Salgsbetingelser
Heggedal Hage

LOVGRUNNLAG
Leilighetene selges etter bustadoppføringslova (buofl) som regulerer kjøpers rettigheter og plikter ved avtale om oppføring av bolig, og kjøp av fast eiendom der bygningen ikke er fullført når avtalen inngås. Loven regulerer forhold der selger er profesjonell, og kjøper er forbruker.

I de tilfeller hvor kjøper ikke er forbruker vil kjøp reguleres etter bestemmelsene i Avhendingslova. Leilighetene selges i så fall «som den er», jfr. Avhendingslova §3-9.

Ved eventuelt videresalg til forbrukerkjøper i slike tilfeller, vil kjøper fullt ut ha ansvaret for å oppfylle de krav som følger av buofl i avtaleforholdet med forbrukerkjøperen.

SELGER/HJEMMELSHAVER
OTE Eiendom AS (org. Nr. 923 454 209), et selskap i Olav Thon Gruppen.

PRIS
Priser fremgår av den til enhver tid gjeldende prisliste.
Det er faste priser og leilighetene selges etter «førstemann til mølla» prinsippet, med unntak av salgsstarter.
Dersom flere leverer kjøpetilbud på samme leilighet ved salgsstart, vil vi gjennomføre loddtrekning.
Selger står fritt til når som helst å endre priser og salgs-/betalingsbetingelser på usolgte leiligheter og garasjeplasser.

BETALINGSBETINGELSER
1. 5 % av kjøpesum, maks kr. 250 000,- innbetales ved utstedelse av garanti etter buofl §12.
2. Resterende del av kjøpesum inkl. omkostninger og eventuelle tilleggsbestillinger innbetales senest 2 virkedager før overtagelse.

Ved salg til andre enn forbruker skal 20% av kjøpesummen innbetales ved signering av kjøpekontrakt.

Leiligheten kan ikke pantsettes før faktisk overtagelse har funnet sted.

Renter på alle forskuddsbeløp innbetalt til oppgjørsmeglers klientkonto tilfaller i sin helhet selger, fra det tidspunkt selger har stilt forskuddsgaranti etter buofl. § 47 eller fra det tidspunkt kjøper har fått hjemmel til eiendommen.

Dersom kjøper ikke har signert kjøpekontrakt eller innbetalt forskudd innen 30 dager fra avtalt kontraktsmøte, og dette ikke skyldes forhold på selgers side, er kjøper innforstått med at dette utgjør et vesentlig mislighold av kjøpers kontraktsforpliktelser. Dette vil gi selger rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Selger krever at det foreligger en betalingsplan/finansieringsbekreftelse ved innlevering av kjøpetilbud.

OMKOSTNINGER
I tillegg til kjøpesummen kommer omkostninger:
1. Dokumentavgift til staten tilsvarende 2,5 % av andel tomtekostnad. Avgiftsgrunnlaget utgjør fra ca. Kr.99.643,- til ca. kr. 333.182,- avhengig av leilighetens størrelse. Andel dokumentavgift varierer således fra ca. kr. 2.470,- til ca. kr. 8.320,-.
2. Tinglysningsgebyr for skjøtet kr. 545,-.
3. Tinglysingsgebyr pr. pantobligasjon inkl. panteattest kr. 545,-.
4. Tilkoblingsavgift for kabel-tv kr. 4.500,-.
Omkostninger totalt fra ca. kr. 8.060,- til ca. Kr. 13.100,-.
Det tas forbehold om endringer av offentlig avgifter og gebyrer, samt en formell godkjennelse av

dokumentavgiftsgrunnlaget hos Statens Kartverk.
I tillegg betaler kjøper 2 måneders ekstraordinære felleskostnader. Dette kreves inn som oppstartskapital til Sameiet i tillegg til de ordinære felleskostnader ved overtagelse.

BEBYGGELSE
Heggedal Hage består av 4 hus over 4 etasjer med totalt 118 leiligheter. Det er 2-roms leiligheter fra 3
2 – 56 m2, 3-roms leiligheter fra 50 – 84 m2 og 4-roms leiligheter fra 84 – 107 m2. Alle husene har felles takterrasser fra ca. 53 – 116 kvm. De fleste leilighetene i 4. etasje har private takterrasser. Se prisliste for nøyaktige arealer.
Bygg C har inngang til leilighetene i 2., 3. og 4. etasje fra svalgang.

Det er videre på tomten planlagt et felleshus på ca. 60 kvm. som inneholder wc, kjøkken og oppholdsrom/stue. Felleshuset har store vindusflater og terrasse/platting til utemøbler.

MATRIKKEL / ADRESSE
Prosjektet ligger i Asker kommune på gnr.78, bnr. 40 og del av gnr. 78, bnr. 25. Seksjonsnummer til leilighetene blir fastsatt i forbindelse med seksjoneringen før innflytting. Adresse er Underlandsveien 6 – 20.

TOMT
Tomten etableres som en felles eiet tomt under Sameiet **Heggedal Hage**. Tomten vil være fellesareal i sameiet. Tomten blir hyggelig opparbeidet med beplantning, prydbusker, lekeapparater og internveier / turveier. Se utomhusplan. Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen kan avvike noe fra faktisk leveranse. Selger tar forbehold om tomtens endelige størrelse inntil sammenføyning er ferdig, samt evt. avtale med Sporveiene er ferdig og oppmåling er gjennomført.
Det vil være en allmenn tilgjengelig gangvei gjennom tomten, til Heggedal Stasjon.

SAMEIET
Leilighetene selges som eierseksjoner og det vil bli opprettet et eierseksjonssameie iht. eierseksjonslovens bestemmelser.

Eierseksjonssameiet vil også ha en tilgang til garasjeanlegg, jfr. punkt nedenfor om parkering.

Eierseksjonssameiet vil ivareta forvaltning og drift av fellesarealer og felleshuset.

Utkast til vedtekter medfølger som bilag til kjøpekontrakt og det forutsettes at kjøper aksepterer disse. Disse er kun å anse som utkast og selger står fritt til å gjøre endringer før konstituerende sameiermøte.
Seksjonseiere får full råderett over egen seksjon og kan fritt leie den ut.

Som seksjonseier blir kjøper eier av ideell andel av tomtearealer og bygningsmasse tilsvarende eierbrøken, som fastsettes iht. boligens størrelse (BRA-e). Seksjonsnummer og eierbrøk bestemmes i forbindelse med seksjoneringen.

Kjøper er gjort kjent med at man kun kan erverve inntil to seksjoner i det samme sameiet, jfr. eierseksjonsloven § 23.

Det tas forbehold om at det kan opprettes flere sameier i takt med trinnvis utbygging, og evt. eget parkeringssameie.

FORRETNINGSFØRER
Forretningsfører er foreløpig ikke valgt, men selger vil på vegne av sameiet oppnevne og inngå avtale med en forretningsfører. Dette vil bli gjort før konstituerende sameiermøte.
Selger har rett til å bestemme leverandører for sameiet (bl.a. strøm, vaktmester, vedlikehold av tekniske installasjoner).

FELLESUTGIFTER
Fellesutgiftene er ikke endelig fastsatt, men stipulerte fellesutgifter skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter. Hvor store kostnadene blir, vil avhenge av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer.

Erfaringsmessig vil månedlige fellesutgifter beløpe seg til ca. kr. 35-40,- pr m2 BRA-i (ekskl. oppvarming og varmtvann, parkering og kabel-tv).

Fellesutgiftene dekker normalt felles bygningsforsikring, strøm i fellesareal, drift av bl.a. heis og garasjeport, forretningsførsel/revisjon, trappevask, kommunale avgifter, kabel-tv (grunnpakke) og felles drift av bygningsmassen.

Oppvarming og varmtvann er ikke medregnet i fellesutgiftene og estimeres i tillegg med ca. kr. 15-20 pr m2 BRA-i/mnd. Disse utgiftene legges inn a konto i fellesutgiftene, og avregnes minimum en gang i året.

Månedlige kostnader for drift og vedlikehold av parkering stipuleres til ca. kr. 200,- pr. plass.

Budsjett for Eierseksjonssameie inklusive forslag til fastsettelse av fellesutgifter for første driftsår vil bli utarbeidet av selger i samarbeid med forretningsfører og legges frem på konstituerende sameiermøte.

Selger vil stå ansvarlig for fellesutgiftene på evt. usolgte leiligheter ved ferdigstillelse.

PARKERING
Solgte parkeringsplasser kan organiseres som en tilleggsdel til den enkelte seksjon eller om den enkelte seksjon får bruksrett til å benytte parkeringsplassen (beliggende på fellesareal.
Selger forbeholder seg retten til fritt å organisere garasjeanlegget som nevnt og iht eierseksjonslovens bestemmelser, uten endring i kjøpesum.

Selger fastsetter i vedtekter bestemmelser som er bindende for de som har kjøpt parkeringsplass:
- Parkeringsplasser kan ikke selges til andre enn seksjonseiere i Sameiet Heggedal Hage.

- Rett for sameiets styre til å omfordele parkeringsplasser dersom det foreligger saklig grunn (for eksempel slik at funksjonshemmede kan få benytte HC-plass).
- Fordeling og innkreving av kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

Evt. ledige parkeringsplasser ved overtagelsestidspunkt, vil tilhøre OTE Eiendom AS som beholder eiendoms- og/eller bruksrett til disse. Disse parkeringsplassene vil fritt kunne selges eller leies ut til beboere i Sameiet Heggedal Hage.

GRUNNBOK
Seksjonene overdras fri for pengeheftelser med unntak av lovpålagt panterett til sameiet som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser (herunder innbetaling av fellesutgifter).
Kjøper må akseptere tinglysing av eventuelle avtaler som er nødvendig i forbindelse med utbyggingen av prosjektet.

Oppgjørsmegler vil tinglyse sikringsobligasjon med urådighetserklæring.
Sikringsobligasjonen skal gi sikkerhet for kjøpers innbetalinger før hjemmelsovergang til kjøper blir tinglyst. Sikringsobligasjonen vil være pålydende prosjektets samlede salgssum med sikkerhet i samtlige av eiendommens seksjoner. Denne heftelsen skal ved hjemmelsovergang til kjøper slettes fra eiendommens grunnboksblad.

REGULERING
Området er regulert til bolig/forretning/kontor/industri og landbruksformål. Reguleringskart kan fås ved forespørsel.

NABOFORHOLD
Selger gjør oppmerksom på at eiendommen ligger ved togstasjon. Det må påregnes lyd fra tog ved kjøring til og fra stasjonen.

VEI/VANN/KLOAKK
Offentlig.

LIGNINGSVERDI
Da boligen selges som nybygg under oppføring er likningsverdien ikke fastsatt

på nåværende tidspunkt. Likningsverdien for boligeiendommer skal ikke overstige 25 % av markedsverdien for primærbolig (der boligeier er folkeregistrert bosatt), eller 90 % av markedsverdien for sekundærbolig (øvrig bruk av eiendommen, f.eks. pendlerbolig, utleieobjekt). Likningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). For nærmere opplysninger om likningsverdi kontakt skatteetaten.

EIENDOMSSKATT
Asker kommune har ikke eiendomsskatt. Selger tar forbehold om endringer i eiendomsskatten.

FORSIKRING
Prosjektet vil være forsikret via entreprenørforsikring frem til overtagelse. Deretter tegnes fullverdiforsikring via sameiet. Kjøper må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

TRANSPORT/VIDERESALG AV KONTRAKT
Med selgers skriftlige samtykke kan kjøper transportere/videreselge sin kjøpekontrakt, inkl. tilleggsavtaler vedrørende tilvalg og endringer, før overtagelse av leiligheten har funnet sted.
Kontrakt ved transport/videresalg må sendes Olav Thon Eiendom i original for underskrift og godkjenning.

Det påløper et administrasjonsgebyr på kr. 50 000,- for transport/videresalg av kontrakt. Administrasjonsgebyret forfaller til betaling, så snart transportkontrakten er godkjent av Olav Thon Eiendomsselskap og skal innbetales uten transport/videresalg påløper i tillegg et gebyr på kr. 8 125,-inkl. Mva. til oppgjørsmegler som skal innbetales klientkonto.

Det gjøres oppmerksom på at 2. gangs kontrakter for transport/videresalg ikke godkjennes. Ingen slike kontrakter blir godkjent senere enn 12 uker før angitt overtagelse. Olav Thon Eiendomsselskap forbeholder seg retten til fritt å nekte eventuelle transportkontrakter.
Det presiseres at utbetaling av mulig gevinst etter et slikt salg ikke kan foretas før hjemmel til seksjonen er overført til ny kjøper.

AVBESTILLING
Kjøper har etter bustadoppføringslova kap. VI rett til å avbestille hele leveransen før overtagelse har funnet sted. Avbestilling før bygging er besluttet igangsatt, medfører et avbestillingsgebyr på 5 % av kjøpesummen. Avbestilling etter at byggingen er besluttet igangsatt skjer mott full erstatning for selgers økonomiske tap. I tillegg skal kjøper betale fullt oppgjør for avtalte endringer og tilvalg.

OVERTAGELSE
Selger har besluttet å igangsette prosjektet og byggestart er våren 2025.

Estimert ferdigstillelse/innflytting er i perioden 1. mars – 31. August 2027.

Senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato.

Selger kan kreve overtakelse inntil 4 måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Senest 10 uker før det nye overtakelsestidspunktet skal selger gi kjøper skriftlig melding om det nye overtakelsestidspunktet.

Selger tar forbehold om at det i dag er en uvanlig og svært uforutsigbar markedssituasjon. Det skyldes blant annet krigen i Ukraina og et generelt utfordrende marked med renter og prisvekst. Både transport, materialleveranse, arbeidskraft, entreprenørkontrakter, o.l. kan bli påvirket av situasjonen og føre til at den forventede ferdigstillelsen blir forskjøvet, og det vil være en viss usikkerhet også etter at igangsettelse eventuelt er besluttet. Selger tar forbehold om å stå fritt til å forskyve fremdriften i prosjektet som følge av slike forhold. Kjøper kan ikke gjøre gjeldende noen krav mot selger på grunn av en slik forskyvning av fremdrift. Dette gjelder ikke angivelse av endelig dato for overtagelse som i henhold til kontrakten skal fastsettes senest 10 uker før ferdigstillelse.

GARANTIER

Selger plikter å stille garantier iht. bustadoppføringslova overfor kjøpere som er forbrukere.
Garanti for oppfyllelse av avtalen, jfr. buofl. §12: Selger plikter å stille bankgaranti på 3 % av kjøpesummen i byggetiden og 5 % av kjøpesummen inntil 5 år etter overlevering av leiligheten til kjøper.
Garanti etter Buofl. §12 vil bli stilt i forbindelse med kontraktsunderskrift.

Garanti for forskuddsbetaling, jfr. buofl. §47: Stilles som sikkerhet for kjøpers forskuddsinnbetalinger.

AREAL
Arealene som er oppgitt i prospekt og prisliste er i henhold til de nye arealreglene.
BRA deles i underkategoriene BRA-i, BRA-e, BRA-b.

- Internt bruksareal (BRA-i) - Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger, inkludert innvendig bodareal og sjakter.
  Eksternt bruksareal (BRA-e) - Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e) og som har adkomst fra fellesarealer eller utenfra, men som tilhører boenheten(e). Dette gjelder bod i fellesareal.
- Innglasset balkong mv (BRA-b) - Bruksarealet av innglasset balkong, veranda eller altan tilknyttet boenheten.
- I tillegg opplyses det om åpent areal TBA. Terrasse- og balkongareal (TBA) - Arealet av terrasser og åpne balkonger, verandaer og altaner tilknyttet boenheten.

BRA-s er definert i den nye standarden som "salgbart bruksareal (målt som BRA) av boenhetene innenfor omsluttende vegger".

Kjøper er innforstått med at arealangivelsene på de enkelte rom i leilighetene er et resultat av beregninger og følgelig er foreløpige.

KREDITTVURDERING
Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittsjekk av kjøpere og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet. Ved en eventuell kredittsjekk vil kjøper få opplysning om dette når kredittsjekk er foretatt. Kjøper samtykker til at en slik kredittsjekk kan foretas ved å signere på kjøpetilbud.

OPPGJØR
Oppgjørsansvarlig er Noroppgjør AS, org.nr.: 986 956 204.

FERDIGATTEST/ BRUKSTILLATELSE
Selger har ansvaret for at det foreligger brukstillatelse på leiligheten ved kjøpers overtagelse av leiligheten.
Kjøper er kjent med og aksepterer at boligen vil kunne ferdigstilles før det totale prosjektet kan ferdigstilles.

Selger plikter å fremskaffe ferdigattest.

KONSESJON
Det er ingen konsesjonsplikt.

HVITVASKING
Noroppgjør AS er underlagt lov om hvitvasking. Dette innebærer at Noroppgjør AS har plikt til å gjøre en legitimasjonskontroll samt å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

UTLEIE
Leilighetene kan leies ut, jfr Eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

OPPBEVARING AV PERSONOPPLYSNINGER
Både selger og megler vil motta personopplysninger fra kjøper når det inngås kjøpekontrakt mellom kjøper og selger og når oppgjør skal finne sted. Behandlingsgrunnlaget for personopplysningene vil være avtalen. Oppbevaring av personopplysningene vil bli utført i tråd med det til enhver tid gjeldende personvernregelverk, herunder personvernforordningen. Se for øvrig hjemmesidene til selger for mer informasjon om dine rettigheter tilknyttet oppbevaring av dine personopplysninger.

FORBEHOLD / GENERELT
Det gjøres oppmerksom på at dersom det er avvik mellom leveransebeskrivelse, salgsbetingelser og tegninger/informasjon i prospekt,

annonse eller på hjemmeside, er det den endelige leveransebeskrivelse som gjelder.

Prospekt, tegninger, bilder, 3D visualiseringer og perspektiver som er benyttet i markedsføringen, er kun av illustrativ karakter og definerer ikke det nøyaktige innhold eller omfang av leveransen. Det er kun ment å gi inntrykk av en ferdig bebyggelse.
Det tas forbehold om måltaking i prosjektets plantegninger, da det er de endelige detaljerte arbeidstegninger det bygges etter.

Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, men uten at den generelle standarden forringes. Kjøper aksepterer uten prisjustering at OTE Eiendom AS har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på slike endringer kan være innkassing av teknisk anlegg, sjakter, mindre endring av oppgitte areal på leiligheter/ balkonger/terrasser eller lignende.

Selger forbeholder seg retten til fordeling, organisering og utforming av boder, parkeringsanlegg og parkeringsplasser på den måten som anses mest hensiktsmessig, jfr. punkt Parkering. Dersom arealet blir liggende på tilgrensende eiendom skal det gis bruksrett for eierseksjonssameiet og/eller den enkelte seksjon.

Utomhusplan i prosjektet er av en slik karakter at det ikke kan anses som en endelig utforming, men kun som en illustrasjonsskisse. Det tas derfor forbehold om endelig utforming/ fargevalg på fellesareal, gårdsrom/tun, terrasser, fasader etc.

OTE Eiendom AS står fritt til å endre leilighetsnummer og det tas forbehold om eventuell endring av antall seksjoner i bygningene. OTE Eiendom AS står fritt til å foreta fradeling/grensejustering av tomt samt seksjonering av prosjektet.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i budgivers navn.

OTE forbeholder seg retten til å bestemme om det aksepteres salg av flere leiligheter til samme kjøper og evt. til selskaper. OTE kan nekte slik godkjenning uten nærmere begrunnelse.

PROSJEKTBESKRIVELSEN BESTÅR AV FØLGENDE DOKUMENTER
Salgsbetingelser, leveransebeskrivelse, arealskisse, utomhusplan og kjøpetilbud.

Vedlegg er med forbehold om endringer.

Det tas forbehold om trykkfeil.

Oslo 20. April 2025

Leveransebeskrivelse
Heggedal Hage

GENERELT

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner og representerer ikke nødvendigvis en endelig beskrivelse av den faktiske leveranse. Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet kan vise forhold som ikke er i samsvar med standard leveranse. Dette kan blant annet være møblering, garderobeløsninger, fargevalg, dører og vindusform, bygningsmessige konstruksjoner og detaljer på fasader, fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning etc.
Prosjektet er bygget i henhold til Forskrift om tekniske krav til byggverk av 2017, energiklasse B, se eget punkt om Bærekraft.

Leilighetene selges etter Lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova).

KONSTRUKSJON

Bærekonstruksjon i betong og stål. Yttervegger i hovedsak i isolert bindingsverk og enkelte steder i betong. Kledd utvendig hovedsakelig med tegl og tre.
Yttertak er isolert og tekket. Endelig farge på de ulike fasadeelementene er ikke valgt og kan avvike noe fra illustrasjonene.

STANDARD OG TILVALG

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning leveres fra HTH i fargen Stockholm som standard. Frontene er belagt med melamin, med fulldempede skuffer og skap. Det leveres laminat benkeplate i 30 mm. med rett maskinpåsatt forkant. Stor nedfelt kum fra Franke Bell 210-51 eller lignende.
1-greps kjøkken-armatur av type Hansgrohe M54 eller lignende.
Integrerte hvitevarer fra Electrolux eller tilsvarende, som beskrevet på eget produktblad. Ventilator i overskap type slimline, med aktivt kullfilter.
Det leveres LED-grepslist innfelt i bunnen av overskap. Fungerer både som grep og belysning. Grepslisten leveres ikke på hjørneskap og reol. Antall stikk leveres iht. forskriftskrav.
Det leveres høye overskap (innredningshøyde ca. 227 cm, avvik kan forekomme).
Mellomrom mellom overskap og himling på kjøkken bygges i samme kvalitet og farge som kjøkkenfronter, eventuelt kasses inn med gips.
Det presiseres at kjøkken og antall skap leveres iht. egen kjøkkentegning.

STILPAKKER
I dette prosjektet har vi fått hjelp av Nicole D. Emblem fra Monn interiørarkitekter, som har satt sammen fire fine stilpakker og farger som er tilpasset de innvendige materialvalgene, og en fargepalett som fremkaller den lune og varme stemningen som er i tråd med arkitektens uttrykk.
Vi tilbyr en standard stilpakke, og tre stilpakker som kan velges mot et administrasjonsgebyr.

Som standard leveres følgende:
Stilpakke 1/Krem:

Fronter i *Stockholm,* modell 28 i fargen lys mokka (nærmeste veiledende NCS S4005-Y50R).
Benkeplate i laminat: 30 mm Sandsten 652. Line grep 20 cm., brun.
Vegger i farge Blek Sand, 1016.
Alternativ farge: klassisk hvit.

De 3 alternative stilpakkene er:
Stilpakke 2/Krem lys:
Fronter i *Glatt beige,* nærmeste veiledende NCS kode: S2005-Y20R.
Benkeplate i laminat: 30 mm Sandstein 652. Line grep 20 cm., brun.
Vegger i fargen Mohair, 1233 eller klassisk hvit.

Stilpakke 3/Delikat lys:
Fronter i *Støvgrå,* nærmeste veiledende NCS kode: S2500-N.
Benkeplate i laminat: 30 mm Glitter Bianco 603. Line grep 20 cm. børstet stål.
Vegger i Green Harmony, 8252 eller klassisk hvite.

Stilpakke 4/Delikat Grå:
Fronter i *Grå,* nærmeste veiledende NCS kode: S5000-N.
Benkeplate i laminat: 30 mm Rustikk Mørk Skifer (565).
Line grep 20 cm. antrasitt.
Vegger i fargen Laurbær, 8302 fra Jotun eller klassisk hvit.

BAD
Badene leveres med Appeal Sand (eller lignende) på vegg og gulv.

Vegger og gulv:
Fliser 30 x 60 cm. i farge sand.

Gulv i dusjsonen:
Mosaikk i 5 x 5 cm. i farge sand.
Dusjsone er nedsenket med fall.

Separat wc/vaskerom:
Vegg: Malt gips, samme farge som øvrige rom i leiligheten.
Gulv: Fliser tilsvarende bad.

Innredning i laminat i fargen clay grey NCS4005-Y20R (eller tilsvarende) med 2 skuffer med dempere, og hvit servant i hvitt porselen. Baderomsmøbel leveres i ulik størrelse iht. plantegning.

1-greps servantbatteri av type Grohe Eurosmart eller tilsvarende. Speil med integrert lys i samme størrelse som møbel, 60 cm. Stikkontakt på vegg eller i speil. Innfellbare dusjvegger med klart glass og krom detaljer. Dusjpakke fra Mora MMIX eller tilsvarende i krom.
Vegghengt toalett med innebygd sisterne. Opplegg til vaskemaskin/ tørketrommel på bad. Der det er to bad, leveres det kun opplegg til vask/tørk på et av disse badene. Hvitevarer på bad medfølger ikke.

Det kan bli terskel-/nivåforskjell fra bad til tilliggende rom.

Bad leveres som baderomskabiner. I 4. etasje blir det plassbygde bad.

Skap og luker for vann og varmetekniske installasjoner til leiligheten kan bli synlige i bad og i leiligheten ellers. Evt. plassering på tegning er ikke endelig.
Himling i malt gips eller stålplater i farge NCS 0500-N.

GULV
1-stavs parkett hvitpigmentert eik. Kvist i parkett kan forekomme.
Fotlister i samme farge som gulv med synlige skruer / stifter.
Leggeretning kan avvike fra illustrasjoner, dette bestemmes av entreprenør.

Gulv i våtrom og WC leveres med keramiske fliser.

Gulv i innvendig bod: standard parkett

VEGGER
Skillevegger leveres i betong eller gips. Innvendige lettvegger består av bindingsverk kledd med gipsplater, sparklet og malt. Standard farge: Stilpakke 1 med farge Blek Sand. Klassisk hvit (NCS S0500-N) kan velges kostnadsfritt.

TAK, HIMLINGER:
Innvendig tak består i hovedsak av betong med synlige v-fuger, sparklet og malt i farge NCS S 0500-N glans matt. Det kan forekomme nedsenkede himlinger, dels innkassing av kanaler og rør pga. tekniske installasjoner. Overflatene på nedsenket himling og innkassinger er sparklet og malt gips, alternativt malt MDF (fabrikkert tre-produkt) eller tilsvarende. Det tas forbehold om at innkassinger ikke er vist på salgstegningene. I innvendig bod i leiligheten monteres systemhimling.
Takhøyde generelt er ca. 2,50 meter. I rom med nedforet himling/innkassing er høyden ca. 2,20 meter.
Det kan komme stålhimling (farge hvit) hvis det leveres baderomskabiner.

GARDEROBE
Enkelte leiligheter leveres med skyvedørsgarderobe i entré, i hvit glatt utførelse, for plassering av ventilasjons-aggregat. Garderoben leveres uten inn-redning. Det leveres ikke garderobe som standard. Garderobeskap eller skyvedører som er stiplet på tegning leveres ikke.

DØRER
Hovedinngangsdør til leiligheten er brann- og lydklassifisert iht. forskriftene, med kikkhull. Farge sort NCS 9000-N.
Sorte lister rundt døren med synlige stiftehoder.

Innvendige dører leveres med hvit glatt overflate i farge NCS S 0500-N. Hvite gerikter som dørene. Gerikter leveres fabrikkmalt med synlige stiftehoder. Alle gerikter gjerdes.

VINDUER/VINDUSDØRER
Vinduer med energiglass. Innvendig vindusomramming i hvit. Foringer og listverk i hvit utførelse (NCS S 0500-N) Enkelte vinduer er faste og kan ikke åpnes. Disse vinduene må pusses fra terrasse, balkong, svalgang eller fra vindusfelt ved siden av. Gerikter leveres fabrikkmalt med synlige stiftehoder. Alle gerikter gjerdes. Vinduene er dimensjonert etter støykrav, dagslysbehov og energi. Dimensjon på vinduer, samt brystning under vinduer vil kunne avvike noe fra illustrasjonene og plantegninger.
Vindusplassering og -størrelse kan variere noe fra vist plassering på tegning

VENTILASJON
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning med inntak og avkast i fasade (kombiboks). Leiligheten vil få eget aggregat som plasseres enten i innvendig bod, i entré (bak skyvedørsfront), eller over himling i gang/entré. Endelig plassering blir gjort i forbindelse med detaljprosjekteringen.
Det henvises til egne punkt vedrørende innkassinger og himling for å skjule tekniske anlegg.

ELEKTRISK
Elektrisk anlegg ligger generelt skjult i leiligheten. Unntak er fremføring for stikk under overskap, utvendig på balkong, på betongvegger/himling og i den innvendige boden. Stikk for lyspunkt i tak plaserers generelt på nærmeste vegg i forhold til møblering i prospekt, stikket plasseres i overgang mellom vegg og tak. Sikringsskap plasseres i bod eller annet egnet sted.

Alle rom får stikkontakter iht. gjeldende NEK400 for boliger ved tidspunkt for rammesøknad.

Det leveres runde hvite downlights i nedsenket himling på baderom, og i nedsenket himling i entré/gang. Disse leveres med dimmer. Antall i forhold til behov for belysning.
Det leveres belysning i innvendig bod i leiligheten.

OPPVARMING
Vannbåren gulvvarme leveres i entré, stue og kjøkken. Det leveres termostatstyrt elektrisk gulvvarme på baderom og eventuelt vaskerom. Gulvvarmen kan reguleres, men reguleringen påvirkes av blant annet utetemperatur.

Vannbåren gulvvarme og varmt vann er basert på bergvarme (energisentral med brønnpark). Energisentral leveres av en profesjonell og anerkjent totalleverandør. Utbygger inngår avtale på vegne av sameiet. Leverandør skal både levere, eie og drifte anlegget etter innflytting, samt stå for salg av energi til beboere. Pris skal være markedsmessig og utbygger skal evaluere flere leverandører for å finne den tryggeste og gunstigste avtale for sameiet. Leverandør anses som eier av anlegget ila bindingstid (normal bindingstid er 20 år, avvik kan forekomme). Etter det kan sameiet forlenge avtalen eller kjøpe ut anlegget.

Forbruket av varmt tappevann og vannbåren gulvvarme måles mot forbruk i hver leilighet og faktureres direkte til eier.

På soverom vil det bli etablert stikk ved vindu der kjøper kan komplementere med panelovn etter innflytting.

TV/INTERNETT
1 stk. uttak i stuen for TV/internett.

Leiligheten leveres ferdig tilknyttet tv- og datasignaler inkludert trådløs ruter. Selger tegner på vegne av Sameiet en 5 års kontrakt for signalleveranse med en kollektiv grunnpakke fra anerkjent leverandør. Fast analog telefonlinje inngår ikke. Kjøper kan bestille bredbåndstelefoni direkte fra signalleverandør etter innflytting.

BRANNSIKRING
Byggene er sprinklet iht. Forskriftskrav (automatisk slokkeanlegg). Hver boenhet leveres med brannslokkeutstyr og røykvarslere iht. krav.

ENERGIMERKE
Byggene vil få energiklasse B eller bedre. Leilighetene blir levert med energiattest. Ved senere salg av leiligheten er det energibruken til hver enkelt seksjonseier som avgjør hvilken klasse den kommer i.

BÆREKRAFT
Som en av Norges største virksomheter har Olav Thon Gruppen en påvirkning på miljøet, mennesker og samfunn. Vi ønsker å bidra til en bærekraftig utvikling, og vi har derfor etablert en egen strategi for bærekraftarbeidet vårt. Olav Thon Gruppen har jobbet systematisk med bærekraft siden 2012, og rapporterer årlig på de vesentlige områdene.
Vi skal være ambisiøse i våre målsettinger for å bidra til en bærekraftig utvikling i samfunnet. Dette gjør vi for å sikre verdi i et langsiktig perspektiv, samtidig som vi er skapende i det arbeidet vi gjør i dag.

BALKONGER/TERRASSER
Balkonger leveres med betongdekke. Detaljprosjektering kan avdekke behov for trykkimpregnerte

terrassebord på noen balkonger. Terrasser på terreng og takterrasser leveres med trykkimpregnerte terrassebord.

Balkonger vil få rekkverk i glass som er delvis foliert for å gi en fin skjerming. Noen balkonger mot Underlandsveien får rekkverk med høyere glassfelt enn de øvrige balkongene for å oppfylle støykravet.

På enkelte balkonger vil det være skillevegg mot nabo i glass (enten opalglass eller samme som rekkverk).

På enkelte terrasser vil det bli spilevegg i tre, se salgstegning.

Endelig utforming/materialvalg avgjøres av selger (ref. pkt. om Utomhus).

Det leveres smale glassbaldakiner over balkong- og terrassedører der det ikke er noen balkonger i etasjen over.

Det leveres utelampe med innvendig bryter, samt dobbel stikkontakt, på utvendig vegg på balkonger og terrasser.

Balkonger anses som en utvendig konstruksjon og mindre ansamlinger av vann vil derfor kunne oppstå på gulvflaten etter regnvær. Det samme vil gjelde drypp fra overliggende balkong og rekkverk. Himling på balkong er betong eller utvendig montert lydplate.

Detaljprosjektering kan avdekke at enkelte terrasser på terreng kan leveres som balkonger, og rekkverk kan forekomme pga. høydeforskjeller. Disse terrassene/balkongene er merket med blå prikk på utomhusplan (D107, B104 og B105).

TAKTERRASSER
Det leveres felles takterrasser iht. etasjeplaner. Det leveres plantekasser på felles takterrasser, samt spilevegger i tre mellom privat og felles takterrasse.

Uteareal vil bli ferdigstilt i den grad det er mulig i forhold til årstid og utbygging av området i sin helhet.

INNVENDIG BOD/TEKNISK ROM
Tekniske installasjoner (for eksempel vannfordelerskap, sikringsskap og ventilasjonsaggregat) kan bli plassert i innvendig bod/teknisk rom eller himling.

FELLESAREAL

INNGANGSPARTI
Ringetablå og calling-anlegg med bildetelefon og automatisk låsåpner.
Gulv: Fliser på gulv.
Vegger: Sparklet og malte vegger.
Tak: Hvitmalt evt. lett nedhengt himling/systemhimling.

Det leveres en postkasse til hver boenhet.

TRAPPER/TRAPPEROM/ KORRIDORER
Trappene er i prefabrikkert betong evt. stål.
Gulv: Belegg
Vegger: Sparklet og malte vegger.
Tak: Hvitmalt evt. systemhimling.

HEIS
Det er heis i alle fire hus direkte fra kjeller til alle etasjer.

PARKERING
Det blir parkering i garasjekjeller med innkjøring fra sørsiden av tomten og inn under bygg D, se utomhusplan.
Dette vil være felles adkomst til parkering for alle de fire husene.

Alle 3- og 4-roms leiligheter kan kjøpe parkeringsplass for kr. 300.000,-, se prisliste. Kjøp av p-plass skal da markeres i kjøpetilbudet.

For 2-roms leiligheter kan det bli mulig å kjøpe p-plasser senere i salgsprosessen. Informasjon vil bli sendt ut på mail og det vil være førstemann til mølla prinsippet. Det vil ikke være p-plasser til alle leiligheter.

Parkeringer vil generelt holde minimum 2,1m høyde. Det vil kunne være enkelte tekniske føringer med lavere høyde, for eksempel pga. avløpsrør/føringer langs vegger og søyler. Boligprodusentenes bransjenorm (V1.0-2024) følges mht. størrelse på parkeringsplasser og overordnet prosjektering av garasje-anlegg.

Det blir automatisk åpning av garasjeport med mobiltelefon.

Garasjekjeller er uten sluk, og mindre ansamlinger av vann vil kunne oppstå på gulv.

Alle p-plasser forberedes for elbilladning. Det tilbys lader for elbil i forbindelse med tilvalgsprosess. Det inngås avtale med Aneo på vegne av sameiet (eller tilsvarende annerkjent leverandør). Leverandøren både leverer ladeanlegg, tilbyr kjøp av ladere mot etableringsgebyr, står for videre drift og vedlikehold, samt fakturerer beboere iht. avtalt markedsmessig prismodell. Leverandør anses som eier av anlegget så lenge sameiet velger å forlenge denne avtalen. Anlegget må kjøpes ut av sameiet hvis avtalen ikke forlenges.

GJESTEPARKERING
Det er ikke avsatt parkeringsplasser forbeholdt gjesteparkering i prosjektet.

SYKKELPARKERING
Det blir etablert sykkelparkering på terreng, samt i garasjekjeller.

FELLESHUS
Det blir et flott felleshus på ca. 60 kvm. Huset vil ha store vindusflater som gir mye lys og et hyggelig miljø. Huset vil inneholde kjøkken, stue/oppholdsrom, samt separat wc. Det vil være terrasse platting. Huset vil bli etablert sør for bygg C. Huset eies og driftes av sameiet.

UTOMHUSPLAN
Endelig utomhusplan er ikke ferdigbehandlet og er på dette tidspunkt kun utarbeidet for illustrasjon. Endelig utomhusplan vil bli utarbeidet i forbindelse med videre utvikling av prosjektet. Selger forbeholder seg her retten til å bestemme endelig beplantning, utforming og materialvalg på fellesareal, gårdsrom, terrasser, fasader etc.

RENOVASJON
Type beholdere er ikke avklart ennå, det kan leveres delvis nedgravde beholdere. Plassering iht. utomhusplan, endringer kan forekomme. Beholdere tømmes med kranbil iht. kommunens norm.

STØYSKJERM
Det leveres støyskjerm mot Underlandsveien og jernbane. Støyskjerm dimensjoneres for å oppfylle gjeldene støykrav, endelig omfang (høyde og lengde samt materialer) er ikke avklart ennå. Utomhusplan og illustrasjoner viser foreløpig utforming av støyskjerm.

SPORTSBODER
Leiligheter større enn 50 kvm BRA-I har privat sportsbod på ca. 5 kvm i kjeller. Leiligheter til og med 50 kvm BRA har privat sportsbod på ca. 2,5 kvm i kjeller.

Leilighet A107 og B107 har innvendig bod på 4 kvm., og vil i tillegg få sportsbod på 4 kvm.
Sportsbodene leveres med gitter-vegger og dør tilpasset hengelås.
Sportsbodene er ikke klimatisert.
Gulv, tak og betongvegger: støvbundet eller malt betong.

TILVALG
Det er mulig å gjøre tilvalg, dvs. enkelte individuelle tilpasninger som tilbys av selger mot tillegg i pris og innenfor gitte tidsrammer. Det vil også være mulig å gjøre enkelte tilvalg fra prosjektets leverandører.

Eksempel på tilvalg:
Parkett: ulike typer parkett iht. leverandørens utvalg.
Innerdører: alternative dører fra valgt leverandør.
Bad: alternative fliser, møbel og garnityr fra prosjektets leverandør.
Kjøkken: fronter, benkeplate og garnityr fra prosjektets leverandør.
Elektro: ekstra stikkontakter og screens.

For leilighetene i 4. etasje med privat takterrasse vil det bli mulig å gjøre tilvalg på terrassegulv, noe utelys og utevann.

Tilvalgene reduseres i forhold til prosjektets fremdrift.
Kjøper kan ikke kreve utført endrings- eller tilleggsarbeider som endrer vederlaget (kjøpesum) med mer enn 15%, jfr. Bustadoppføringslova §9.
Det forekommer også administrasjonspåslag (for totalentreprenør og evt. byggherre) for administrering av tilvalg og endringer.

ENDRINGER
I prosjektet skilles det mellom tilvalg og endringer.

Endringsarbeider refererer seg til alle ønsker utover listen over valgmuligheter. Endring kan medføre at selger, leverandører og arkitekter må vurdere ønskene, hvilket medfører en faktisk kostnad for utredningen alene (selv om endringen ikke bestilles). Endringer kan kun gjennomføres dersom det ikke berører rammetillatelse/ igangsettingstillatelse og ikke gir forsinkelser i prosjektet. Det åpnes ikke for endringer knyttet til flytting av bærevegger, vann og endringer som påvirker utvendig uttrykk.

FORBEHOLD
Denne informasjonen er gitt med forbehold om skrivefeil.

Alle opplysninger er gitt med forbehold om:

1. rett til mindre endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige. Kjøper aksepterer at selger har rett til å foreta slike endringer.

2. mindre endringer av oppgitt areal på leiligheter og balkonger/terrasser. Dette som følge av at endelig detaljering av prosjektet ikke er avklart pr dato, som f.eks. endelig plassering av sjakter/kanaler.

3. mindre endringer som følge av krav fra offentlige instanser bl.a. godkjennelse av fasader og endringer fra rammetillatelse fra kommunen.

4. mindre endringer som følge av branntekniske eller forskriftsmessige krav.

5. selgers rett til endelig å bestemme utforming og materialvalg på fellesareal, gårdsrom, terrasser, fasader etc.

6. selgers rett til korreksjoner på baderomsløsninger i forbindelse med å standardisere antall typer baderomskabiner.

7. plassering av p-plasser og boder. Boligkjøper er ikke garantert plassering av verken bod eller p-plass under sitt bygg.

Det gjøres oppmerksom på at dersom det er avvik mellom leveransebeskrivelsen og tegninger/illustrasjoner i prospekt, annonse eller på hjemmeside, er det den endelige leveransebeskrivelsen som gjelder.

Oslo, 20. februar 2025



Internt bruksareal (BRA-i)

Bruksareal balkong (BRA-b)

Eksternt bruksareal (BRA-e)

Åpent areal


Høggedalsveien
Underlandsveien
Jernbanespor
Bygg A
Bygg B
Bygg C
Bygg D
Møteplass
Møteplass
Møteplass
Møteplass
Opphold
bom
Eks. bekk
Bru
Støyskjerm
Mur
Regnbed/ grøft
Brannoppstilling
Lek
Tuntre
Lekeapparat
Støyskjerm
Støyskjerm
Eksisterende bygg
P-kjeller
Kjeller OK gulv kotle 97.7
Inngang OK gulv kotle +101.0
Fall 4%
Oppstillingsplass trafo
Trafo
Felles-hus
bom
Rekkverk 1.100 m
Rik gråorsumpskog -skog bevares
Eks. skog
Sti på pæler
Bordgang på pæler
Plattform med benk
Trest
Lek
Mur
Regnbed/ grøft
Møteplass
Tuntre
Lekeapparat
Støyskjerm
Jernbanespor
Eksisterende bygg
Brannoppstilling
Brannoppstilling
Brannoppstilling

KJØPETILBUD / MIDLERTIDIG KJØPSAVTALE

HEGGEDAL HAGE. Asker kommune, gnr. 78, bnr40

Undertegnede tilbyr med dette å inngå bindende avtale med selger om kjøp av prosjektert eierseksjon i Heggedal Hage.

Leilighetsnummer: .....

Fast kjøpesum iht prisliste: .....

Parkering iht prisliste: .....

Betalingsbetingelser:

1. 5 % av kjøpesum, max 250.000,- ved utstedt garanti jfr. Bustadoppføringslova §12. Ved salg til andre enn forbruker betales 20%.

2. Resterende del av kjøpesum inkl. omkostninger innbetales senest 2 virkedager før overtagelse.

Kjøpesummen vil bli finansiert på følgende måte (må fylles ut):

1. Lån (bank, kontaktperson) ..... Kr.....
2. Salg av eiendom (adresse) ..... Kr.....
3. Egenkapital (bank, kontaktperson, tlf) ..... Kr.....
4. Evt. annen finansiering (oppgi hvilken) ..... Kr.....

SUM TOTALT **Kr**

I tillegg kommer omkostninger beskrevet i prospekt / salgsbetingelser.

Eventuelle forbehold: .....

Viktig informasjon om tilbud på kjøp av leilighet i Heggedal Hage.

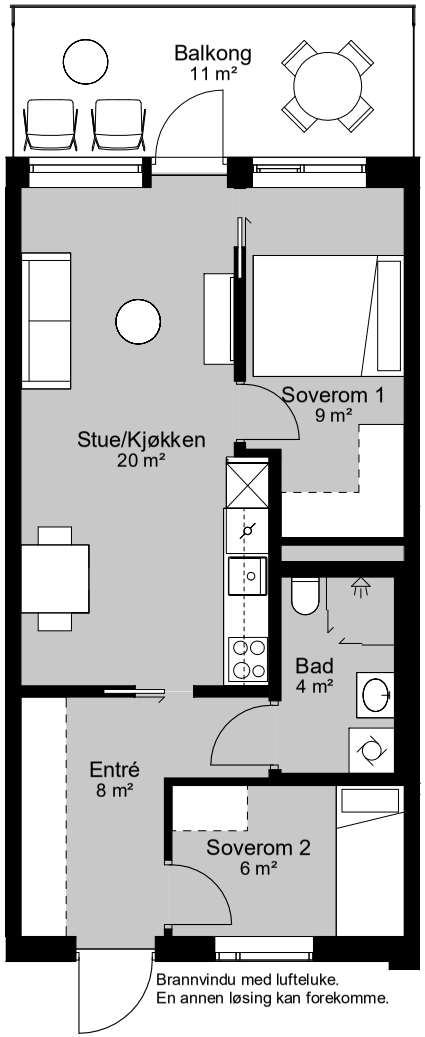
Det bekreftes av undertegnede ved signatur på dette dokument at prospekt, leveransebeskrivelse, priser, gjeldende forbehold, informasjon og salgsbetingelser er gjennomgått og akseptert. Første innbetaling skal være fri egenkapital, dvs forutsetter ikke pant i den leiligheten som kjøpes. Renter av forskuddsinnbetaling tilfaller selger etter at garanti iht Bustadoppføringslova §47 er stillet. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert kjøpetilbud. Likeledes er undertegnede klar over at denne avtale er bindende når den kommer til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom kjøpetilbudet aksepteres innen to virkedager. Den som oppføres som kjøper 1 har fullmakt fra kjøper 2 til å binde partene til nærværende kjøpsavtale / bud.

Sted / dato:	
1 Navn	F.pnr.(11 siffer):
2 Navn	F. pnr (11 siffer).:
Adresse	Postnr. / -sted
Tlf. dagtid:	E-mail:
Signatur(er):	

Thon Eiendom
PB 489 Sentrum 0105 Oslo
Tel 23 08 00 70

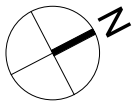
Kjøpetilbud er akseptert.
Dato:
Sign.:

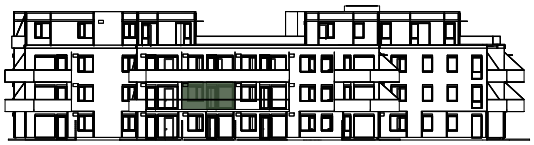
K-C206



0 1M 2M 5M 10M

SKALA 1:100





Faktaboks

Leilighetsnummer:	C206
Rom:	3
Etasje:	2.etg
BRA-i:	50 m²
BRA-e:	3 m²
Åpent areal:	11 m²
Tilgjengelig boenhet:	No

Rev	Dato	Tekst	Tegn	Kontr
A	08.01.25	Etablert Kontraktstegninger	TR	RH

Tiltakshave
OTE Eiendom AS
Stenersgata 2A, 0184 Oslo

HELLING arkitekter

Totalentrepenø
Consto

Prosjekt	Prosjektnr.
Heggedal	202208-01

ARK :	IARK :
RIB :	RIBr :
RIE :	EL :
RIV :	VENT:

Helling Arkitekter AS
ARBINS GATE 1, 0253 OSLO
TLF: 97 15 88 51

Innhold
C206 2.etasje

Tegningstatu	Vedleggsnr.
Kontraktstegninger	

Skala	A4	Tegningsnr.	Index
1 : 100		K-C206	A

SIGNICAT

Denne dokumentpakken inneholder:

- *Originaldokumentene*
- *Signaturside (denne siden)*
- *Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.*

Signatarer:

Navn	*Fødselsdato*	*Metode*	*Dato*
Oddstøl, Ingunn	24.05.1966	BANKID	24.01.2025 13:40
Udosen, Udeme Asuquo	29.11.1982	BANKID	10.02.2025 21:09

Denne filen er forseglet med en digital signatur.
Forseglingen er din garanti for filens autentisitet.