MJØNDALEN

SmieHagen

MJØNDALEN

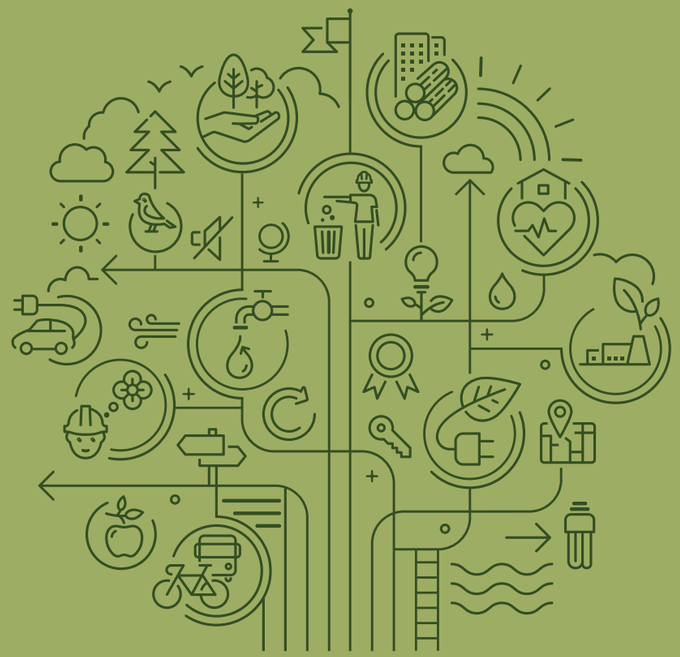
I historiske omgivelser i en solrik hage

Innhold

Breeam NOR 6
Prosjektet 10
Området 14
Nabolagsprofil 22
Kart 26
Historie 28
Arkitekturen 31
Landskapsarkitekten om "Bakhagen" 32
Leilighetene 36
Etasjeplaner 73
Salgstegninger 79
Landskapsplan 105
Pizza i bakhagen 108
Fordeler ved å kjøpe nytt 110
Leveransebeskrivelse 113
Informasjon fra megler 123
Utkast vedtekter 131
Utkast kjøpekontrakt 141
Boligreisen - steg for steg 159
Utbygger 161
Kontaktinformasjon megler 162

På naturens premisser

Vårt fokus som utbygger er å skape gode bomiljøer hvor mennesker trives. Vi ønsker å spille på lag med miljøet og derfor har vi i Skanska Eiendomsutvikling tatt i bruk en sertifisering av alle våre boligprosjekter som har navnet BREEAM og er Europas ledende miljøsertifisering for bygninger. Kjennetegnet på BREEAM er tydelige krav og mål som ivaretar både dine og våre ønsker om sunne, effektive og bærekraftige bomiljøer.



Det som er viktig for deg, er viktig for oss

Du er vår viktigste medspiller for bedre bomiljøer. For der vi avslutter, tar du over. Derfor er det viktig for oss å ivareta miljøet så bra som overhodet mulig gjennom hele prosessen, slik at du er trygg på at dine og naturens behov er ivaretatt på riktig måte. Å ta miljøet på alvor, er å ta hverandre på alvor.

Grønt er mer enn en farge

Vi har et brennende ønske om at vårt dedikerte fokus på miljøvennlige løsninger, setter preg og farge på det vi gjør. Fra vi starter planleggingen av hvert prosjekt, står dette i fokus. Gjennom tydelig miljøledelse settes mål for alt fra materialer, økologi, transport, energi og forurensing, for at det allerede i denne fasen har de rette verdiene.

Berøre eksisterende natur og miljø så lite som overhodet mulig – og velge miljøvennlig der alternativer foreligger – hver eneste gang.

Ute – inne – hjemme

Til syvende og sist er det du som skal bo her. Og din trygghet skal alltid være at vi har gjort de riktige valgene. Løsninger som gjør hverdagen din bedre, enklere og grønnere. Transportløsninger som er enkle og tilgjengelige, uteområder du har lyst å bruke fordi de er utformet riktig, og innemiljø som ivaretar deg og dine uansett livsfase – til enda lavere kostnad. Løsninger som virker, og varer. På den måten er vi sammen om miljøet. For når du kjøper ditt neste hjem av oss, velger du bærekraftige løsninger som fremtiden vil applaudere.

Arealbruk og økologi

Sentrumsnære boliger som får en skjermet bakhage med ulike soner til glede for store og små. Det er viktig for oss at bakhagen skal gi gode utearealer og hyggelige fellesarealer.Vi tilrettelegger for muligheten for å dyrke litt selv. Det etableres en pizzaovn ved en større pergola til glede for hele sameiet, slik at dere kan invitere venner og naboer til sosiale sammenkomster. - For vi ønsker å gjøre det lettere for dere som bor der og møte andre ute, men hjemme.

Trær og stauder som velges skal ha verdi for pollinerende insekter og fugler. Landskapsarkitekten planlegger for at blomsterfeltene skal ha blomstring som fordeles seg gjennom hele sesongen.

Vann

Vann er viktig for alle, derfor ønsker Skanska å spare en god del av hva som er vanlig i standard boligprosjekter. Hver leilighet får egen vannmåler på varmt vann, slik at du enkelt kan følge med på eget forbruk.

Regnvann kan vi få både for mye og for lite av og det er dermed viktig å håndtere vannet vi får på mest mulig forsvarlig måte. Det blir grønne tak, som skal være med å håndtere overvann, sammen med grønne vannoppsamling-bed i bakhagen. Ved kraftig nedbør samles regnvann opp i regnbed hvor vannet kan få stå. Her vokser planter som tåler både tørke og fukt. Så i tillegg til å være en viktig oppsamler og forsinker av regnvannet så har det både estetisk og aktiviserende verdi. Vann er også et naturlig lekeelement som aldri går av moten. Regnbedet med vegetasjonen rundt danner også et eget habitat, viktig for å sikre og styrke biologisk mangfold.

Transport

Hele 94 sykkelparkeringer og tilrettelagt ladeplasser til el-sykler samt enkel håndtering av sykkel og eget sted i 1.etg der du kan spyle sykkelen din. Vi ønsker å gjøre det uanstrengt for deg å spare miljøet. I tillegg kan alle parkeringsplasser leveres med ladesøyle for el-bil. Det kan bestilles på tilvalg. Tilgjengelig og trygt, enten du velger 2 eller 4 hjul.

Avfall

Vi stiller alltid strenge krav til avfallshåndtering på byggeplassen – byggeavfall håndteres og returneres som seg hør og bør. I tillegg overvåkes forbruk av vann, drivstoff og energi gjennom hele byggeperioden. Når vi er ferdige gir vi stafettpinnen videre til deg som beboer. Da har vi allerede lagt til rette for kildesorteringsbeholdere – slik at din hverdag skal bli enklere – også i fremtiden.

Ledelse

Hvordan Skanska leder byggeprosjektet påvirker omgivelsene våre, så det å vise hensyn når vi bygger prioriteres. Våre byggemetoder er miljøvennlige og vi liker å holde det ryddig rundt oss, både for å skape bedre trivsel for de på byggeplassen og for de som bor i nærheten. CO2 utslipp fra byggeplassen registreres gjennom energi og dieselforbruk, slik at bevisstheten og forståelsen av klimagassutslipp øker. På denne måten kan vi enklere redusere klimagassutslipp på våre fremtidige prosjekter. Før du flytter inn sørger vi selvfølgelig for at bygget fungerer optimalt.

Materialer

Vi spiller på lag med regnskogen – derfor har vi nulltoleranse for bruk av tropisk tømmer i våre bygg. Våre gode rutiner sørger for at det kun benyttes lovlig hugget og lovlig kjøpt tømmer. Du kan være trygg på at Skanska alltid benytter sertifisert trevirke.

Forurensning

Omgivelsene og miljøet vi lever i er viktig. Det er også viktig for Skanska at du kan bo i et trygt, grønt og levende nabolag. Et av målene for prosjektet har vært å søke gode økologiske grep som gir økt økologisk verdi til området. Grep som gir gode og sunne bomiljøer og samtidig tjener miljøet og det biologiske mangfoldet som vi er så avhengige av. Uteområder på bakkenivå opparbeides som grønne lunger for opphold og opplevelse. Trær er viktige brikker i et bymiljø. og bidrar som viktige støvbindere og har positiv effekt på lokalklima. Planter, busker og trær bidrar alle positivt på luften og det lokale klimaet.

Helse og inneklima

Det skal føles godt å trekke pusten – både inne og ute. Bruken av bærekraftige materialer uten giftige stoffer sikrer deg et bedre inneklima og et sunnere hjem. Det blir en bakhage med uterom på bakkeplan med varierte tilbud for store og små.

Smiehagen har som mål å bli sertifisert BREEAM – NOR ved ferdigstillelse i 2024.

Energi

Vi planlegger godt. Miljøbevisste og kloke hoder sørger for at din bolig ligger i et energieffektivt bygg – for hvis vi sparer på energien, så sparer vi miljøet, og du sparer penger.

BREEAM® NOR

BREEAM NOR – Smiehagen har som mål å bli sertifisert BREEAM-Nor Very Good ved ferdigstillelse.

MJØNDALEN

SmieHagen

Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon. Fasadeuttrykk vil kunne avvike fra ferdig bygg. Endelig farge på utvendig kledning vil bli besluttet av arkitekt senere, og vil kunne avvike fra illustrasjoner og modell vist i salgsunderlaget. Utomhusanlegg, eksisterende vegetasjon og beplantning på illustrasjon vil kunne avvike fra ferdig prosjekt. Utemøblement vist under pergola leveres ikke.

46 varierte leiligheter fra 43 til 139 kvm

Smiehagen ligger midt i Mjøndalen sentrum, og vil bestå av 46 varierte 2- til 5-roms leiligheter fra 43 til 139 kvm.

Bygget blir på til sammen fem etasjer, hvor det blir næringslokaler på gateplan, og leiligheter i fem etasjer. Bygget får et urbant uttrykk med fasader kledd med tegl mot gaten, mens det på andre siden, som vender ut mot en vakker bakhage, har fasader med blant annet trepanel.

Bakhagen blir selve hjertet i prosjektet, og er nøye planlagt og utviklet av landskapsarkitekter. Her skal det etableres en hage med flere soner og beplantning til glede for beboerne. Her blir det også mulighet for å lage pizza i egen steinovn. Om kvelden blir alt vakkert belyst, noe som gir en god atmosfære og skaper en lun stemning.

Det blir parkering og bodplasser i kjelleren under bygget, og det blir anledning til å kjøpe parkeringsplass.

Smiehagen blir litt som en gammeldags bygård -men med moderne løsninger.

Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon. Fasadeuttrykk vil kunne avvike fra ferdig bygg. Endelig farge på utvendig kledning vil bli besluttet av arkitekt senere, og vil kunne avvike fra illustrasjoner og modell vist i salgsunderlaget. Utomhusanlegg, eksisterende vegetasjon og beplantning på illustrasjon vil kunne avvike fra ferdig prosjekt.

KNUTSENSMIA
MJØNDALEN
STASJON
BUSKERUD STORSENTER

Stedet med den hjemme-koselige atmosfæren

Mjøndalen er et trivelig tettsted som i dag har rundt 8000 innbyggere. Her finner du småbypulsen mange drømmer om der nesten alle kjenner alle, men samtidig er det stort nok til at du finner alt du trenger i hverdagen og litt til.

Her er det blant annet flere matvarebutikker og spisesteder, apotek, legekontor, treningssenter og et aktivt idrettsmiljø. Det er flere både offentlige og private barnehager og barne og ungdomsskole. Mjøndalen har også et svært godt kollektivtilbud, og togstasjonen ligger bare en rusletur unna Smiehagen.

Du vil trives i Mjøndalen.

Transport

Mjøndalen stasjon åpnet i 1866 da Randsfjordbanen sto ferdig.

Reisetiden til Drammen er ca. 10 min med tog. Skal du til Oslo tar togturen en knapp time.

På togstasjonen er det sykkelhotell som er tilgjengelig hele døgnet med plass til 40 sykler.

Kilde: BaneNor

SmieHagen ligger plassert midt i smørøyet i Mjøndalen sentrum. Her har du gangavstand til hyggelige butikker, restauranter og andre servicetilbud du trenger i hverdagen.

Consto Arena

Med sin cupseier i 1933 var Mjøndalen IF den første klubben utenom byene som ble norgesmester. Det samme gjelder for norsk deltakelse i europacup. Den første europacupkamp på en norsk «bygdearena» var MIFs møte med Cardiff, med John Toshack og Terry Cooper i spissen, i 1969.

Stadionen skiftet navn til Consto Arena med virkning fra 1. januar 2019, som følge av at Mjøndalen IF hadde inngått et samarbeid med entreprenørselskapet Consto.

Kilde: Wikipedia

Opdahl Blomster

Berit Opdahl driver Mjøndalens koselige blomsterbutikk som har holdt til her i over 60 år. Her er det fokus på kvalitet og god service. Hos Opdahl Blomster får du buketter og dekorasjoner av høy kvalitet til enhver anledning - om det skulle være bursdag, bryllupsdag, konfirmasjon, dåp, kondolanse, eller om du bare har lyst til å gi en blomst.

Her får du tilpasset blomstene til både anledning og mottaker.

Mølla kaffebar

På Mølla kaffebar blir du tatt vel i mot og stedet har en hjemmekoselig og lun atmosfære. Her finner du kaffe fra alle verdenshjørner og er et populært samlingssted for kaffeelskere.

Kaffebaren, som du også finner i hjertet av Mjøndalen, har ikke bare et rikt utvalg kaffedrikker men tilbyr også smoothies, rawkaker og lekre lunchretter.

Gjertsen Antikk

Gjertsen Antikk er drevet av en meget hyggelig kar ved navn Kai Gjertsen. Her finner du enormt mange spennende skatter, fra alle verdens hjørner. Like spennende er det å høre om alle gjenstandenes historie fortalt av en entusiastisk Gjertsen.

Butikken er kjent utenfor Mjøndalens grenser og har mange faste kunder.

Mjøndalen bakeri & konditori

Mjøndalen bakeri er beryktet langt utenfor Drammen for sine ufattelig gode bakevarer. Hit reiser folk langveis fra og står gjerne i lange køer for å få kjøpt deilige bakevarer.

Noe av hemmeligheten bak suksessen er nok alt blir produsert i eget bakeri på stedet - ferskere blir det ikke.

Kiwi Mjøndalen

Nærmeste dagligvarebutikk er Kiwi med hyggelig betjening og god hjelp. Her finner du et stort utvalg av gode og friske råvarer.

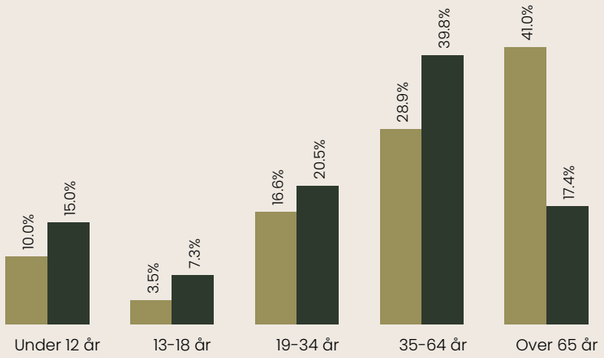
Wildenveys plass

Rett i utkanten av Mjøndalen sentrum ligger denne plassen med naturlig vegetasjon og hyggelig fugleliv. Park med vannspeil, terrengtrapper, sitteplasser og kunst.

En skulptur av Herman Wildenvey utført av Ørnulf Bast i 1967 står på plassen. Pumpehus med glasskunst utformet av kunstneren Ole Lislerud. Sittestener med inngraverte dikt av de lokale samtidspoetene Fredrik Høyer og Øyvind Hånes.

Nabolagsprofil

BEFOLKNING



OMRÅDE	PERSONER	HUSHOLDN.
Grunnkrets: Hatten-Drammensveien	967	613
Kommune: Drammen	100581	46530

VARER/TJENESTER

Buskerud Storsenter	16 min
Solberg Senter	9 min
Mjøndalen apotek	2 min
Apotek 1 Mjøndalen	2 min
Buskerud Storsenter Vinmonopol	16 min
Rema 1000 Mjøndalen	2 min
Kiwi Mjøndalen	3 min

8,8 / 10
pplevd trygghet
Veldig trygt

6,7 / 10
Naboskapet
Godt vennskap

7,1 / 10
alitet på skolene
Bra

8,1 / 10
Gateparkering
Lett

7,8 / 10
Kollektivtilbud
Veldig bra

TRANSPORT

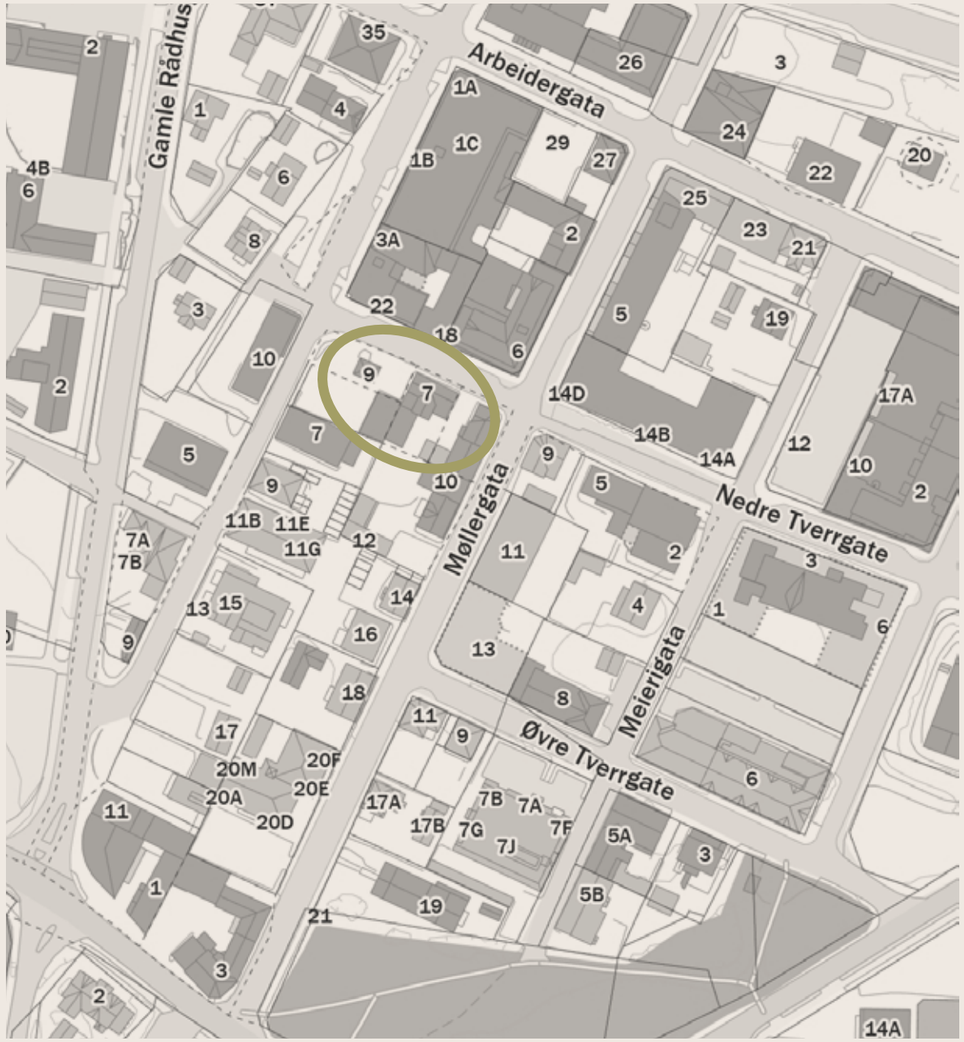
Oslo Gardermoen	1 t 20 min
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 7 min
Mjøndalen stasjon	3 min
Rådhusgata	3 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kommunehuset, Mjøndalen	3 min
Jernbanestasjonen, Mjøndalen	4 min

SPORT

Mjøndalen Sport	4 min
Solløsgata/Såsengata balløkke	9 min
Sporty24 Mjøndalen	11 min
Family Sports Club Mjøndalen	12 min



SKOLER OG BARNEHAGER

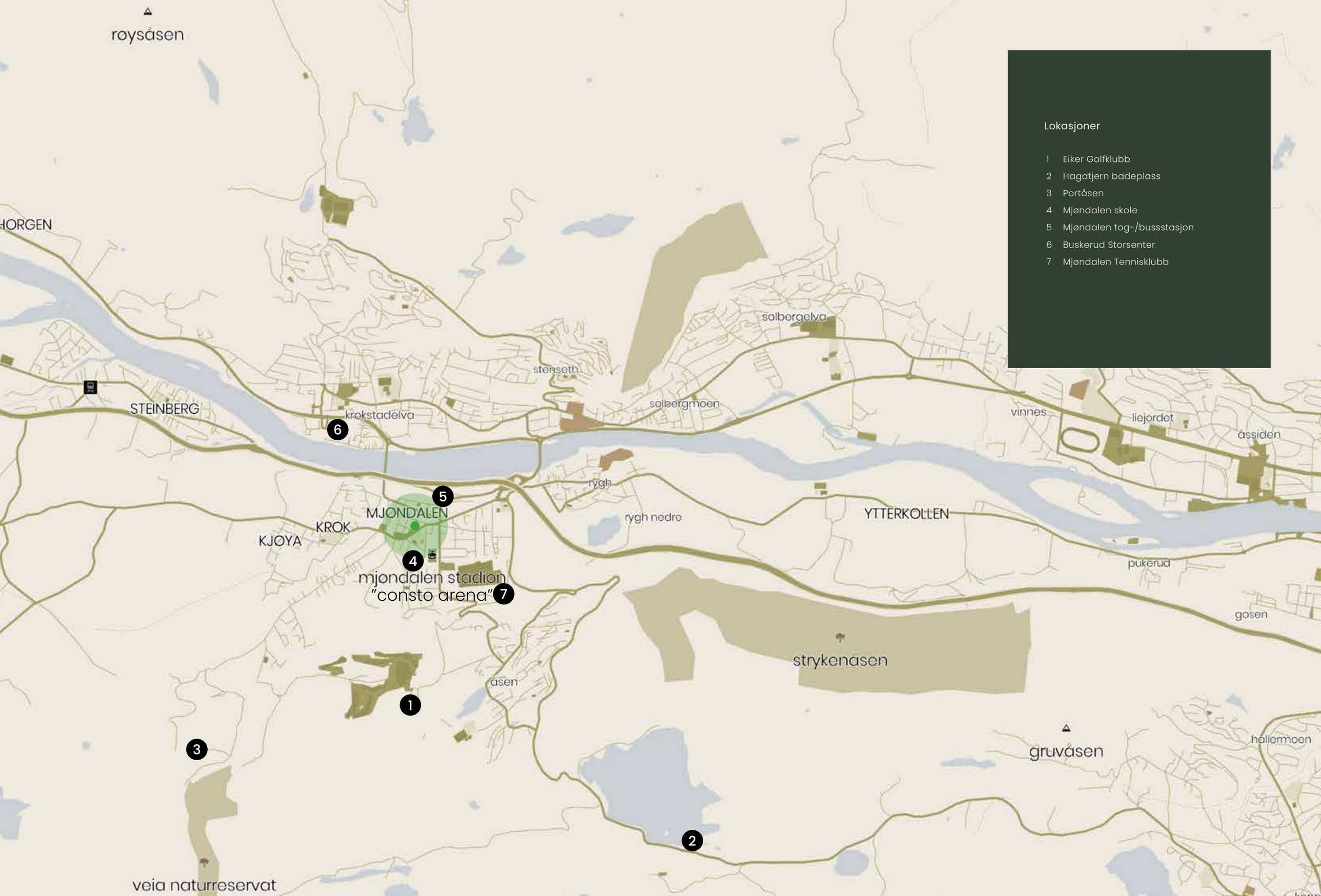
	NIVÅ	KLASSER	ELEVER	AVSTAND
Mjøndalen skole	1-7 kl	21 kl	441	4 min
Krokstad skole	1-7 kl	23 kl	553	19 min
Steinberg skole	1-7 kl	7 kl	162	5 min
Veiavangen ungdomsskole	8-10 kl	13 kl	330	9 min

Informasjon i Nabolagsprofilen er hentet fra ulike kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser er basert på kortest kjøre-/gåavstand (*luftlinje). Kart er levert av Geodata AS. Kartet skal ikke brukes som kilde eller fasit på f.eks. fradelinger, sammenføyninger, grenser da kommunene tilbyr mer oppdaterte kart for dette formålet. Tjenesten er levert av Eiendomsprofil AS. Kilder: SSB 2019, Nabolag.no m.fl. Eiendomsprofil AS eller PrivatMegleren v/Drammen AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

Urbane turløyper

I Mjøndalen er myke trafikanter godt ivaretatt med blant annet fine og sammenhengende turløyper. Turløypene blir flittig brukt av alle type mosjonister og løypene gjør det enkelt, trygt og attraktivt å komme seg ut på tur i nærmiljøet uten å måtte kjøre eller ta buss for å nå de.

Kilde: Nedre Eiker kommune



Lokasjoner

1 Eiker Golfklubb
2 Hagatjern badeplass
3 Portåsen
4 Mjøndalen skole
5 Mjøndalen tog-/bussstasjon
6 Buskerud Storsenter
7 Mjøndalen Tennisklubb

Et familieeventyr

Hver enkelt bedrift og trelasthandel hadde sitt særegne merke som ble hogget inn i tømmerstokkene. Tømmeret ble sortert i forhold til de ulike merkene og fraktet videre.

Grunnlegger

Knutsensmia ble grunnlagt i 1896 av Karl Henrik Knudsen.

Bygningen er fra 1906 og ble overdratt av Nedre Eiker kommune i 1982.

SmieHagen har latt seg inspirere og tatt navn etter den nostalgiske smia.

Knudsensmia var en av de mest betydelige leverandørene av merkeøkser til den norske tømmerfløtinga. Karl Henrik Knudsen, som hadde gått i smedlære i Bingen i Øvre Eiker, og kona, Jørgine Olaussen fra Modum, kom til Mjøndalen i 1896. Der etablerte Karl Henrik Knudsen smie, mens kona drev "Mjøndalens manufaktur- og skotøyforretning".
Paret hadde sju barn, hvorav de seks yngste var født etter at familien kom til Mjøndalen.

Knudsensmia ble etterhvert en familiebedrift og Karl Henrik Knudsens sønn, Oddmund, begynte i lære hos faren i 1914, og overtok smia i 1938.

Oddmund Knudsens sønn, Karl Oddbjørn Knudsen, kom inn i virksomheten etter endt folkeskole i slutten av 1940. Oddbjørn arbeidet sammen med faren til 1963-64. Da begynte familiebedriften å merke at etterspørselen etter merkeøkser ble mindre fordi målerforeningene gradvis gikk over til fargemerking. Oddbjørn, som var en ivrig idrettsutøver, omskolerte seg da til gymnastikklærer.

Seinere fortsatte han med lærerutdanning, slik at han fra 1976 var adjunkt. I ferier og på fritida fortsatte han å hjelpe faren, som holdt smia i drift til 1980. Seinere har Oddbjørn tatt vare på smia som kulturminne.

Sverre Pettersen har laget mange nye sekkeøkser etter den gamle orginalen til Oddmund Knudsen.

Smia var kjent for sine merkeøkser som Karl Henrik Knutsen tok patent på i 1908. Øksene ble brukt til merking av tømmer.

Presis arkitektur

Smiehagen har presis arkitektur som harmonerer med omgivelsene. Leiligheter med balkong mot bakhage får spilerekkverk. Balkonger ut mot gater er i en kombinasjon av glass og tegl. Dette skaper private områder som gjør svale sommernetter enda litt lengre. La de store glassdørene stå åpne, og slipp lys og luft inn.

Leilighetene har gode og gjennomtenkte planløsninger noe som gir god plassutnyttelse. Moderne byggemåter gir boliger med minimalt med vedlikehold ikke minst god fyringsøkonomi.

Nyt godt av å bo i en helt ny bolig.

Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon. Fasadeuttrykk vil kunne avvike fra ferdig bygg. Endelig farge på utvendig kledning vil bli besluttet av arkitekt senere, og vil kunne avvike fra illustrasjoner og modell vist i salgsunderlaget. Utomhusanlegg, eksisterende vegetasjon og beplantning på illustrasjon vil kunne avvike fra ferdig prosjekt.

Bakhagen som samlingspunkt.

Landskapsarkitekt Marianne Thomassen i LANDSKAPERIET har gått på skole i Mjøndalen og gikk ofte forbi den gamle parkeringsplassen i Nedre Tverrgate i oppveksten. Det er derfor med stor glede og engasjement hun har tatt på seg oppgaven med å gjøre om den gamle parkeringsplassen til en frodig bakhage for Smiehagen.

«Landskaperiet har et stort engasjement når det gjelder utvikling av gode boligområder. God utforming, gjennomtenkt materialbruk og riktig bruk av vegetasjon er viktige elementer. I alle boligprosjekter er vårt fokus å skape gode steder å bo og leve», forteller Marianne.

Beliggenheten er sentral, uten å ligge midt i hovedgata, med alle tilbud i gangavstand samtidig som det er litt usjenert og tilbaketrukket. Ønsket er å skape en grønn oase i bakhagen hvor alle beboerne vil trives. Et intimt og innholdsrikt gårdsrom med frodig beplantning, varierte sitteplasser med og uten tak, felles utendørs pizzaovn og lekeareal. Prosjektet har en tydelig miljøprofil og skal blant annet benytte en hovedvekt av norske plantesorter for å bidra positivt til det biologiske mangfoldet. Pizzaovnen skal bygges opp av tegl, muligens fra et bygg som sto på tomta.

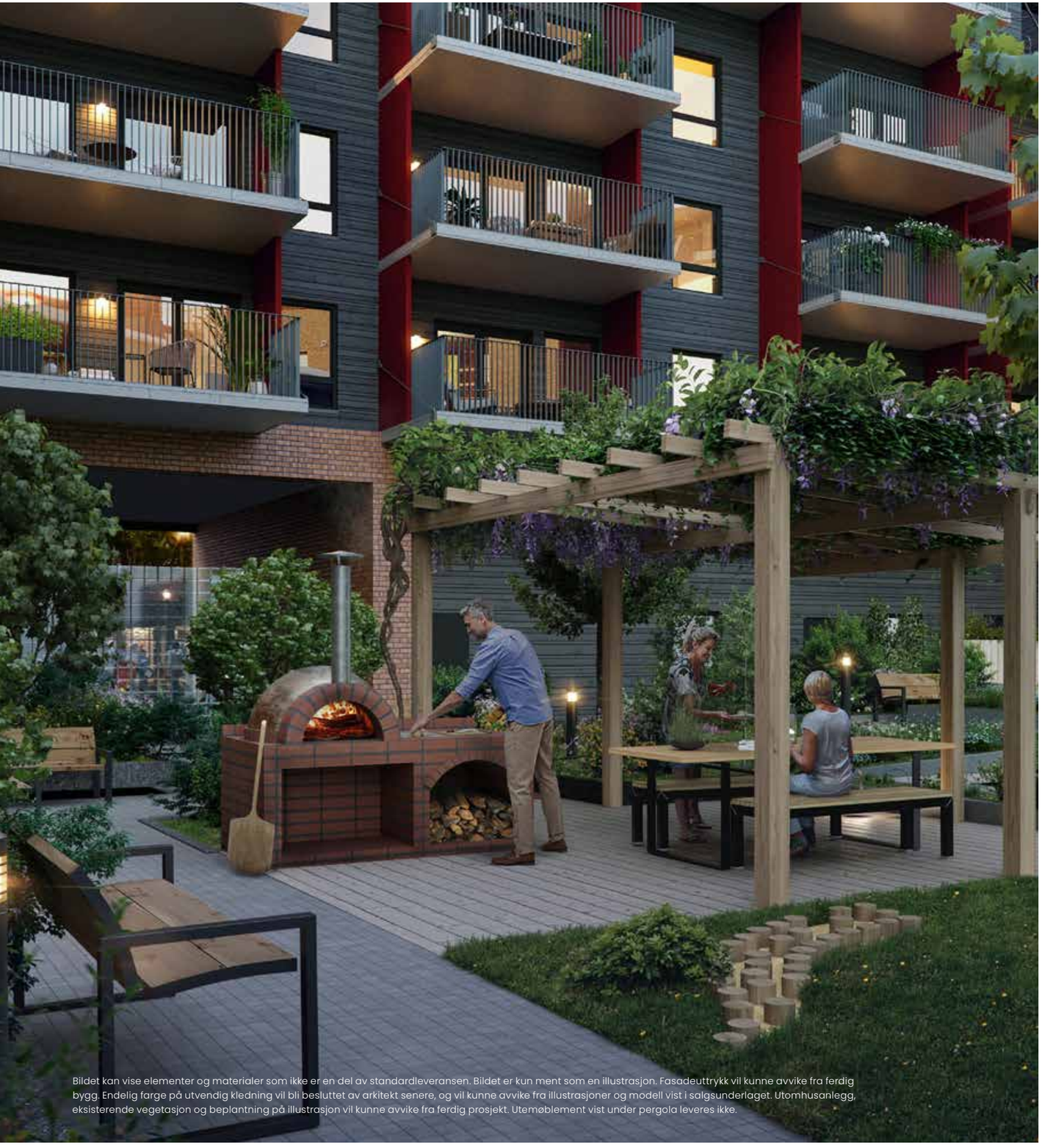
«Vi tror mange som flytter til Smiehagen kommer fra eneboliger i nærheten og derfor har et godt forhold til nærområdet fra før. Kanskje flytter de fra hager som de har hatt mye glede av og vi tror at denne bakhagen kan gjøre overgangen fra hus til leilighet enklere ved nettopp å tilby noen av de samme kvalitetene. Det legges derfor også til rette for plantekasser og bed hvor beboerne selv kan dyrke blomster, urter eller grønnsaker, hvis de ønsker det», forteller Marianne.

Lekearealet inne i bakhagen er definert av en «hagesjøorm» i tre som bukter seg opp og ned av jorden, og som rommer sandkasse og andre små lekeelement. Ormen kan brukes både som benk og lekeelement og vil fungere som en identitetsmarkør og et samlingspunkt også når det ikke er barn som leker der.

«Vi tilbyr noen av de grønne kvalitetene folk flytter fra, samtidig som vi tilfører noen fellesskapsløsninger og en beliggenhet som de ikke hadde i sin forrige bolig. På denne måten tror vi at vi er med på å legge grunnlaget for sosialt samvær og høy livskvalitet slik at Smiehagen blir et ekstra godt sted å bo», forteller en smilende og entusiastisk Marianne.

Marianne Thomassen, Landskaperiet
(NLH 1999. Partner og daglig leder)

Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon. Fasadeuttrykk vil kunne avvike fra ferdig bygg. Endelig farge på utvendig kledning vil bli besluttet av arkitekt senere, og vil kunne avvike fra illustrasjoner og modell vist i salgsunderlaget. Utomhusanlegg, eksisterende vegetasjon og beplantning på illustrasjon vil kunne avvike fra ferdig prosjekt. Utemøblement vist under pergola leveres ikke.



Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon. Fasadeuttrykk vil kunne avvike fra ferdig bygg. Endelig farge på utvendig kledning vil bli besluttet av arkitekt senere, og vil kunne avvike fra illustrasjoner og modell vist i salgsunderlaget. Utomhusanlegg, eksisterende vegetasjon og beplantning på illustrasjon vil kunne avvike fra ferdig prosjekt. Utemøblement vist under pergola leveres ikke.

I trygge omgivelser

Hagen er ment å være der beboerne samler seg til en ettermiddagsprat og en kaffekopp.

Kanskje blir det felles middag noen ganger i uka når pizzaovnen er akkurat passe varm. Her er det plass til alle, og ungene leker i trygge omgivelser imens noen plukker fersk basilikum til den nystekte italienske favoritten.

Sosiale kjøkken-løsninger

Kjøkkenet er av mange regnet som boligens viktigste rom. I Smiehagen er det åpne og sosiale kjøkkenløsninger som innbyr til hyggelig samvær.

Skanskas målsetning om å utvikle miljøambisiøse boligprosjekter fortsetter på Smiehagen. Allerede i planleggingsfasen vektlegger vi å velge materialer og løsninger som minimerer energibruk og forurensning.

I Smiehagen er det åpne og sosiale kjøkkenløsninger med innredning type Sigdal Uno Palett i fargen Mose NCS S7005 G80Y, men du kan fritt velge blant 15 forskjellige farger uten tillegg i prisen. Alle hvitevarer leveres av Electrolux eller tilsvarende leverandør.

Skuffer får demping og det blir LED-belysning under kjøkkenskap, som gir godt med arbeidslys. Benkeplaten er 30 mm laminat Delaware Stone med nedfelt vask, som er elegant og praktisk, med kjøkkenarmatur fra Tapwell eller tilsvarende.

I Smiehagen får du et nytt og delikat kvalitetskjøkken med mange smarte finesser, som vil bringe frem det beste i hobbykokken.

Vel bekomme!

SmieHagen

Leilighet 501

Bildet viser elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon. Innvendig belysning/lamper og gardinoppheng/persienne er ikke en del av standardleveransen.

SmieHagen

Leilighet 501

Bildet viser elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon. Innvendig belysning/lamper og gardinoppheng er ikke en del av standardleveransen. Eksisterende vegetasjon og beplantning vil avvike fra ferdig prosjekt

Leilighet 501

Bildet viser elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon. Innvendig belysning/lamper og gardinoppheng er ikke en del av standardleveransen. Eksisterende vegetasjon og beplantning vil avvike fra ferdig prosjekt

Gode oppholdsrom

Store vindusflater og listfri overgang mellom vegg og tak gir en åpen og luftig atmosfære. Sammen med et kvalitetsgulv av enstavs lys eikeparkett skaper dette gode rom å være i.

Oppholdsrom og entré får enstavs eikeparkett med naturlig variasjon i trestruktur og patina. Gulv i kjøkken og stue, samt bad får gulvvarme, mens øvrige rom kan leveres med gulvvarme som tilvalg. Vegger i oppholdsrom blir malt i tidsriktig kalkgrå farge som standard, men man kan endre farge som tilvalg.

Alle leiligheter fra 2. til 4. etasje har ca. 250 cm takhøyde i oppholdsrom. Leilighetene i 1. etasje får ekstra god takhøyde i stue/kjøkken, med hele 450 cm, og i 5. etasje får store deler av leilighetene ca. 280 cm fra gulv til tak. Store vindusflater som bringer rikelig med lys inn i rommet. Dette er kvaliteter vi tror du vil sette stor pris på i hverdagen!

Det blir balansert ventilasjon med varmegjenvinning med eget aggregat i hver leilighet.

Smiehagen blir bygget med fokus på å minimere energibehovet til oppvarming.

SmieHagen

Leilighet 501

Bildet viser elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon.
Innvendig belysning/lamper, bokhylle og gardinoppheng er ikke en del av standardleveransen.

SmieHagen

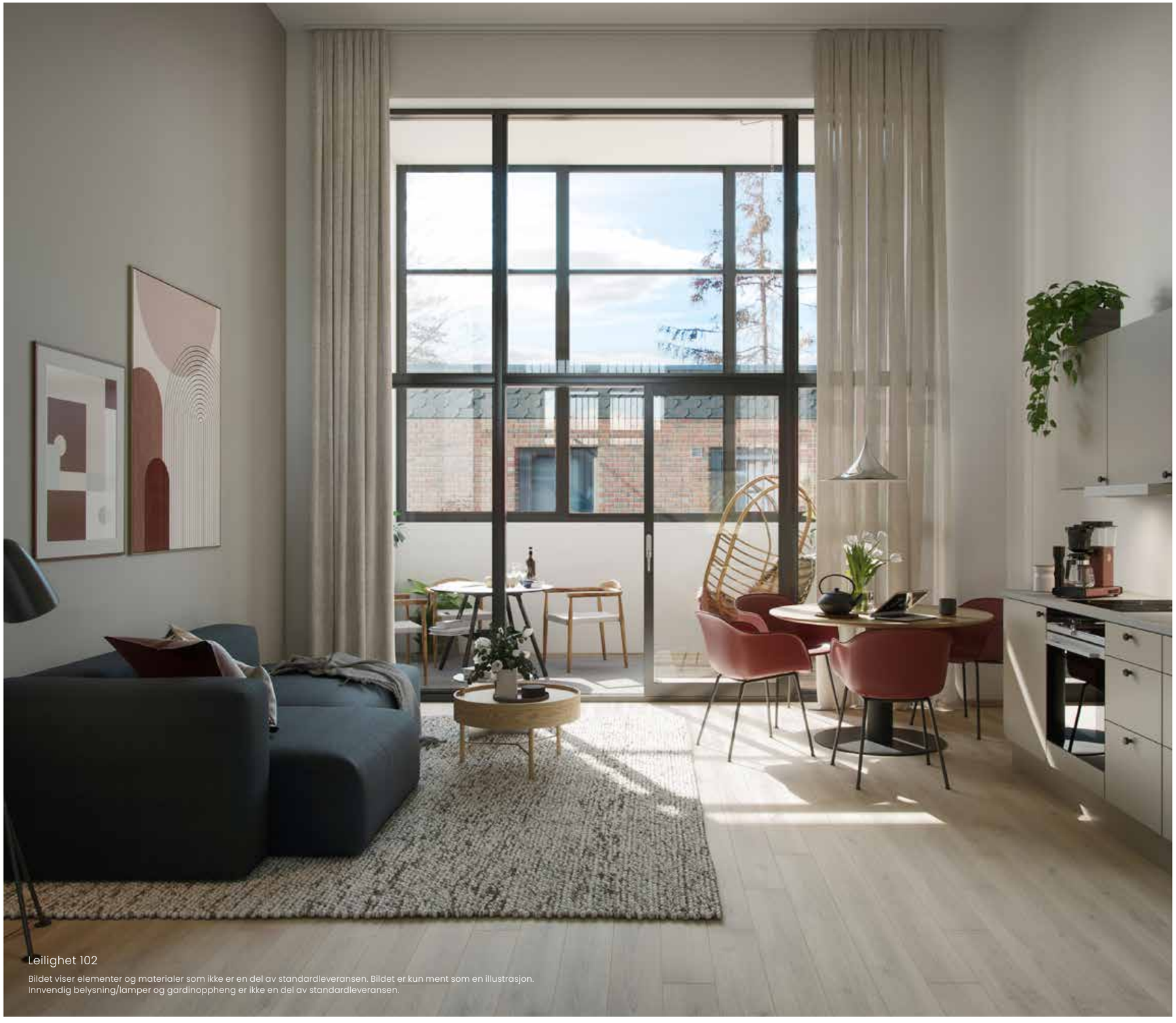
Leilighet 501

Bildet viser elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon. Endelig farge på utvendig kledning vil bli besluttet av arkitekt senere, og vil kunne avvike fra illustrasjoner og modell vist i salgsunderlaget. Beplantning vil avvike fra ferdig prosjekt.

Leilighet 501

Bildet viser elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon. Innvendig belysning/lamper, bokhylle og gardinoppheng/persienne er ikke en del av standardleveransen. Endelig farge på utvendig kledning vil bli besluttet av arkitekt senere, og vil kunne avvike fra illustrasjoner og modell vist i salgsunderlaget. Beplantning vil avvike fra ferdig prosjekt.

SmieHagen



Leilighet 102

Bildet viser elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon.
Innvendig belysning/lamper og gardinoppheng er ikke en del av standardleveransen.

Luftige rom med ekstra takhøyde

Leilighetene i 1. etasje får ekstra stor takhøyde på ca 450 cm i stue/kjøkken, mens det på hemsen i 1. etasje vil være ca. 190 cm takhøyde. (Areal på hems er ikke ment til varig opphold). Disse leilighetene vil bli helt unike i området og vil ha noe helt eget ved seg!

Leilighetene i 1. etasje får innglassede private terrasser med store vinduer. Likevel er arkitekturen utformet for å sikre størst mulig privatliv også i leilighetene på gateplan.

SmieHagen

Leilighet 102

Bildet viser elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon.
Innvendig belysning/lamper og gardinoppheng er ikke en del av standardleveransen.

SmieHagen

Leilighet 102

Bildet viser elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon.
Innvendig belysning/lamper og gardinoppheng er ikke en del av standardleveransen.

SmieHagen

Leilighet 102

Bildet viser elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon. Innvendig belysning/lamper og gardinoppheng er ikke en del av standardleveransen. Endelig farge på utvendig kledning vil bli besluttet av arkitekt senere, og vil kunne avvike fra illustrasjoner og modell vist i salgsunderlaget. Beplantning vil avvike fra ferdig prosjekt.

Leilighet 102

Bildet viser elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon. Innvendig belysning/lamper og gardinoppheng er ikke en del av standardleveransen. Endelig farge på utvendig kledning vil bli besluttet av arkitekt senere, og vil kunne avvike fra illustrasjoner og modell vist i salgsunderlaget.

SmieHagen

Leilighet 208

Bildet viser elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon. Innvendig belysning/lamper og gardinoppheng er ikke en del av standardleveransen.

SmieHagen

Leilighet 208

Bildet viser elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon. Innvendig belysning/lamper og gardinoppheng er ikke en del av standardleveransen.

SmieHagen

Leilighet 208

Bildet viser elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon.
Innvendig belysning/lamper og gardinoppheng er ikke en del av standardleveransen.

SmieHagen

Leilighet 208

Bildet viser elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon. Innvendig belysning/lamper og gardinoppheng er ikke en del av standardleveransen. Endelig farge på utvendig kledning vil bli besluttet av arkitekt senere, og vil kunne avvike fra illustrasjoner og modell vist i salgsunderlaget.

Leilighet 208

Bildet viser elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon. Innvendig belysning/lamper og gardinoppheng er ikke en del av standardleveransen. Endelig farge på utvendig kledning vil bli besluttet av arkitekt senere, og vil kunne avvike fra illustrasjoner og modell vist i salgsunderlaget.

SmieHagen

Et godt sted å starte dagen

Store vinduer som slipper lyset inn gjør kanskje dagen enklere å ta fatt på.

Soverommet får enstavs eikeparkett som i stue og entre, og kan leveres med lun gulvvarme som tilvalg.

Det leveres ikke garderobeskap, men disse kan bestilles som tilvalg.

Leilighet 206

Bildet viser elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon.
Innvendig belysning/lamper og gardinoppheng er ikke en del av standardleveransen.

Romslig og lunt bad

Det er en god start på dagen når uthvilte føtter møter lune og gode fliser på morgenkvisten.

Badene i Smiehagen leveres med store fliser fra Ragno Studio Ghiaccio i 60x60 cm på gulv og 60x30 cm på vegg. I dusjsonen blir det fliser på 5x5 cm i nedsenket område. Det leveres vegghengt WC i hvitt porselen med hvitt sete og lokk med softclose funksjon.

Du kan fritt velge mellom to baderomsalternativer. Alternativ 1, som er vår standardleveranse, får matt hvit innredning og Grohe blandebatteri i krom. Dusjvegger, dusjarmatur og flusher i krom utførelse. Vårt andre alternativ, alternativ 2, leveres med innredning i Black Oak og matt sort blandebatteri fra Tapwell. Øvrig baderomsgarnityr i matt sort.

Bildet viser elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen.
Bildet er kun ment som en illustrasjon.

Illustrasjon viser standardbad i 5. etasje med 60x60 cm flis på vegg. Dette kan leveres som tilvalg i 1. - 4. etasje

Bad

Bildet viser elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen.
Bildet er kun ment som en illustrasjon.

Etasjeplaner

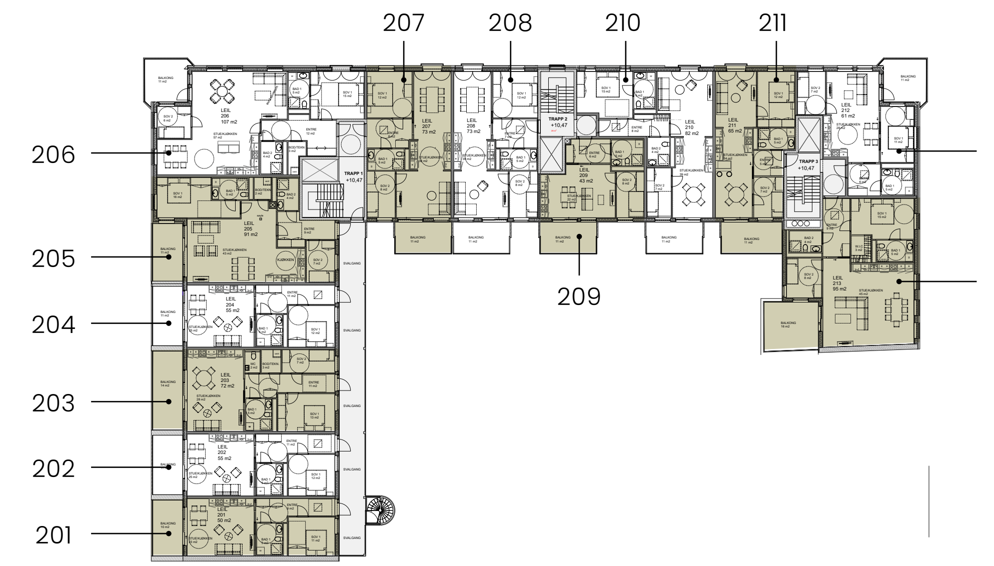
Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom, vil kunne forekomme. Møblering og salgstegninger tar ikke hensyn til tilgjengelighetskravet. Møbler og stiplet innredning inngår ikke i standardleveransen.

Etasjeplaner

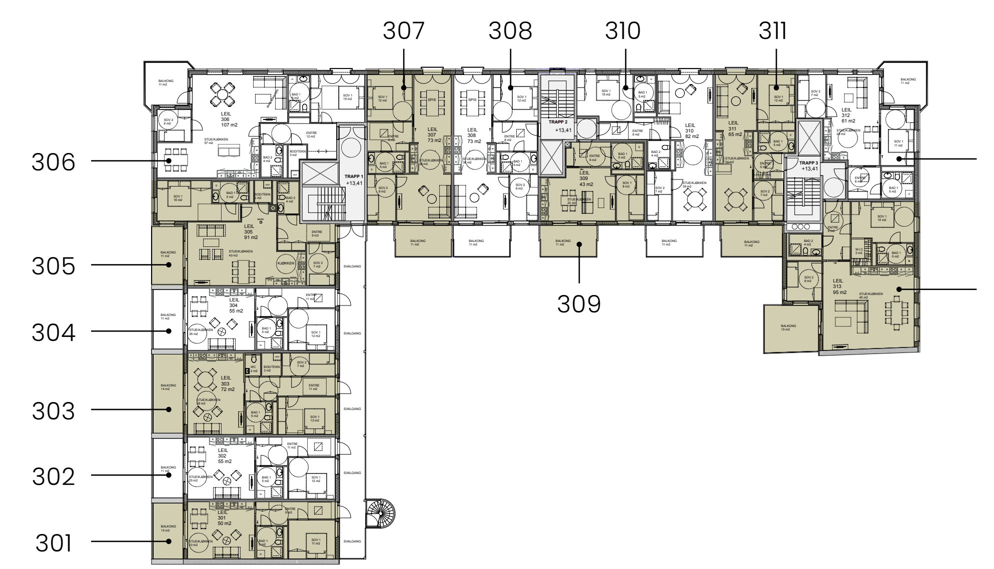
Plan kjeller

Etasjeplaner

2. etasje



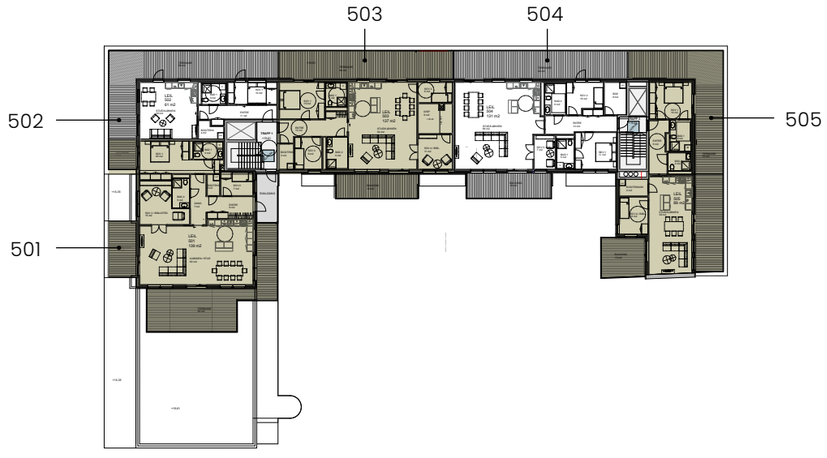
3. etasje



Etasjeplaner

4. etasje

5. etasje



Leilighet 501

Bildet viser elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon. Endelig farge på utvendig kledning vil bli besluttet av arkitekt senere, og vil kunne avvike fra illustrasjoner og modell vist i salgsunderlaget. Beplantning vil avvike fra ferdig prosjekt.

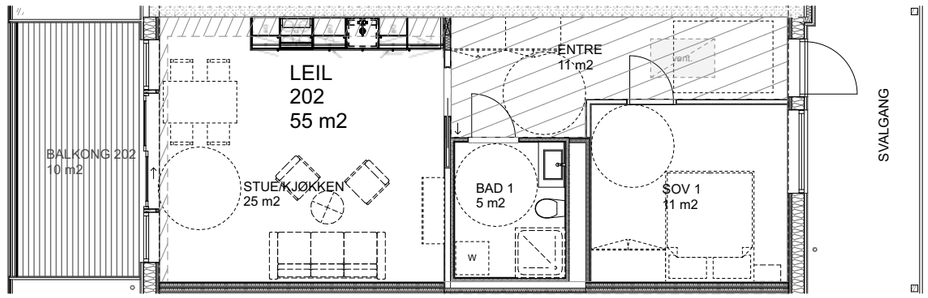
Salgstegninger

LEILIGHET 202

LEILIGHETSTYPE:	2-roms
ETASJE:	2.etg
AREAL BRA- i:	55 m^2
AREAL BRA- e:	5 m^2
SUM BRA- i og - e:	60 m^2
BALKONG:	10 m^2

Fasade vest

Plassering 2.etasje

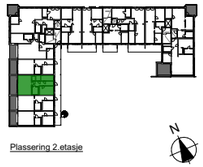


0 1 2 3 4 5m

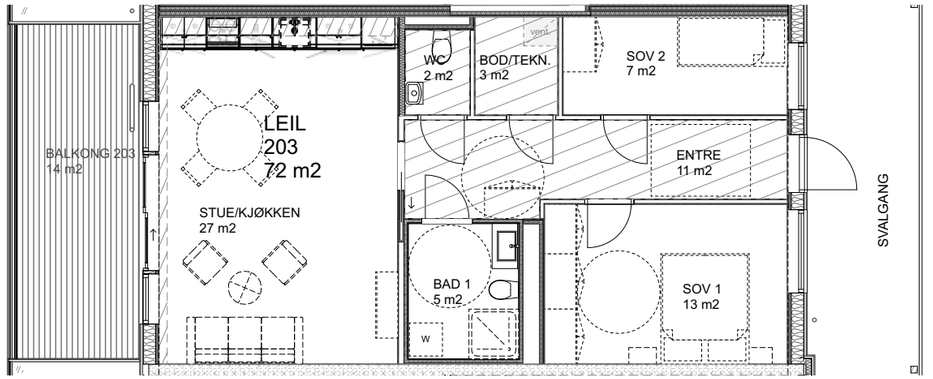
LEILIGHET 203

LEILIGHETSTYPE:	3-roms
ETASJE:	2.etg
AREAL BRA- i:	72 m^2
AREAL BRA- e:	5 m^2
SUM BRA- i og - e:	77 m^2
BALKONG:	14 m^2

Fasade vest



Plassering 2.etasje

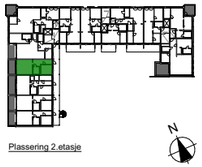


0 1 2 3 4 5m

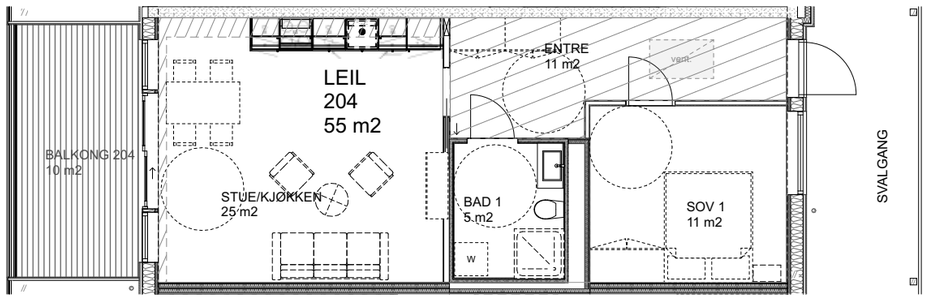
LEILIGHET 204

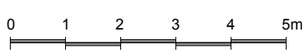
LEILIGHETSTYPE:	2-roms
ETASJE:	2.etg
AREAL BRA- i:	55 m^2
AREAL BRA- e:	5 m^2
SUM BRA- i og - e:	60 m^2
BALKONG:	10 m^2

Fasade vest



Plassering 2.etasje

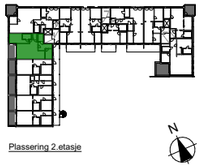




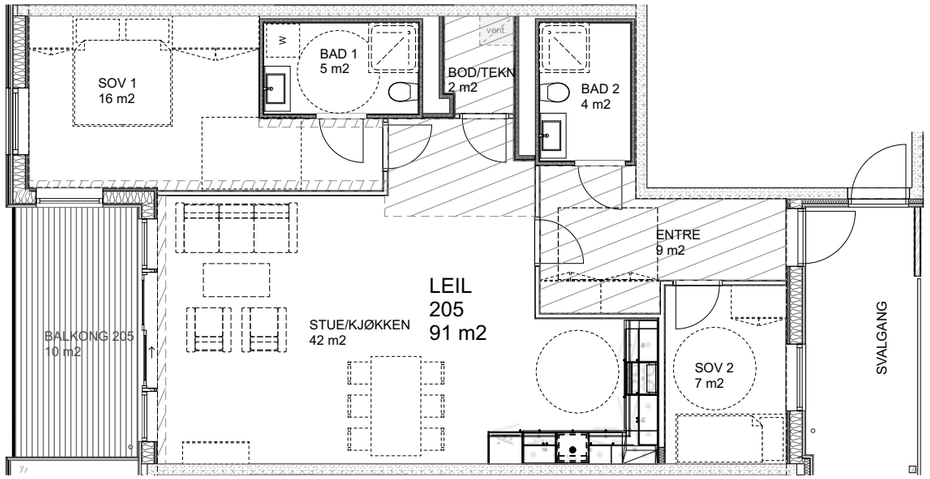
LEILIGHET 205

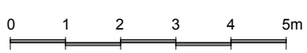
LEILIGHETSTYPE:	3-roms
ETASJE:	2.etg
AREAL BRA- i:	91 m^2
AREAL BRA- e:	5 m^2
SUM BRA- i og - e:	96 m^2
BALKONG:	10 m^2

Fasade vest



Plassering 2.etasje



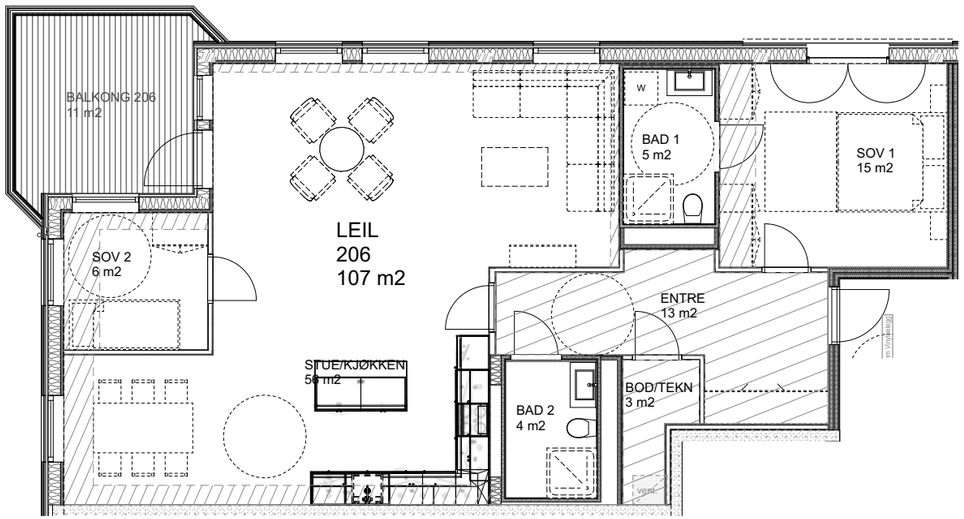


LEILIGHET 206

LEILIGHETSTYPE:	3-roms
ETASJE:	2.etg
AREAL BRA- i:	107 m^2
AREAL BRA- e:	5 m^2
SUM BRA- i og - e:	112 m^2
BALKONG:	11 m^2

Fasade nord

Plassering 2.etasje

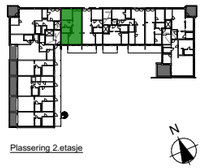


0 1 2 3 4 5m

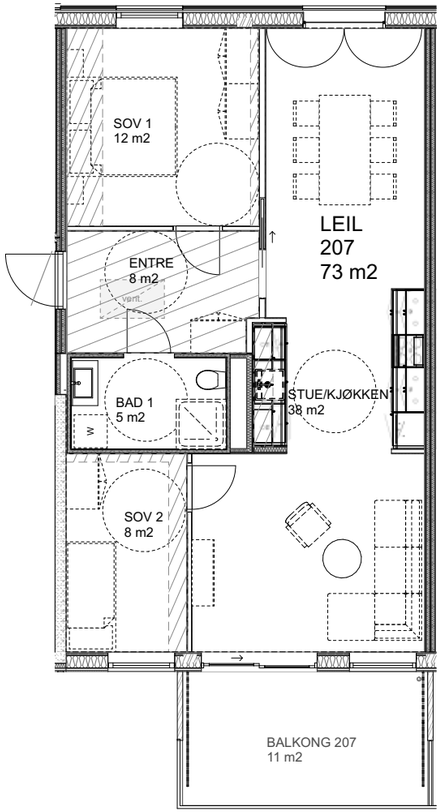
LEILIGHET 207

LEILIGHETSTYPE:	3-roms
ETASJE:	2.etg
AREAL BRA- i:	73 m^2
AREAL BRA- e:	5 m^2
SUM BRA- i og - e:	78 m^2
BALKONG:	11 m^2

Fasade nord



Plassering 2.etasje



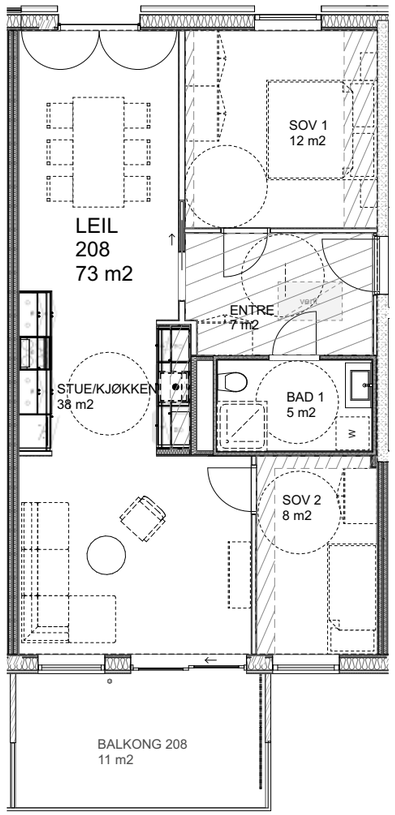
0 1 2 3 4 5m

LEILIGHET 208

LEILIGHETSTYPE:	3-roms
ETASJE:	2.etg
AREAL BRA- i:	73 m^2
AREAL BRA- e:	5 m^2
SUM BRA- i og - e:	78 m^2
BALKONG:	11 m^2

Fasade nord

Plassering 2.etasje



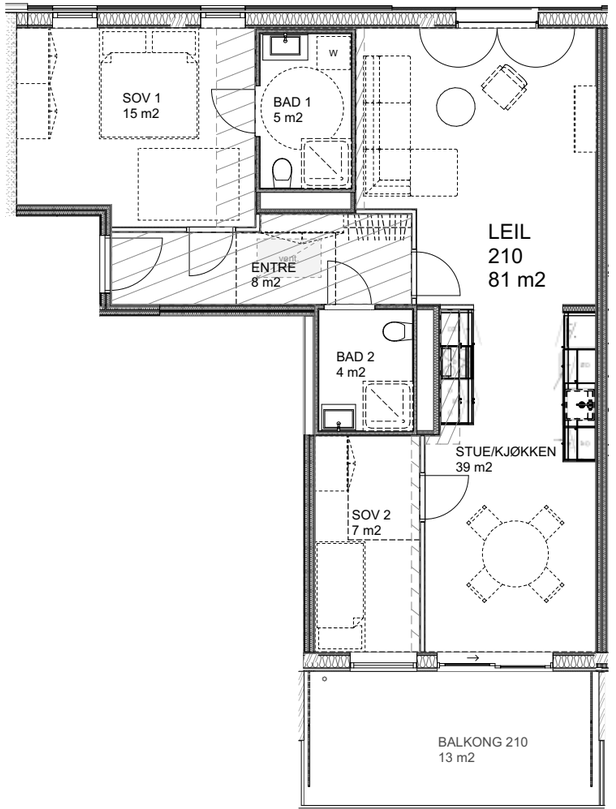
0 1 2 3 4 5m

LEILIGHET 210

LEILIGHETSTYPE:	3-roms
ETASJE:	2.etg
AREAL BRA- i:	81 m^2
AREAL BRA- e:	5 m^2
SUM BRA- i og - e:	86 m^2
BALKONG:	13 m^2

Fasade nord

Plassering 2.etasje



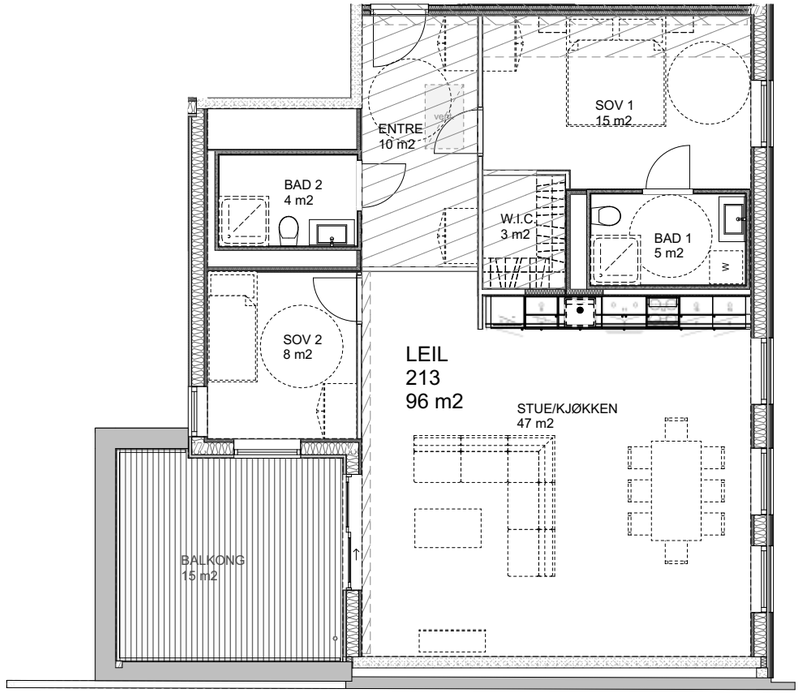
0 1 2 3 4 5m

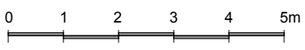
LEILIGHET 213

LEILIGHETSTYPE:	3-roms
ETASJE:	2.etg
AREAL BRA- i:	96 m²
AREAL BRA- e:	5 m²
SUM BRA- i og - e:	101 m²
BALKONG:	15 m²

Fasade øst

Plassering 2.etasje



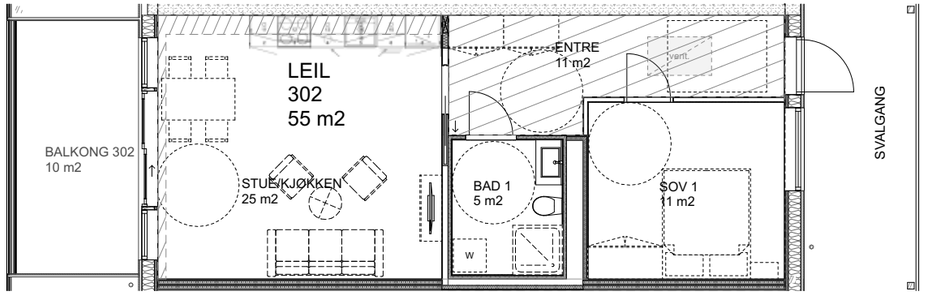


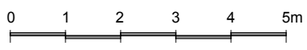
LEILIGHET 302

LEILIGHETSTYPE:	2-roms
ETASJE:	3.etg
AREAL BRA- i:	55 m²
AREAL BRA- e:	5 m²
SUM BRA- i og - e:	60 m²
BALKONG:	10 m²

Fasade vest

Plassering 3.etasje



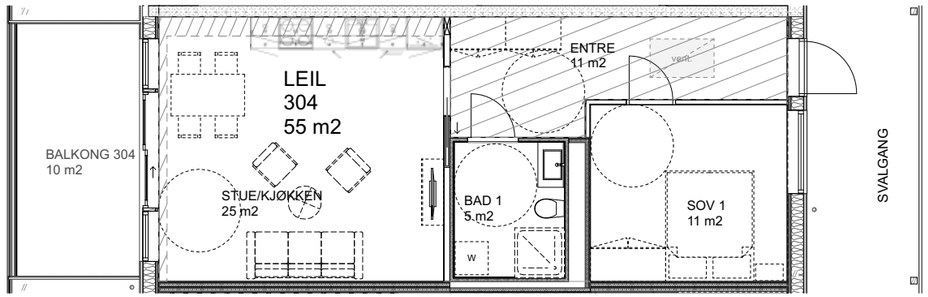


LEILIGHET 304

LEILIGHETSTYPE:	2-roms
ETASJE:	3.etg
AREAL BRA- i:	55 m^2
AREAL BRA- e:	5 m^2
SUM BRA- i og - e:	60 m^2
BALKONG:	10 m^2

Fasade vest

Plassering 3.etasje

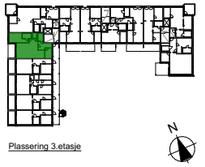


0 1 2 3 4 5m

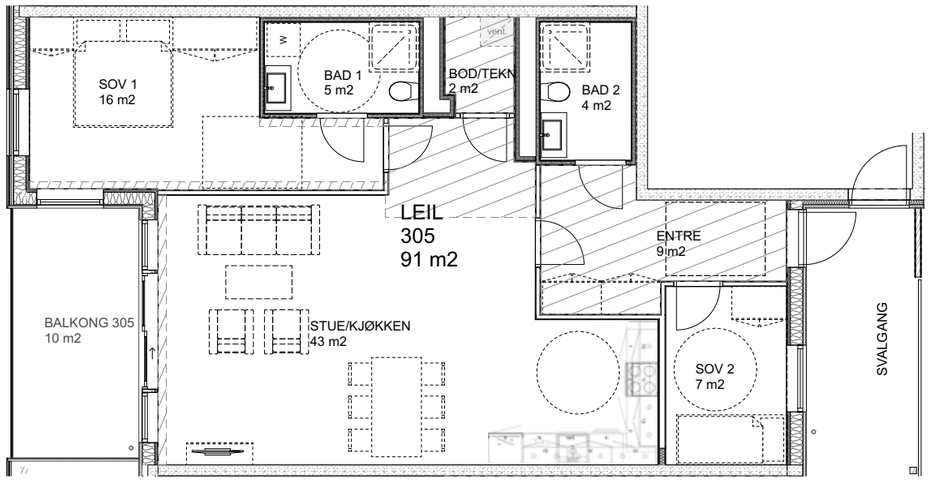
LEILIGHET 305

LEILIGHETSTYPE:	3-roms
ETASJE:	3.etg
AREAL BRA- i:	91 m^2
AREAL BRA- e:	5 m^2
SUM BRA- i og - e:	96 m^2
BALKONG:	10 m^2

Fasade vest



Plassering 3.etasje

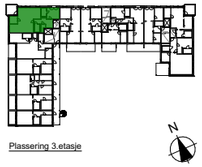


0 1 2 3 4 5m

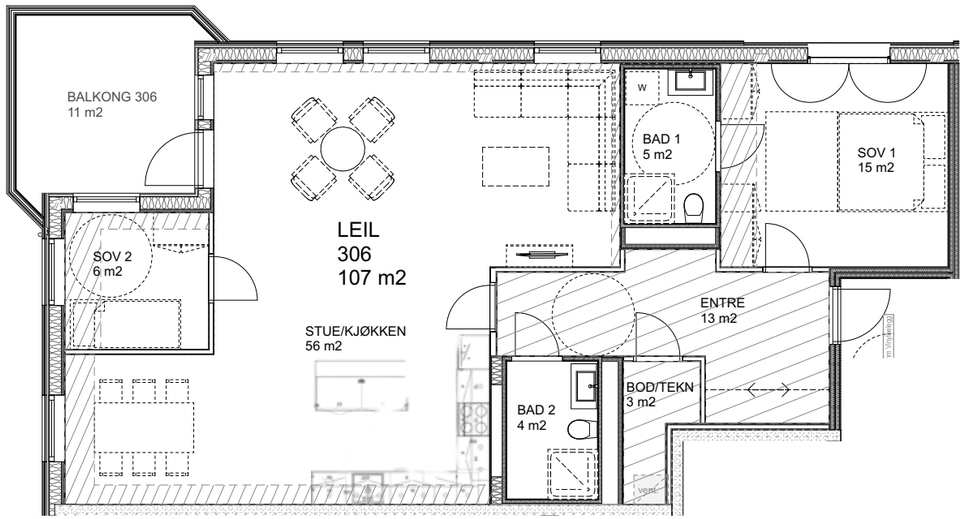
LEILIGHET 306

LEILIGHETSTYPE:	3-roms
ETASJE:	3.etg
AREAL BRA- i:	107 m²
AREAL BRA- e:	5 m²
SUM BRA- i og - e:	112 m²
BALKONG:	11 m²

Fasade nord



Plassering 3.etasje



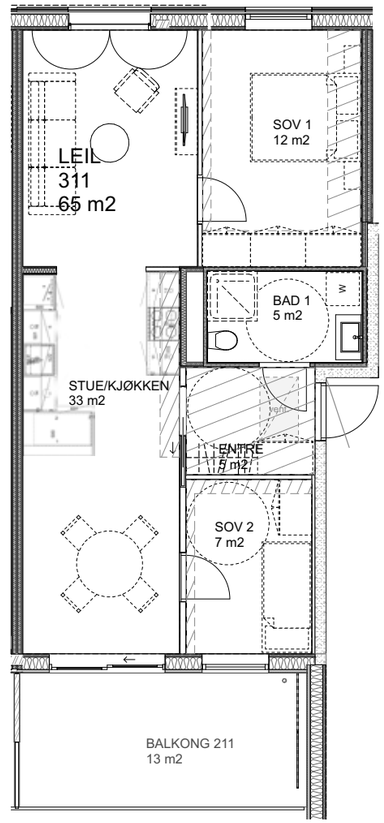
0 1 2 3 4 5m

LEILIGHET 311

LEILIGHETSTYPE:	3-roms
ETASJE:	3.etg
AREAL BRA- i:	65 m²
AREAL BRA- e:	5 m²
SUM BRA- i og - e:	70 m²
BALKONG:	13 m²

Fasade nord

Plassering 3.etasje



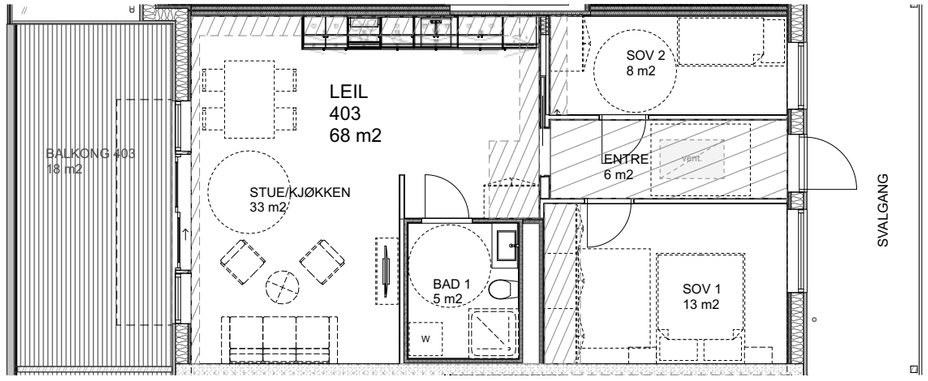
0 1 2 3 4 5m

LEILIGHET 403

LEILIGHETSTYPE:	3-roms
ETASJE:	4.etg
AREAL BRA- i:	68 m^2
AREAL BRA- e:	5 m^2
SUM BRA- i og - e:	73 m^2
BALKONG:	18 m^2

Fasade vest

Plassering 4.etasje



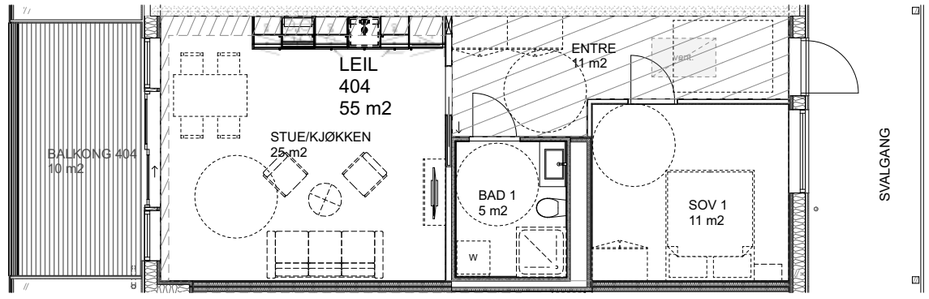
0 1 2 3 4 5m

LEILIGHET 404

LEILIGHETSTYPE:	2-roms
ETASJE:	4.etg
AREAL BRA- i:	55 m^2
AREAL BRA- e:	5 m^2
SUM BRA- i og - e:	60 m^2
BALKONG:	10 m^2

Fasade vest

Plassering 4.etasje



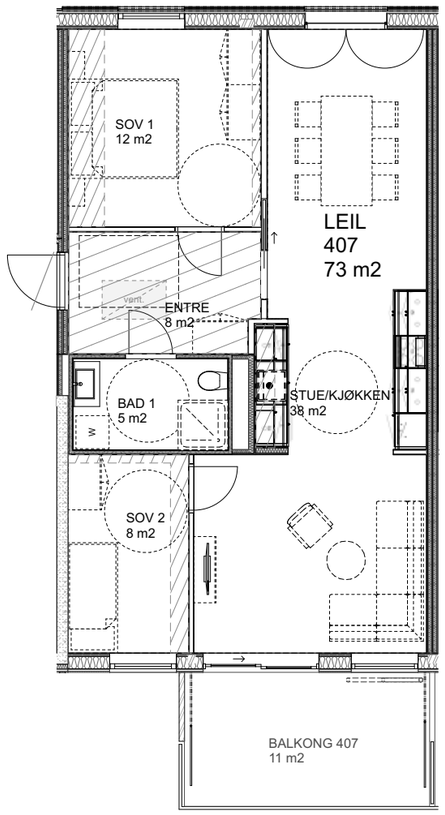
0 1 2 3 4 5m

LEILIGHET 407

LEILIGHETSTYPE:	3-roms
ETASJE:	4.etg
AREAL BRA- i:	73 m²
AREAL BRA- e:	5 m²
SUM BRA- i og - e:	78 m²
BALKONG:	11 m²

Fasade nord

Plassering 4.etasje

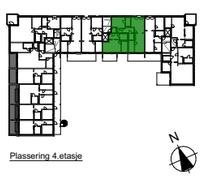


0 1 2 3 4 5m

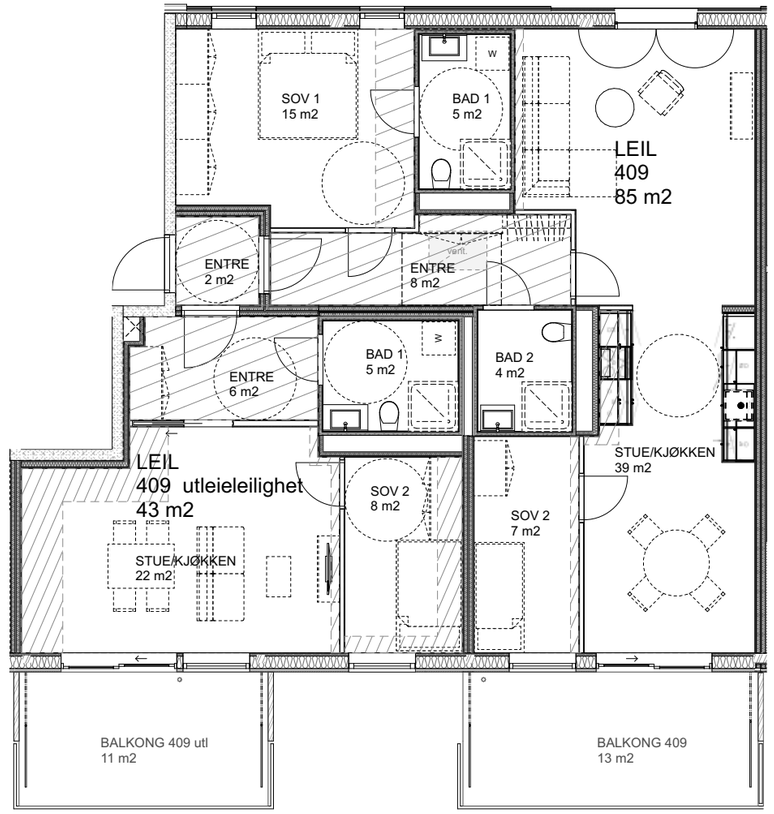
LEILIGHET 409

LEILIGHETSTYPE:	3-roms + 2-roms utleie
ETASJE:	4.etg
AREAL BRA- i:	85 m² + 43 m² utleie
AREAL BRA- e:	5 m² + 5 m² utleie
SUM BRA- i og - e:	90 m² + 48 m² utleie
BALKONG:	13 m² + 11 m² utleie

Fasade nord



Plassering 4.etasje



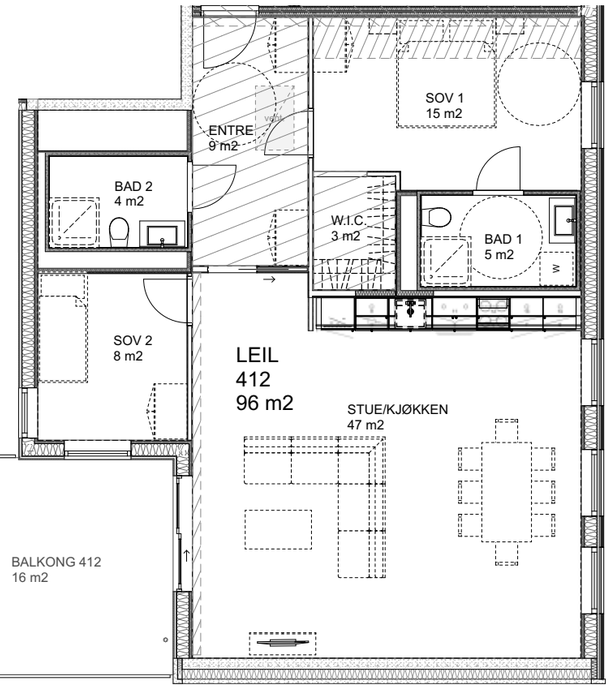
0 1 2 3 4 5m

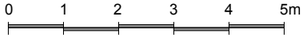
LEILIGHET 412

LEILIGHETSTYPE:	3-roms
ETASJE:	4.etg
AREAL BRA- i:	96 m^2
AREAL BRA- e:	5 m^2
SUM BRA- i og - e:	101 m^2
BALKONG:	16 m^2

Fasade øst

Plassering 4.etasje



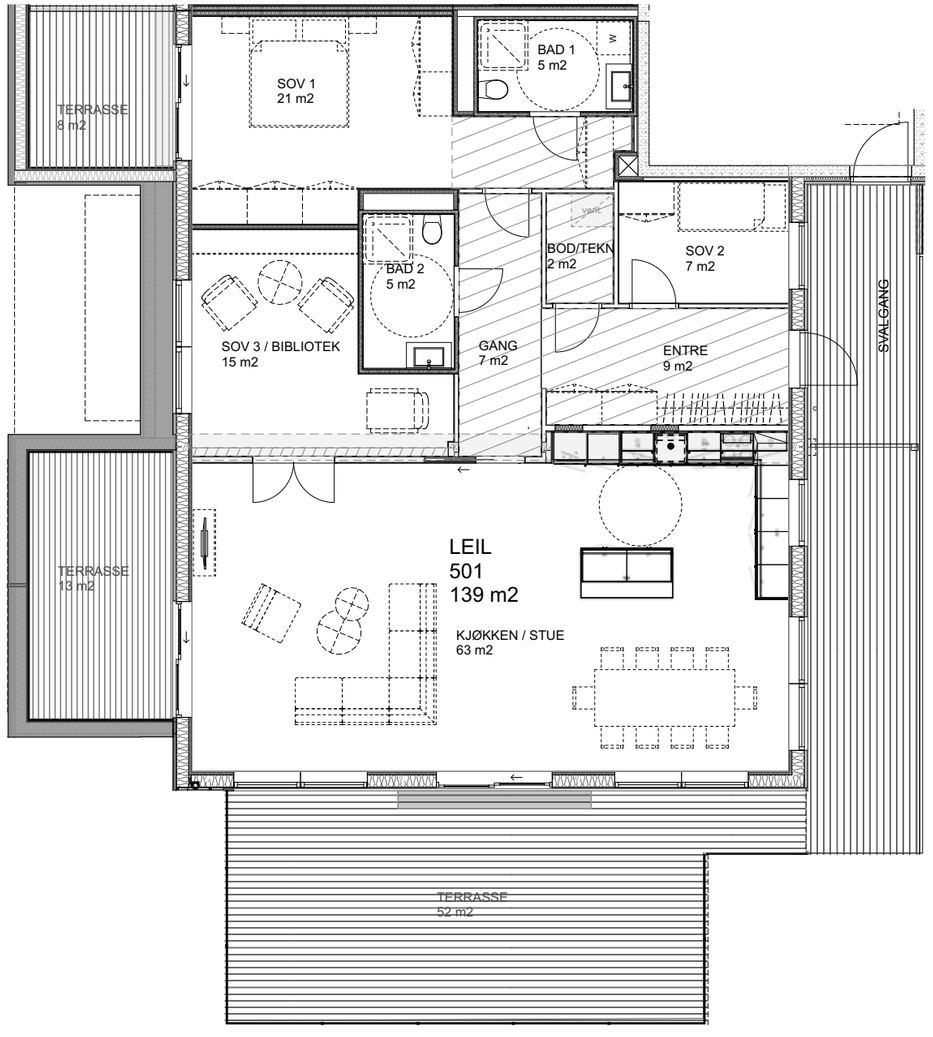


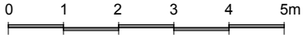
LEILIGHET 501

LEILIGHETSTYPE:	4-roms
ETASJE:	5.etg
AREAL BRA- i:	139 m^2
AREAL BRA- e:	5 m^2
SUM BRA- i og - e:	144 m^2
BALKONG:	73 m^2

Fasade vest

Plassering 5.etasje



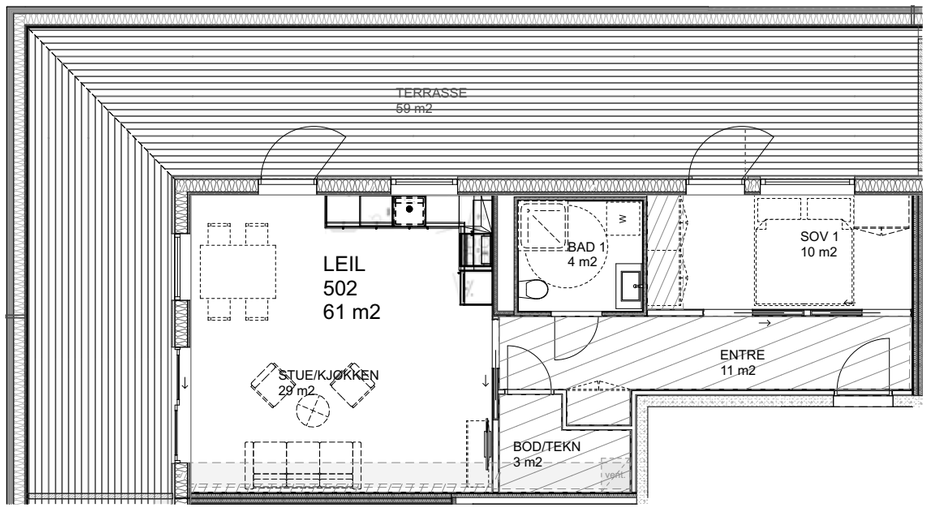


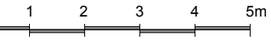
LEILIGHET 502

LEILIGHETSTYPE:	2-roms
ETASJE:	5.etg
AREAL BRA- i:	61 m^2
AREAL BRA- e:	5 m^2
SUM BRA- i og - e:	66 m^2
BALKONG:	59 m^2

Fasade nord

Plassering 5.etasje



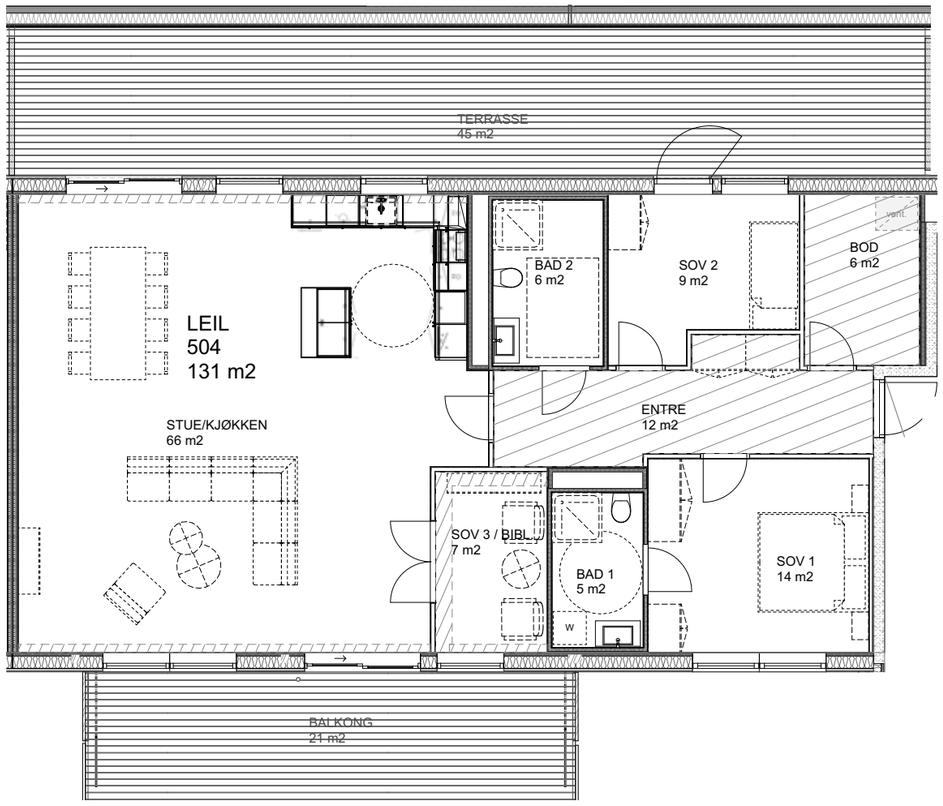


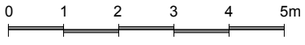
LEILIGHET 504

LEILIGHETSTYPE:	4-roms
ETASJE:	5.etg
AREAL BRA- i:	131 m^2
AREAL BRA- e:	5 m^2
SUM BRA- i og - e:	136 m^2
BALKONG:	66 m^2

Fasade nord

Plassering 5.etasje



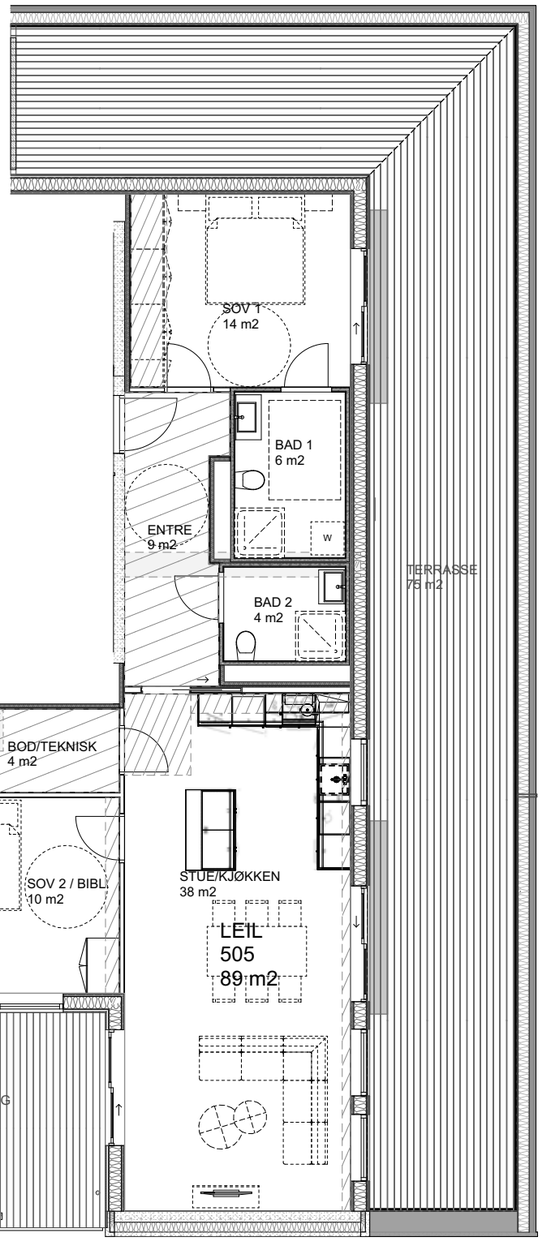


LEILIGHET 505

LEILIGHETSTYPE:	3-roms
ETASJE:	5.etg
AREAL BRA- i:	89 m²
AREAL BRA- e:	5 m²
SUM BRA- i og - e:	94 m²
BALKONG:	91 m²

Fasade øst

Plassering 5.etasje



Illustrasjon viser standardbad i 5. etasje med 60x60 cm flis på vegg. Dette kan leveres som tilvalg i 1. - 4. etasje.

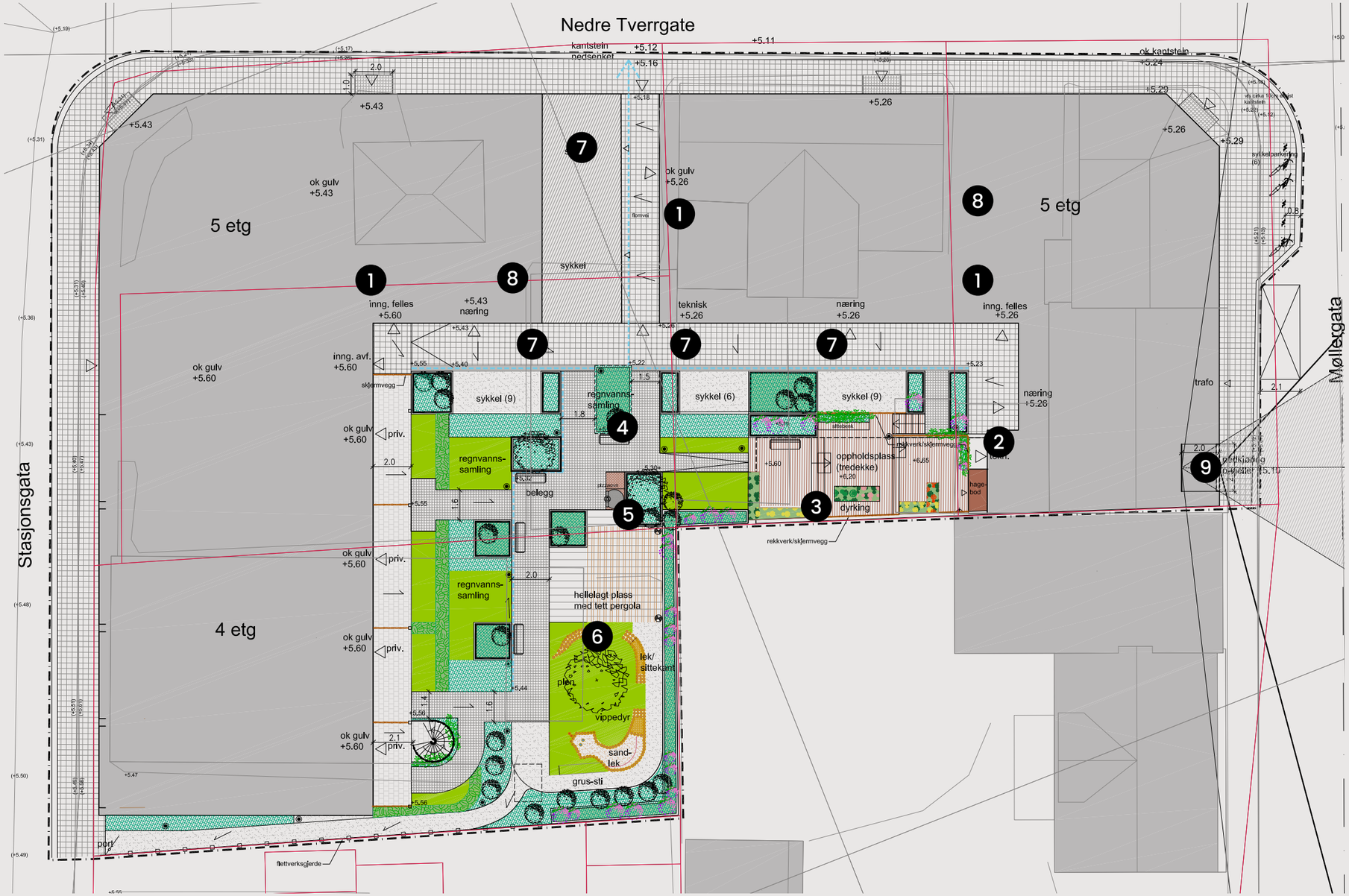
Bad

Bildet viser elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen.
Bildet er kun ment som en illustrasjon.

Landskapsplan

En gjennomført hage

Beplantning og vegetasjon på tomten er ikke endelig prosjektert og avvik fra illustrasjonen vil forekomme.



Nummerering

1 Fellesinngang
2 Felles hagebod
3 Dyrkekasser
4 Pizzaovn
5 Hellebelagt plass med pergola
6 Lekeplass med gressplen
7 Sykkelparkering
8 Næringslokaler
9 Nedkjøring parkeringskjeller

Tegnforklaring

- eiendomsgrense
- plangrense
- +5.41 nye punkthøyder
- (+5.19) eks. punkthøyder
- gjerde
- fall
- vannrenne
- kanting/avslutming be
- grus
- sand
- dyrkekasse
- plantefelt /stauder/klatreplanter
- gress
- høy kanting granitt
- kantstein vis 0
- bygg
- takutsprang
- skjermvegg
- belegg
- hekk
- nytt tre
- Lys
- Pergola
- sittekant/benk

Pizza i bakhagen

Pizzadeig

- 500 gram tipo 00 pizzamel, pluss litt ekstra for utbaking
- 3-3 1/2 dl vann
- 10 gram gjær
- 10 gram salt
- 1 ts sukker
- 3-4 ss olivenolje
- Litt durumhvete for pizzaspaden (kan evt bruke semuliegryn)

Pizzasaus

- Litt god olivenolje
- 1 sjalottløk
- 2 fedd hvitløk
- 10 gode, små cherry-
- tomater
- 1 ss tomatpuré
- 2 ss soltørka tomater
- Urtesalt etter smak
- Evt litt sukker

Oppskrift: Elin Rusnes Kvingedal

Steinovnsbakt pizza er magisk. Her får du oppskrift på en enkel, nydelig, tynn og sprø bunn og rik tomatsaus som er rask å lage. Nå er det bare å samle store og små til pizzamagi i bakhagen på SmieHagen.

Fremgangsmåte:
Ha mel, sukker og salt til pizzadeigen i ei stor bakebolle.

Mål opp vann, det er best å bruke kaldt vann og la deigen få noen timer heving, har du dårligere tid, bruk vann som holder ca 20-25 grader. Ikke fall for fristelsen å øke mengden gjær.

Rør gjæren ut i 1 dl av vannet, ha over melblandingen, tilsett meste-parten av det resterende vannet og rør den raskt sammen for hånd. Tilsett vann til deigen har passe kon-sistens, den skal ikke være for fast.

Har du brukt lunkent vann, elt deigen ca fem til ti minutter for hånd før den settes til heving. Har du kaldt vann og god tid, rør den bare raskt sammen. Vend inn olivenolje og sett til heving.

Etter et par timer former du små boller, ca 200 gram per bolle, og setter til heving ytterligere et par timer. Prøv deg frem og finn metoden som passer deg best, både når det gjelder hevetid og temperatur på vannet.
Mens deigen hever kan sausen lages og pizzatoppingen forberedes.

Saus:
Surr løk og hvitløk i litt olivenolje.
Ha over tomatpuré og la surre over middels varme 1/2 minutt. Ha over tomater, både ferske og soltørkede og la surre på lav varme 5 min.
Smak til med urtesalt og evt litt sukker.
Kjør i blender eller med stavmixer.

Trykk ut porsjonspizza, ha på tomat-saus, ost og valgt pizzatopping.
Skal den stekes i pizzaovn må den has på pizzaspade med litt durumhvete så den ikke henger fast før du har over tomatsaus og pizzatopping.

Sjekk underveis at den ikke henger fast i spaden, ha evt på mer durumhvete

Skal den stekes på vanlig måte i ovn trykkes den ut på bakepapir.

Stek på 250 grader varmluft om du bruker vanlig ovn, bruker du pizzasten, følg bruksanvisningen som fulgte med denne.

Slik fyrer du opp pizzaovnen og steker pizza i denne:
Det er selvsagt mange ulike teorier om hva som er riktig metode, men dette fungerer.

Legg helt tørre vedkubber lagvis, gjerne tre og tre, så stabler du i tre-fire høyder. Har litt avstand mellom ved-kubbene, det er lov å «jukse» litt med noen få tennbriketter.

Tenn på nederst og vent på at bålet tar seg opp.

Nå skal det bli skikkelig varmt i hele ovnen, det pleier å ta rundt en time. Timing er viktig, men fyll gjerne på med flere vedkubber om du må ha litt mer tid på pizzaen.

Når det er 5-600 grader i ovnen, skyv bålet inn til den ene siden og så helt bak, se bilde under.

Bruk en kost beregnet på pizzaovn og børst bort sot, evt bank godt med pizzaspaden for å få bort soten.

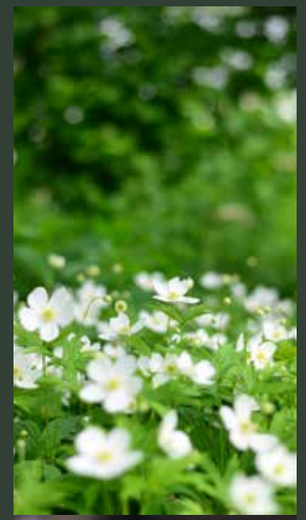
Legg på et par ekstra vedkubber for å holde god varme i ovnen. Bruk gjerne infrarødt termometer for å sjekke temperatur, denne bør ligge på 350 grader der pizzaen skal legges.

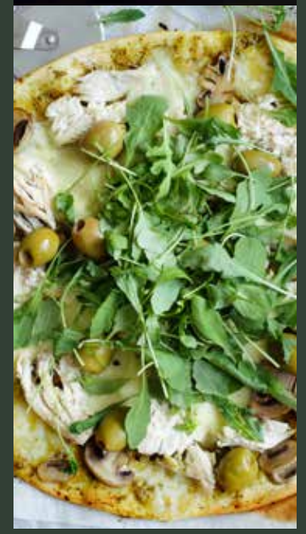
Skyv pizzaen inn i ovnen, du må nå passe godt på, etter bare 30 sekunder må pizzaen snus litt på, snu på den litt underveis. Den er helt ferdig etter 1 1/2 til 2 minutter.

Ha klar ei trefjøl el klar til å legge pizzaen på når den er ferdig.
Her starter folk å spise når de får pizzaen sin, men om du gjerne vil ha felles måltid kan selvsagt pizzabunne-ne forstekes 30-40 sekunder i ovnen, så toppes med saus og fyll og steke 4-5 ferdig samtidig.

Nyt pizza og eksperimenter til du finner en metode og smak som passer deg best.

Vi ønsker lykke til!





Fordeler med å kjøpe nytt

Følelsen ved å flytte inn i din egen, splitter nye bolig er trolig langt mer verdt enn du tror. Ingen skavanker, hakk i parketten eller spikerhull i veggene

- du og din nye leilighet starter med blanke ark, sammen!

Lave omkostninger

Når du kjøper en brukt bolig betaler du dokumentavgift til staten på 2,5 prosent av kjøpesummen. Ved å kjøpe nytt eller bolig under oppføring, beregnes dokumentavgiften kun av tomteverdien. Dette gir vesentlig lavere kjøpsomkostninger.

Forutsigbarhet og garanti

Ved å kjøpe nytt eller ved kjøp av bolig under oppføring, må budstadsopp-føringsloven følges. Kjøper har med dette en lovfestet reklamasjonsrett på 5 år.

Bedre standard og mindre vedlikehold

Ved kjøp av ny bolig får du en høyere byggeteknisk standard enn for bare noen år siden. Gjennom forskriften TEK17 bygges det med bedre isolasjon, balansert ventilasjon, flere el-uttak, større heisrom og høyere krav til brannsikkerhet m.m. Det er også krav til tilgjengelighet for rullestol.

Ved kjøp av helt nytt trenger du ikke bruke tid på oppussing og vedlikehold på mange år. Med god planlegging av din nye bolig, får du en bolig som passer perfekt for deg! Det avholdes befaringer før overtagelse, ved overtagelse og ett år etter overtagelse.

Til sammen gir dette en ekstra trygghet som du ikke vil ha ved kjøp av en brukt bolig.

Leveranse-beskrivelse

Leveransebeskrivelse

GENERELT
På Skanska Eiendomsutviklings prosjekt i Nedre Tverrgate 7-9, Smiehagen, skal det bygges totalt 46 leiligheter, samt næringslokaler i 1. etasje. Smiehagen består av kun ett salgs- og byggetrinn.

Byggherre er Skanska Eiendomsutvikling AS. Org.nr. 979 476 256.
Entreprenør er Skanska Norge AS. Org. nr. 943 049 467.

Privatmegleren Drammen/Liavaag Eiendom AS gjennomfører salget av leilighetene. Boligene selges i henhold til Bustadoppføringslova.

Beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner og bør leses sammen med plantegning/ kontraktstegning for å få et helhetlig bilde av leiligheten.

Leveransen er i henhold til Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK17) og elektriske installasjoner i boliger (NEK 400-2018), som gjelder på tidspunkt for innsendt rammesøknad. Toleransekrav til materialer og utførelse i henhold til NS 3420-1:2012 normalkrav. For øvrig legges offentlige lover, forskrifter og standarder til grunn for krav til utførelse og materialbruk. Alle komponenter og produkter som ikke er nærmere spesifisert vil være av normalt god kvalitet.

Skanska Eiendomsutvikling har valgt å BREEAM-sertifisere alle sine boligprosjekter.
Smiehagen har som ambisjon om å oppnå nivå «Very Good».
Det legges dermed vekt på å oppnå gode miljøkvaliteter i prosjektet, både i planlegging, ved utførelse og ved materialvalg. Det etterstrebes bruk av materialer og produkter som er fremstilt med forsvarlig energibruk og lite forurensning.

Generelt vil leilighetene få energiattest med oppvarmingskarakter gul og energikarakter B, avvik kan forekomme for enkelte leiligheter. Ingen leiligheter vil få svakere energikarakter enn D. Energimerking utføres av selger og må foreligge for å få utstedt ferdigattest.

BOLIGEN

BÆRESYSTEM
Byggene er fundamentert med kompensert fundamentering på løsmasser. Husene bygges med bærekonstruksjoner i stål og betong. Etasjeskiller utføres med hulldekkeelementer i betong. Kjeller utføres i plasstøpt betong.

YTTERVEGGER OG FASADER
Fasadene består av isolerte klimavegger med innvendig gipsplatebekledning, utvendig teglkledning, skjermteglkledning og trekledning, jmfr. fasadetegninger. Noe annen platekledning vil kunne forekomme på utvalgte området.

VINDUER OG BALKONGDØRER
Balkong-/terrassedører leveres som skyvedører eller slagdører, se salgstegning for løsning i den enkelte leilighet. Aluminiumsbelagte trekarmer, ferdig malt i farge sort innvendig og utvendig.

Vinduer leveres med aluminiumsbelagte trekarmer, i farge sort innvendig og utvendig. Vrider i krom/ stålutførelse.

Vinduer over plan 1 skal kunne vaskes fra innsiden med åpningsbare vinduer, eller fra terrasse/balkong. Utadslående vinduer, horisontalt glidehengslet. Vinduer kan plasseres i sikret luftestilling. Vindu og balkongdør på leiligheter med utgang bakkeplan og takterrasser leveres med nøkkel og ikke vrider.

Vinduer monteres uten gerikter og foringer, og med gipssmyg, men med foring i malt tre i bunn på vinduer med brystning.

SOLAVSKJERMING
Det forberedes for montering av solskjerming på vinduer som ikke har overliggende balkong. Med forberedelse menes avsatt plass for screen over vindu, og trekkrør til punkt på vegg innendørs for bryter. For disse vinduene kan solskjerming bestilles som tilvalg (øvrige vinduer er ikke tilrettelagt for tilvalgsbestilling).
I standard leveranse monteres solskjerming kun der det er behov iht. teknisk forskrift og beregninger, og avklares i detaljprosjekteringsfasen.

INNERVEGGER
Innvendige vegger i boligene utføres generelt som uisolerte skillevegger med gipsplatebekledning, med unntak av påforingsvegger på badekabiner. Betongvegger forekommer i en viss utstrekning i forbindelse med trapperom, heis, bærevegger og leilighetsskiller. Leilighetsskiller som ikke er betongvegger utføres som isolerte skillevegger med gipsplatebekledning. Ved eventuell overgang mellom gips/ betong på samme veggflate må betongveggen påfores for å få en slett vegg og for å unngå overgangslist

Vegger leveres i farge NCS S 2903-Y30R kalkgrå.

DØRER
Inngangsdør til leilighet leveres med kikkhull og er sikkerhetsdører i tre, glatt fasade malt i farge mørk grå. FG godkjent låssystem. Det leveres ikke ringeklokke på utsiden av inngangsdør. Låssystem med systemnøkler.

Innvendige dører i leilighet er glatte lettdører av typen Easy eller lignende i farge NCS S 0500-N. Slagdører eller skyvedører iht. tegning. Dørhåndtak (slagdør) i leilighet av type 4615 alu. sort.matt fra Boyesen Munthe eller

tilsvarende. Det vil være synlige spikerhull i geriktene.

Doble dører i leilighet 501, 503 og 504 leveres som smijernsdører med glass.

GULV
Gulv i alle rom unntatt bad/våtrom leveres med 145 mm 1-stavs lys eikeparkett matt lakk med kvist, fargevariasjoner og fas. Type Falster Eik Nordlys eller tilsvarende. Hvitpigmenterte eikelister med synlige spikerhull, type Rund Nese Vanilla eller tilsvarende.

I 5. etasje leveres parkett av type Gotland Eik Vanilla 190 mm eller tilsvarende og eikelist type Pedros Eik fotlist hvit mattlakk eller tilsvarende.

HIMLINGER
Leveres enten som malte hulldekker med synlige v-fuger eller som malte gipsplater ved nødvendige nedforinger og innkassinger, farge NCS S 0500-N. I innvendige boder vil det kunne forekomme synlige rør og kanaler. Det leveres listfri løsning i overgang tak/vegg. På bad vil det være nedforet himling av stålplater med matt hvit overflate.

Standard takhøyde er generelt ca. 250 cm med unntak av baderom som har standard takhøyde ca. 220 cm. Standard takhøyde er ca 450 cm i stue/kjøkken i plan 1. Takhøyde i hems i 1. etasje vil være ca. 190 cm. Det vil være redusert himlinghøyde og lokale nedforinger ned mot 220 cm i områder der dette er nødvendig for fremføring av ventilasjonskanaler og andre tekniske installasjoner. Omfang av nedsenket himling er vist på kontraktstegning, justeringer kan forekomme under detaljprosjektering.

Takhøyde i 5. etasje vil være ca. 280 cm.

Endelig takhøyde i leilighetene bestemmes i detaljprosjektering.

BAD
Bad leveres som ferdige typegodkjente/prefabrikkerte baderomsmoduler. Baderomsinnredning leveres med heldekkende hvit servant i porselen med rette kanter, av type Kame Seville eller tilsvarende. Størrelse fremgår av kontraktstegning.

Runde speil av typen Loevschall Johannesburg med integrert LED belysning eller tilsvarende, størrelse avhenger av bredde på servantskap.

Vegghengt WC type Grohe Euro Ceramic Rimless i hvit porselen eller tilsvarende.

Hjørnesluk i krom av type Unidrain hjørnesluk eller tilsvarende.

Kunden kan fritt velge mellom to ulike designretninger på bad. Dersom kjøper ikke tar et aktivt valg vil alternativ 1 leveres:

<u>Alternativ 1:</u>
Skuffeseksjon fra Kame type matt white.

Ett-greps servant batteri i chrome med oppløftsventil type Grohe Bau edge eller tilsvarende.

Trykk- og termostatstyrt dusjarmatur, type Grohtherm 800 og dusjsett Grohe Tempesta i chrome eller tilsvarende. Rette dusjvegger i glass med profiler i chrome avhengig av type dusjløsning. Fingerhull med stålkant rundt for åpning av dusjdør.

Grohe chrome flusher med vannsparende funksjon.

<u>Alternativ 2:</u>
Skuffeseksjon fra Kame type black oak.

Ett-greps servant batteri i matt svart med oppløftsventil type Tapwell RIN071 eller tilsvarende.

Trykk- og termostatstyrt dusjarmatur, type Tapwell EVM 168 matt svart og Tapwell ZSAL300 dusjgarnityr med ZDOC095 matt sort dusjhode eller tilsvarende i farge matt svart. Rette dusjvegger i glass med profiler i sort avhengig av type dusjløsning. Fingerhull med stålkant rundt for åpning av dusjdør.
Grohe sort flusher med vannsparende funksjon.

I bad der det er vist mulighet for vaskemaskin leveres kran og avløp for tilkobling av vaskemaskin, kfr. kontraktstegning. Innfestning av ytterligere innredning på vegg gjøres iht. FDV-instruks fra leverandør. Flislagt fordelingsskap vil være synlig på vegg bak sisterne.
Det leveres gulv- og veggflis i av type Ragno Studio Ghiaccio eller tilsvarende, størrelse 60x30 cm på vegg og 60x60 cm på gulv. Nedsenk i dusjsone belegges med tilsvarende flis som gulvflis, størrelse 5x5 cm. Bad skal leveres uten sokkelflis.

Bad i 5. etasje leveres med 60x60 cm flis både på gulv og vegg.

Downlights i tak med dimmer.

Kaldt – og varmtvann fordelingsskap plasseres bak toalettet med flislagt skapdør. Skapet har avløp til badet.

Det leveres ikke fastmonterte knagger på bad.

<u>Leiligheter med eget WC-rom (leilighet 203 og 303)</u>
Parkett på gulv som i leilighet for øvrig. Vegghengt WC i hvitt porselen med hvitt sete og lokk med softclose funksjon, og krom flusher. Servant med ettgreps batteri. Synlig sprinklerhode. Servantskap fra Sigdal, type Lilje i 40 cm bredde, med skuff, hvit front og speil med LED-lys montert på vegg. Heldekkende servant.

KJØKKEN
Kjøkken leveres slik det fremgår av kontraktstegning. Det tilbys 15 valgfrie/ kostnadsfrie farger på fronter. Beskrivelsen nedenfor gjelder Sigdal Uno Palett i fargen Mose NCS S7005 g80y, som leveres dersom kjøper ikke tar et aktivt valg om annen farge innen nærmere angitt tilvalgsfrist.

Det vil bli utarbeidet egne kjøkkentegninger fra leverandør med mulighet for ytterligere individuelle tilpasninger og endringer av fronter, benkeplate m.m. mot pristillegg. Det vil ikke være anledning til å endre plassering av kjøkkenvask. Vi tar forbehold om at moduler kan bytte plass.

Det leveres hvitevarer fra Electrolux eller tilsvarende som inkluderer ovn, koketopp (induksjon), integrert oppvaskmaskin og kombiskap (kjøl/frys). Endringer kan bestilles i tilvalgsmøte hos kjøkkenleverandør innen nærmere angitt frist.
Kjøkkenventilator med kullfilter av type Røroshetta Crystal 1140 eller tilsvarende.

Kjøkkeninnredning leveres fra Sigdal type Uno Palett.
Front over- og underskap i modell Uno palett 16 mm glatt mdf front i 15 valgfrie farger.
Hvitt skrog med mørk grå forkant.

Benkeplate leveres i 30 mm laminat av type 652 Delaware stone.
Nedfelt sort kompositvask av typen Franke Sirius Carbon Black eller tilsvarende. Tappekran Tapwell RIN184 eller tilsvarende i matt sort med avstenging for oppvaskmaskin. Stuss og avløp for oppvaskmaskin.
Underskap leveres med 2 hyller, hjørneskap med 1 hylle. Tandem skuffeseksjon iht. kjøkkentegning. Kildesorteringsskuff under vask inkl. hylle med aluplate og aluplate i bunn. Eventuelle øvrige beholdere for kildesortering vil plasseres i andre deler av leiligheter, plassering ikke fastsatt. Det blir i hovedsak levert 80 cm bredde på underskap under vask for å få plass til alle avfallsfraksjoner her, men i enkelte leiligheter vil det av plasshensyn leveres 60 cm bredde på underskap under vask.

Det leveres demping på skuffer og skap, bestikkinnlegg i plast.
Overskap i høyde 70,4 cm med 2 hyller og lagring i 3 høyder. I 5. etg. leveres overskap i høyde 86,4 cm med 3 hyller og lagring i 3 høyder.
Belysning leveres med innfreste LED spotter med dimbar trafo i bunnen av overskap. Skjult ledningsføringer.
I noen leiligheter i 5. etg. leveres høyskap for stekeovn. Dette fremkommer av kjøkkentegningene.
Håndtak er av typen HK000862 Knott Solliden sort matt.

HEMS OG TRAPP TIL HEMS (Gjelder leiligheter i 1. etg.)

Rekkverk på trapp til hems og rekkverk på hems leveres som spilerekkverk i metall og sort håndløper i tre. Trappetrinn i lys eik. Øvrige overflater på hems skal være tilsvarende som i stue. I leilighet 101, 102 og 103 plasseres vent. aggregat på hems.

Hemsareal er ikke godkjent for varig opphold.

UTLEIEDEL
En leilighet i 4. etasje leveres med mulighet for utleiedel. En utleiedel er en del av en større boenhet. Den utløser ikke egne krav til parkering, bod etc. da utleiedelen skal være en del av en større leilighet og ikke ha egen inngang.

Leveranseomfang standard:
Soverom og bad i arealer som er angitt som mulig utleiedel leveres generelt med de kvaliteter som er beskrevet for de enkelte rom i leiligheten for øvrig.
Vegger mot leilighetens hoveddel er i betong eller isolert gipsvegger. Lydreduserende tiltak i ventilasjonskanal mellom hoveddel og utleiedel. Det tilrettelegges for innsetting av kjøkken. Synlige dekklokk for senere tilkobling av vann, avløp og el-punkter. Tomrør til porttelefon.

Leveranseomfang tilvalg:
Det utarbeides en tilvalgspakke som omfatter følgende:
- Kjøkken fra Sigdal ferdig montert med hvitevarer, vask, kjøkkenarmatur, ventilasjonshette, stikkontakter iht kjøkkenfunksjon.
- Massivdører til utleiedel og hoveddel.
- Porttelefon
- Postkasse

Endelig definert omfang beskrives nærmere ifbm. tilvalgsprosess.

SMARTHUS TEKNOLOGI/
SMART HJEM TJENESTER
Adgangsstyring:
- Det leveres smart porttelefon ved felles inngangsdør.
- Display med lyd og bilde i leiligheten
- Kan bruke display og smarttelefon (der du er) til å åpne

Energiservice med «sanntids-energimåling» varmtvann:
- Strømmåler til leiligheten kobles mot systemet når dette er klart fra netteier
- Får oversikt over leilighetens energiforbruk inn på telefon og display.
- Gir sameiet en bedre mulighet til individuell avregning og fakturering

El-bil ladning:
- Infrastruktur som sikrer at strøm til ladning er sporbar med hvem som bruker strøm (og til hvilken pris, når effektbasert strømtariff blir besluttet.)
- Det leveres infrastruktur for lading på alle parkeringsplasser. Infrastruktur etableres av selskapet som vil være leverandør av ladetjenesten. Selve ladeboksen leveres som tilvalg.

Andre Smarthusfunksjoner for styring av lys, varme, solavskjerming, kan bestilles som tilvalg.

FAST INVENTAR

GARDEROBE
Det leveres ikke garderobeskap. Garderobeskap kan bestilles av kjøkkenleverandøren i nærmere angitt tilvalgsperiode.

BRANNVARSLING /KRAV
Røyk-/brannvarslere iht. krav. Det leveres ett brannslukningsapparat (pulverapparat) per leilighet. Fellesarealer med fullsprinkling av alle arealer bortsett fra enkelte tekniske rom.

BOD
Det medfølger en sportsbod på ca. 5 m2 for alle leiligheter. Sportsboder er lokalisert i egne bodsoner i kjellerplan. I kjellerplan vil sportsboder bygges av åpne Troax-vegger eller tilsvarende i høyde ca 225 cm, dør og hengelåsfeste. Sportsboder med direkte inngang fra parkeringsarealet vil ha tette vegger ut mot parkeringsareal. Hengelås er ikke inkludert. Hver bod nummereres.

Innvendig bod i leiligheter der dette fremgår av kontraktstegningene.
I de fleste innvendige boder vil det være montert et vegghengt ventilasjonsaggregat. Det må på-regnes synlige kanaler/tekniske føringer og rør på vegg og i himling. Inspeksjonsluke i tak eller vegg kan forekomme. LED taklampe med bevegelsessensor og 1 dobbel stikkontakt ved gulv.

BALKONG/TERRASSE
Balkonger og terrasser fra 2. – 4. etasje leveres med betongdekke. Balkonger og terrasser i 1. og 5. etasje vil ha tremmegulv av impregnert tre. Iht. arkitektonisk veileder for Mjøndalen sentrum tillates det ikke dryppneser på utkragede balkonger. Avrenning skal integreres i fasaden eller trekkes inn i bygningen. Underside av balkonger i ubehandlet betong. Se salg- og kontraktstegning for omfang av skillevegger ved balkonger/ markterrasser.

Det leveres 2 varianter av rekkverk:

Spilerekkverk: Leveres på alle balkonger mot bakhageen. Balkongrekkverk leveres som spilerekkverk med høyde ca 1,2 meter.

Kombinert tegl- og glassrekkverk på balkonger mot gater. Nedre del dekkes med skjermtegl og øvre del med laminert, klart sikkerhetsglass, ref. fasadetegninger. Høyde på rekkverket er ca 1,2 meter fra gulv. Det kan forekomme høyere rekkverk på enkelte balkonger som en ekstra skjerming mot trafikklyd, nøyaktig omfang avklares i detaljprosjekteringen.

På takterrasser leveres inndelt glass-rekkverk med profiler og håndløper i stål. I 1. etasje leveres innglasset terrasse med luftemulighet.

OPPVARMING
Boligene bygges for å minimere energibehovet til oppvarming. Det leveres gulvvarme i stue/kjøkken, samt på bad. Gulvvarme i øvrige rom kan bestilles som tilvalg.

VENTILASJON
Det leveres anlegg for balansert ventilasjon med varmegjenvinning, med eget aggregat for hver leilighet. Avtrekk fra kjøkken, bad og bod via avtrekksventiler. Tilluft til øvrige rom via ventil i vegg/tak og avtrekk via spalte under dør. Aggregatet plasseres i bod eller annet egnet sted i leiligheter kfr. kontraktstegninger. Luftinntak og avkast i fasade.

VVS
Innvendig vannledninger legges som rør-i-rør med fordelerskap plassert på vegg bak sisterne. Hver leilighet vil ha egen stoppekran plassert i vannskap. Varmtvann leveres fra sentralt tilknyttet fjernvarme. Det vil være egne målere for varmtvannsforbruk i hver leilighet. Sanntidsoversikt over leilighetens energiforbruk visualiseres på display i entré. Leilighetene får installert sprinkleranlegg med synlige sprinklerhoder for brannslokking plassert på øvre del av vegger, ev. i tak der det er nedforet himling. Antall og plassering iht. krav.

ELEKTRO
Elektrisk anlegg leveres i henhold til kravene i norm for tekniske installasjoner, NEK 400: 2018. Krav til antall strømuttak er definert ut fra rommenes størrelse, dog skal det alltid være minst ett uttak. Antall stikkontakter i rom av samme type vil derfor variere fra leilighet til leilighet. Hovedregel for stue og oppholdsrom er en dobbel stikkontakt per 4 m² gulvflate. Elektro leveres iht. elektrotegning som vil bli tilsendt kunde i forbindelse med oppstart av tilvalg.

Generelt ligger elektrisk anlegg skjult i leiligheten, bortsett fra betong- og lydvegger hvor det kan bli åpent anlegg. For lyspunkt i betonghimling leveres stikkontakt i overgang mellom himling og vegg, med bryter på vegg.

I entré leveres spotter i nedsenket himling og dimmer på vegg. Antall etter størrelse og geometri på entré (minimum 2 stk).

Det leveres komplett porttelefonanlegg med display, 2-veis tale og fjernåpning av hovedinngangsdør fra hver leilighet. Systemet leveres med mulighet for oppkobling mot smarttelefon.

I innvendig bod blir antall stikkontakter tilpasset rommets funksjon, men ikke færre enn 2 uttak. Det leveres ikke stikkontakt i sportsbod i kjeller.

I stue leveres det 3 doble stikkontakt (Evt. 1 stk. 6-veiskontakt) ved TV-uttak. På soverom leveres det 1 stikkontakt ved tak med bryter på vegg. Tilstrekkelig stikk ved gulv iht. NEK 400:2018.

På kjøkken leveres det LED-belysning under overskap levert av kjøkkenleverandør.

Standard elektroleveranse er:
- 1 stikkontakt for induksjonstopp 25A
- 1 stikkontakt for stekeovn 16A
- 1 stikkontakt for kjøleskap.
- Dobbel stikkontakt for oppvaskmaskin/magnetventil.
- 1 stikkontakt for ventilator
- Komfyrvakt
- Aquastop
- 1 dobbel stikkontakt per 2 meter kjøkkenbenk
- 1 stikkontakt ved tak med bryter på vegg

På bad/WC leveres det:
- LED-Downlights i tak med dimmer, antall avhengig av rommets størrelse.
- 2 enkle stikk for hhv. vaskemaskin og tørketrommel (der dette er vist på kontraktstegning).
- I tillegg monteres det et dobbelstikk ved servant.

På balkong/ terrasse leveres det
- 1 stk LED utelampe og 1 dobbel stikkontakt.

Sikringsskap plasseres fortrinnsvis i bod eller entré.

INNVENDIGE FELLESAREALER
I sluser i kjeller, i trappeløp opp fra kjeller og i inngangspartiet på plan 1 leveres 30*30 cm matte fliser på gulv, sokkellist i samme kvalitet. Sparklede

og malte vegger. Vinylbelegg i trapper og øvrige fellesarealer i boligetasjer. Sparklet og malte gipsplater eller betong på vegg.
Postkasser montert på vegg i portrom.

Dører til trapperom leveres med glass og aluminiumsfelter. Øvrige dører i fasade leveres som glatte ståldører. Farge vil bli avklart med arkitekt på et senere tidspunkt. Dørhåndtak i børstet stålutførelse. FG godkjent låssystem. Dør til portrom leveres som en låsbar gitterport i stål.

Dører i kjeller og øvrige fellesarealer er ståldører eller kompaktdører. Farge avklares senere i prosjektet. Dørhåndtak i børstet rustfritt stål. Dør til tekniske rom med begrenset adgang kan låses. Alle dører i trapperom står på magnet.

<u>Sykkelfasiliteter:</u>
Sykkelparkering etableres i portrom og i bakhage. Portrom leveres med glassbyggerstein ut på gate og gårdsrom, og som skillevegg mellom sykkelparkering og inngangssonen. I portrom leveres det sykkelstativ for sykler i 2 høyder, med 2 låsepunkter per sykkel. Oppbevaringsskap med innvendig stikkontakt for lading av batteri til elsykkel.

Det må avsettes plass for vann og avløp til vaskestasjon for sykkel i tilknytning til søppelrom i 1. etasje.

FELLES UTEAREALER
Foreløpig utomhusplan og takplaner er inntatt i prospektet. Utearealet opparbeides med bla. grønne soner, sykkelparkering, vedfyrt pizzaovn, oppholdssoner med benker, lekeapparater, plantekasser, redskapsbod og gangareal med gruset og fast dekke med belegningsstein og betongheller.

Det leveres frostsikre utekraner på yttervegg i nærheten av inngangsparti på bakkeplan. Det leveres utvendig LED belysning med sensor på fellesarealer i form av pullerter samt belysning rundt hovedinngangen, jmfr. utomhusplan.

Utomhusplanen og takterrassene er illustrasjoner og endringer i utforming og materialvalg må påregnes. Utomhusarealene og takterrasser vil ferdigstilles ved egnet årstid.

AVFALLSHÅNDTERING
Det etableres eget avfallsrom for plassering av avfallsbeholdere.

PARKERING
Det vil opparbeides 38 parkerings-plasser for boligseksjonene i egen garasjekjeller som vil bli lagt ut for salg. Se egen prisliste. Selger forbeholder seg retten til å forestå tildeling av antall parkeringsplasser til hver leilighet ved stor interesse. Alle plasser er tilrettelagt for installasjon av ladeboks for el-bil. Ladeboksen kjøpes av den enkelte kunde, og det må tegnes individuelt abonnement med leverandør.
Fri høyde i kjøresoner er ca 210 cm.

TILVALG
Prosjektet er forutsatt gjennomført som serieproduksjon, som gir føringer for hvilke tilvalg og endringer som kan tillates og når disse må bestilles. Det vil bli muligheter for å gjøre individuelle tilpasninger gjennom valg fra en tilvalgsmeny. Denne vil bli tilgjengelig gjennom vår boportal, hvor det vil være en digital tilvalgshåndtering. Tilvalgsmuligheter vil omfatte type parkett, innvendige dører, fliser i våtrom, farger på vegg, kjøkkenmodell fra prosjektets leverandør, smarthusteknologi, elektropunkter, m.m. Tilvalg medfører pristillegg som vil fremgå av tilvalgslisten.

Kjøper vil også ha anledning til å bestille endringer utover prosjektets tilvalgsmeny mot tillegg i pris. Ønsker om endringer vil medføre at selger, totalentreprenør, tekniske konsulenter og/eller arkitekt må vurdere ønskene. Kjøper må dekke kostnadene for disse vurderingene, uavhengig av om endringene blir bestilt eller ikke. Endringer kan ikke gjennomføres dersom det berører rammetillatelsen, gir forsinkelser i prosjektet eller hindrer rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Kjøper kan heller ikke kreve endringer og tilvalg som utgjør mer enn 15 % av avtalt kjøpesum, jf. bustadoppføringslova § 9.

FORBEHOLD
Alle opplysningene i salgsmaterialet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessig og nødvendig, uten å redusere den generelle standard. Kjøper aksepterer, uten prisjustering, at utbygger har rett til å foreta slike endringer.

Det tas forbehold om skrivefeil/ trykkfeil i prospekt og leveransebeskrivelse. Dersom det er avvik mellom prospekt/ internettside og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Alle illustrasjoner inkludert digital modell som blir benyttet i markedsføring av prosjektet er kun ment å være av illustrativ karakter og avvik kan forekomme. Disse kan vise elementer og tilvalg som ikke er en del av standardleveransen. Dette gjelder også viste fasader, utomhusarealer og innredning i visningslokalet. Det gjøres oppmerksom på at utsikt og solforhold som er vist ikke er gjeldende for alle leiligheter. Salgstegninger i prospekt er illustrasjoner og omfatter ikke tilgjengelighetskrav.

Arealer er beregnet på grunnlag av tegninger på salgstidspunktet. Det tas forbehold om mindre arealavvik fra oppgitte størrelser på kontraktstegning som skyldes nødvendige justeringer av konstruksjoner, sjakter o.l., uten å redusere boligens funksjonalitet. Salgstegninger bør ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning eller møbler.

Det tas forbehold om synlige rør/ kanalføringer. Det tas også forbehold om plassering og størrelse på sjakter, tekniske skap, nedforinger og innkassinger. I forbindelse med elektro/ tv-data/sanitær/fjernvarme/ ventilasjon, kan det komme inspeksjonsluker.

Ved flikkarbeider /utbedringer vil malte overflater bli utbedret med flikkmaling og ikke maling av hele flater.

Det tas forbehold om endelig

utforming på innredning av kjøkken og bad. Møbler som vist på tegninger er kun å anse som illustrasjoner, og inngår ikke i leveransen. Garderobeskap inngår ikke i standardleveransen.

Det gjøres oppmerksom på at ferdigstillelsesgrad av utomhusarealer ved overlevering vil kunne avvike fra beskrivelser gitt i salgsmateriell. Det tas forbehold om offentlige pålegg som ikke er kjent på salgstidspunktet som kan medføre endringer.

Det tas forbehold om at to eller flere juridiske enheter kan dele fjernvarmeanlegg og derigjennom ha felles abonnement.

Det tas forbehold om å endre organisering av prosjektet dersom dette viser seg hensiktsmessig, eventuelt som følge av krav fra plan- og bygningsetaten. I så tilfelle plikter kjøper å medvirke til alle vedtak om endring i eierseksjonssameier. Det vil si reseksjonering av eierseksjoner, samt gi de underskrifter som måtte være nødvendig for gjennomføring av byggetrinnene f.eks. i forhold til Statens Kartverk og bygningsmyndigheter.

Skjeggkre ble første gang allment kjent i Norge i 2014 og utbredelsen har spredt seg raskt. Folkehelseinstituttet har informert om at de har kommet frem til en effektiv og sikker bekjempelsesmetode for skjeggkre. Skjeggkre vil sjeldent komme inn i boligen sammen med bygningsmaterialer. Det er imidlertid påvist at skjeggkre ofte kan komme inn med pappemballasje eller med personer via vesker, klær eller lignende. Skjeggkre kan spre seg fra en enhet til den neste. Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre i boligen ved overlevering.

Som følge av Coronaviruset gjøres det oppmerksom på at det kan oppstå utfordringer knyttet til leveranser og forsinkelser som følge av endrede betingelser i leverandørkjedene og nasjonale og internasjonale tiltak og retningslinjer/råd. Selger vil forholde seg til retningslinjer gitt av Folkehelseinstituttet og/eller andre relevante nasjonale instanser. Selger tar som følge av dette forbehold om konsekvenser for fremdrift og dato for ferdigstillelse. Selger vil varsle kjøper uten ugrunnet opphold dersom slike konsekvenser inntreffer.

Tilsvarende forbehold gjøres gjeldende dersom fremdriften hindres som følge av krigen i Ukraina. Norge har sluttet seg til EUs sanksjonspakke og omfanget av de økonomiske og politiske virkningene av krigen er ikke mulig å forutse, herunder tilgang på varer og arbeidskraft.

SmieHagen

Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon. Fasadeuttrykk vil kunne avvike fra ferdig bygg. Endelig farge på utvendig kledning vil bli besluttet av arkitekt senere, og vil kunne avvike fra illustrasjoner og modell vist i salgsunderlaget. Utomhusanlegg, eksisterende vegetasjon og beplantning på illustrasjon vil kunne avvike fra ferdig prosjekt.

Salgsinformasjon fra megler

Salgsinformasjon

SELGER
Skanska Eiendomsutvikling AS
Organisasjonsnummer: 979476256
Adresse: Postboks 1175 Sentrum,
0187 Oslo

Hjemmelshaver til eiendommen er:
Mjøndalen Invest AS

Hjemmel vil bli overført til Skanska Eiendomsutvikling AS før byggestart.

MEGLER
Privatmegleren Drammen/Liavaag Eiendom AS
Besøksadresse: Nedre Storgate 19,
3015 Drammen
Postadresse: Nedre Torggate 20,
3015 Drammen
Tlf. 4000 2328

MEGLERS OPPDRAGSNUMMER:
83-22-9000

OPPDRAGSANSVARLIG
Morten Liavaag
Tlf. 950 49 850
E-post:
morten.liavaag@privatmegleren.no

EIENDOMMEN
Eiendommen har adresse Nedre Tverrgate 7 og 9, Stasjonsgata 7 og Møllergata 8, men prosjektet benevnes som Smiehagen. Matrikkelnummer er gnr. 215 bnr. 86, 103, 107, 112 og 177 i Drammen kommune. Eiendommen vil bli seksjonert, og hver leilighet blir tildelt endelig matrikkelnummer med eget seksjonsnummer og endelig adresse. Selger står fritt til å bestemme seksjonsnummer. Eiendommen skal sammenslåes/grensejusteres og eiendomsgrensene er ikke endelig fastsatt eller endelig oppmålt på salgstidspunktet. Tomten blir opprettet med egen matrikkel før overtakelse.

TOMT: FELLES, EIET TOMT
Tomten størrelse utgjør 2 061 kvm
Tomten disponeres av seksjonseierne i henhold til seksjonering eller vedtekter.

EIER- OG ORGANISASJONSFORM
Eiendomstype: Selveierleilighet
Eierform: Eierseksjon

Prosjektet består av 46 boligseksjoner, samt 3 næringsseksjoner i ett bygg. Bygget vil bli over 5 etasjer. Selger forbeholder seg retten til å endre antall seksjoner, størrelse og sammensetninger av usolgte boliger og/eller fellesarealer dersom det vurderes som hensiktsmessig. Kjøper kan ikke nekte å overta boligen selv om seksjonering eller tinglysning av hjemmelsovergang ikke er gjennomført på overtakelsesdagen. Kjøpesummen vil i slike tilfeller bli stående på meglers klientkonto inntil Kjøper er sikret hjemmel.
Selger forbeholder seg retten til å endre organiseringen mht. antall sameier, enheter/eierform og generell organisering, avhengig av fremdrift og salgstakt m.m.

GARASJE/PARKERING OG BODER
Det vil være mulig for Kjøpere i Smiehagen å kjøpe parkeringsplass. Selger forbeholder seg retten til å forestå tildeling av antall parkeringsplasser til hver leilighet ved stor interesse. Det medfølger en sportsbod til hver seksjon i eget bodareal i kjelleren. Enkelte boder vil få direkte adkomst fra garasjekjeller. Parkeringsplasser er plassert i garasjeanlegg under bygget.

Garasjekjelleren vil bli etablert som en næringsseksjon og organisert som et tingsrettslig sameie hvor man kjøper en ideell andel med rett til å disponere en p-plass i garasjeanlegget. Det vil bli faste parkeringsplasser.

Trapp, heis, korridor, tekniske rom, sykkelparkering og utomhus areal er fellesareal i eierseksjonssameiet.

ADKOMST
Prosjektet har enkel adkomst med både offentlig kommunikasjon, bil og sykkel. Det er bussholdeplass og togstasjon rett i nærheten.

SAMEIE/FORRETNINGSFØRER
Utbygger har på vegne av sameier, anledning til å stifte og å inngå bindende forretningsføreravtale med 6-12 mnd. oppsigelse.

Sameiet er pliktig til å avholde årsmøte hvor regnskap og budsjett skal fremlegges. Sameiets styre har ansvarsrett for at eiendommen forvaltes etter retningslinjer og vedtekter som fastsettes på årsmøte.

Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor styre blir valgt, og sameiets budsjett, vedtekter og ev. husordensregler vil bli gjennomgått.

Lokalleie i forbindelse med møte og ev. gebyr for registrering i Brønnøysund faktureres sameiet ved overtakelse, ev. via startkapital.

Det er ikke tillat å eie mer enn 2 seksjoner i sameiet, jfr. Eierseksjonsloven §23.

Utbygger vil på vegne av kjøper/sameiet inngå avtaler bl.a. om:
- Avtale om forretningsførsel
- Strømleveranser
- Avtaler om henting av avfall
- Levering av fjernvarme
- Driftsavtale for avlesning av fjernvarme og varmtvann
- Driftsavtale for porttelefonanlegget
- Drift og vedlikehold av heiser
- Avtale om direkte varsling av Brannvesenet
- Lovpålagte serviceavtaler f.eks. i sammenheng med FDV-dokumentasjon
- Avtale om vaktmestertjenester
- Avtale om kabel-tv/bredbånd
- Avtale om skjøtsel av utomhusarealer
- Ev. andre avtaler for fremtidig drift/service av eierseksjonssameie

Utbygger tar forbehold om at det vil kunne gjelde bindingstid på enkelte av disse leveransene.

VEDTEKTER
Utkast til vedtekter for sameiet er utarbeidet. Det forutsettes at Kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen, selv om utkastet må oppfattes som en overordnet ramme for å gi et bilde av Kjøpers rettigheter og plikter, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale vedtak mv.

Vedtekter fastsettes av utbygger i forbindelse med innsendelse av seksjoneringssøknaden.
Endringer kan fremmes av seksjonseierne i henhold til vedtektene og eierseksjonsloven på årsmøte.

FELLESUTGIFTER
Estimerte fellesutgifter utgjør ca. 36 kr per kvm BRA per mnd. Pluss ca. 310 kr per seksjon pr måned. Videre estimeres grunnpakke tv/bredbånd ca. kr 399,- per mnd. per. seksjon. Felleskostnadene innbefatter kommunale avgifter, bygningsforsikring, strøm og oppvarming i fellesarealer, adgangskontroll, normale drifts- og vedlikeholds utgifter, vaktmester, trappevask, honorarer til styret, forretningsfører og revisor. Det understrekes at dette er stipulerte anslag. Størrelsen påvirkes av hvilket servicenivå sameiet beslutter.

De som kjøper garasjeplass vil få driftsutgifter (ca kr 200,-/mnd pr plass) i tillegg. Utgifter til fjernvarme til varmtvann kommer i tillegg og er anslått til kr. 4,- per kvm BRA per /mnd. Det er måler i den enkelte leilighet, og man betaler for reelt forbruk. Kjøper tegner eget strømabonnement. Skanska Eiendomsutvikling AS vil stå ansvarlig for fellesutgifter for ferdigstilte usolgte leiligheter.

Drammen kommune praktiserer ikke eiendomsskatt p.t.

Betalingsbetingelser
1) Det forutsettes at depositum/forskudd på 10% av kjøpesum (for AS 20% ved inngåelse av kjøpekontrakt) betales innen 14 dager etter signering av kjøpekontrakt. Innbetalingen skal være fri egenkapital.
2) Ev. tilvalg/tilleggsbestillinger betales sammen med resterende del av kjøpesummen ved overtagelse, jfr. pkt. 3
3) Resterende del av kjøpesummen inkl. omkostninger betales uoppfordret innen kl. 16 fem virkedager før overtagelse.
4) Påløpte renter tilfaller Kjøper frem til skjøte er tinglyst på Kjøper, med mindre Selger får disposisjonsretten over beløpet som en følge av at det stilles garanti iht. buofl§47. Kjøper aksepterer at utbetaling kan finne sted til Selger før overskjøting mot at §47 garanti blir stilt.

OMKOSTNINGER
Dokumentavgift til staten, 2,5 % av boligens andel av tomteverdi ved tinglysningstidspunkt, se boligvelger.
Startkapital 2 x mnd felleskostnader pr. leilighet.
Gebyr for tinglysning av skjøte: kr. 585,-
Tinglysningsgebyr for pantobligasjon: kr. 585,-
Grunnboksutskrift: kr. 200,-

Startkapital innkreves av forretningsfører i forbindelse med innflytting.

Det tas forbehold om at beregningsgrunnlaget for dokumentavgiften godkjennes hos Statens Kartverk, samt eventuell endring i de oppgitte offentlige gebyrer. Selger tar forbehold om at Kjøper kan bli belastet dokumentavgift ved overskjøting av garasjeplassen, oppad begrenset til 2,5% av andel tomteverdi.

LIGNINGSVERDI
Ligningsverdi for boligen vil være avhengig av om den er primærbolig eller sekundærbolig. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25 prosent av leilighetspris for primærbolig og 90 prosent for sekundærbolig. Ligningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrås årlige kvadratmetersatser. For beregning av ligningsverdi, gå inn på: www.skatteetaten.no/no/Selvbetjening/ Kalkulatorer/ Boligkalkulator/.

FORSIKRING
Bygg og eiendom vil være forsikret av Selger frem til overtagelse. Fra overtagelsesdato vil sameie eller Selger på vegne av sameie tegne fullverdiforsikring. Innboforsikring må tegnes av beboer.

AREALER
Se vedlagte salgstegninger og arealfordeling.

Arealene i boligvelgeren er oppgitt i bruksareal (BRA) og primærrom (P-rom). Arealene er beregnet ut fra Norsk Standard 3940. BRA-arealet angir leilighetens areal innenfor omsluttende vegger. P-rom er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. I samsvar med opparbeidet praksis skal det ikke trekkes for sjakter som går gjennom leiligheten, uavhengig av hva disse sjaktene betjener. Det brukes samme kategori på sjakter som rommet sjaktene ligger mot. Går sjakten mot bod blir det S-ROM (ikke P-ROM). Der sjakten ligger mellom S-ROM og P-ROM vil sjakten bli S-ROM (ikke P-ROM).

På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor rommets omsluttede vegger. Det tas forbehold om mulige endringer i romarealene i forbindelse med detaljprosjektering.

Det kan forekomme mindre avvik mellom målsatte byggetegninger, tegninger i prospekt og bygningens faktiske mål.

Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelbestilling som følge av at avvik kan forekomme.

AREALFORDELING
Se vedlagt salgstegninger.

BETALINGSBETINGELSER
Gyldig finansiering må foreligge ved budgivning og er en forutsetning for aksept av bud. Ved manglene finansieringsbevis ved kjøp gjennom selskap/AS vil kredittvurdering foretas.

Det er videre avtalt 10 % forskudd av total kjøpesum ved kontraktsinngåelse, som skal innbetales med 14 dagers frist så snart garanti iht. bustad-oppføringslovas § 12 er stilt på vegne av Selger.
For Kjøpere som Selger vurderer som profesjonelle aktører er forskudd avtalt å utgjøre 20 % av total kjøpesum. Innbetalingen må være fri egenkapital.

Delinnbetaling(er) fra Kjøper forutsetter at Selger har stilt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 12. Alle renter på beløp innbetalt til meglers klientkonto tilfaller i sin helhet Selger under forutsetning av at Selger har stilt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47. Stilles ikke slik garanti tilfaller rentene på innbetalt beløp Kjøper. Det kan ikke tas pant i kjøpt bolig for delinnbetalingen. Hovedoppgjør (rest kjøpesum og kjøpsomkostninger) skal innbetales til meglers klientkonto fem virkedager før overtakelse.

Ved forsinket betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelse, byggestart og 30 dager for øvrige avtalte innbetalinger, har Selger rett til å heve handelen og foreta dekningssalg av boligen. Selger vil holde Kjøper ansvarlig for Selgers eventuelle økonomiske tap som følge av Kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i Kjøpers innbetalte delinnbetaling, herunder også for renter og andre omkostninger, som påløper på grunn av Kjøpers mislighold.

Eventuelle tilvalg/endringer betales sammen med resterende del av kjøpesum ved overtagelse. Det kan stilles krav om betaling av tilvalg/endringer og/eller finansieringsbevis/forskudd for bestilte tilvalg etter samme regler som gjelder for kjøpesum.

FERDIGSTILLELSE/OVERTAGELSE
Antatt overtagelse er stipulert å være i løpet av 2.kvartal 2024. Dette tidspunktet er kun et anslag, og er således ikke dagmulktsbelagt.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE/FERDIGATTEST
Ferdigattest vil normalt ikke foreligge ved overtakelse. Selger skal fremskaffe midlertidig brukstillatelse for Eiendommen før overlevering til Kjøper. Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, 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.

Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor Selgers kontroll har Selger krav på fristforlengelse, jf. Buofl § 11. Selger plikter i så fall å varsle Kjøper skriftlig så snart Selger blir oppmerksom på at dette kan skje. Dersom selgeren er forsinket i henhold til buofl. § 17, kan forbrukeren etter lovens kapittel III kreve dag- mulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen.

REGULERING
Området er i hovedsak regulert til bolig/næring. Smiehagen vil bestå av kombinert næring og bolig i 1. etasje med bolig i 2.-5. etasje.
Planstatus ligger vedlagt, plan-bestemmelsene i sin helhet kan fås ved henvendelse til megler.

SERVITUTTER/RETTIGHETER
Det er lovbestemt panterett til sameiet. Det skal ved hjemmelsoverføringen ikke hvile uvedkommende panteheftelser i eiendomsretten.

Selger kan også tinglyse bestemmelser som er nødvendige for å gjennomføre prosjektet, pålagt av offentlige myndigheter, eller nød-vendige bestemmelser knyttet til prosjektet, sameiet, naboforhold, m.m.

Det er pr. d.d. tinglyst følgende heftelser i eiendomsrett som vil følge eiendommen, og som betyr at Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Servitutter i grunn på gnr. 215 bnr. 177 – Møllergata 8
Dagboknr.: 3329
Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse

Dagboknr.: 2992
Erklæring/avtale
Bestemmelse om felles veg
Mellom d.e. og bnr. 177
Gjelder denne registerenheten m.fl.

Dagboknr.: 900315
Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr: 3005 Gnr: 215
Bnr: 177
Bestemmelse om benyttelse

Dagboknr.: 900327
Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3005 Gnr: 215
Bnr: 177
Bestemmelse om benyttelse

Servitutter i grunn på gnr. 215 bnr. 112 – Stasjonsgata 7
Dagboknr.: 2145
Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3005 Gnr:215
Bnr:103
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven

Dagboknr.: 4244
Rettighet
Rettighetshaver: Bodahl Per
LEIE AV KONTORLOKALER
LEIE-TID: 5 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 40,000
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
KONTRAKTEN KAN IKKE OVERDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA HJEMMELSHAVER/UTLEIER

Servitutter i grunn på gnr. 215 bnr. 107 – Nedre Tverrgate 9
Dagboknr.: 1775
Best. om adkomstrett
Rettighetshaver
NEDRE EIKER ENERGI AS til trafo

Servitutter i grunn på gnr. 215 bnr. 86 – Nedre Tverrgate 7
Dagboknr.: 900148
Bestemmelse om gjerde

Dagboknr.: 900217
Bestemmelse om gjerde mot bnr. 34

Dagboknr.: 900169
Bestemmelse om veg

Dagboknr.: 900149
Erklæring/avtale
REGULERING AV AREAL I FORBINDELSE MED GATEGRUNN

Dagboknr.: 900315
Best. om adkomstrett
rettighetshaver: Knr: 3005 Gnr: 215
Bnr: 177
Bestemmelse om benyttelse

Dagboknr.: 900327
Best. om adkomstrett
rettighetshaver: Knr: 3005 Gnr: 215
Bnr: 177
Bestemmelse om benyttelse

Servitutter i grunn på gnr. 215 bnr. 103 – Nedre Tverrgate 7
Dagboknr.: 2144
Erklæring/avtale
rettighetshaver: Knr: 3005 Gnr: 215
Bnr: 103
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven

Dagboknr.: 2145
Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr: 3005 Gnr: 215
Bnr: 103
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven

Servituttene er innhentet og ligger hos megler, kontakt megler for ytterligere info.

Da eiendommen er under utbygging, gjøres Kjøper kjent med at det kan påløpe ytterligere heftelser i eien-domsretten som Kjøpers bank vil få prioritet etter.
Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser som erklæringer/avtaler.

BYGGEMÅTE
Se vedlagte leveransebeskrivelse for utfyllende informasjon. Det tas forbehold om mindre endringer i konstruksjon, materialvalg, tomte-tilpasninger, rørføringer og lignende som ikke reduserer eiendommens kvalitet, samt endringer som er nødvendige som følge av offentlige pålegg.

VEI, VANN OG AVLØP
Offentlig vann- og avløpsledninger/rør vil ha private stikkledninger inn på eiendommen.

AVTALEMESSIGE FORHOLD
Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpstilbud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere seksjoner til samme Kjøper. Selger vil benytte egen standard kjøpekontrakt for alle salg i prosjektet. Det forutsettes at bud er lagt inn på grunnlag av denne kjøpekontrakten og en eventuell aksept av bud fra Selger gis under samme forutsetning. Standard kjøpekontrakt er et vedlegg til denne salgsoppgave.

AVBESTILLING
Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova kapittel VI. Slik avbestilling gir Selger rett til økonomisk kompensasjon. Dersom Kjøper avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse, betaler Kjøper et avbestillingsgebyr, jf. bustadoppføringslova § 54.
Avbestillingsgebyret fastsettes til 10 % av Kjøpesummen.
Dersom Kjøper avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes Selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvar med bustadoppføringslova §§ 52 og 53.

ADGANG TIL UTLEIE
Bolig i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Det kan imidlertid følge av sameiets vedtekter at leietager skal godkjennes av styret, jf. eierseksjonsloven § 22. Styret må ha "saklig grunn" for ikke å godkjenne leietager.

ODEL/KONSESJON
Det er ingen odel eller konsesjon.

ENERGIMERKING
Generelt vil leilighetene få energiattest med oppvarmingskarakter gul og energikarakter B, avvik kan forekomme for enkelte leiligheter. Ingen leiligheter vil få svakere energikarakter enn D. Energimerking utføres av selger og må foreligge for å få utstedt ferdigattest.

PRISER
Boligprisene fremgår av boligvelgeren. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisen på usolgte enheter.

VIDERESALG
Videresalg av kontraktposisjon krever Selgers forutgående skriftlige samtykke.
Videresalg fra forbruker (Kjøper 1) til forbruker (Kjøper 2) gjennomføres ved transport. Selgers «Avtale om transport av kjøpekontrakt» skal benyttes.
Ved videresalg fra næringsdrivende (Kjøper 1) til forbruker (Kjøper 2) må det inngås en egen kjøpekontrakt mellom Kjøper 1 og Kjøper 2, som oppfyller reglene i bustadoppføringslova jf. § 1 (1) bokstav b). Kjøper må selv besørge og bekoste en slik salgsprosess. Selgers garantier i henhold til punkt 3 overføres ikke til det nye kontraktsforholdet.
Kjøper betaler et gebyr på kr 40 000 for Selgers merkostnader som følge av videresalget.
Videresalg av kontraktposisjon tillates ikke de siste 6 uker før overtakelse.
Eventuell endring av eierskap eller navnendring fra kjøpers side etter bud/aksept krever selgers forutgående samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. I den forbindelse vil det påløpe et honorar på kr. 7 500,- inkl. mva. til megler, som innbetales i forbindelse med endringen.
Hjemmelsendring må være megler i hende innen 6 uker før varslet overtagelse.

TILVALG OG ENDRINGER
Avhengig av byggearbeidenes fremdrift, kan den enkelte Kjøper få mulighet til å variere standarden på sin bolig. Det vil bli utarbeidet en tilvalgsmeny og en digital tilvalgsportal for prosjektet, hvor man i en begrenset tidsperiode vil kunne gjøre tilvalg på boligene. Tilvalgsmuligheter vil omfatte type parkett, innvendige dører, fliser i bad, farger på vegg, elektro m.m. Det vil også være mulig å gjøre tilvalg på kjøkken og garderobe hos prosjektets kjøkkenleverandør.
Tilvalg medfører pristillegg som vil fremgå av tilvalgslisten. Priser kan inneholde påslag til Selger/entreprenør for merarbeid knyttet til administrering av tilvalg og endringer

fra underleverandører.
Kjøper vil også ha anledning til å bestille endringer utover prosjektets tilvalgsmeny, mot tillegg i pris. Ønsker om endringer vil medføre at selger, entreprenør, tekniske konsulenter og/eller arkitekt må vurdere ønskene. Kjøper må dekke kostnadene for disse vurderingene, uavhengig av om endringene blir bestilt eller ikke.
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 avtale ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger/entreprenør er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 % jf. Bustadoppføringslova § 9.
Endringer kan ikke gjennomføres dersom de er i strid med ramme-tillatelse eller vil kunne medføre forsinkelse i prosjektets fremdrift.
Typiske endringer som ikke tillates er endring av fasade, vindusform, ventilasjon, sprinkel, plassering av vann og avløp. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting av prosjektet, må interessent/Kjøper være kjent med og akseptere at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Det må da tas forbehold i kjøpetilbudet dersom interessent/Kjøper har ønske om tilvalg/endring som denne mener skal være mulig å få levert av Selger.
Det kan ikke benyttes andre leverandører eller utførende ved kjøp av tilleggstjenester/endringer enn de utbygger har valgt for prosjektet.
Konferer megler for nærmere informasjon.

BUSTADSOPPFØRINGSLOVEN
Handelen reguleres av lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. av 13. juni 1997 nr. 43.
For Kjøpere som ikke måtte være forbrukere tar Selger forbehold om å inngå kjøpekontrakter som avviker fra Bustadoppføringsloven.

Selger plikter å stille bankgaranti på 3% av kjøpesum i byggetiden og 5% av kjøpesum i 5 år etter overlevering av boligen til Kjøper. Overføring av Kjøpers delinnbetaling fra megler til Selger er avhengig av at Selger har stilt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47. Selger kan likevel motta hele eller deler av kjøpesum før overtagelse og tinglyst skjøte mot å stille tilsvarende selvskyldnergaranti fra godkjent finansinstitusjon. Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av Selger, se eget avsnitt om videresalg.
Bustadoppføringsloven kan i sin helhet fås ved henvendelse til Megler. Loven finner du også på www.lovdata.no.

LOV OM EIERSEKSJONER
For eierseksjoner gjelder lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65.
Lovens § 23: Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet. Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finner du også på www.lovdata.no.

LOV OM HVITVASKING
Lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. av 6. mars 2009. Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finner du også på www.lovdata.no.

FORBEHOLD
Alle opplysningene i salgsmaterialet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessig og nødvendig, uten å redusere den generelle standard. Kjøper aksepterer, uten prisjustering, at utbygger har rett til å foreta slike endringer.

Det tas forbehold om skrivefeil/ trykkfeil i prospekt og leveransebeskrivelse. Dersom det er avvik mellom prospekt/ internettside og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i prospekt som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Alle illustrasjoner benyttet i markeds-føring av prosjektet er kun ment å være av illustrativ karakter og avvik kan forekomme. Disse kan vise ele-menter og tilvalg som ikke er en del av standardleveransen. Dette gjelder også viste fasader, utomhusarealer og innredning i visningslokalet. Det gjøres oppmerksom på at utsikt og solforhold som er vist ikke er gjeldende for alle leiligheter. Salgstegninger i prospekt er illustrasjoner og omfatter ikke tilgjengelighetskrav.

Det tas forbehold om synlige rør/ kanalføringer. Det tas også forbehold om plassering og størrelse på sjakter, tekniske skap, nedforinger og inn-kassinger. I forbindelse med elektro/ tv-data/sanitær/fjernvarme/ ventilasjon, kan det komme inspeksjonsluker.

Ved flikkarbeider /utbedringer vil malte overflater bli utbedret med flikkmaling og ikke maling av hele flater.

Det tas forbehold om endelig ut-forming på innredning av kjøkken og bad. Møbler som vist på tegninger er kun å anse som illustrasjoner, og inngår ikke i leveransen.
Garderobeskap inngår ikke i standardleveransen.
Det henvises til kontraktstegning og leveransebeskrivelse som beskriver detaljer ved leiligheten.

Skjeggkre ble første gang allment kjent i Norge i 2014 og utbredelsen har spredt seg raskt. Folkehelseinstituttet har informert om at de har kommet frem til en effektiv og sikker bekjempelsesmetode for skjeggkre. Skjeggkre vil sjeldent komme inn i boligen sammen med bygningsmaterialer. Det er imidlertid påvist at skjeggkre ofte kan komme inn med pappemballasje eller med personer via vesker, klær eller lignende. Skjeggkre kan spre seg fra en enhet til den neste. Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre i boligen ved overlevering.
Arealer er beregnet på grunnlag av tegninger på salgstidspunktet. Det tas forbehold om mindre arealavvik som skyldes nødvendige justeringer av konstruksjoner, sjakter o.l., uten å redusere boligens funksjonalitet.
Salgstegninger er ikke gjengitt i målestokk og bør ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning eller møbler.

Det gjøres oppmerksom på at ferdigstillelsesgrad av utomhus arealer

ved overlevering vil kunne avvike fra beskrivelser gitt i salgsmateriell. Det tas forbehold om offentlige pålegg som ikke er kjent på salgstidspunktet som kan medføre endringer.

Det tas forbehold om å endre organisering av prosjektet dersom dette viser seg hensiktsmessig, eventuelt som følge av krav fra plan- og bygningsetaten, og derav også endringer i vedtekter. I så tilfelle plikter kjøper å medvirke til alle vedtak om endring i eierseksjonssameier. Det vil si reseksjonering av eierseksjoner, samt gi de underskrifter som måtte være nødvendig for gjennomføring av byggetrinnene f.eks. i forhold til Statens Kartverk og bygningsmyndigheter.

1) Det tas forbehold om at igangsettingstillatelse er gitt innen 01.07.2023.

2) Det tas forbehold om at det innen 01.07.2023 er solgt boliger som utgjør av samlet verdi minimum 30% av prosjektets salgsverdi.

3) Det tas forbehold om at styrende organer hos Selger godkjenner og beslutter byggestart innen 01.07.2023.

Selgeren skal uten ugrunnet opphold varsle Kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort.

Selgeren er bundet av kontrakten dersom det ikke er sendt skriftlig melding til Kjøper om at forbeholdet gjøres gjeldende innen 21 kalenderdager etter utløpet av den aktuelle fristen.

Dersom kontrakten bortfaller på grunn av forbeholdene, skal Kjøperen få tilbakebetalt innbetalt forskudd uten ugrunnet opphold.

Som følge av Coronaviruset gjøres det oppmerksom på at det kan oppstå utfordringer knyttet til leveranser og forsinkelser som følge av endrede betingelser i leverandørkjedene og nasjonale og internasjonale tiltak og retningslinjer/råd. Selger vil for holde seg til retningslinjer gitt av Folkehelseinstituttet og/eller andre relevante nasjonale instanser. Selger tar som følge av dette forbehold om konsekvenser for fremdrift og dato for ferdigstillelse i punkt 6. Selger vil varsle kjøper uten ugrunnet opphold dersom slike konsekvenser inntreffer.

Tilsvarende forbehold gjøres gjeldende dersom fremdriften hindres som følge av krigen i Ukraina. Norge har sluttet seg til EUs sanksjonspakke og omfanget av de økonomiske og politiske virkningene av krigen er ikke mulig å forutse, herunder tilgang på varer og arbeidskraft.

Følgende dokumenter er en del av denne salgsoppgaven:
- Utkast kjøpekontrakt
- Leveransebeskrivelse
- Kontraktstegninger
- Etasjeplan
- Fasadetegninger
- Utomhusplan
- Sameievedtekter
- Planstatus
- Reguleringskart

Drammen, 27.04.2022

Utkast vedtekter

Utkast vedtekter

Smiehagen, org. nr.
<organisasjonsnummer>

Vedtektene er fastsatt av utbygger i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 NAVN OG OPPRETTELSE
Sameiets navn er Smiehagen Eierseksjonssameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst xx.xx.20xx.

1-2 HVA SAMEIET OMFATTER
(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 46 boligseksjoner, to næringsseksjoner for næringsvirksomhet og en næringsseksjon for parkering i eiendommen gnr. xx, bnr. xx i Drammen kommune.

Seksjon 1 – 46 Boligseksjoner
Seksjon 47 og 48 Næringsseksjoner for næringsvirksomhet (heretter Næringsseksjonene)
Seksjon 49 Næringsseksjon for parkering (heretter parkeringsseksjonen)

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av arealer for næringsseksjonene, private uteareal (markterrasser), parkeringsplasser, boder og annet slik som angitt i seksjoneringssøknaden.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

(4) Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken sameiermøte eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjoner. Næringsseksjonene skal ha uinnskrenket rett til selv å bestemme bruken av sine næringsarealer innvendig og utvendig, så lenge de er iht. offentligrettslige lover og regler.

1-3 SAMEIEBRØK
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og ev. andre tilleggsarealer for boligseksjonene er ikke med i hoveddelenes BRA.

1-4 KOMMUNIKASJON MELLOM STYRET OG SEKSJONSEIERNE
(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i vedtektene eller eierseksjonsloven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 RETTSLIG DISPOSISJONSRETT
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.
(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALENE

3-1 RETT TIL BRUK
(1) 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.

(2) 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.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

All næringsvirksomhet i Næringsseksjonene skal følge åpningstider som angitt i offentligrettslige regler for slike virksomheter, inkludert relevante skjenketider i bydelen, som endres fra tid til annen. Enhver form for uteservering, varelevering, søppeltømming, osv. skal foregå på en slik måte at det ikke er til urimelig eller uvanlig plage for beboerne.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:
- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende. Unntatt fra dette er innvendige arbeider i Næringsseksjonene som ikke påvirker/berører sameiets fellesareal/anlegg. Styret skal kun varsles før igangsetting.
- Eier av Næringsseksjonene har rett til å skilte og profilere egen næringsvirksomhet i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade i tilknytning til Næringsseksjonene. Skiltingen skal ikke kunne bestå av blinkende lys eller annen belysning som kan sjenere andre seksjonseiere.

Fasade til næringsseksjonene defineres som fasadeareal frem til tilstøtende seksjoner eller øvrig fellesareal.

- Øvrig reklame eller markedsføringsutstyr på resterende fasade skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

- Eier av Næringsseksjonene er ansvarlig for drift og vedlikehold reklame og markedsføringsutstyr på sameiets fasade, og for evt. følgeskader dette medfører.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 ENERETT TIL BRUK
Iht. lov om eierseksjoner § 25 6.ledd har Næringsseksjonene og boligseksjonene evigvarende enerett til å benytte de deler av sameiets fellesareal som er markert på vedlegg 1:

Boligseksjonene har herunder enerett til bruk av følgende arealer:
- innvendig fellesareal som ikke også betjener Næringsseksjonen (inngangspartier, trappeoppgang mv), trappeløp, heiser med tekniske anlegg, ventilasjonsanlegg og andre tekniske anlegg for betjening av boligene, samt fasader/yttervegger (inkl. balkongfasader) som tilhører boligseksjonene.
- Utvendige arealer til opphold, lek, rekreasjon og adkomst.

Næringsseksjonene har allikevel adkomstrett over fellesareal til egne tekniske installasjoner.

Næringsseksjonene har herunder enerett til bruk av følgende arealer:
- areal for inngangspartier fra gateplan til Næringsseksjonene, areal og tekniske anlegg for betjening av Næringsseksjonene, samt Næringsseksjonenes fasader/yttervegger.

Gangareal over utearealet og sykkelparkering skal være felles for næring- og boligseksjonene.

Endring i etablerte evigvarende eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-3 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Frem til årsmøtet har vedtatt ordensregler gjelder de ordensregler som evt. fastsettes av styret. Ordensreglene kan ikke inneholde bestemmelser som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. PARKERINGSPLASSER

4-1 ORGANISERING
Parkeringsplassene i sameiet for boligparkering er seksjonert som en egen næringsseksjon nr. 49.

4-2 RETTSLIG DISPOSISJONSRETT
Parkeringsseksjonen ligger i et tingsrettslig sameie mellom

eierne og er delt i sameieandeler med en sameiebrøk på 1/43 pr. parkeringsplass. Hver sameier eier en ideell andel av sameiets eiendom som gir bruksrett til en bestemt parkeringsplass. Rettigheter og plikter fremgår av vedtektene til Smiehagen Garasjesameie. Usolgte garasjeplasser eies og disponeres av utbygger.

Sameieandel med bruksrett til parkeringsplass kan kun selges eller leies ut sammen med boligseksjon eller til andre seksjonseiere i sameiet.
4-4 Vedlikehold
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

4-5 LADEPUNKT FOR EL-BIL OG LADBARE HYBRIDER
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-6 PARKERINGSPLASSER FOR PERSONER MED NEDSATT FUNKSJONSEVNE
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Ved bytte der en av parkeringsplassene har ladestasjon for el-bil, skal det betales et vederlag slik at det ikke skjer en verdiforskyvning mellom de to som blir pålagt å bytte parkeringsplasser.
(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

4-7 Drift, vedlikehold og administrasjon
Styret i Smiehagen eierseksjonssameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr.49, med mindre Smiehagen Garasjesameie velger sitt eget styre.

5. VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNINGSANSVAR

5-1 SEKSJONSEIERENS PLIKT TIL Å VEDLIKEHOLDE BRUKSENHETEN
(1) 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.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
j) individuelle ventilasjonsaggregat i den enkelte boligseksjon.

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 SAMEIETS PLIKT TIL Å VEDLIKEHOLDE OG UTBEDRE FELLESAREALER M.M.
(1) 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 seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten for fellesarealer, tekniske rom og anlegg mv. hvor det er gitt rett til enerett til bruk jf. vedtektenes 3-2, og øvrige bestemmelser hvor dette er angitt, ligger på de sameierne som har bruksretten, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

Næringsseksjonene besørger vedlikehold av fasadene utenfor Næringsseksjonene, inklusive vinduer og inngangsdører. Boligseksjonene besørger vedlikehold av fasadene utenfor boligseksjonene, inklusive vinduer og inngangsdører. Fasadene skal fremstå i god stand og følge slik enhetlig plan som er fastsatt av styret.

Balkonger er seksjonert som del av de enkelte seksjoner. Boligseksjonene (samlet) har alminnelig vedlikeholds- og fornyelsesansvar for balkongenes bygningsmessige konstruksjon, ytter-/innerkledning, rekkverk etc. Den enkelte boligseksjonseier har imidlertid det daglige tilsynsansvar, og må på egen bekostning sørge for daglig vedlikehold som snørydding, rens av vann- avfallsrenner mv.
Ekstra vedlikeholdsutgifter av bygningsmessige konstruksjon som følge av boligseksjonseierens manglende daglige tilsynsansvar må dekkes av vedkommende seksjonseier.

Boligseksjonenes utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter samtykke fra Sameiets styre, og skal følge en enhetlig plan fastsatt av styret. Næringsseksjonenes utskifting av vinduer og dører, samt oppsetting av markiser, kan skje uten samtykke fra Sameiets styre.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) 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.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

6-1 FELLESKOSTNADER
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtekter.

(2) Næringsseksjonene skal selv dekke følgende kostnader som særkostnad eller som del av sin ideelle andel av felleskostnadene:

Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer, overflatevedlikehold av «egen fasade» utskifting av vinduer og dører i/til Næringsseksjonene, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann-, sprinkling-, ventilasjon, og nøkkelsystemer), vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner som bare eller i det vesentlige betjener Næringsseksjonene og øvrige kostnader hvor Næringsseksjonene har enerett til bruk, jf. vedtektenes pkt. 3-2.

(3) Boligseksjonene skal selv dekke følgende kostnader som særkostnad eller som del av sin ideelle andel av felleskostnadene:

Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann, sprinkling-, ventilasjon og nøkkelsystemer, vedlikehold av navneskilt mv.), strøm i «egne» fellesarealer, vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner, herunder heis, tv/bredbånd, takterrasse og boder som bare eller i det vesentlige betjener boligseksjonene og øvrige kostnader hvor boligseksjonene har enerett til bruk, jf. vedtektenes pkt. 3-2. Kostnadene skal fordeles etter innbyrdes sameierbrøk.

Kostnader forbundet med evt. kollektivt tv- og bredbånd fordeles med en lik andel pr. tilknyttet boligseksjon.

(4) Næringsseksjonene skal selv dekke kostnader til innvendig drift og vedlikehold som en særkostnad og ellers kun en forholdsmessig andel av felleskostnadene som direkte kan knyttes til seksjonen.

(5) Parkeringsplassene i garasjeanlegget er organisert som en egen næringsseksjon nr.49. Kjøre- og adkomstareal er seksjonert som fellesareal.

For hver parkeringsplass i garasjeanlegget (med medfølgende

kjøre- og adkomstareal og tekniske anlegg tilknyttet parkeringsarealet) som parkeringsseksjonen og sameiet disponerer skal det, betales like stort utgifts bidrag.

Parkeringsseksjonen skal dekke sin andel av kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av seksjonene samt alt kjøre- og adkomstareal, porter, dører og tekniske anlegg mv. som kan tilknyttes parkeringsarealet som blant annet:

- Garasjeportanlegget og dets styring.
- Manøvreringsareal i garasjekjeller.
- Strøm til lys, ventilasjon, snøsmelteanlegg og lignende i forbindelse med garasjekjeller.
- Vaktmestertjenester/renhold av seksjonen.
- Serviceavtaler for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.
- Nødvendige forsikringer.

Dersom kostnader forbundet med energi mv. ikke klart kan atskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk.

Parkeringsseksjonen skal dekke alle særskilte kostnader forbundet med at sameiet har påtatt seg administrasjonen av drift, vedlikehold, regnskapsførsel og innkreving, jf. pkt. 4-7.

(6) Følgende kostnader skal fordeles etter sameierbrøk for samtlige seksjoner:
- Generell skadedyrbekjempelse
- Bygningsforsikring
- Kostnader tilknyttet øvrig ytre og/ eller konstruksjonsmessig vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i pkt. 6.1.(2) (3) eller (4) herunder bla. alle tak, fasader og øvrige bygningskonstruksjoner, felles teknisk anlegg og utstyr, herunder felles sprinkling, felles brannvarslingsløsninger, membranløsninger og adkomstveier rundt bebyggelsen og øvrige fellesarealer, så langt plikten til utføre vedlikehold og/eller kostnadsdekning ikke påhviler enkelte seksjonseiere etter disse vedtekter.

(7) Følgende kostnader skal fordeles likt for samtlige seksjoner:
- Kostnader til forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader, herunder kostnader til telefon, kontordata, trykksaker, porto, bank-/kortgebyr, møtevirksomhet, kurs, gaver og andre fremmede tjenester.
- Honorar til tillitsvalgte, med arbeidsgiveravgift

(8) Kostnader til oppvarming og varmt tappevann fra energisentralen inngår i felleskostnadene. Det er installert individuelle målere for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode. Energikostnader som ikke lar seg avregne mot den enkelte næringsseksjon eller boligseksjon (residual) skal fordeles mellom Næringsseksjonene og boligseksjonene etter innbyrdes sameierbrøk.

(9) Dersom en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører Sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende sameier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i denne bestemmelse skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

(10) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(11) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(12) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

(13) Næringsseksjonene har krav på å motta en spesifisert oversikt over kostnader med merverdiavgift, til bruk for fradrag for merverdiavgift på sin andel av felleskostnadene.

6-2 BETALING AV FELLESKOSTNADER
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.
(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen for boligseksjonene dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSE
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE AV BRUKSENHETEN (UTKASTELSE)

7-1 MISLIGHOLD
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 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.

7-3 PÅLEGG OM FRAVIKELSE AV BRUKSENHETEN (UTKASTELSE)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 STYRET – SAMMENSETNING, VALG, TJENESTETID OG VEDERLAG
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire medlemmer. Det kan velges varamedlemmer.
(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 STYREMØTER
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

(3) 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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 STYRETS OPPGAVER
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggen¬der i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) 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.
(2) 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.

8-5 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.

8-6 STYRETS REPRESENTASJONSADGANG OG ANSVAR
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.
(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. ÅRSMØTET

9-1 ÅRSMØTETS MYNDIGHET OG MINDRETALLSVERN.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) 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.

9-2 TIDSPUNKT FOR OG GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTET
(1) 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.

(2) 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.

(3) 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.

9-3 INNKALLING TIL ÅRSMØTE
(1) Styret innkaller til årsmøte 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 skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) 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.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 SAKER ÅRSMØTET SKAL BEHANDLE
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet 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.

9-5 HVEM KAN DELTA I ÅRSMØTET
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stedet på årsmøtet og uttale seg.

(2) 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.

(3) 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.

9-6 MØTELEDELSE OG PROTOKOLL
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) 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.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet regnes flertallet etter antall stemmer. Hver boligseksjon har en stemme. Næringsseksjon nr.47 har 4 stemmer og næringsseksjon nr.48 har 4 stemmer. Til sammen 54 stemmer. Parkeringsseksjonen har ikke stemmerett.

Det forholdsmessige stemmetall mellom Næringsseksjonene og boligseksjoner baserer seg på det areal (ca. – avrundet til nærmeste hele tall) som inngår i hhv. boligseksjonene og Næringsseksjonene.

(2) For en boligseksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

9-8 FLERTALLSKRAV VED ULIKE BESLUTNINGER PÅ ÅRSMØTET
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) 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 eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 FLERTALLSKRAV FOR SÆRLIGE BOMILJØTILTAK
(1) 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, besluttes 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 flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 BESLUTNINGER SOM KREVER ENIGHET FRA ALLE SEKSJONSEIERE
(1) 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 vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes 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 seksjonseiere.

9-11 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 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10. FORRETNINGSFØRER, REGNSKAP, REVISJON OG FORSIKRING

10-1 FORRETNINGSFØRER
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.
10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 FORSIKRING
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 DIVERSE OPPLYSNINGER

11-1 ENDRINGER I VEDTEKTENE
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-2 GENERELLE PLIKTER
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

11-3 MEDVIRKNINGSPLIKT
Inntil utbyggingsprosjektet Smiehagen er ferdig utbygget, er Sameiet og den enkelte seksjonseier forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at Utbygger, evt. den Utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med Selgers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la Selger vederlagsfritt benytte deler av Sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer. Det vises for øvrig til den enkelte seksjonseiers plikt til å medvirke ved reseksjonering etc. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i sameiermøtet når utbyggingsprosjektet er ferdigstilt og alle seksjoner, parkeringsplasser og boder er overlevert til nye eiere.

Utkast kjøpekontrakt

For megler:

Oppdragsnr:……..
Formidlingsnr:……..

KJØPEKONTRAKT

om kjøp av bolig under oppføring

leilighet nr. […]

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

Mellom "Selger"

Selger ……. Organisasjonsnummer……

Adresse……. E-post:……..

Selgers representant er……..…,

Navn ……. Telefon……

Adresse……. E-post:……..

og "Kjøper"

Kjøper…… Fødsels-og personnr…….

Kjøper…… Fødsels-og personnr…….

Adresse……. E-post:……..

Telefon……

SALGSOBJEKT OG TILBEHØR
(eierseksjon)

Kontrakten gjelder kjøp av nyoppført bolig i eierseksjonssameie Smiehagen.

Eierseksjonen ligger på gårdsnummer 215 bruksnummer 86/103/107/112/177 i Drammen kommune. Eiendommen skal sammenslåes/grensejusteres og eiendomsgrensene er ikke endelig fastsatt eller endelig oppmålt på salgstidspunktet. Tomten blir opprettet med egen matrikkel før overtakelse. Hjemmelshaver til eiendommen er Mjøndalen Invest AS, hjemmel vil før byggestart overføres til Skanska Eiendomsutvikling AS.
Eiendommen er regulert i henhold til plan «områderegulering for Mjøndalen sentrum, vedtatt i kommunestyret 19.06.19.».

Selger besørger og bekoster seksjonering. Eierseksjonens endelige seksjonsnummer vil bli tildelt når seksjonering er gjennomført. Eierseksjonen er foreløpig betegnet som leilighet nr. […].

Til eierseksjonen medfølger:

- ❑ Bruksrett til sportsbod i kjeller

Det samlede salgsobjekt som overdras til Kjøper i henhold til denne kjøpekontrakten benevnes i det følgende som Eiendommen.

Prosjektet er planlagt med 49 seksjoner, 46 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner. Kjøper plikter å sette seg inn i og følge sameiets vedtekter. Et foreløpig utkast til vedtekter følger av kontraktens vedlegg 7. Vedtektene vil tilpasses og endres i tråd med organiseringen av prosjektet og fastsettes endelig ved godkjent seksjoneringssøknad.

Eiendommen leveres som angitt i leveransebeskrivelsen og prospekt, som Kjøper er kjent med og som følger som vedlegg 7 til denne kontrakt. Tegninger og illustrasjoner i prospektet er kun av illustrativ karakter. Ved eventuelle avvik gjelder leveransebeskrivelsen foran prospektet og tegninger.

Kjøper er kjent med at det med eierseksjonen følger et ansvar for å dekke sameiets andel av de månedlige felleskostnadene. Eierseksjonens månedlige felleskostnader er ut fra blant annet erfaringstall stipulert til kr […] for første driftsår. Kjøper er kjent med at felleskostnadene kan bli justert som følge av sameiets vedlikeholdsbehov, vedtak i sameiet mv. Det tas forbehold om at Selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer i budsjettpostene i vedlegg 4.

2

KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Eiendommen overdras for en kjøpesum kroner […], heretter kalt "Kjøpesummen" som gjøres opp på følgende måte:

Forskudd på 10 % av Kjøpesummen	kr
Sluttoppgjør innen dato for overtagelse	kr
Kjøpesum	kr

I tillegg til Kjøpesummen må Kjøper betale følgende omkostninger:

Dokumentavgift til Staten	kr
Tinglysingsgebyr for skjøte til Staten	kr
Tinglysingsgebyr pantedokument (pr.stk)	kr
Gebyr for utskrift av panteattest	kr
Omkostninger i alt	kr

Kjøpesum og omkostninger, i alt kr

Omkostninger forfaller til betaling ved sluttoppgjør.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Vederlag for tilvalg/endringer i henhold til kontraktens punkt 9 kommer i tillegg, og forfaller samtidig med sluttoppgjøret.

Kjøper er forpliktet til å betale startkapital til sameiet på 3 x fellesutgifter, stipulert til kr […]. Startkapitalen faktureres av forretningsfører.

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 å stille garanti, har Kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag frem til det er dokumentert at garantien foreligger.

Garantien skal gjelde frem til fem år etter overtagelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av Kjøpesummen frem til overtagelse, og minst 5 % etter overtagelse. Vederlag for tilvalg/endringer vil ikke påvirke størrelse på Selgers garantistillelse.

Dersom Selger skal disponere Kjøpers forskudd på 10 % av Kjøpesummen, skal Selger stille selvskyldnergaranti fra bank/forsikringsselskap tilsvarende beløpet som skal disponeres, jf. bustadoppføringslova § 47.

4

OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av eiendomsmegler/oppgjørsmegler, og alle innbetalinger etter denne kontrakt skal innbetales til meglers klientkonto: 6138.06.71572 med oppdragsnr […]

Eiendommen er formidlet av:

Liavaag Eiendom AS
Nedre Torggate 20
3001 Drammen
E-post: ml@privatmegleren.no
Organisasjonsnummer: 993 479 470

Oppgjør blir foretatt av:
Liavaag Eiendom AS
Nedre Torggate 20
3001 Drammen
E-post: ebs@privatmegleren.no
Organisasjonsnummer: 993 479 470

Kjøper skal betale et forskudd på 10 % av Kjøpesummen, som forfaller 14 dager etter signering av kjøpekontrakten. Forskuddet må være frie midler (ikke med pant i ny bolig).

Rentene av innestående på klientkonto tilfaller som hovedregel Kjøper. Dersom Selger stiller garanti etter bustadoppføringslova § 47, godskrives Selger renter av innestående forskudd på klientkonto. 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.

Kjøperen skal betale i henhold til avtalt betalingsplan. Kjøpesummen og omkostningene regnes ikke som rettidig betalt før den er innkommet/valutert på meglers klientkonto. For å unngå forsinket betaling fra Kjøpers side oppfordres Kjøper til å sørge for at Kjøpesummen er valutert på klientkonto 3-5 virkedager før overtakelse, samt at eventuelt pantedokument i original må være oppgjørsmegler i hende senest 5 virkedager før overtakelse.

Oppgjør/utbetaling til Selger kan først gjennomføres etter at følgende vilkår er oppfylt:

1) overtakelse er gjennomført
2) Kjøper er registrert som hjemmelshaver i grunnboken
3) midlertidig brukstillatelse foreligger

5

HEFTELSER

Utskrift av Eiendommens grunnbok er forelagt Kjøper. Kjøper har gjort seg kjent med innholdet i denne jf. vedlegg 3

Kjøper overtar Eiendommen med de heftelser som fremgår av grunnbokutskriften, med unntak av pengeheftelser. Sameiet har legalpanterett for felleskostnader og andre krav som følger av sameieforholdet jf. eierseksjonsloven § 31. Følgende heftelser i grunnbokutskriften bemerkes særskilt:

……..

……..

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, heftelser i forbindelse med gjennomføring av reguleringsplanen og heftelser som følge av den forestående organiseringen av prosjektet.

6

OVERTAKELSE

Forventet ferdigstillelse av Eiendommen er 2. kvartal 2024. Dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende, og utløser ikke dagmulkt. En senere oppstart på fysiske arbeider og/eller en lengre byggetid enn forventet, kan medføre en senere overtagelse, uten at dette utløser krav på dagmulkt.

Når Selger har opphevet forbeholdene i punkt 15, 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 Eiendommen skal Selger gi Kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktsutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom Kjøper krever endringer eller tilleggsarbeider, eller vilkårene nevnt i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

Selger vil normalt innkalle til en ferdigbefaring ca. 2-4 uker før arbeidene vil være fullført, hvor Eiendommen besiktiges av Kjøper og Selger (eller den Selger måtte oppnevne) i fellesskap. Selger fører referat fra ferdigbefaringen.

Kjøper er kjent med at utomhusarbeider, avhengig av årstid, vil kunne bli ferdigstilt etter Kjøpers overtakelse av boligen.

Kjøper skal overta Eiendommen ved overtakelsesforretning. Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives protokoll fra overtakelsesforretningen. Dersom det av rapporten fremgår at det foreligger mangler, kan Kjøper holde tilbake beløp som sikkerhet for mangler/uferdig arbeid. Kjøper har rett til å deponere omtvistet vederlag i henhold til bustadoppføringslova § 49.

Ved overtakelse inntrer følgende virkninger jf. bustadoppføringslova § 14:

a) risikoen for Eiendommen går over fra Selger til Kjøper
b) reklamasjonsfristene starter å løpe
c) eventuell dagmulkt stanser
d) Selger får krav på sluttoppgjør

Det presiseres at Kjøper fra overtakelse svarer for alle utgifter knyttet til eiendommen (strøm, oppvarming, abonnement på TV/internett mv.), i tillegg til felleskostnader.

Overtar ikke Kjøperen boligen til fastsatt tid, og årsaken ligger hos Kjøper, er Kjøper ansvarlig for alle kostnader Selger blir påført som følge av manglende overtagelse.

Ferdigattest vil normalt ikke foreligge ved overtakelse. Selger skal fremskaffe midlertidig brukstillatelse for Eiendommen før overlevering til Kjøper. Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, 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.

Overtakelse av felles utomhusarealer eller andre fellesarealer som ikke overleveres samtidig med boligen, gjennomføres med styret. Kjøper gir med sin underskrift på denne kontrakten styret (valgt blant Kjøperne), eventuelt representantene som er valgt av de fremtidige eierne, fullmakt til å gjennomføre overtakelse av fellesarealer. Dersom styret ikke er valgt på overtakelsestidspunktet eller kun består av medlemmer utpekt av Selgeren, skal Selgeren før overtakelsen innkalle de fremtidige eierne slik at de velger minst 2 personer til å foreta overtakelsen. Kjøper gir styret fullmakt til å følge opp og håndtere eventuelt tilbakehold knyttet til ferdigattest eller fellesarealer, herunder å beslutte når tilbakeholdet skal frigis. De tilbakeholdte beløpet kan ikke ombyttes til å sikre eventuelle (andre) mangler ved boligen. Tilbakeholdet hefter på hver bolig og er ikke et personlig tilbakehold.

TINGLYSING/SIKKERHET

Eiendomsmegler/oppgjørsmegler foretar tinglysing av skjøtet når Kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger og eventuelle tilvalg/endringer. Dokumenter som skal tinglyses i forbindelse med oppgjøret må snarest, og i god tid før overtakelse, overleveres eiendomsmegler i undertegnet og tinglysingsklar stand. Alle dokumenter som skal tinglyses i forbindelse med handelen skal foretas av eiendomsmegler.

Det må påregnes at ekspedisjon, tinglysing tar noe tid etter at overtagelse er gjennomført. Det tas forbehold om at lang saksbehandlingstid i kommunen/Statens Kartverk knyttet til tinglysing/seksjonering, kan føre til at overskjøting blir gjennomført senere enn planlagt. Senere overskjøting som følge av slike forhold regnes ikke som forsinkelse.

Dersom Kjøper ønsker å overskjøte Eiendommen til nærstående, påløper et vederlag på kr 25 000 for Selgers merarbeid.

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) til eiendomsmegler som lyder på et beløp minst tilsvarende prosjektets verdi. 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 skjøtet er godtatt til tinglysning.

8

SELGERS UTFØRELSE, ENDRINGER

Kjøperen gjøres oppmerksom på at det i overganger, slik som mellom vegg/vegg og vegg/tak, kan forekomme sprekkdannelser i tapet, maling og lignende som følge av krymping av betong, treverk eller plater, uten at slike forhold er å anse som en mangel.

Selgeren har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet eller verdi, uten at dette gir rett til endring av vederlaget. Selgeren skal så langt det er praktisk mulig informere forbrukeren om slike endringer.

Selger har rett til å endre disponeringen av fellesarealer frem til overtagelse av fellesarealene, herunder å selge f.eks. ekstra bod- og parkeringsplasser til enkelte seksjonseiere.

Det tas forbehold om at Selger kan bestemme endelig utforming av felles- og uteareal. Selger forbeholder seg retten til å foreta fordeling av boder og eventuelt parkeringsplasser (dersom parkeringsplasser er omfattet av avtalen).

9

ENDRINGER/TILLEGGSARBEIDER

Prosjektet og dets priser er basert på at byggeprosjektet skal gjennomføres rasjonelt og med serieproduksjon. På denne bakgrunn har Selger utarbeidet en særskilt tilvalgsliste for å bestille endringer i utførelse. Kjøperen gjøres oppmerksom på at endringer ut over tilvalgslisten er ikke standardiserte, og forbundet med særskilte kostnader bl.a. til prosjektering, administrasjon mv.

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med de avtalte ytelser, 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 har videre rett til å kreve at Kjøper stiller sikkerhet for betaling av endrings- og tilleggsarbeider før arbeidene påbegynnes.

Selger er 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. Dersom det inngås kjøpekontrakt etter igangsetting, er Kjøper kjent med at frister for tilvalg kan være utgått.

Kjøperen skal meddele endringer og eventuelle tilleggsarbeider skriftlig. Alle meldinger skal være Selger i hende, senest ved de tidsfrister som fastlegges av Selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan.

Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som det opprinnelig avtalte salgsobjektet.

10

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. Selger skal føre protokoll på samme måte som ved overtakelsesforretningen. Protokollen skal underskrives av begge parter.

11

SELGERS KONTRAKTSBRUDD

Er Selgers ytelse forsinket i henhold til bustadoppføringslova § 17, kan Kjøper holde igjen hele eller deler av Kjøpesummen, kreve dagmulkt, erstatning eller heve avtalen.

Dersom det foreligger en mangel i henhold til bustadoppføringslova, kan Kjøper gjøre gjeldende slike krav som følger av bustadoppføringslova kapittel IV, herunder retting av mangel, tilbakehold av kjøpesum, prisavslag, erstatning eller heving.

Kjøper må gi Selger mulighet for utbedring innenfor normal arbeidstid, og normalt til de tider Selger ber om. Kjøper har plikt til å kvittere for utført arbeid etter hvert som disse avsluttes.

Selgeren er ikke ansvarlig for skader som skyldes manglende vedlikehold eller Kjøpers bruk av Eiendommen.

Kjøper mister retten til å gjøre mangler gjeldende dersom det ikke reklameres innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen, og senest innen 5 år jf. bustadoppføringslova § 30. I tillegg gjelder fristene i foreldelsesloven.

12

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 stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag, kreve rente og erstatning for rentetap eller heve avtalen og kreve erstatning i henhold til bustadoppføringslova kapittel VII. Ved forsinket betaling som utgjør et vesentlig kontraktsbrudd, kan Selger heve kontrakten.

Kjøper har rett til fristforlengelse med betalingen dersom vilkårene i bustadoppføringslova
§ 51 er oppfylt.

Ved forsinket betaling skal Kjøper betale forsinkelsesrente i henhold til den til enhver tid gjeldende sats, jf. forsinkelsesrenteloven.

Selger tar forbehold om å heve kontrakten dersom det foreligger vesentlig mislighold i de tilfeller hvor Kjøper har overtatt bruken av boligen og/eller skjøtet er tinglyst jf. bustadoppføringslova § 57 annet ledd.

13

FORSIKRING

Selger holder bygningene brannforsikret som bygg under oppførelse i byggetiden. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på sameiet. Før innflytting av første bolig tegner Selger en ordinær huseierforsikring for sameiets regning.

Forbrukeren må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

14

AVBESTILLING

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova kapittel VI. Slik avbestilling gir Selger rett til økonomisk kompensasjon.

Dersom Kjøper avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse, betaler Kjøper et avbestillingsgebyr, jf. bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 10 % av Kjøpesummen.

Dersom Kjøper avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes Selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvar med bustadoppføringslova §§ 52 og 53.

15

SELGERS FORBEHOLD

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

1. Det tas forbehold om at igangsettingstillatelse er gitt innen 01.07.2023
2. Det tas forbehold om at det innen 01.07.2023 er solgt boliger som utgjør minst 30 % av totalverdien.
3. Det tas forbehold om at styrende organer hos Selger godkjenner og beslutter byggestart innen 01.07.2023

Selgeren skal uten ugrunnet opphold varsle Kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort.

Selgeren er bundet av kontrakten dersom det ikke er sendt skriftlig melding til Kjøper om at forbeholdet gjøres gjeldende innen 21 kalenderdager etter utløpet av den aktuelle fristen.

Dersom kontrakten bortfaller på grunn av forbeholdene, skal Kjøperen få tilbakebetalt innbetalt forskudd uten ugrunnet opphold.

Som følge av Coronaviruset gjøres det oppmerksom på at det kan oppstå utfordringer knyttet til leveranser og forsinkelser som følge av endrede betingelser i leverandørkjedene og nasjonale og internasjonale tiltak og retningslinjer/råd. Selger vil for holde seg til retningslinjer gitt av Folkehelseinstituttet og/eller andre relevante nasjonale instanser. Selger tar som følge av dette forbehold om konsekvenser for fremdrift og dato for ferdigstillelse i punkt 6. Selger vil varsle kjøper uten ugrunnet opphold dersom slike konsekvenser inntreffer.

Tilsvarende forbehold gjøres gjeldende dersom fremdriften hindres som følge av krigen i Ukraina. Norge har sluttet seg til EUs sanksjonspakke og omfanget av de økonomiske og politiske virkningene av krigen er ikke mulig å forutse, herunder tilgang på varer og arbeidskraft.

16

SÆRLIGE BESTEMMELSER

Ved evt. motstrid mellom bestemmelser i punkt 16 og bestemmelser i punkt 1-15, gjelder bestemmelsene i punkt 16.

16-1 Sameiet Smiehagen

Smiehagen er et boligsameie og består av totalt 49 seksjoner, hvorav 46 leilighetsseksjoner og 3 næringsseksjoner, alle i ett bygg på 5 etasjer. Se for øvrig utkast til vedtekter som følger vedlagt denne kontrakt.

Garasjekjelleren vil bli etablert med 43 plasser, hvor 38 er avsatt til boligseksjonene. Garasjekjelleren blir etablert som en næringsseksjon og organisert som et tingsrettslig sameie hvor man kan kjøpe en ideell andel med rett til å disponere en p-plass i garasjeanlegget. For kjøpere av garasjeplasser vil det bli utarbeidet en egen garasjekontrakt.

I 5. etasje er det private takterrasser som er kun til privat benyttelse for leiligheten de tilhører.

Gårdsrommet/bakgården blir primært uteareal for beboerne, men offentlig tilgjengelig for gjennomgang. Dette for å tilrettelegge for en gjennomgang gjennom kvartalet ved et eventuelt senere byggetrinn mot sør.

Selger vil i forbindelse med overleveringsfasen innkalle til et sameiermøte, hvor blant annet valg av styre og forretningsfører vil bli saker.

16-2 Spesielle forhold i byggetiden

Kjøper er innforstått med at Selger skal gjennomføre mindre infrastrukturtiltak rundt eiendommen.

Kjøper er innforstått med, og aksepterer de ulemper som naturlig følger med ved utbyggingen av prosjektet Smiehagen, også etter at innflytting har funnet sted.

16-3 Digital boportal

Selger benytter en digital boportal, hvor all kommunikasjon mellom Kjøper og Selger vil foregå. Kjøper må logge inn/opprette brukerprofil for å ikke gå glipp av viktig informasjon.

Dersom det er flere kjøpere, aksepterer de ved signering av denne kontrakt at kun én av kjøperne forplikter den/de andre i den digitale boportalen.

Tilvalg bestilles gjennom den digitale boportalen.

Partene er enige om at den digitale boportalen benyttes som elektronisk kommunikasjon og at dette oppfyller skriftlighetskrav i bustadoppføringslova, jf. § 6 bokstav a.

De generelle vilkårene til den digitale boportalen følger i vedlegg 6.

16-4 Videresalg

Videresalg av kontraktposisjon krever Selgers forutgående skriftlige samtykke.

Videresalg fra forbruker (Kjøper 1) til forbruker (Kjøper 2) gjennomføres ved transport. Selgers «Avtale om transport av kjøpekontrakt» skal benyttes.

Ved videresalg fra næringsdrivende (Kjøper 1) til forbruker (Kjøper 2) må det inngås en egen kjøpekontrakt mellom Kjøper 1 og Kjøper 2, som oppfyller reglene i bustadoppføringslova jf. § 1 (1) bokstav b). Kjøper må selv besørge og bekoste en slik salgsprosess. Selgers garantier i henhold til punkt 3 overføres ikke til det nye kontraktsforholdet.

Kjøper betaler et gebyr på kr 40 000 for Selgers merkostnader som følge av videresalget. Videresalg av kontraktposisjon tillates ikke de siste 6 uker før overtakelse.

16-5 Sanksjonslister

Sanksjoner og restriktive tiltak er virkemidler i internasjonal politikk for å få personer, enheter, grupper eller stater til å endre politikk eller handlemåte ved trussel mot fred, sikkerhet og terror. Kjøper garanterer at verken Kjøper (eller dets eiere) er oppført på sanksjonslister eller restriktive tiltakslister vedtatt av den Europeiske Union, Norge, FN, Storbritannia eller USA og at Kjøper ikke vil bli overført til personer eller juridiske enheter

som er oppført på slike lister. Dersom Kjøper (eller dets eiere) blir oppført på slike lister, har Selger rett til å heve kontrakten med umiddelbar virkning.

16-6 Informasjon om skjeggkre

Skjeggkre ble første gang allment kjent i Norge i 2014 og utbredelsen har spredt seg raskt. Folkehelseinstituttet har informert om at de har kommet frem til en effektiv og sikker bekjempelsesmetode for skjeggkre. Skjeggkre vil sjeldent komme inn i boligen sammen med bygningsmaterialer. Det er imidlertid påvist at skjeggkre ofte kan komme inn med pappemballasje eller med personer via vesker, klær eller lignende. Skjeggkre kan spre seg fra en enhet til den neste. Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre i boligen ved overlevering.

17

TOLKINGSREGLER

Dersom kontraktsdokumentene inneholder bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne kontrakten foran standardiserte bestemmelser.

18

VEDLEGG

Vedleggene opplistet i dette punkt 18 anses som en del av kontrakten. Kjøper har fått dokumentene nedenfor og gjort seg kjent med innholdet.

1. Bustadoppføringslova
2. Kontrakttegning av leiligheten
3. Grunnbokutskrift
4. Sameiebudsjett
5. Situasjonsplan
6. Digital boportal – generelle vilkår
7. Salgsoppgave (prospekt) med vedlegg:
    - Etasjeplaner
    - Salgstegninger
    - Leveransebeskrivelse
    - Nøkkelopplysninger
    - Vedtekter
    - Utomhusplan

- Reguleringsplan, kart og bestemmelser

19

SIGNATUR

Denne kontrakt signeres via BankId, hvorav hver av partene får en kopi.

Der hvor det er mer enn én kjøper, gir disse ved denne kontrakts underskrift hverandre gjensidig fullmakt til å representere den/de andre i forhold til kontraktsforholdet, herunder på overtakelsesforretningen.

Sted/dato:……	Sted/dato:……..
…….	……
……	……
Selger (e)	Kjøper (e)

Langs elva

Drammenselva var den viktigste arbeidsplassen gjennom århundrer som hovedtransportør av tømmer til de mange papirfabrikkene som lå langs elva ned mot Drammen.
På Steinberg ble tømmeret fordelt og til tider var det tømmer fra bredde til bredde.

I dag er ikke elva en arbeidsplass, men elvestien er en av de mest populære turene i kommunen.

Kilde: Drammen kommune

Boligreisen –steg for steg

1 **Budskjema**
Du velger å kjøpe bolig i SmieHagen og leverer budskjema til megler. Blir budet akseptert inngås det en kjøpekontrakt.

2 **Tilvalgsfasen**
Du blir invitert inn i vår digitale boportal der tilvalget gjøres. Du vil også kunne booke egen møter med kundeansvarlig hos Skanska og hos kjøkkenleverandør.

3 **Byggestart**
Utbygger går i gang med bygging. Du vil bli løpende informert slik at du til en hver tid er oppdatert på eventuelle endringer og annen relevant info.

4 **Ferdigbefaring**
Noen uker før overtagelse blir du invitert til ferdigbefaring, hvor vi sammen går igjennom boligen.

5 **Sluttoppgjør**
Kjøpesum og omkostninger skal være overført meglers klient-konto en uke før overtagelse. Meglers oppgjørsavdeling vil guide deg slik at dette blir riktig.

6 **Overtagelse**
Vi går igjennom boligen og sjekker evt utbedringer som er gjort. Protokoll og strømskjema underskrives. Du får utlevert nøkler dersom sluttoppgjør står på meglers konto.

7 **1-årsbefaring**
Du vil få tilbud om ett-årsbefaring ett år etter at SmieHagen er ferdigstilt. Da går vi gjennom boligen med deg.

Leilighet 501

Bildet viser elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon. Innvendig belysning/lamper og gardinoppheng er ikke en del av standardleveransen. Eksisterende vegetasjon og beplantning vil avvike fra ferdig prosjekt

Kundetilfredshet

Vi ønsker din tilbakemelding for å stadig forbedre oss.

Det er viktig for oss at du blir fornøyd med din nye bolig, og dine meninger betyr mye for oss. Vi ønsker å vite hva du synes om boligen din, og den servicen du har fått i forbindelse med ditt kjøp og i kontakt med oss. For at vi skal kunne kontinuerlig forbedre oss, er vi avhengige av din tilbakemelding, og håper at du vil bruke noen minutter på en undersøkelse.

Kort tid etter overtagelse vil du få tilsendt en web-undersøkelse der du har mulighet til å gi dine tilbakemeldinger. Selve undersøkelsen gjennomføres av Prognosesenteret AS. Alle svar er anonyme, og svarene er en del av KTI-målingen for bransjen (kundetilfredshetsindeks). Vi håper at du vil ta deg tid til å besvare undersøkelsen vi sender deg, slik at vi får et godt grunnlag for å prioritere forbedringstiltak hos oss.

Som takk for at du deltar gir vi 100 kr til Kirkens Bymisjon for ditt svar.

KTI
VI MÅLER KUNDETILFREDSHET
Prognosesenterets bransjemåling

SmieHagen utvikles av Skanska Eiendomsutvikling

Skanska er et av verdens ledende prosjektutvikler- og entreprenørselskap. I Norge består Skanska av flere selskaper og virksomheter.

Størst er entreprenøren Skanska Norge AS og Skanska Eiendomsutvikling AS. Hovedkontoret ligger i Oslo, men vi har også virksomhet i Bergen, Drammen, Kristiansand, Stavanger og Trondheim. Skanskas visjon er å bygge for et bedre samfunn.

SKANSKA

Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon. Fasadeuttrykk vil kunne avvike fra ferdig bygg. Endelig farge på utvendig kledning vil bli besluttet av arkitekt senere, og vil kunne avvike fra illustrasjoner og modell vist i salgsunderlaget. Utomhusanlegg, eksisterende vegetasjon og beplantning på illustrasjon vil kunne avvike fra ferdig prosjekt.

MEGLER

Morten Liavaag
Eiendomsmegler / Daglig leder

Mob: 95 04 98 50
E-post: ml@privatmegleren.no

Nicolas Alexander Ellingsen
Eiendomsmegler

Mob: 91 68 10 22
E-post: nae@privatmegleren.no

PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

MJØNDALEN

smiehagen.no

SKANSKA