



RINGS
HUS





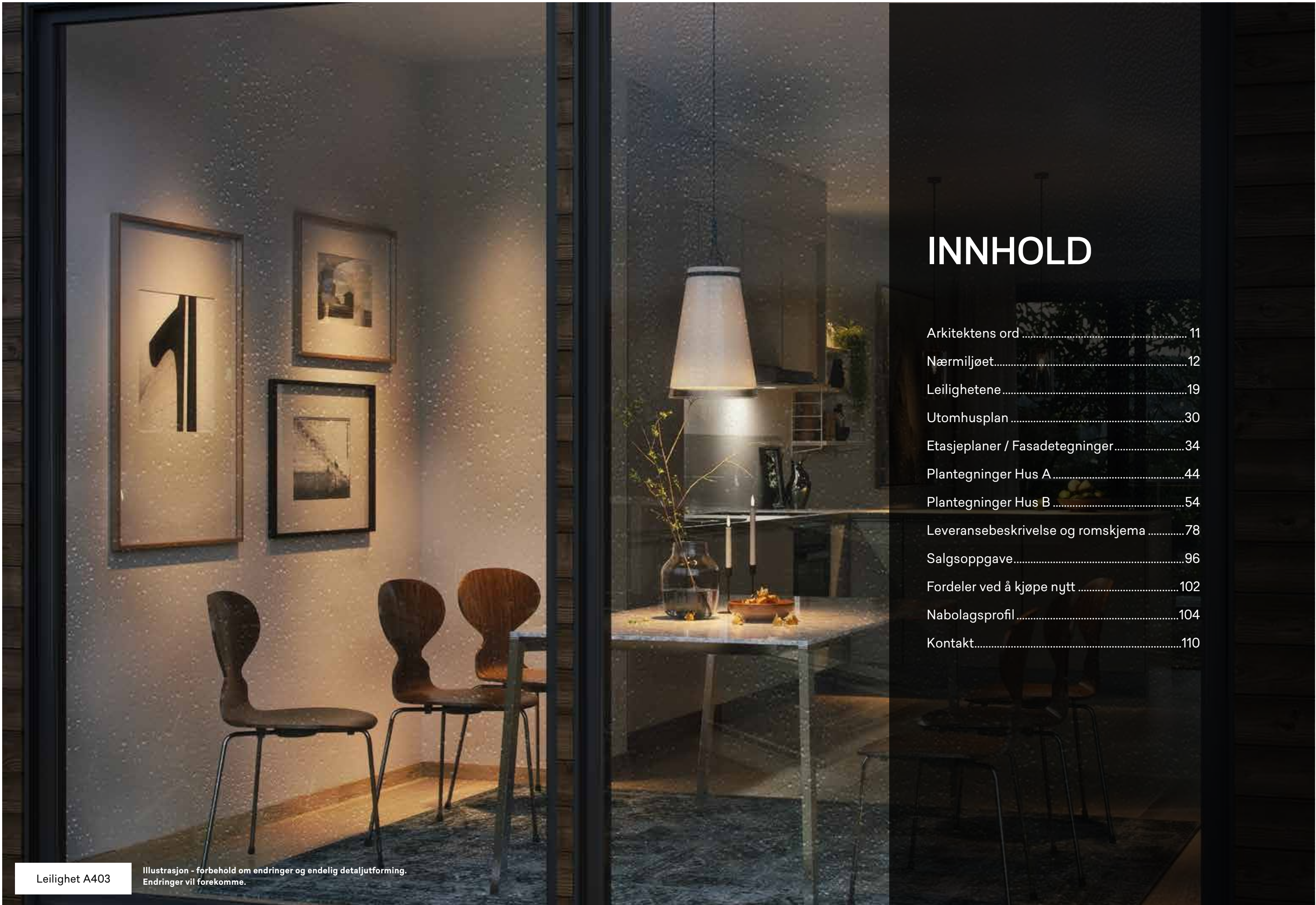
RINGS
HUS

Sentralt og moderne





Illustrasjon – forbehold om endringer og endelig detaljutføring.
Endringer vil forekomme.



INNHold

Arkitektens ord	11
Nærmiljøet.....	12
Leilighetene	19
Utomhusplan	30
Etasjeplaner / Fasadetegninger	34
Plantegninger Hus A	44
Plantegninger Hus B	54
Leveransebeskrivelse og romskjema	78
Salgsoppgave.....	96
Fordeler ved å kjøpe nytt	102
Nabolagsprofil	104
Kontakt.....	110



Illustrasjon - forbehold om endringer og endelig detaljutforming.
Endringer vil forekomme. Illustrasjoner kan være vist med tilvalgs-elementer.

ARKITEKTENS ORD

Rings Hus er en del av en større områdeutvikling som har til hensikt å fornye og urbanisere Bekkestua. Samtidig er prosjektet en videreføring av den igangsatte utbyggingen på naboeiendommen i Nadderudveien 1.

Prinsippene for bebyggelsen på naboeiendommen videreføres med et tydelig og presist formspråk. Bruk av ulike materialer og sprang i fasadene gir et variert uttrykk som bidrar til et levende gatemiljø.

Sammen med næringsarealer og hovedinnganger for boligene på gateplan, vil en ny urban plass medvirke til et aktivt bybilde.

Mellom de to boligbyggene i prosjektets andre etasje ligger et skjermet felles uteareal med tilgang fra alle boligene. Arealet åpner seg mot syd for å slippe inn lys, gi utsyn og skape kontakt med de omkringliggende urbane omgivelsene.

Tomten skråner bratt oppover mot det tilgrensende villaområdet. Høydeforskjellen sørger for god tilpassing mellom eksisterende og ny bebyggelse.

RINGS HUS

BO MIDT I BEKKESTUA SENTRUM



Bekkestua er noe helt for seg selv. Et intimt og mangfoldig sentrum med yrende gateliv og mange hyggelige møteplasser.



Her finner du små nisjebutikker, gode matbutikker, vinmonopol, treningsstudio, bibliotek og flere flotte spisesteder. Med andre ord, her får du alt du trenger og mer i gangavstand fra din nye leilighet.



I Rings Hus bor du
godt med den beste
beliggenheten

Illustrasjon – forbehold om endringer og endelig detaljutføring.
Endringer vil forekomme.





Illustrasjon - forbehold om endringer og endelig detaljutføring.
Endringer vil forekomme. Illustrasjoner kan være vist med tilvalgs-elementer.

LEILIGHETENE

Leilighetene i Rings Hus er alle nøye gjennomtenkt med gode og arealeffektive romløsninger.

Moderne byggeteknikk gir mulighet for å la vinduer gå fra gulv til tak, noe som gir gode åpne og lyse rom samt sømløs overgang til balkong eller terrasse. Gulvene blir i lys eik med tilsvarende lister, som gir et svalt og nordisk preg.

Kjøkkenløsningen med innredning fra anerkjent leverandør med trebeiset heldekkende laminatplate. Skuffer og skap har alle dempet lukking, og detaljer som hvite foringer mellom overskap og tak gir en elegant og funksjonelt kjøkken hvor det er godt å slippe skapetrangen løs.

Bad og WC får keramiske fliser i avdempede toner. Toalettet blir vegghengt med soft-close system, og i den nedsenkede dusjsone er det innfellbare dører av herdet glass. De fleste rommene får takhøyder på 250cm og sammen med balansert ventilasjon gir dette gode rom -rom for å nyte livet.

Kjøkkenet leveres fra anerkjent norsk leverandør, og får tidsriktig heldekkende laminatplate og ettgreps blandebeholder. Under overskapene er det downlights som gir et behagelig arbeidslys.



Illustrasjon - forbehold om endringer og endelig detaljutførelse.
Endringer vil forekomme. Illustrasjoner kan være vist med tilvalgsalternativer.

Lys eikeparkett sammen med lyse farger gir den svale, nordiske atmosfæren.



Illustrasjon - forbehold om endringer og endelig detaljutføring.
Endringer vil forekomme. Illustrasjoner kan være vist med tilvalgs-elementer.



Åpne løsninger med vinduer fra gulv til tak gir ekstra romfølelse og en helt spesiell atmosfære.



Nøytrale farger gjør at du lett kan tilpasse din egen stil.
Her er det enkelt å skape et drømmehjem.



Illustrasjon - forbehold om endringer og endelig detaljutføring.
Endringer vil forekomme. Illustrasjoner kan være vist med tilvalgs-elementer.

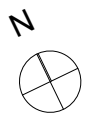
Soverommene blir romslige og
mange får også ensuite-bad.



Illustrasjon - forbehold om endringer og endelig detaljutføring.
Endringer vil forekomme. Illustrasjoner kan være vist med tilvalgs-elementer.



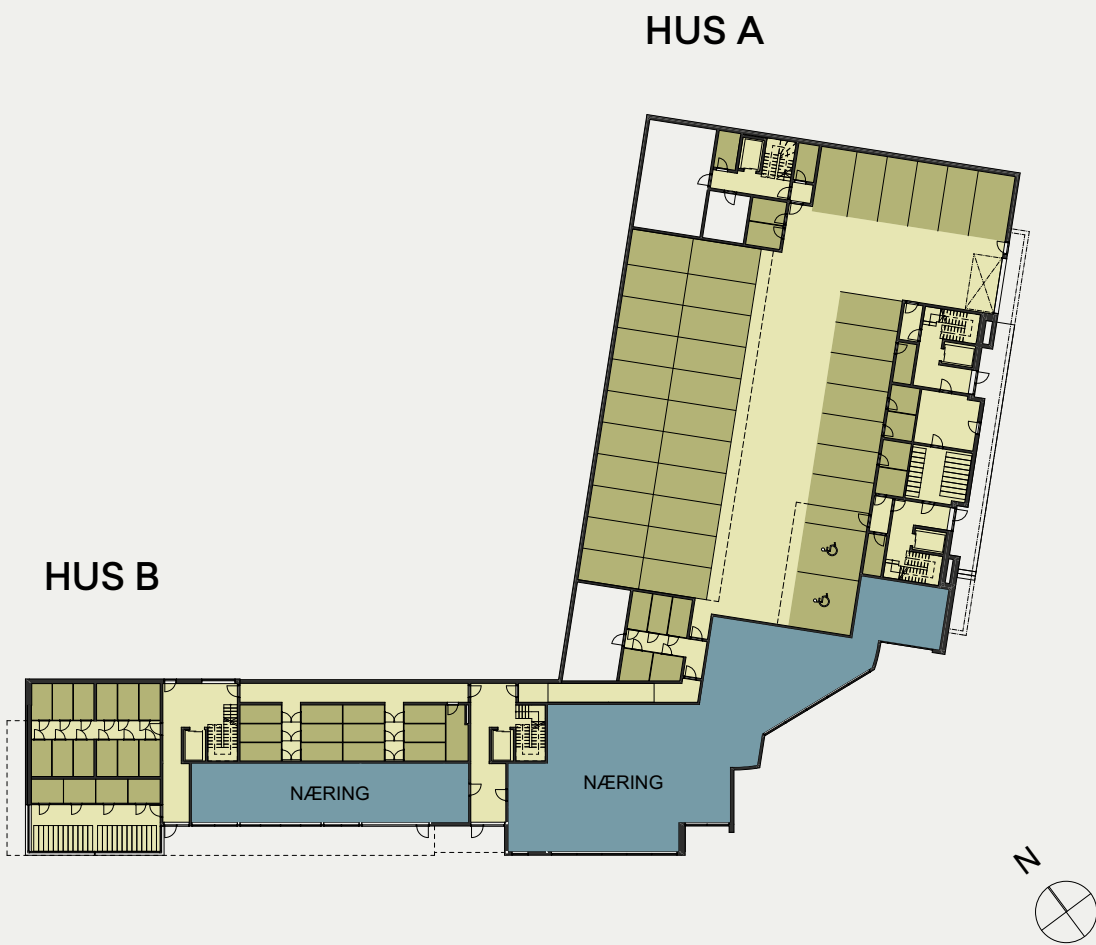
UTOMHUSPLAN





ETASJEPLANER OG FASADETEGNINGER

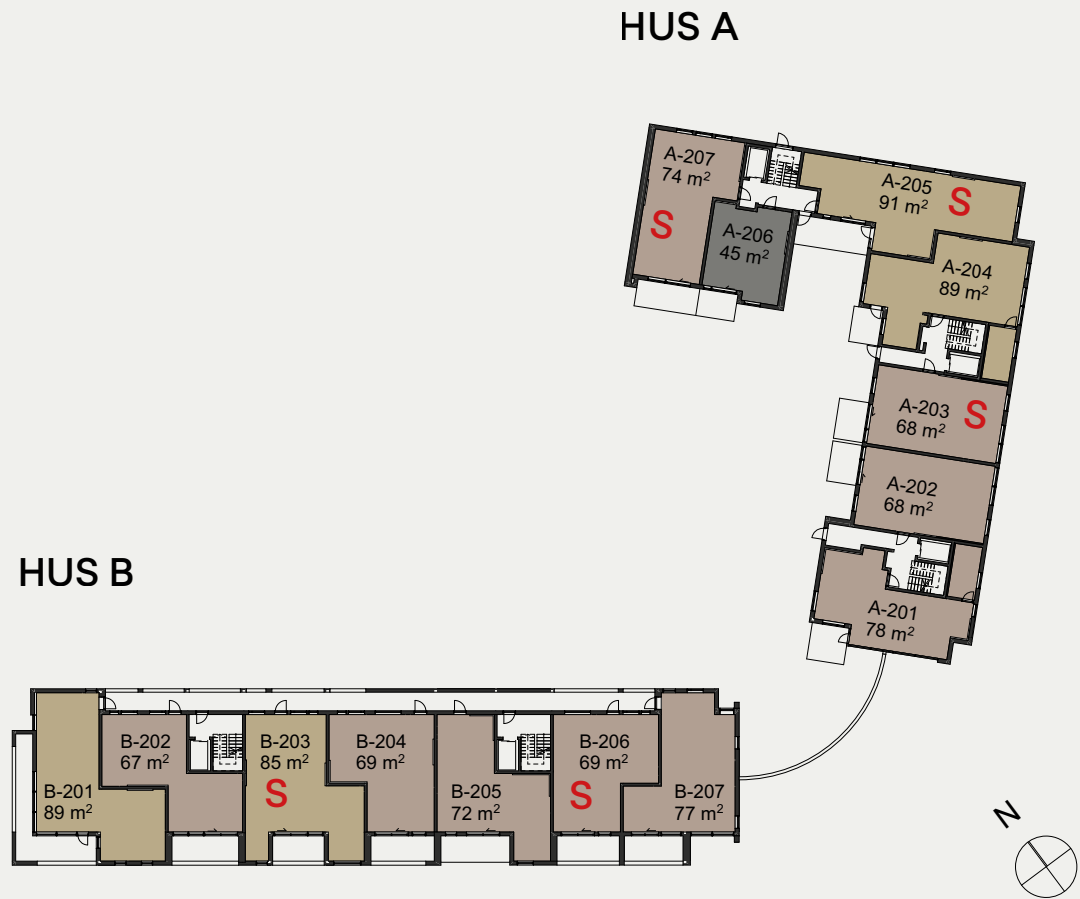
1. ETG



FARGEFORKLARING

- | | |
|------------------|----------------------|
| 2-roms leilighet | Private takterrasser |
| 3-roms leilighet | Felles takterrasser |
| 4-roms leilighet | |
| 5-roms leilighet | |

2. ETG



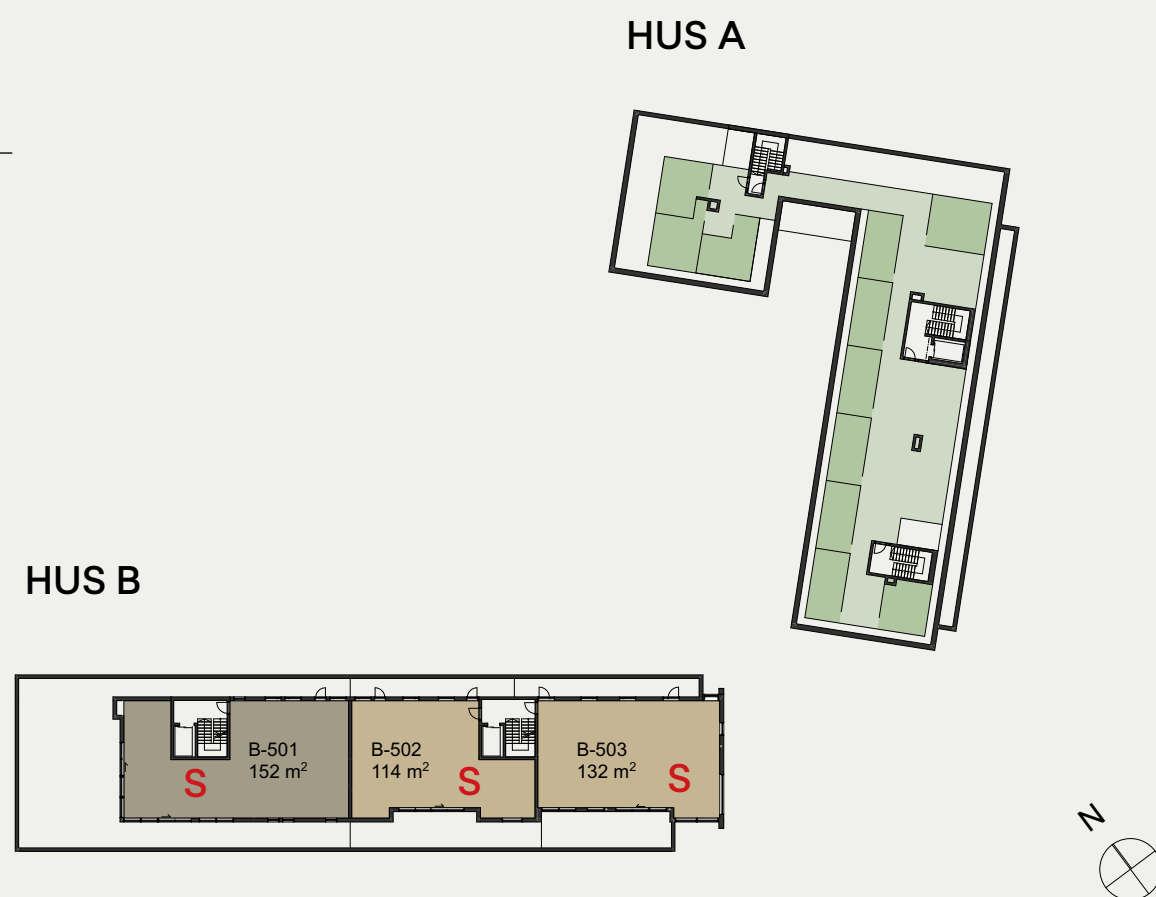
3. ETG



4. ETG

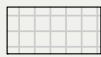
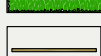
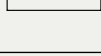


5. ETG



TAKTERRASSE HUS A

TEGNFORKLARING

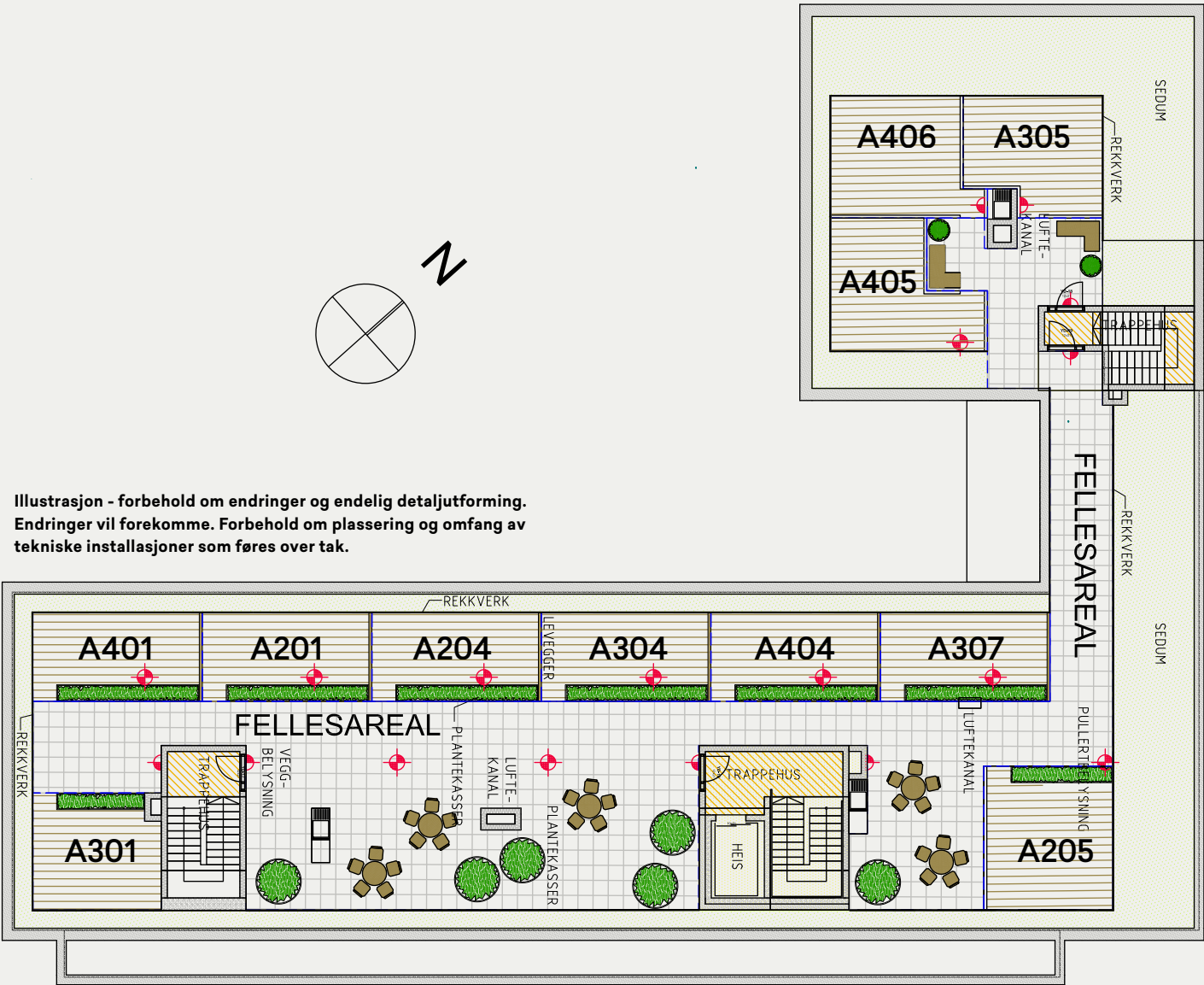
-  BETONGHELLER/
GANGBANEHELLER
-  TREDEKKE/ TREMMER
(P=Privat areal)
-  SEDUM
-  PLANTEKASSER
-  LEVEGGER
-  LEVEGGER



HUS B

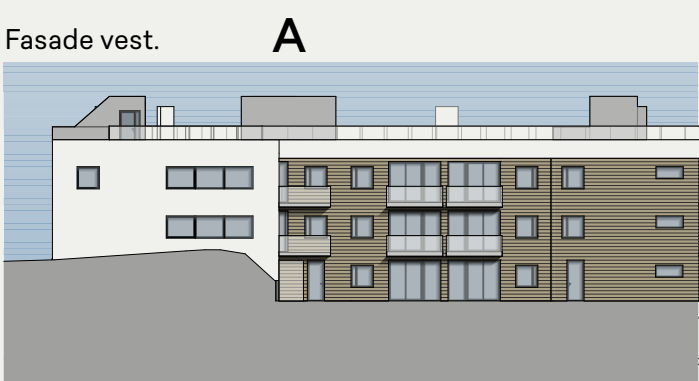
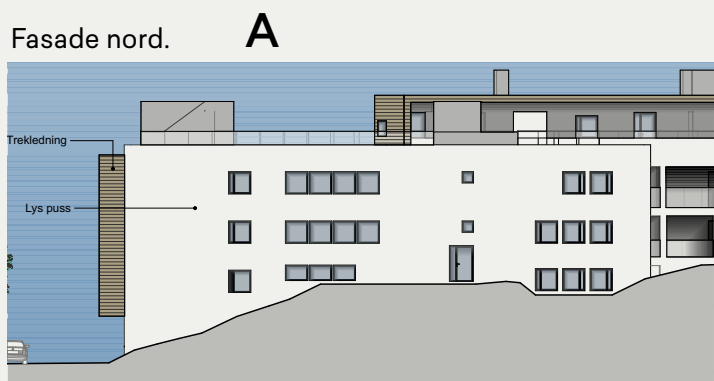
Illustrasjon - forbehold om endringer og endelig detaljutforming.
Endringer vil forekomme. Forbehold om plassering og omfang av tekniske installasjoner som føres over tak.

HUS A

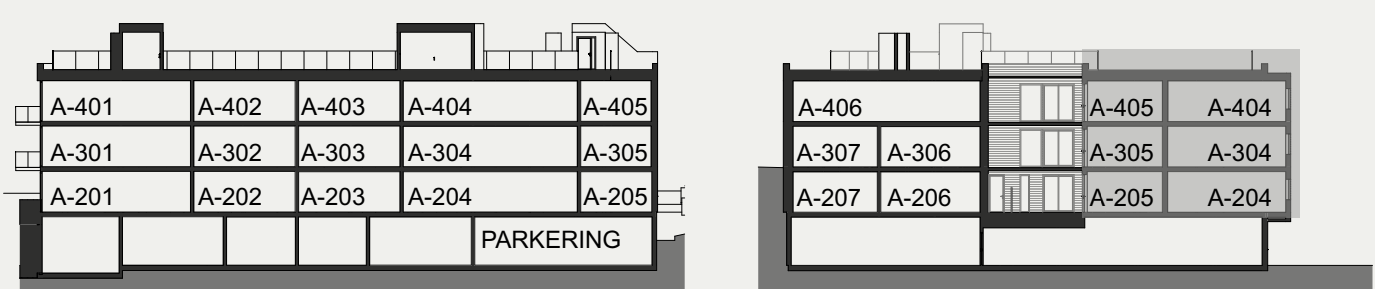


Illustrasjon - forbehold om endringer og endelig detaljutforming.
Endringer vil forekomme. Forbehold om plassering og omfang av tekniske installasjoner som føres over tak.

FASADETEGNINGER



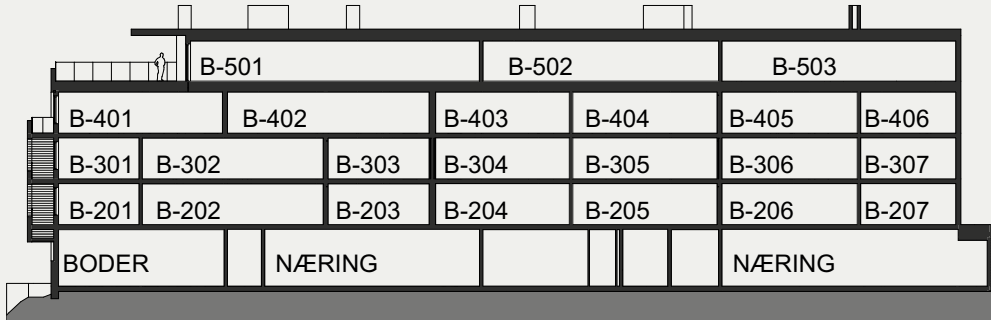
LEILIGHETSOVERSIKT HUS A



FASADETEGNINGER



LEILIGHETSOVERSIKT HUS B



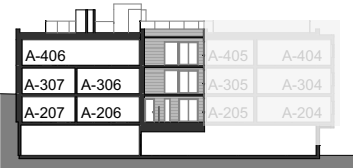
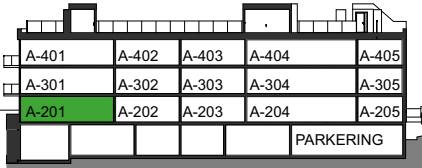
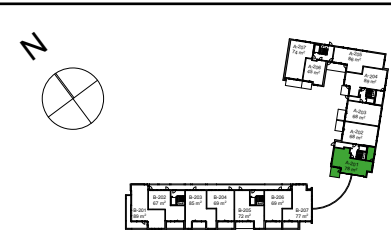
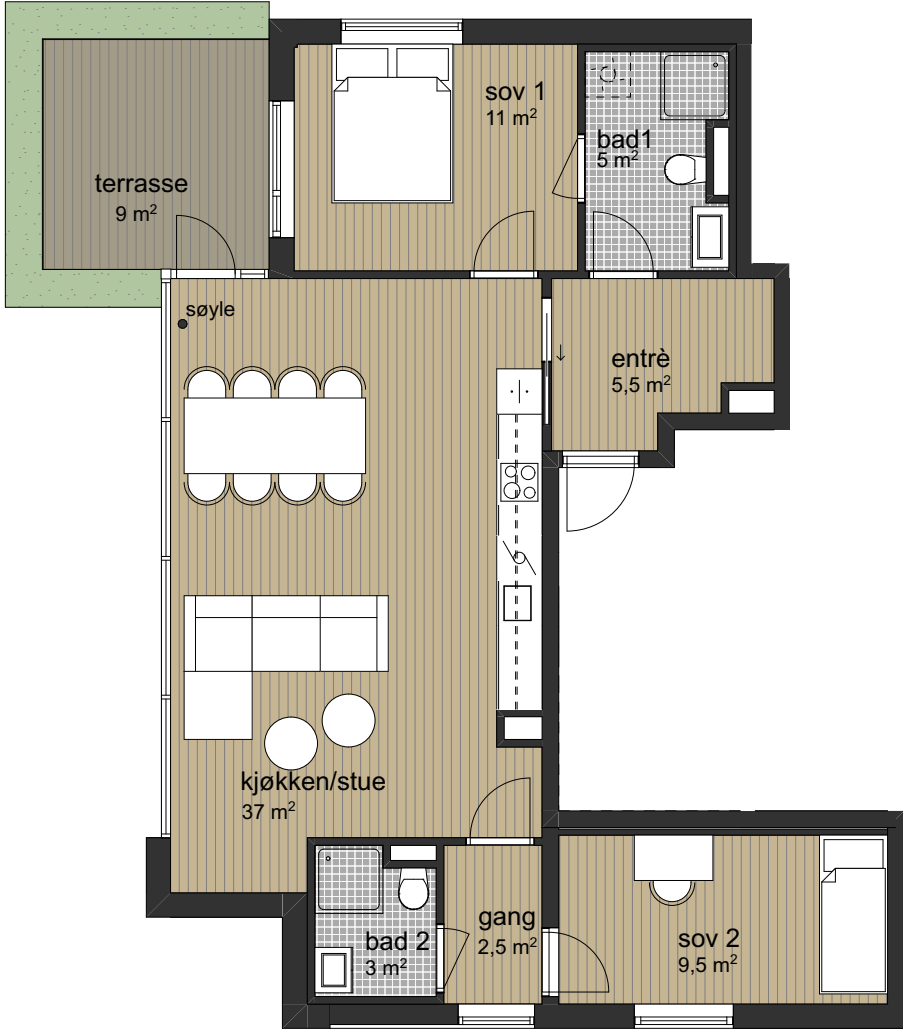


PLANTEGNINGER

HUS A

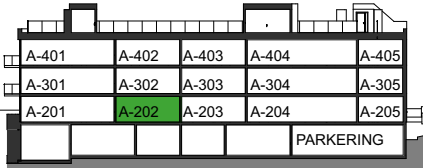
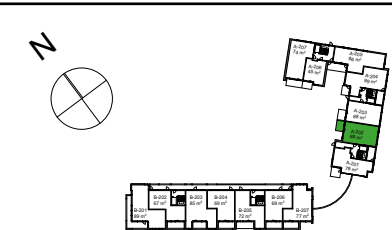
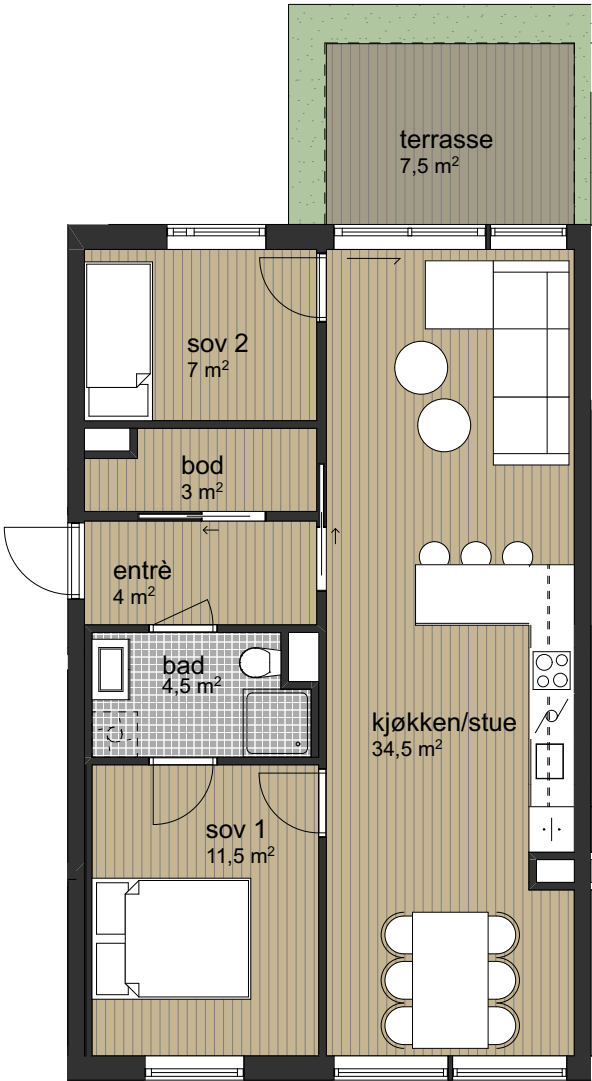
A201

Type: 3-roms
BRA: 78 m²
P-ROM: 77 m²
Etasje: 2. etg
Terrasse: 9 m²



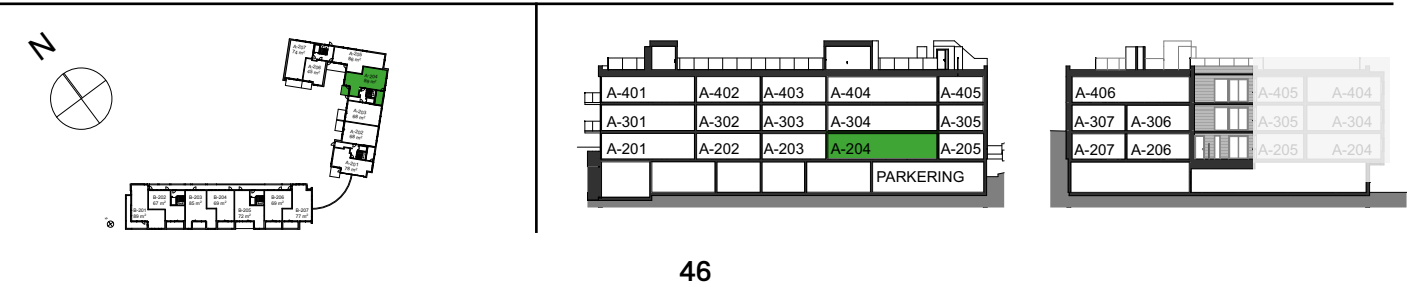
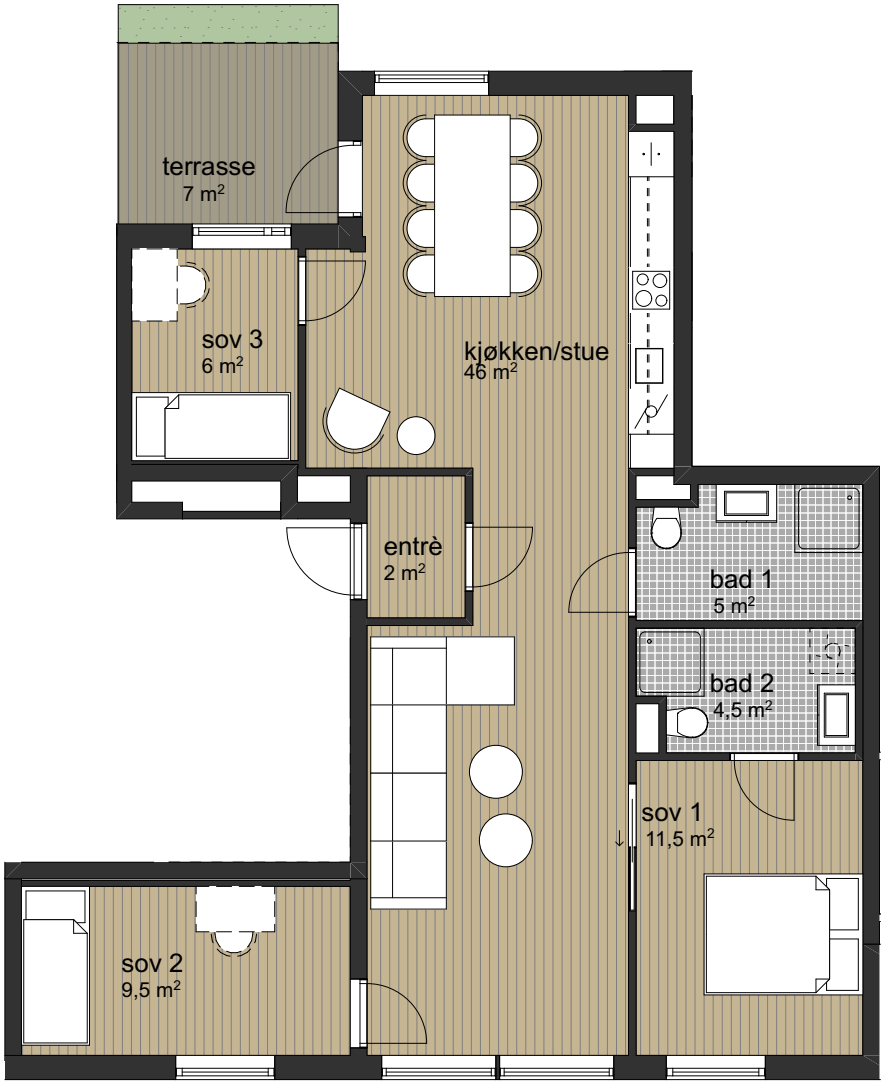
A202

Type: 3-roms
BRA: 68 m²
P-ROM: 63 m²
Etasje: 2. etg
Terrasse: 7,5 m²



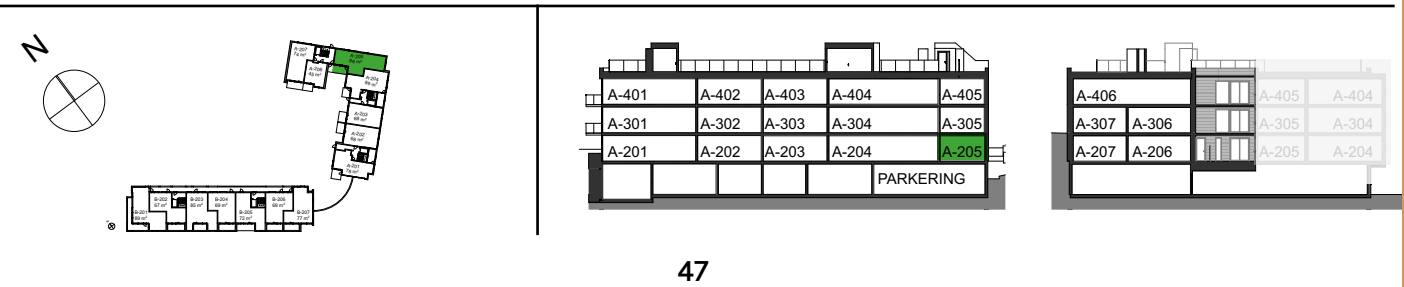
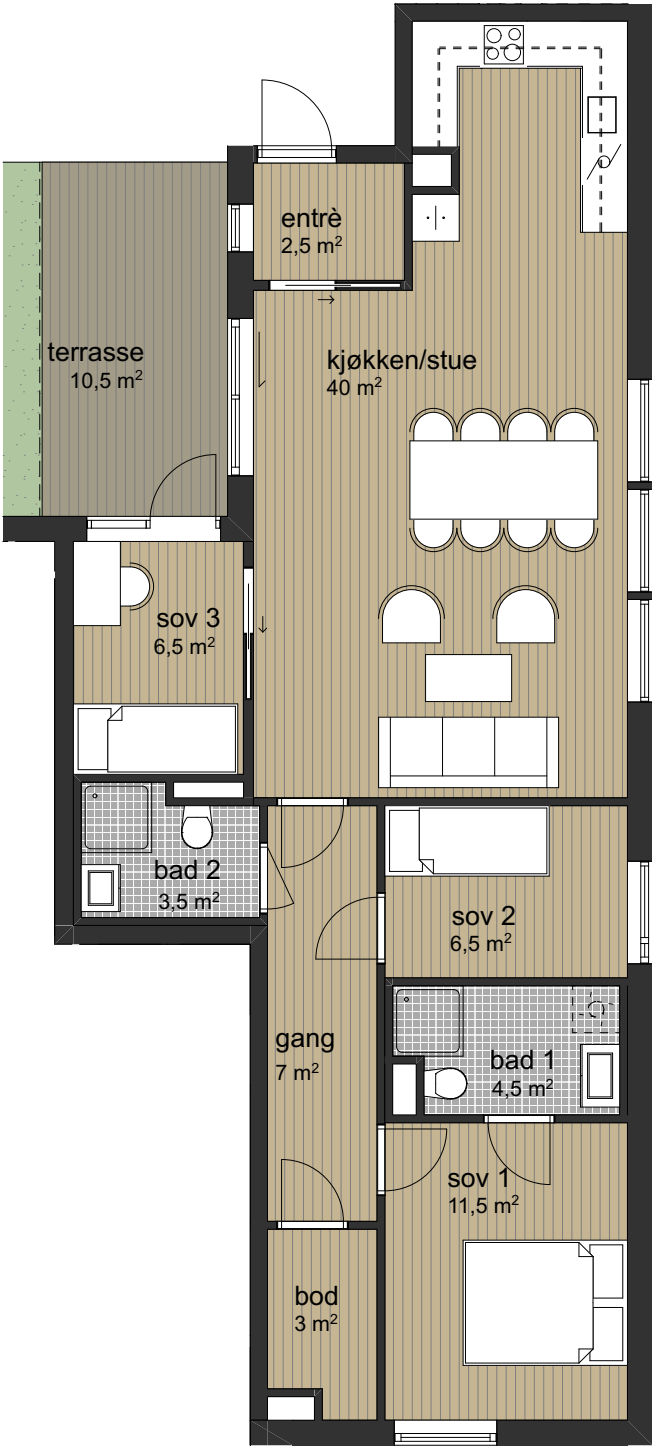
A204

Type: 4-roms
BRA: 89 m²
P-ROM: 88 m²
Etasje: 2. etg
Terrasse: 7 m²



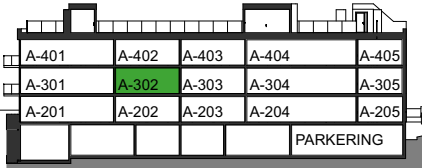
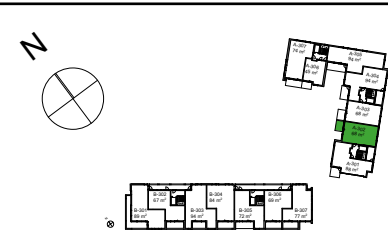
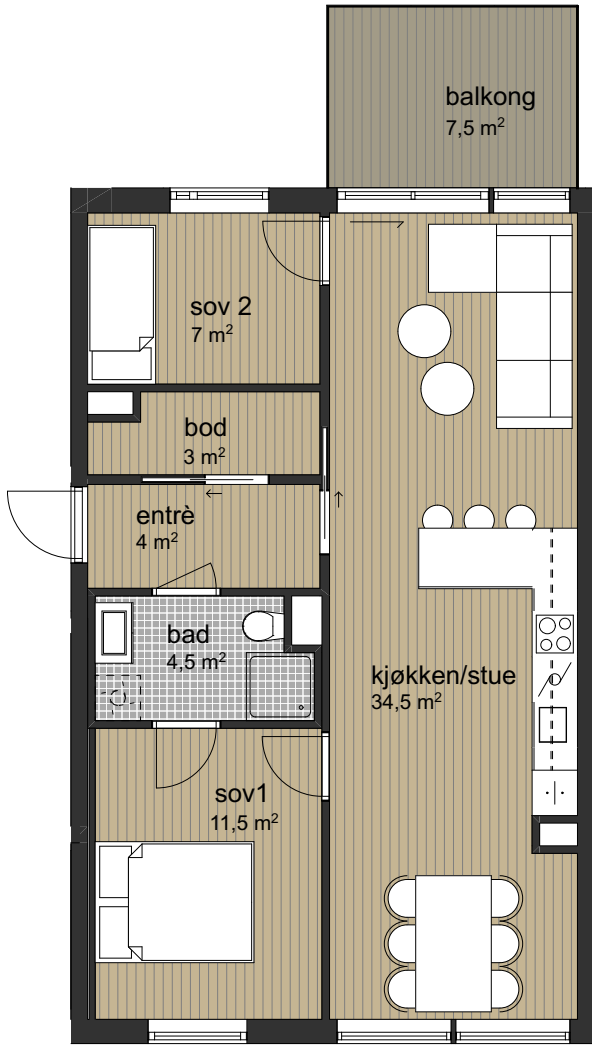
A205

Type: 4-roms
BRA: 91 m²
P-ROM: 86m²
Etasje: 2. etg
Terrasse: 10,5 m²



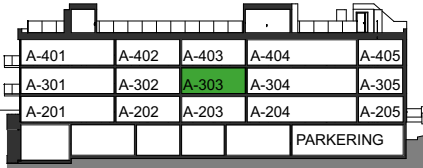
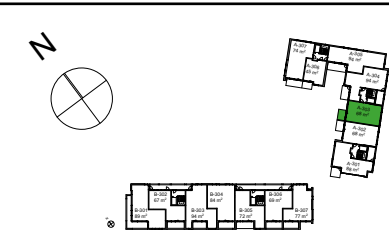
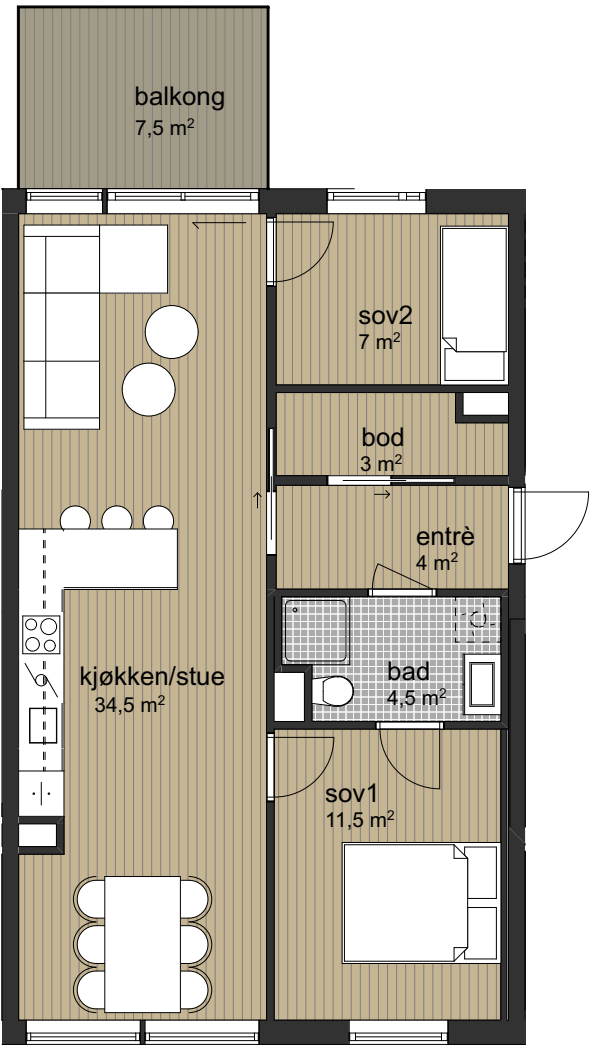
A302

Type: 3-roms
BRA: 68 m²
P-ROM: 63 m²
Etasje: 3. etg
Balkong: 7,5 m²



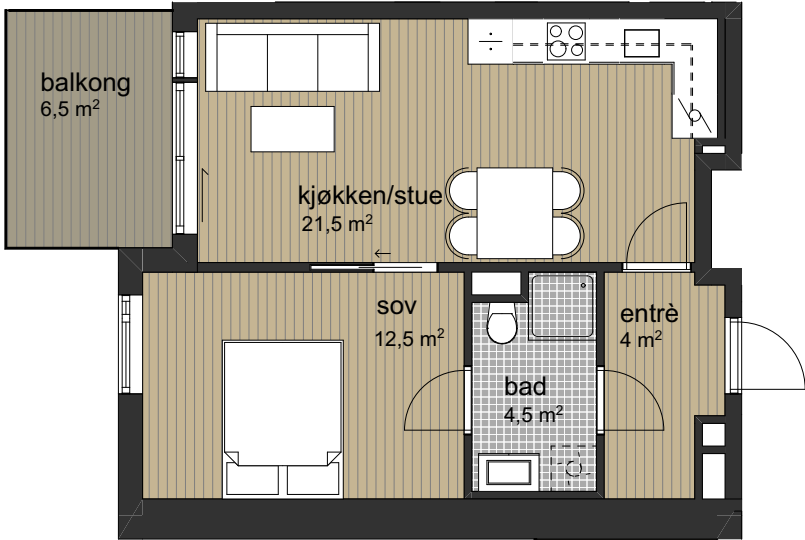
A303

Type: 3-roms
BRA: 68 m²
P-ROM: 63 m²
Etasje: 3. etg
Balkong: 7,5 m²



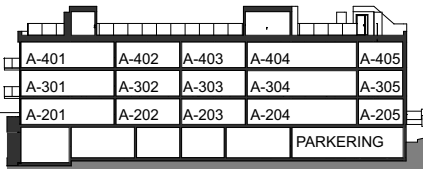
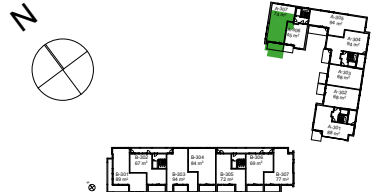
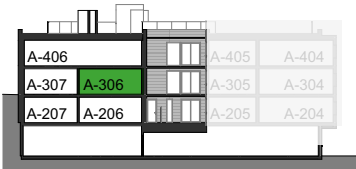
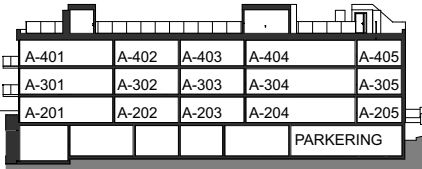
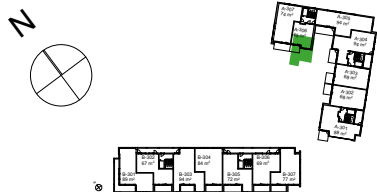
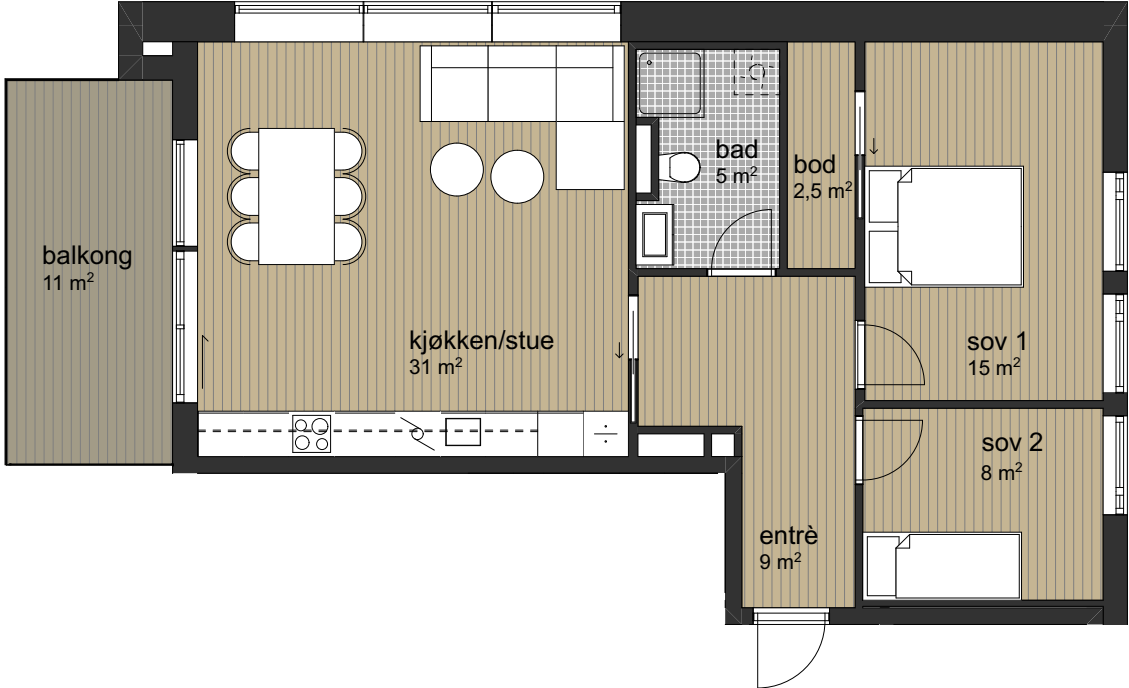
A306

Type: 2-roms
BRA: 45 m²
P-ROM: 44 m²
Etasje: 3. etg
Balkong: 6,5 m²



A307

Type: 3-roms
BRA: 74 m²
P-ROM: 70 m²
Etasje: 3. etg
Balkong: 11 m²



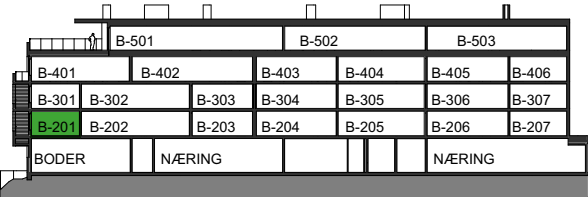
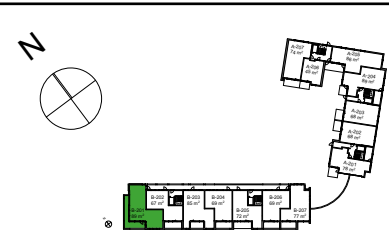
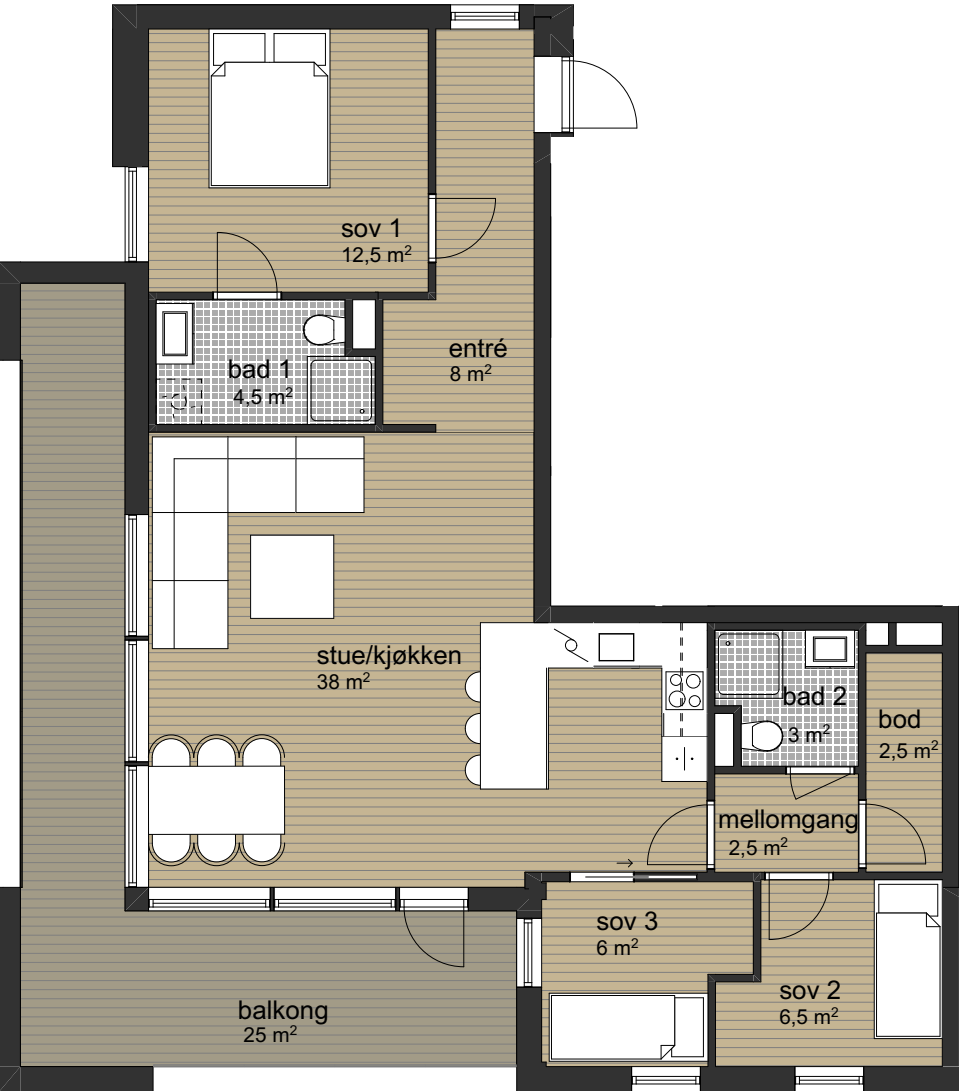


PLANTEGNINGER

HUS B

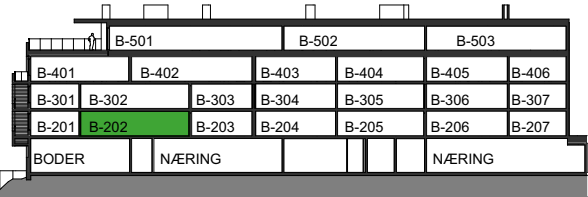
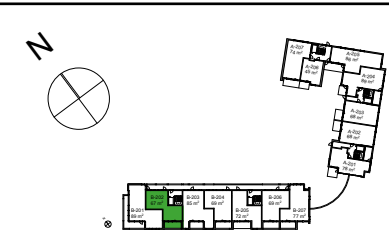
B201

Type: 4-roms
BRA: 89 m²
P-ROM: 84 m²
Etasje: 2. etg
Balkong: 25 m²



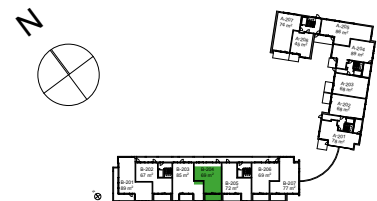
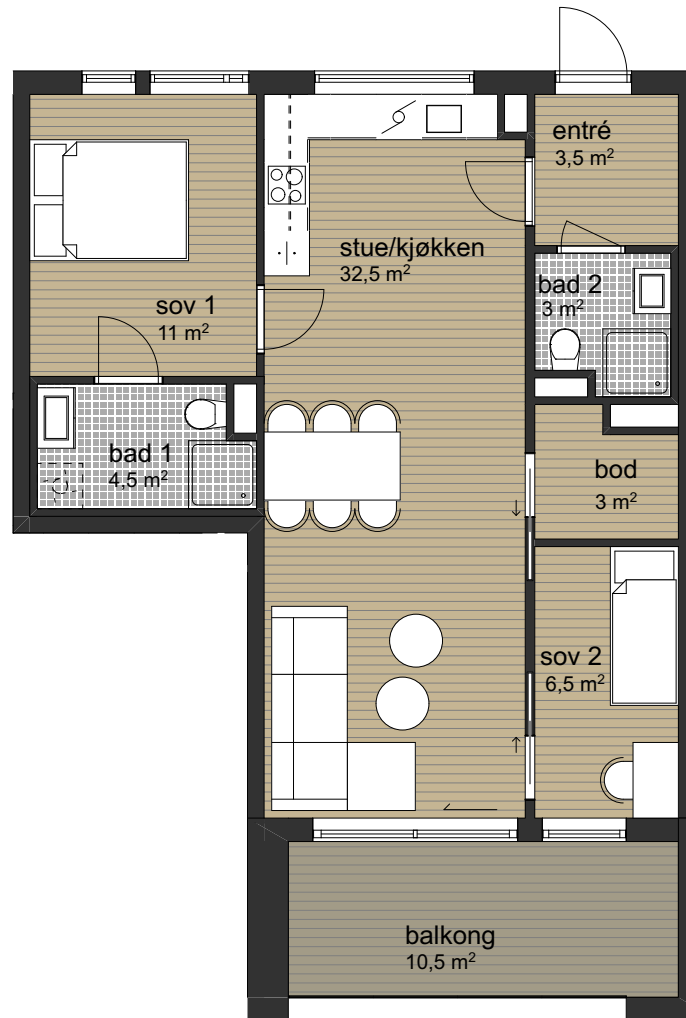
B202

Type: 3-roms
BRA: 67 m²
P-ROM: 62 m²
Etasje: 2. etg
Balkong: 11 m²



B204

Type: 3-roms
BRA: 69 m²
P-ROM: 64 m²
Etasje: 2. etg
Balkong: 10,5 m²

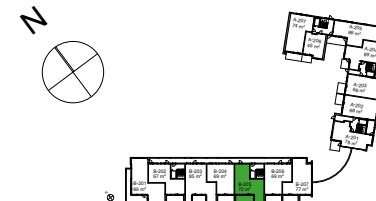
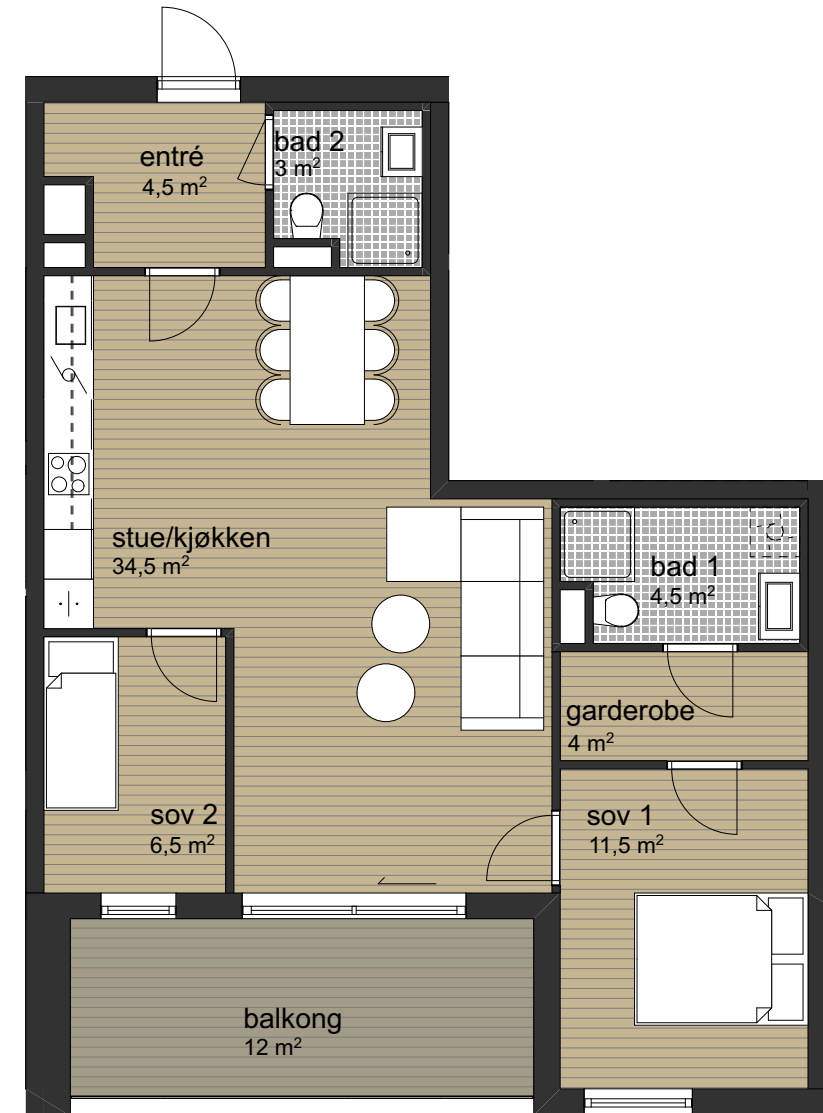


Floor plan of the first floor of the building. The plan shows a grid of rooms. At the top, there are three large rooms labeled B-501, B-502, and B-503. Below these are two rows of smaller rooms. The first row contains B-401, B-402, B-403, B-404, B-405, and B-406. The second row contains B-301, B-302, B-303, B-304, B-305, B-306, and B-307. Below these are two more rows. The third row contains B-201, B-202, B-203, B-204 (highlighted in green), B-205, B-206, and B-207. The bottom row contains a large room labeled BODER on the left, followed by a room labeled NÆRING, and then a large room labeled NÆRING on the right. The building has a central corridor and several entrances. A person is shown entering the building from the left side.

56

B205

Type: 3-roms
BRA: 72 m²
P-ROM: 66 m²
Etasje: 2. etg
Balkong: 12 m²



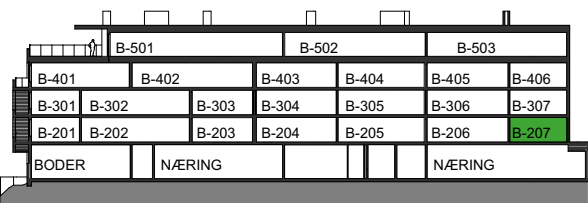
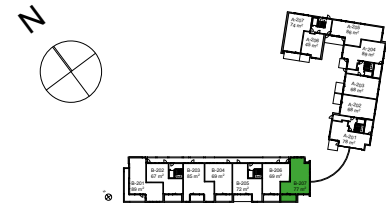
Floor plan of the first floor. The layout is as follows:

- Top row: B-501, B-502, B-503
- Second row: B-401, B-402, B-403, B-404, B-405, B-406
- Third row: B-301, B-302, B-303, B-304, B-305, B-306, B-307
- Fourth row: B-201, B-202, B-203, B-204, B-205 (highlighted), B-206, B-207
- Fifth row: BODER, N/ERING, (empty), (empty), (empty), N/ERING

57

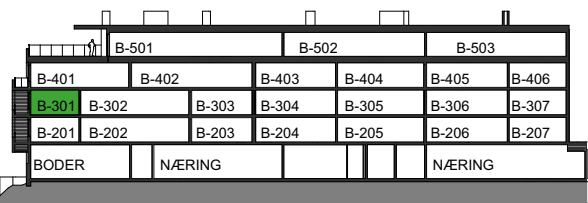
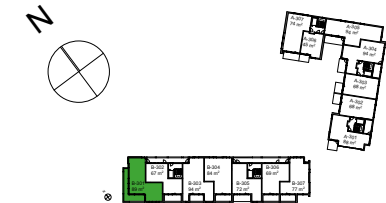
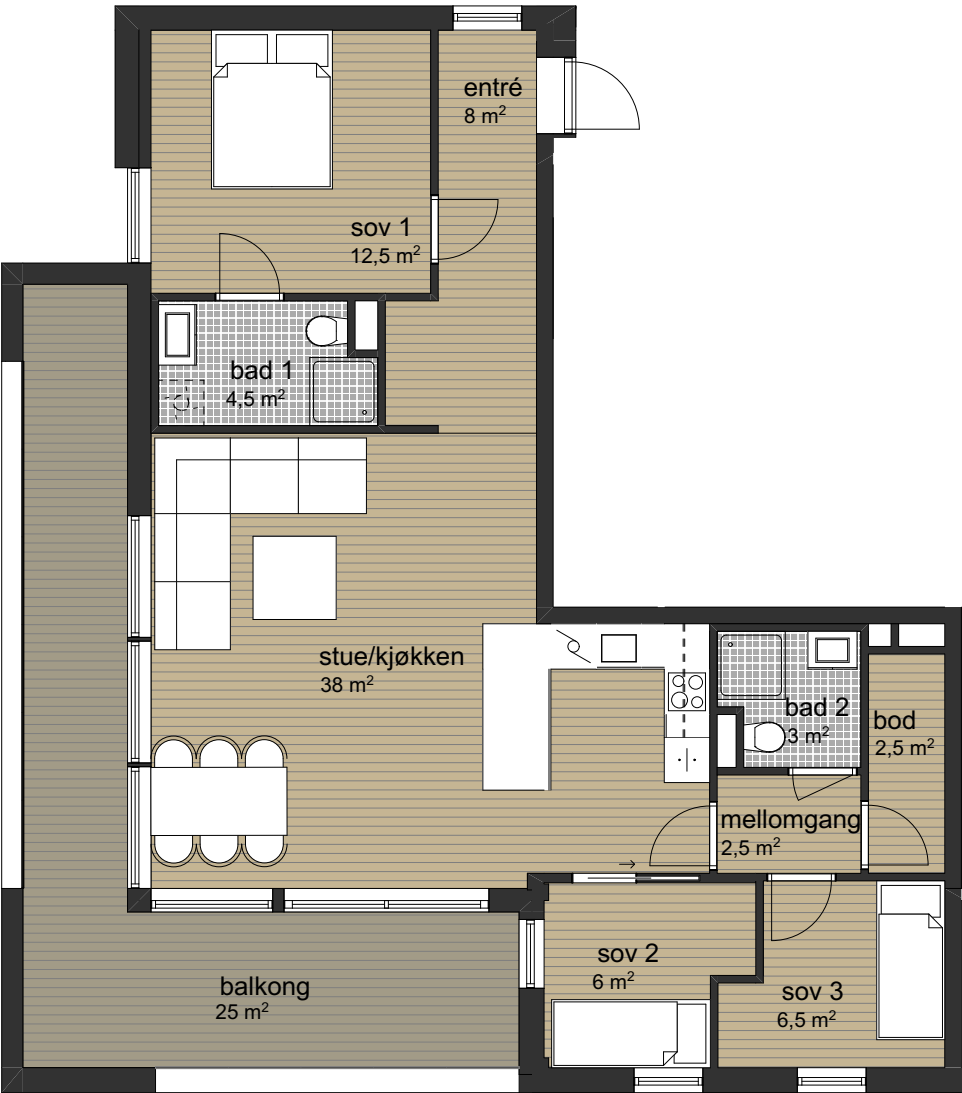
B207

Type: 3-roms
BRA: 77 m²
P-ROM: 71 m²
Etasje: 2. etg
Balkong: 11 m²



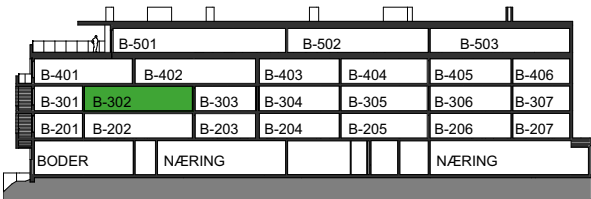
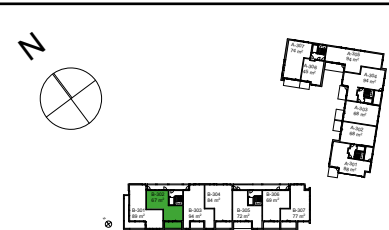
B301

Type: 4-roms
BRA: 89 m²
P-ROM: 84 m²
Etasje: 3. etg
Balkong: 25 m²



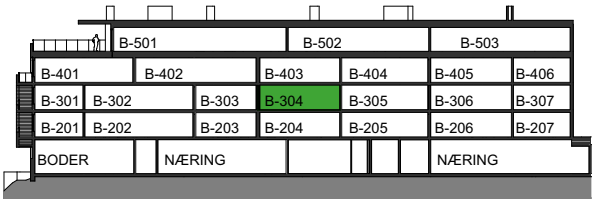
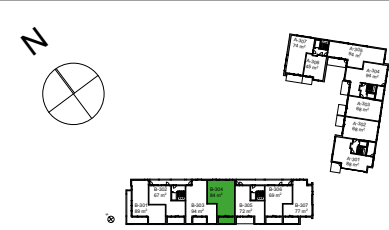
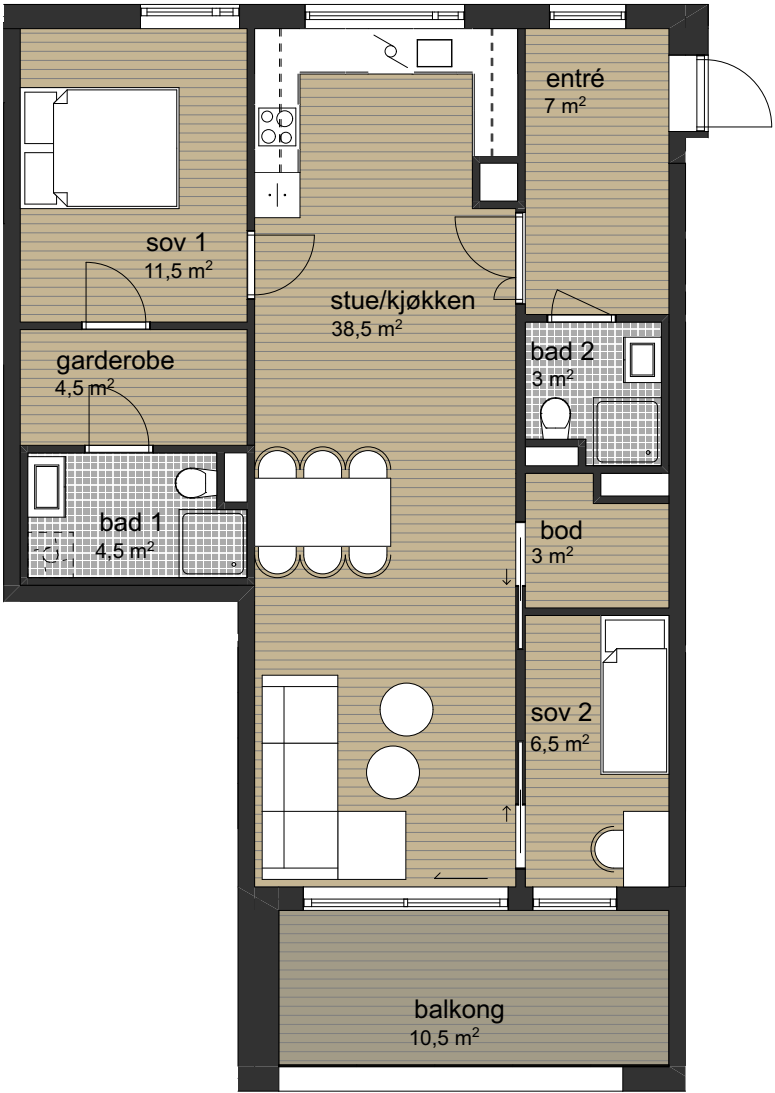
B302

Type: 3-roms
BRA: 67 m²
P-ROM: 62 m²
Etasje: 3. etg
Balkong: 11 m²



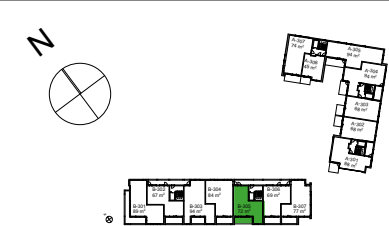
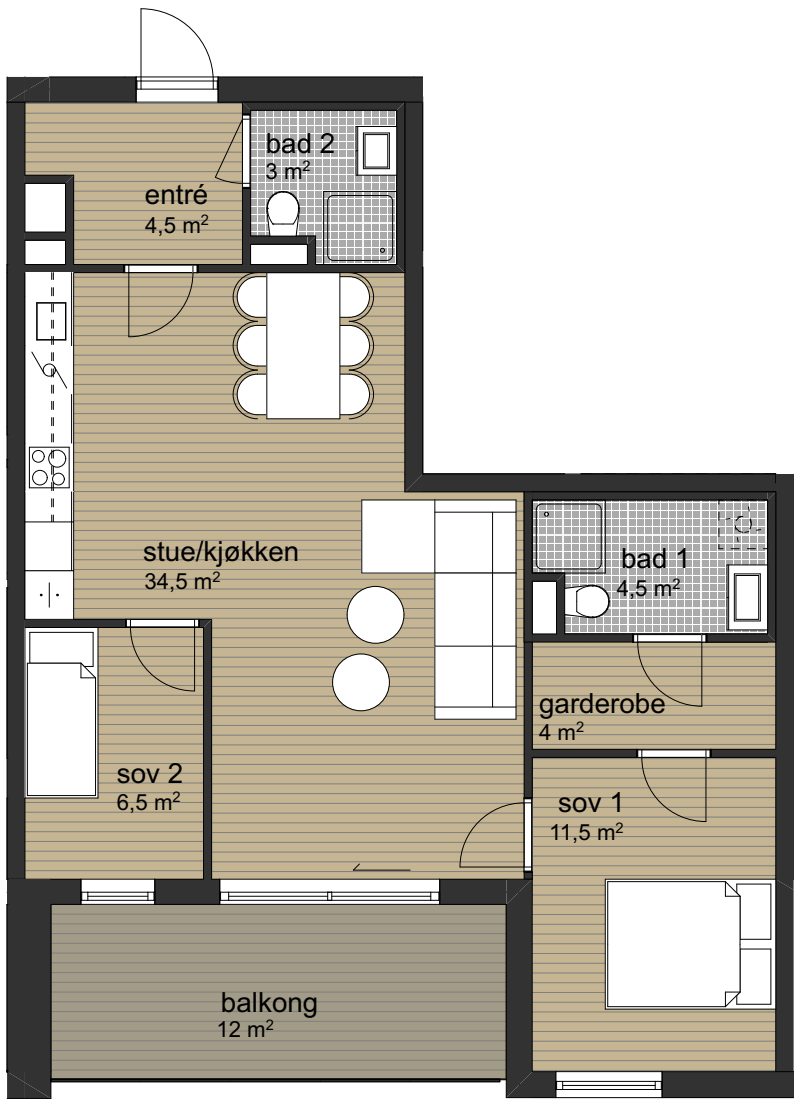
B304

Type: 3-roms
BRA: 84 m²
P-ROM: 79 m²
Etasje: 3. etg
Balkong: 10,5 m²



B305

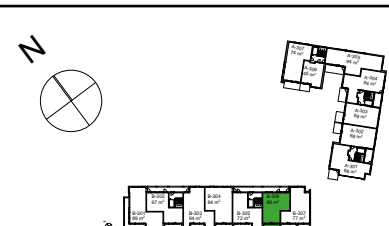
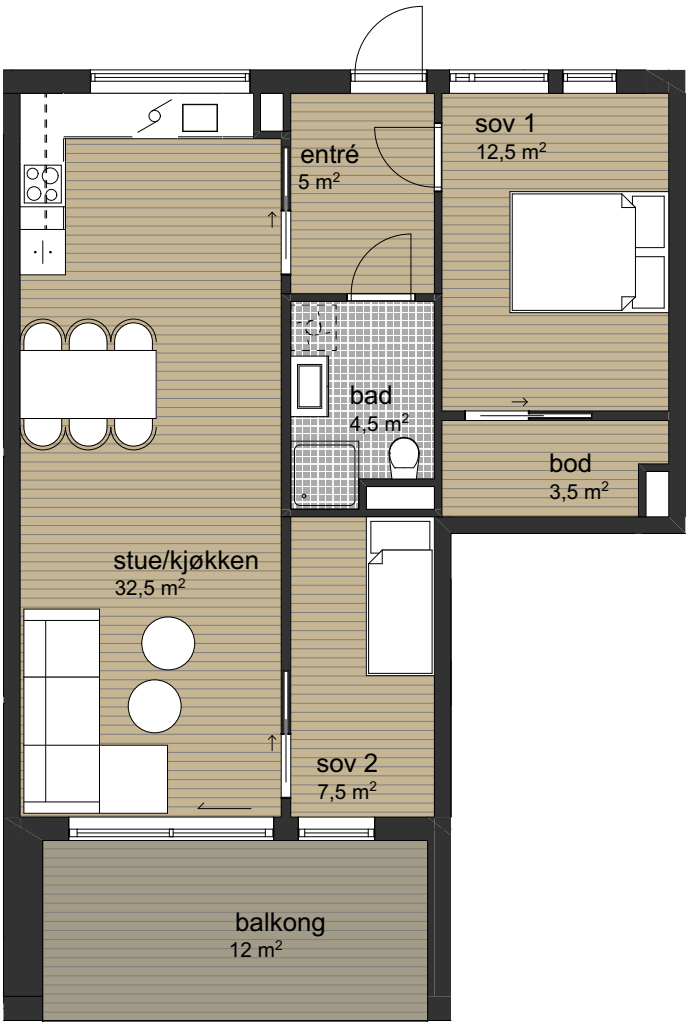
Type: 3-roms
BRA: 72 m²
P-ROM: 66 m²
Etasje: 3. etg
Balkong: 12 m²



B-501			B-502			B-503		
B-401	B-402	B-403	B-404	B-405	B-406	B-301	B-302	B-303
B-301	B-302	B-303	B-304	B-305	B-306	B-201	B-202	B-203
B-201	B-202	B-203	B-204	B-205	B-206	B-207		
BODER			NÆRING			NÆRING		

B306

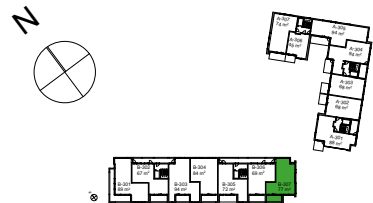
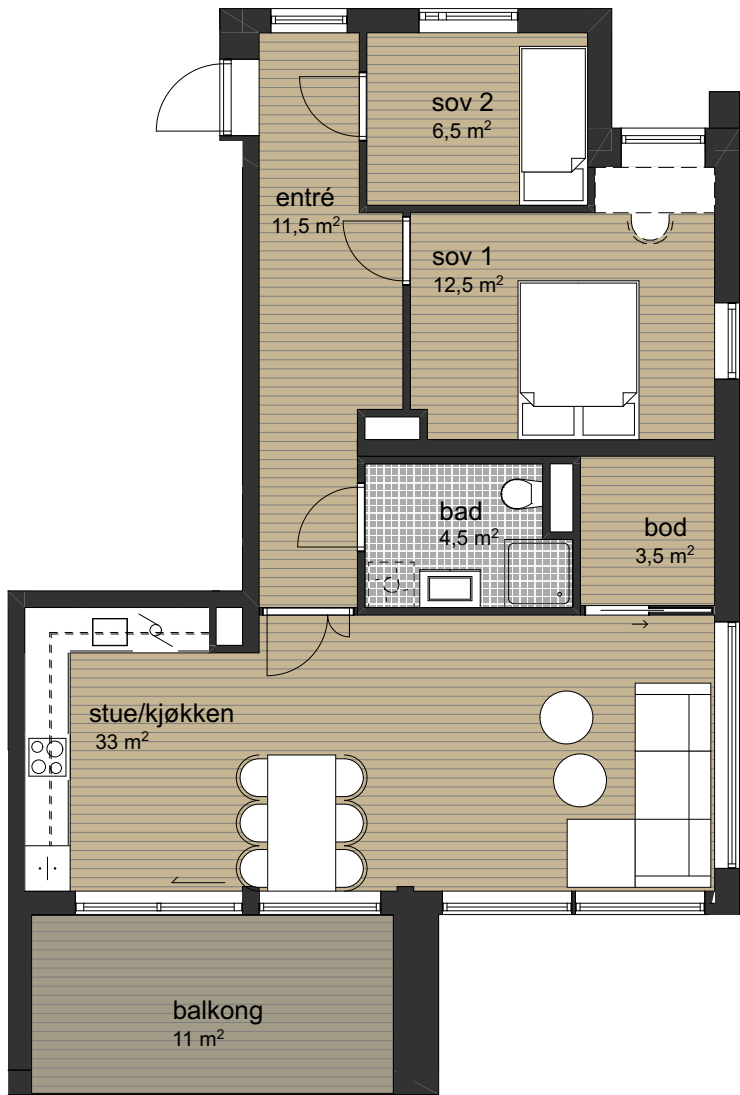
Type: 3-roms
BRA: 69 m²
P-ROM: 64 m²
Etasje: 3. etg
Balkong: 12 m²



B-501			B-502			B-503		
B-401	B-402	B-403	B-404	B-405	B-406	B-301	B-302	B-303
B-301	B-302	B-303	B-304	B-305	B-306	B-201	B-202	B-203
B-201	B-202	B-203	B-204	B-205	B-206	B-207		
BODER			NÆRING			NÆRING		

B307

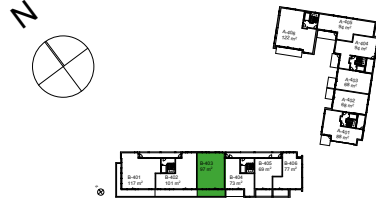
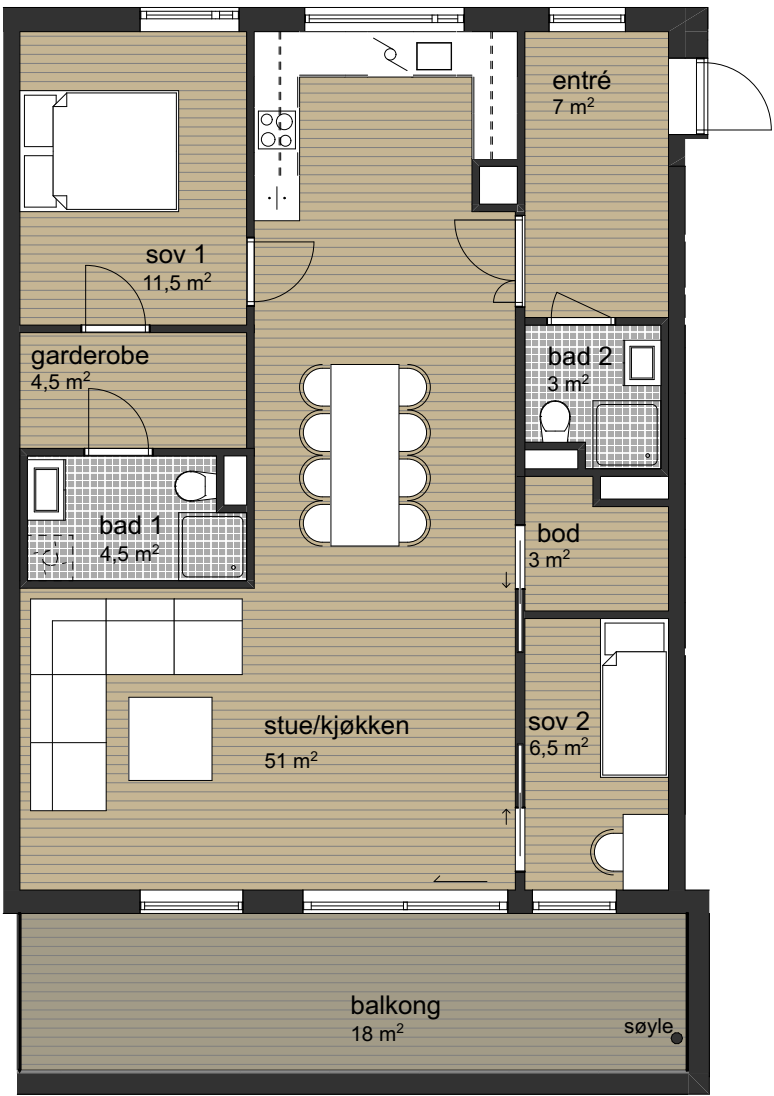
Type: 3-roms
BRA: 77 m²
P-ROM: 71 m²
Etasje: 3. etg
Balkong: 11 m²



B-501		B-502		B-503	
B-401	B-402	B-403	B-404	B-405	B-406
B-301	B-302	B-303	B-304	B-305	B-306
B-201	B-202	B-203	B-204	B-205	B-206
B-207					
BODER		NÆRING		NÆRING	

B403

Type: 3-roms
BRA: 97 m²
P-ROM: 86 m²
Etasje: 4. etg
Balkong: 18 m²



B-501		B-502		B-503	
B-401	B-402	B-403	B-404	B-405	B-406
B-301	B-302	B-303	B-304	B-305	B-306
B-201	B-202	B-203	B-204	B-205	B-206
B-207					
BODER		NÆRING		NÆRING	

B404

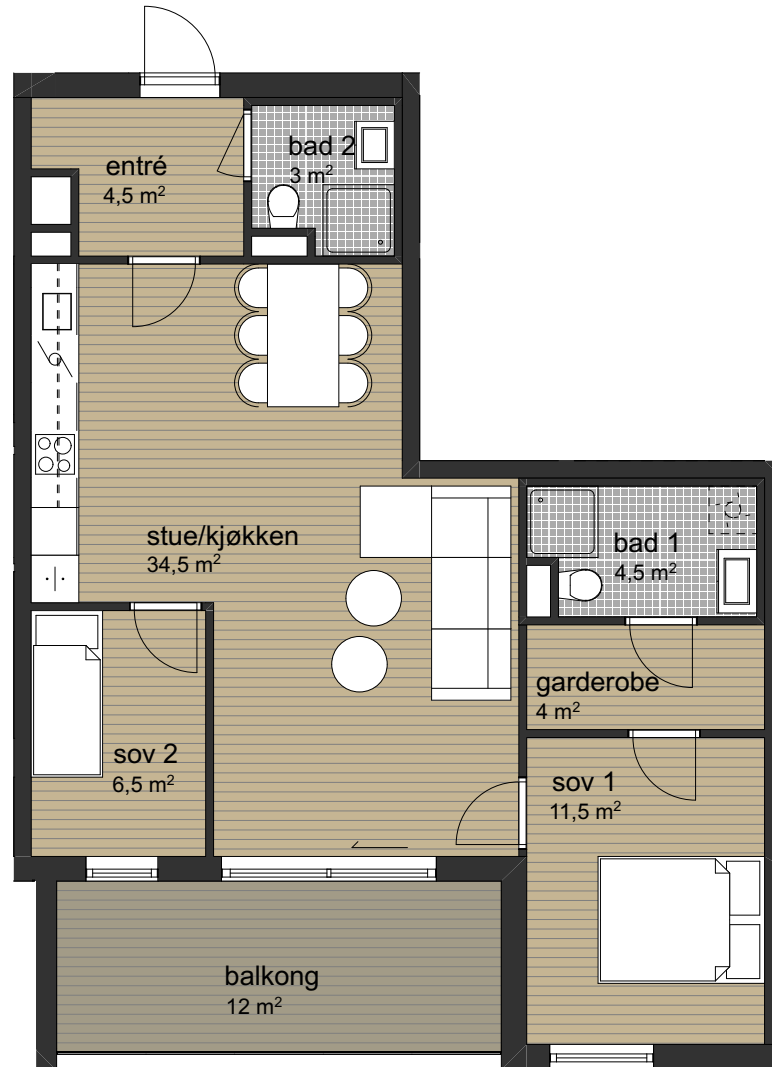
Type: 3-roms

BRA: 72 m²

P-ROM: 66 m²

Etasje: 4. etg

Balkong: 12 m²



The floor plan shows a central corridor with rooms on both sides. The rooms are labeled B-401 through B-406, B-301 through B-307, B-201 through B-207, and B-501 through B-503. The room B-404 is highlighted in green. The plan also shows a BODER (entrance) and NÆRING (kitchen) area.

66

B405

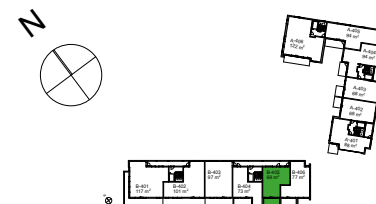
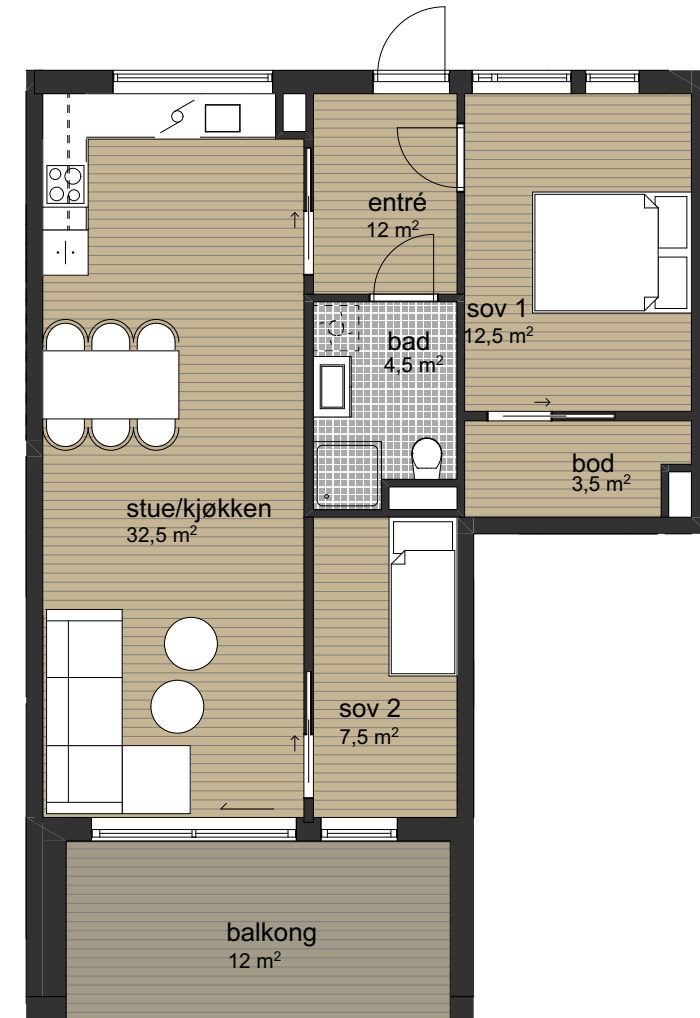
Type: 3-roms

BRA: 69 m²

P-ROM: 64 m²

Etasje: 4. etg

Balkong: 12 m²



Floor plan of the 1st floor showing various rooms and corridors. The rooms are labeled as follows:

- Top row: B-501, B-502, B-503
- Second row: B-401, B-402, B-403, B-404, B-405 (highlighted), B-406
- Third row: B-301, B-302, B-303, B-304, B-305, B-306, B-307
- Fourth row: B-201, B-202, B-203, B-204, B-205, B-206, B-207
- Bottom row: BODER, N/ERING, N/ERING

67



Illustrasjon - forbehold om endringer og endelig detaljutføring.
Endringer vil forekomme. Illustrasjoner kan være vist med tilvalgs-elementer.



Illustrasjon - forbehold om endringer og endelig detaljutføring.
Endringer vil forekomme. Illustrasjoner kan være vist med tilvalgs-elementer.

Lys eikeparkett sammen med lyse farger gir den svale, nordiske atmosfæren.



Illustrasjon - forbehold om endringer og endelig detaljutføring.
Endringer vil forekomme. Illustrasjoner kan være vist med tilvalgs-elementer.



Åpne løsninger og god takhøyde er med på å skape den gode hjemmefølelsen. Med store dører ut til balkongen, åpner man for sval kveldsluft inne eller ute.



Illustrasjon - forbehold om endringer og endelig detaljutføring.
Endringer vil forekomme. Illustrasjoner kan være vist med tilvalgs-elementer.

Keramiske fliser i duse, avstemte farger,
og med dusjvegger i herdet glass.



Illustrasjon - forbehold om endringer og endelig detaljutføring.
Endringer vil forekomme. Illustrasjoner kan være vist med tilvalgs-elementer.



LEVERANSEBESKRIVELSE OG ROMSKJEMA

LEVERANSEBESKRIVELSE

UTVENDIGE FASADER

Hovedmaterialet i byggenes fasader blir hvit puss, trepanel og glasspartier kombinert med fasadeplater. Vindus- og dørbeslag tilpasset fasaden forøvrig i farge og form.

VINDUER OG TERRASSEDØRER

Vinduer får samme farge innvendig som utvendig. Myndighetskrav eller andre forhold kan begrense muligheten for åpningsbare vinduer. Utforming, inndeling og plassering av terrassedør og vindusfelt kan avvike fra tegninger.

LISTVERK

Gulvlister leveres i lakkert eik tilpasset parkett. Ved tilvalg på parkett leveres gulvlist av samme materiale som parkett. Dørlisters leveres hvitmalt. Gerikter rundt vinduer leveres hvitmalt. Alt listverk leveres med synlige spikerhull.

DØRER

Innvendige lettdører leveres i hvit glatt utførelse. Dørvidere og beslag i metall. Inngangsdør til leilighetene holder nødvendige lyd- og brannkrav. Leveres i hvit glatt utførelse.

LÅSSYSTEM OG BESLAG

Komplett leveranse av låser og beslag på dører og vinduer. FG-godkjente sylindere samt vriders av stål der dette er nødvendig iht. vilkår fra forsikringsselskap. Terras-sedører i 1. etasje leveres med låssylinder med nøkkel eller knappvriders, der rømningskrav tilsier dette. Låser leveres som system med 4 nøkler til hver leilighet og til felles inngangsdører og fellesarealer. Boder leveres med hengelås eller sylinder og 3 nøkler.

VEGGER

Skillevegger mellom leilighetene utføres som isolerte lyd- og brannvegger i gips eller betong. Innvendige lettvegger blir kledd med gipsplater. Bærevegger i stål og gips eller betong.

TAK

Generell takhøyde blir 2,50 m. Det tas forbehold om nedforinger, både lokale og i hele rom. Hel nedforing kan være aktuelt i gang, soverom, bod og bad. Det tas forbehold om at mindre sjakter og innkassinger ikke er vist på tegning og kan tilkomme. Sjakter kan endre størrelse som følge av behov som dukker opp ved detaljprosjektering.

TEKNISKE ANLEGG

VENTILASJONSSYSTEM

Det leveres balansert ventilasjon fra sentralt anlegg plassert i teknisk rom eller på tak.

OPPVARMING

Hovedkilde for oppvarming blir oppvarming av ventilasjonsluft. Ventilasjonsluften varmes opp av bergvarme via vannbårent system. Komfortvarme i form av varmemølie i oppholdsrom.

ELEKTRISK ANLEGG

Anlegget installeres i henhold til offentlige myndigheters forskriftskrav, NEK399. Skjult anlegg med unntak av installasjoner ved lyd- og brannvegger/himlinger. Elektriske ledninger og kontakter kan bli utenpåliggende på alle støpte konstruksjoner. Sikringsskap med jordfeilautomatsikringer blir plassert i bod eller gang/entré. Elektriske punkter fremkommer i egen elektrotegning som utleveres sammen med tilvalgsmateriell etter at detaljprosjektering er gjennomført.

TV OG DATA

Det er inngått avtale med Canal digital om leveranse av grunnpakke for TV og data. De leverer ett TV- og to bredbåndsuttak per leilighet.

RINGEKLOKKE/PORTTELEFON

Det blir montert ringeklokke utenfor hver inngangsdør. Det leveres porttelefonanlegg ved hovedinngangsdør på gateplan.

TEKNISKE FØRINGER OG INSTALLASJONER

I entré, gang, bad, kjøkken og innvendig bod kan det bli nedforet himling i hele eller deler av rommet. Over disse himlingene vil det være tekniske føringer til elektro, rør og ventilasjon. I innvendig bod kan slike føringer bli levert åpent. Tekniske føringer kan også i noen grad bli montert i tak og langs vegger utenom ovennevnte rom. Disse vil bli innkasset/nedforet. Det blir innkassede ventilasjonskanaler over/i skap på kjøkken.

Det tas forbehold om endelig plassering av og størrelse på sjakter, da dette kan bli endret i detaljprosjekteringen. Alle detaljer er ikke ferdig prosjektert, slik at plassering av teknisk utstyr, blant annet rørføringer og kontakter, ikke er endelig besluttet. Kjøkkentegninger vil bli utlevert kjøper i forbindelse med tilvalgsprosessen når detaljprosjekteringen er ferdig. Det vil bli montert fordelerskap for rør-i-rør-system på bad, eventuelt i bod, tilstøtende rom eller i gang/entré. Plassering vil være lett tilgjengelig for avstengning av vann dersom en lekkasje skulle oppstå.

KONSTRUKSJON

Boligene oppføres med bærekonstruksjoner hovedsakelig i betong og stål. Takkonstruksjon i betong eller lett-tak elementer, og flatt tak med innvendig nedløp. Etasjeskille og bærende vegger i betong. Skillevegger mellom leilighetene utføres som isolerte lyd- og brannvegger i gips eller betong. Innvendige lettvegger blir

kledd med gipsplater. Balkongene utføres i stål og/eller betong. Balkongens plassering, utforming og farge vil variere.

BRANSIKKERHET

Det blir sprinkelsystem i hele bygget samt brann- og røykvarslere iht. forskrifter. Dette er ikke vist på illustrasjonene eller på salgstegning.

Boligene bygges etter Byggteknisk forskrift av 2017 (TEK17).

FELLESANLEGG

INNGANG

Adkomst til leilighetene skjer fra lukket trappeoppgang med heis eller trapp opp til leilighetene. Det blir inngang både fra Jens Rings vei og Bærumsveien. En av oppgangene får adkomst fra oppgang fra Bærumsveien og over tunet eller direkte fra parkeringskjeller. Det blir totalt fem oppganger med fem tilhørende heiser.

PARKERING, BOD, SYKKELPARKERING

Det etableres parkeringskjeller med innkjøring fra kjørbare gang- og sykkelvei som vil gå parallelt med Bærumsveien. Parkeringsplassens utforming tilfredsstiller Bærum kommunes parkeringsnorm, med 2,25 meter netto høyde, 2,4 meter bredde og 5 meter lengde. For å bære bygget over må det plasseres søyler i parkeringsanlegget. Disse står som regel mellom hver andre eller tredje parkeringsplass. Rørføringer, bjelker og installasjoner i ytterkant av parkeringsplassen kan forekomme.

Kjellerarealet leveres uten sluk, men med fordampningsrenne. Snø på biler bør fjernes før man kjører inn i parkeringskjeller, ellers må det påregnes vannansamlinger.

Deler av parkeringskjelleren får dobbeltparkering med parkeringssystem. I ytterste rekke mot kjørebane vi bilene parkere på «vogner» som automatisk sideforskyves for å slippe bilen parkert innenfor ut/inn.

Utbygger forbeholder seg retten til inngå avtale med leverandør av el-billadesystem for leveranse, montasje og drift, på vegne av sameiet. Det vil i tilvalgsprosessen bli mulig å velge el-bil lader. Hastighet på lading vil være avhengig av kapasitet og hvor mange som lader samtidig. Strøm til lading vil bli fakturert etter forbruk. Grunninstallasjonen dekkes av felleskostnadene. Det tas forbehold om forskriftsendringer. Sameiet har tre tinglyste besøkparkeringsplasser i prosjektet Nadderudveien 1. Disse parkeringsplassene driftes av Solligården Næring AS, og er delvis avgiftsbelagt.

Det medfølger parkeringsplass til alle av leilighetene med unntak av leilighet A201, A202, A206 og A306. Leilig-

het B202, B302 og B306 får utvendig parkeringsplass med innkjøring fra Fagertunveien som tilleggsdel. Se for øvrig prisliste. Parkeringskjelleren er planlagt organisert som en anleggseiendom, se mer under eierforhold/organisering.

Leilighet A203, A204, A205, A207, A301, A302, A303, A304, A305, A307, A401, A402, B201, B203, B204, B205, B206, B207, B301, B303, B304, B305 og B307 vil få tildelt plass i den delen av parkeringskjelleren som får dobbeltparkering med parkeringssystem eller HC-plasser.

Leilighet A403, A404, A405, A406, B401, B402, B403, B404, B405, B406, B501, B502 og B503 vil få tildelt faste plasser i parkeringskjelleren.

Eventuelle usolgte parkeringsplasser og/eller boder, tilhører utbygger også etter at arealet er ferdigstilt og helt eller delvis overlevert kjøperne. Selger har dermed full rett til å selge parkeringsplassene og bodene etter at kjøperne har overtatt plasser i parkeringskjelleren.

Selger står fritt til å fordele parkeringsplasser. I henhold til vedtektene gis styret myndighet til å fordele etablerte HC-plasser til de som måtte ha et dokumentert behov. Kjøpere som tildeles en HC-plass uten å ha HC-behov vil dermed måtte akseptere å bytte plass til andre med et slikt behov dersom det blir aktuelt.

Alle leilighetene får en sportsbod. Sportsbodene blir plassert i tilknytning til parkeringskjelleren i korridorer og i inngangspartiene. Vegger i bodene utføres i netting, og bodene vil være uisolerte. Nettingdør er forberedt for hengelås eller sylinder. Hengelås eller sylinder leveres. Selger vil forestå fordeling av sportsbodene. Sportsbodene er min 5, 0 m2 BRA, og min 2,5 m2 BRA for leiligheter under 50 m2 BRA. Det kan være rørføringer i bodene samt langs parkeringsplassene. Bodene er kun ment til oppbevaring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktforandring. Slike begrensninger er ikke å anse som en mangel.

Det vil bli etablert løsning for sykkelparkering både utvendig og innvendig nær innganger.

RENOVASJON

Søppelrom med containere på hjul i rom ved inngang fra Bærumsveien.

TILVALG OG ENDRINGER

Det er viktig å være oppmerksom på at det å kjøpe en leilighet i et boligprosjekt ikke er det samme som å kjøpe enebolig. Bygging av store prosjekter fordrer standardiserte løsninger og selv små endringer kan derfor skape store kostnader. Vi deler prosessen for spesialtilpasning av boligen inn i to kategorier, «tilvalg» og «endringer».

Gjennom en egen tilvalgsmeny vil det tilbys muligheter for bestilling av standardiserte alternativer til blant annet kjøkken, hvitevarer, bad, garderobe, elektro, gulv og farger. Badene blir levert som plassbygde bad eller prefabrikkerte våtromskabiner. Tilvalgsmulighetene på bad er noe begrenset, men man vil få mulighet til å velge mellom alternative gulv- og veggfliser, armaturer og sanitærutstyr. I tillegg får man anledning til å velge andre fronter på baderoms innredningen. Det vil ikke bli anledning til å sette inn badekar. I tilvalgsmenyen vil frister og priser for de enkelte tilvalgsmulighetene også fremkomme.

Det vil i et hvert tilfelle tilkomme et engangsadministrasjonsgebyr på kr. 5.000,- for tilvalgsprosessen. Prisen for selve tilvalget kommer i tillegg.

Endringer eller tilleggsarbeider som går utover standardiserte tilvalg, behandles som «endringer».

Hvis man ønsker endringer i leiligheten, regnes det som en relativt omfattende prosess som kan kreve at både myndigheter, byggherre, arkitekt, andre prosjekterende og entreprenør må bearbeide og godkjenne endringene. Endringsarbeider refererer seg for eksempel til det som er innstøpt i betong, legging av rør, elektriske punkter, forandring av planløsning osv. Fjerning av lettvegger og å snu slagretning på dører er altså å betrakte som endringer. Selger vil i disse tilfellene gi et skriftlig tilbud som klargjør de kostnadmessige og eventuelle tidsmessige konsekvensene. Selger kan si nei til endringer som ikke står i forhold til prosjektets standard og leveranse. Myndighetskrav kan begrense mulighet for endringer på planløsningen. Endringer som kan gå ut over prosjektets totale fremdrift kan ikke imøtekommes.

Selger tar seg betalt for arbeidet med utarbeidelse av pris-tilbud, tegninger m.m. i forbindelse med forespørsel om endringer. Dette er en fast kalkulasjonskostnad til entreprenør på kr. 8.000,- per endringsanmodning. Disse kostnadene blir belastet uavhengig av om endringen gjennomføres/ bestilles eller ikke, uansett årsak. Kostnaden for selve endringen kommer i tillegg.

Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider som vil endre kontraktssummen med mer enn 15 % jfr. buofl. § 9.

Vi gjør oppmerksom på at endrings- og tilvalgsfristene utløper kort tid etter at byggestart er besluttet.

Alle tilvalg/endringer skal betales sammen med sluttoppgjøret direkte til meglers klientkonto.



Illustrasjon - forbehold om endringer og endelig detaljutføring.
Endringer vil forekomme. Illustrasjoner kan være vist med tilvalgselementer.

ROMSKJEMA

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO
ENTRE/ GANG	1-stavs parkett i lys eik. Lakkerte eikelister tilsvarende parkett med synlige spikerhull.	Sparklet og malt gipsplate / betong. Farge: Brukket hvit (NCS: S0502-Y).	Sparklede og malte betongelementer med synlige V-fuger. Gipsplater (sparklet og malte) ved nedforet himling. Farge: Hvit.	Spotlights med dimmer, 3 – 6 stk. avhengig av størrelse på entre/gang. Ringeklokke med skjerm og tale. Ellers iht. forskrifter.
STUE	1-stavs parkett i lys eik. Lakkerte eikelister tilsvarende parkett med synlige spikerhull.	Sparklet og malt gipsplate / betong. Farge: Brukket hvit (NCS: S0502-Y).	Sparklede og malte betongelementer med synlige V-fuger. Gipsplater (sparklede og malte) ved nedforet himling. Farge: Hvit.	Min. ett stikk ved tak for belysning med bryter. Uttak for TV/data. Sentral plasseres i teknisk skap i bod eller entre. Eller iht. forskrifter.
KJØKKEN	1-stavs parkett i lys eik. Lakkerte eikelister tilsvarende parkett med synlige spikerhull.	Sparklet og malt gipsplate / betong. Farge: Brukket hvit (NCS: S0502-Y). Veggflate bak kjøkkenbenk males i vaskbar maling.	Sparklede og malte betongelementer med synlige V-fuger. Gipsplater (sparklede og malte) ved nedforet himling. Farge: Hvit.	Min. ett stikk ved tak for belysning med bryter. Spottskinne under overskap med bryter. Minimum: 1 stikk for stekeovn i benk eller høyskap. 1 teknisk kontakt for platetopp – effekt tilpasset induksjon 1 stikk for kjøleskap 1 stikk for frys 1 stikk for mikrobølgeovn 1 stikk for kaffemaskin m/timer 1 stikk for oppvaskmaskin 1 stikk for kjøkkenventilator 2 stk. doble stikk ved gulv i forbindelse med spiseplass 1 dobbelt stikk per 2 m kjøkkenbenk 1 stk. komfyrvakt/beskyttelsestiltak for installasjon av komfyr/platetopp. Ellers iht. forskrifter.

SANITÆR	VENT/ VARME	INNREDNING
	Balansert ventilasjon. Vannbåren oppvarmet ventilasjonsluft. El – gulvvarme.	Garderobeskap leveres ikke som standard. Glassfelt i dør til stue.
	Balansert ventilasjon. Vannbåren oppvarmet ventilasjonsluft. El – gulvvarme.	
1 stk. ettgreps blandebatteri med stoppekran for oppvaskmaskin. Hans Grohe, Oras eller tilsvarende. Stuss og avløp for oppvaskmaskin.	Slimline eller tilsvarende. Vannbåren oppvarmet ventilasjonsluft. El – gulvvarme.	Kjøkkeninnredning med omfang iht. plantegning fra Sigdal, Norema, HTH eller tilsvarende. Grepsløs front, foring til tak i hvit dekor eller- tilsvarende. Benkeplate leveres i heldekkende laminat. Demping på skuffer og skap. Takhøye skap med foring til tak. Samme materiale som innredning. Det leveres integrerte hvitevarer fra Bosch/Siemens el. tilsvarende. Oppvaskmaskin, komfyr, induksjonsplatetopp samt kjøleskap med frysedel. Det tas forbehold om avvikende plassering av hvitevarer.

ROMSKJEMA

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO
SOVEROM	1-stavs parkett i lys eik. Lakkerte eikelister tilsvarende parkett med synlige spikerhull.	Sparklet og malt. Farge: Brukket hvit (NCS: S0502-Y).	Sparklede og malte betongelementer med synlige V-fuger. Gipsplater (sparklede og malte) ved nedforet himling. Farge: Hvit.	Min. 1 stikk ved tak for belysning med bryter. Uttak for bredbånd på inn-til to- soverom. Ett stikk med egnet plassering for panelovn. Eller iht. forskrifter.
INNVENDIG BOD	1-stavs parkett i lys eik. Lakkerte eikelister tilsvarende parkett med synlige spikerhull.	Sparklet og malt. Farge: Brukket hvit (NCS: S0502-Y).	Sparklede og malte betongelementer med synlige V-fuger. Gipsplater (sparklede og malte) ved nedforet himling. Farge: Hvit.	1 lyskilde/lampe i tak med bryter v/dør. Kombinert inntaksskap / sikringsskap / skap for telekommunikasjon.
BAD/ VASKEROM	10x10 fliser, 5x5 i nedsenket dusjsone. Farge: Sandfarget / Grå. Tilnærmet trinnfri overgang mellom gulv i bad og gulvet utenfor bad.	25x40 liggende flis Farge: Matt hvit.	Malt stålplate eller gips. Farge: Hvit.	1 stk. dobbelt stikk ved/over servant. 1 enkelt stikk for vaskemaskin og 1 enkelt stikk for tørketrommel på separate kurser. Spotlights i tak med dimmer, 4 - 6 stk. avhengig av størrelse på bad.
WC	10x10 fliser. Farge: Sandfarget / Grå.	Malt med sokkelflis.	Malt hvit.	Spotlights i tak med dimmer. Stikk ved speil.

SANITÆR	VENT/ VARME	INNREDNING
	Ventilert iht. forskrifter. Vannbåren oppvarmet ventilasjonsluft.	Det leveres ikke garderobeskap som standard.
Fordelerskap for varme og sanitær (alt. plassering i bad/entre).		
Ettgreps blandebatteri. Hans Grohe eller tilsvarende. Dusj med termostatbatteri type Hans Grohe, Oras eller tilsvarende. Vegghengte innfellbare dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin. Vann, avløp og stikk skjult i servantskap der vist på plantegning. Vegghengt toalett. Innebygget sisterne. Soft Close toalettsete. Eventuelt fordelerskap for varme og sanitær. (fortrinnsvis i innvendig bod)	Avtrekk fra bad via ventilasjonsaggregat. Vannbåren oppvarmet ventilasjonsluft. Elektrisk/ vannbåren gulvvarme.	Innredning som vist på plantegning i hvit glatt mdf-kvalitet med heldekkende servant og speilskap med sidelys. 1 stikk i speilskap. Skuffer i innredning. Sentrert avløp i seksjon.
Ettgreps blandebatteri Hans Grohe, Oras eller tilsvarende. Lite servantskap. Vegghengt toalett. Innebygget sisterne. Soft-Close toalettsete.	Vannbåren oppvarmet ventilasjonsluft. Elektrisk gulvvarme.	Speil i bredde med vasken.

ROMSKJEMA

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO
BALKONG	Betonggulv med tredekke.	Balkongdør: Slagdør. Rekkverk i glass og stål. Side- og skillevegger i glass, tre, plate, puss eller betong avhengig av plassering i bygget.	Underside balkong blir i ubehandlet eller malt betong.	Utelampe iht. lyskonsept m/innvendig bryter. 1 dobbelt stikk.
MARK-TERRASSE	Betongheller eller tredekke.	Balkongdøren har låssylinder med nøkkel eller knappetrigger der hvor brannkrav krever dette.	Underside balkong ubehandlet eller malt betong	Utelampe iht. lyskonsept m/innvendig bryter. 1 dobbelt stikkontakt.

SANITÆR	VENT/ VARME	INNREDNING

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO
FELLES OG PRIVAT TAKTERRASSE	Iht. utomhusplan.			Iht. utomhusplan og lyskonsept.
FELLESAREAL PÅ LOKK	Iht. utomhusplan.			Iht. utomhusplan og lyskonsept.
INNGANGS-PARTI INNE	Flis med sokkelflis. 30x60	Innvendig i heis, trapperom og bærevegger sparklet og malt. Gipsvegger sparklet og malt Farge lik oppgangsfargen (ulike farger i de ulike trapperommene)	Himlingsplater	Iht. lyskonespt.
INNGANGS-PARTI UTE GATE OG FRA LOKK	Fotskraperist i nedfelt foran inngangsparti.	Iht. arkitekttegninger, fasadetegninger og beskrivelse.	Iht. arkitekttegninger og beskrivelse.	Iht. lyskonespt Porttelefon
TRAPPEROM OG ADKOMSTER	Flis med sokkelflis. 30x60	Vegger sparklet og malt.	Malt betong/gips himling og underside trapp.	Prosjekt tilpasses, lyskonsept og iht. gjeldende forskrift Bevegelsesensorer på all belysning. LED 1 dobbel stikkontakt ved gulv Nødvendig varme

SANITÆR	VENT/VARME	INNREDNING
Utvendig frostfri kran på / innvendig i trappehus med heis.		Benker på fellesarealer.
Utvendig frostfri kran pr bygg.		Benker på fellesarealer.
	Radiatorer/ panelovn ved behov	Postkasser –leveres i oppgangens farge. Oppgangens farge iht. arkitektens beskrivelse. Inngangsdør med sidefelt i glass fra gateplan og fra tun. Dør i aluminiums-profil med sikkerhetsglass i hele dørhøyden. Oppgangene nummeres med folie på inngangsdør.
		Inngangsdør med sidefelt i glass. Dør i aluminiumprofil med sikkerhetsglass i hele dørhøyden. Oppgangene nummeres med folie på inngangsdør.
	Nødvendig varme og ventilasjon	Spilerekkverk i trapperom.

ROMSKJEMA

FELLESANLEGG

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO
KORRIDORER/ SLUSE	Flis med sokkelflis. 30x60	Sparklet og malt. Farge: Brukket hvit (NCS: S0502-Y)	Malt betong/gips himling	Bevegelsesensorer på all belysning. LED 1 dobbel stikk ved gulv
HEISSJAKT/ HEISKUPÉ	Iht. krav fra heisleverandør.	Iht. krav fra heisleverandør.	Iht. krav fra heisleverandør.	Gjelder heissjakt: Elektrisk varmekilde for frostsikring av heisinstallasjonen. Lys i heissjakt, heisstol og ved styreskap. Stikk i heissjakt. Downlights i himling heiskupé.
BODER	Betong Impregnert/ egnet behandling.	Malt Farge: Hvit Støvbundet	Malt Farge: Hvit Støvbundet	Nødvendig belysning m/ bevegelsessensor. LED
SYKKELBODER	Betong Impregnert/ egnet behandling.	Malt Farge: Hvit Støvbundet	Malt Farge: Hvit Støvbundet.	Nødvendig belysning m/ bevegelsessensor. LED
TEKNISK ROM	Betong Impregnert/ egnet behandling.	Malt Farge: Hvit Støvbundet	Malt Farge: Hvit Støvbundet.	Tilstrekkelig med lyskilde/lampe Bevegelse sensor. LED 2 doble stikk

SANITÆR	VENT/ VARME	INNREDNING
	Nødvendig varme og ventilasjon	
Iht. krav fra heisleverandør	Iht. krav fra heisleverandør	Gjelder heiskupé: Stål og speil på bak- eller sidevegg, håndløper på side- eller bakvegg.
	Nødvendig ventilasjon	Nettingvegger og nettingdør Leveres med hengelås eller sylinder. 3 nøkler
	Nødvendig varme og ventilasjon.	Nødvendig sykkelstativ i to etasjer for å oppnå nødvendig antall sykkelparkeringer.
Slangekran og sluk dersom krav	Krav iht. valgt oppvarmings- løsning. Ventilasjon iht. forskriftskrav.	

ROMSKJEMA

FELLESANLEGG

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO
GARASJE-KJELLER & NEDKJØRSEL BOLIG	Asfalt / Betong avrenning til fordampningsrenne og videre til evt. oppsamlings «kum» ved innkjøring, som kan nås med sugebil.	Støvbundet /malt. Farge: Hvit	Støvbundet /malt. Farge: Hvit	Tilstrekkelig belysning, bevegelses-sensorer. Elbilladning kan bestilles som tilvalg. Automatisk parkeringssystem i deler av P-kjeller.

SANITÆR	VENT/VARME	INNREDNING
	Nødvendig ventilasjon	Søyler skal merkes. Parkeringsplasser nummereres.



SALGSOPPGAVE

SALGSOPPGAVE

PROSJEKTBESKRIVELSE

Prosjektet Rings Hus bygges på eiet tomt og består av 43 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner. Størrelse på leilighetene varierer fra 45 til 152 kvm. Næringsseksjonene ligger i byggenes første etasje, og er ikke omfattet av dette prospektet. Byggene er markert som hus A og B på utom-husplanen. Hus A ligger langs Bærumsveien og hus B ligger langs Jens Rings vei. Hus A oppføres i 4 etasjer, hus B i 5 etasjer. I Hus A blir det både private og felles takterrasser. Inngang til oppgangene blir både fra gateplan og fra felles uteoppholdsareal mellom byggene. Det blir 2 trapperom og 2 heiser i bygg B og 3 trapperom og 3 heiser i Bygg A. Innkjøring til parkeringsanlegg skjer fra Bærumsveien.

EIENDOM OG BYGGTEKNISK BESKRIVELSE EIENDOMMEN

Eiendommen består i dag av gnr. 19, bnr. 28, 32 og 615 i Bærum kommune som skal sammenføres til ett gårds- og bruksnummer. Det vil bli foretatt grensejusteringer og eventuell sammenslåing/deling i forbindelse med utbyggingen. Offentlig vei og fortau som grenser til Jens Rings vei og Bærumsveien overdras til Bærum kommune og Statens Vegvesen.

ADRESSE

Eiendommens adresser er i dag Fagertunveien 1, Bærumsveien 199, 201 og 203 A, 1357 Bekkestua. Bærum kommune vil vedta ny adresse for eiendommen før overtakelse.

REGULERING

Eiendommen er regulert til bolig og næring, plan-id 2015020, plannavn Bærumsveien 201 og 199, Fagertunveien 1 og 3 A.

Områdeplan for Bekkestua har plan-id 2008022, plannavn Bekkestua Nord. Planen er datert 4. juni 2014.

Forhold til naboeiendommene:

Nadderudveien 1 A-G og Fagertunveien 2 A-J, gnr. 19, bnr 73, er regulert til bolig og næring, plan-id 2015029, plannavn Nadderudveien 1 og Fagertunveien 2 A og B. Endelig vedtatt arealplan.

Coop-eiendommen, gnr. 19, bnr. 72, er regulert til bolig og næring, plan-id 2016030, plannavn Gamle Ringeriksvei 39-47. Endelig vedtatt arealplan.

Meglergården, gnr. 19, bnr. 131, er regulert til bolig og næring, plan-id 2016030, plannavn Gamle Ringeriksvei 39-47. Endelig vedtatt arealplan.

For tilstøtende villabebyggelse gjelder plan-id 201601, plannavn Kommuneplanens arealdel 2017-2035. Endelig vedtatt arealplan.

VEILEDENDE PLAN FOR OFFENTLIG ROM (VPOR)

Selger har sammen med Bærum kommune fått utarbeidet en plan for utforming av det offentlige rommet som oppstår mellom byggene fra rundkjøringen ved busstasjonen i øst og forbi biblioteket i vest. Denne planen tar for seg utforming av gang- og sykkelveier, fortau, trafikkarealer, plasser og torg samt teknisk infrastruktur som nye kulverter, vannledninger og flomsikring. Alle utbyggere langs Jens Rings vei, Nadderudveien og Gamle Ringeriksvei skal sammen med Bærum kommune bidra til opparbeidelse av disse arealene. Alle aktørene inngår forpliktende avtaler med Bærum kommune som igjen er ansvarlig og forplikter seg til den endelige gjennomføringen og ferdigstillelsene av tiltakene. Planen skal sikre gode offentlige rom med prioritet for myke trafikanter og god avvikling av kollektivtransport. Eiendommens tilstøtende gater etableres samtidig som prosjektet. For å sikre god avvikling av kollektivtransport, vil krysset Jens Rings vei/Nadderudveien fortsatt ha en mindre rundkjøring frem til permanent t-kryss etableres.

SERVITUTTER/HEFTELSE

Seksjonen overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. I tillegg kan Selger tinglyse bestemmelser vedrørende sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Kopi av servitutter tinglyst på eiendommen kan fremlegges av megler.

Seksjonen overdras fri for økonomiske heftelser med unntak av lovpålagt panterett til sameiet som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte seksjonseiers fellesforpliktelser.

LIKINGSVERDI

Likningsverdi er per dags dato ikke fastsatt. Likningsverdien fastsettes av ligningskontoret. Likningsverdien avhenger av om boligen er «primærbolig» (der eier er folkeregistrert) eller «sekundærbolig» (alle andre boliger man eier). Likningsverdien for primærboliger vil utgjøre 25 % av den beregnede pris per kvadratmeter multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil ligningsverdien utgjøre 90 % av den beregnede pris per kvadratmeter multiplisert med boligens areal. For mer informasjon, se skatteetaten.no.

ORGANISERING - RINGS HUS SAMEIE

Eiendommen vil seksjoneres etter eierseksjonsloven. Rings Hus Sameie er planlagt som et kombinert bolig- og næringssameie med 43 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner. Selger står fritt til å dele opp i flere sameier eller endre antall seksjoner.

Det er utarbeidet vedtekter og driftsbudsjett for sameiet, som vil følge som vedlegg til kjøpekontrakten. Vedtektene regulerer forholdet mellom seksjonene, herunder forholdet mellom bolig- og næringsdelen av sameiet. Kjøperne vil bli innkalt til konstituerende årsmøte. Her vil sameiets styre

bli valgt, og sameiets driftsbudsjett og vedtekter skal vedtas. Det kan forekomme endringer av vedtekter og budsjett frem til møtet.

ADGANG TIL UMLEIE

Boligene kan fritt leies ut til boligformål. Vedtektene setter ingen begrensninger, men adgang til utleie følger den til enhver tid gjeldende eierseksjonslov. Utleiere skal varsle sameiet om hvem som leier boligen.

FELLESKOSTNADER

Felleskostnader fordeles mellom bolig- og næringsdelen av sameiet etter samlet eierbrøk/ for hver del, eller etter forbruk. Enkelte kostnader vil knytte seg direkte til enten bolig- eller næringsdelen, og skal dekkes fullt ut av den respektive del. Andelen som skal dekkes av henholdsvis bolig- og næringsdelen fordeles igjen mellom disse etter følgende fordelingsnøkkel:

- 50 % likt pr. seksjon
- 50 % pr. m2 BRA

Senere reguleringer av felleskostnader skal skje etter samme fordelingsnøkkel for samtlige seksjoner. Sameiets driftskostnader, som vaktmestertjenester, service og drift av heis, rengjøring, rydding av snø, forretningsførsel, kommunale avgifter, eiendomsforsikring, vann og kloakkavgift, kabel-TV, internettilknytning, felles strøm etc. dekkes av felleskostnadene. Kostnader for varmt vann og oppvarming av fellesanlegget fordeles etter samme fordelingsnøkkel eller etter forbruk. Stipulerte felleskostnader for den enkelte bolig er kr 35,- pr. BRA, pr. måned for første driftsår. I tillegg kommer stipulerte felleskostnader for utvendig parkering. Kr 100,- pr. måned og kr 200,- pr. måned for innvendig parkering. Stipulerte felleskostnader fremkommer av prislisten. Felleskostnadene er kun stipulert og basert på erfaringstall. Selger er forpliktet til å betale felleskostnader, stiftelsesomkostninger og startkapital for usolgte enheter.

KOMMUNALE AVGIFTER

Det blir montert felles vannmåler for boligene. Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

FORRETNINGSFØRER

Selger har på vegne av sameiet inngått avtale om forretningsførsel med: Asker og Bærum Boligbyggelag AL
Postadresse: Postboks 385, 1301 Sandvika
Besøksadresse: Kinoveien 3, 1337 Sandvika
Telefon: 67 57 40 00
E-post: post@abbl.no
Avtale om forretningsførsel gjelder med en bindingstid på fem år. Sameiet står deretter fritt i valg av forretningsfører.

FORSIKRING

Selger inngår forsikringsavtale for eiendommen på vegne av sameiet. Avtalen transporteres til sameiet når det er konstituert. Frem til avtalen kan transporteres til sameiet vil eiendommen være forsikret av Selger. Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikring av eventuelle særskilte påkostninger.

LEVERANDØRAVTALER

Selger kan på vegne av sameiet inngå serviceavtaler som er nødvendig for drift av bygget. Selger inngår på vegne av sameiet fellesavtale med Canal Digital for leveranse av digital-TV og bredbånd (komplett 50). Kostnaden for dette betales gjennom felleskostnadene. Kjøper kan selv velge å oppgradere hastigheten og bekoste dette selv dersom det er ønskelig. Avtalen inngås med bindingstid på 36 måneder fra sameiet konstitueres. Utbygger forbeholder seg retten til inngå avtale med leverandør av el-billadesystem for leveranse, montasje og drift, på vegne av sameiet. Ovennevnte og øvrige serviceavtaler kan inngås med bindingstid inntil 5 år og transporteres til sameiet når det er konstituert.

AVTALEFORHOLD OG ØKONOMI

Betingelsene for kjøpet fremgår av skriftlige opplysninger i prospekt og kjøpekontrakt med vedlegg, som sammen utgjør de samlede avtalevilkårene for kjøp av seksjonen.

SELGER/UTBYGGER

Selger/utbygger av eiendommen er Nye Egne Hjem AS, org. nr. 913 624 149. Postadresse:

Nye Egne Hjem AS
c/o Peab Eiendomsutvikling AS
Postboks 143 Lysaker
1325 Lysaker

Selskapet eies av Peab Eiendomsutvikling AS, org. nr. 987 099 011.

KJØPEKONTRAKT

Det benyttes standard kjøpekontrakt med normale kontraktsvilkår for kjøp av bolig. Det forutsettes at kjøpstilbud legges inn på grunnlag av kjøpekontrakten, og en eventuell aksept gis under samme forutsetning. Kontraktsmalen innhentes hos megler eller lastes ned fra prosjektets hjemmeside Ringshus.no.

Kjøpekontrakt er tilpasset bustadoppføringslova og vil ikke bli benyttet ved salg til kjøpere som ikke regnes som forbrukere etter denne loven. For denne kjøpegruppen gjelder avhendingslova og særskilte betingelser. Blant annet vil det stilles krav om forskudd tilsvarende 20 % av kjøpesummen innbetales.

PRISER

Se den til enhver tid gjeldende prisliste. Selger står fritt til når som helst, og uten forutgående varsel, å regulere salgspris eller betingelser på usolgte boliger.

BETALINGSBETINGELSER

Kjøper er innforstått med at tilfredsstillende finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler før avtale om kjøp inngås, og at disse opplysningene kan bli videreformidlet til utbyggers byggelånsbank. Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kontraktstidspunktet.

Forskudd tilsvarende 10 % av kjøpesummen betales til klientkonto ved kontraktsignering. Betalingsinformasjon vil sendes ut kort tid etter kontraktsmøtet. Innbetaling av forskudd ved kontraktsinngåelse skal være i form av ubundet egenkapital. Det vil si at det ikke skal etableres pant i boligen som sikkerhet for kjøpers finansiering av forskuddet.

Forskuddet tilhører selger fra det tidspunktet vilkårene om å stille garantier etter bustadoppføringslova § 12 og § 47 er oppfylt. Det godskrives ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 (3). Om selger stiller § 47-garanti vil forskudd/deloppgjør som kjøper innbetaler til meglers klientkonto, utbetales til selger/byggelånsbank og godskriving av renter til kjøper opphører.

Hovedoppgjøret (rest kjøpesum og omkostninger) skal innbetales til klientkonto før overtakelse. Eventuelle tilvalg og endringer innbetales separat til klientkonto innen overtagelse.

OMKOSTNINGER

Som en del av det samlede vederlaget skal kjøper i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger:

- Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av boligens andel av tomteverdi på tinglysningstidspunktet. Dokumentavgiften anslås til å være kr 320,- pr. BRA. Dokumentavgiften er basert på foreløpig beregning av tomteverdi og kan bli gjenstand for justering.
- Tinglysingsgebyr skjøte: Kr 525,-
- Tinglysingsgebyr per pantedokument: Kr 525,-
- Andel startkapital til sameiet, som tilsvarer tre måneders stipulerte felleskostnader.

Omkostningene forfaller til betaling før overtakelse. Ved økning av skatter, avgifter og gebyrer, herunder blant annet merverdiavgift, tinglysingsgebyrer og dokumentavgift, i tiden mellom avtaleinngåelse og overtagelse, vil vederlaget øke tilsvarende.

FORSINKET BETALING

Ved forsinket betaling må kjøper betale forsinkelsesrente i

henhold til forsinkelsesrenteloven. Forsinket betaling med mer en 21 dager for beløpet som forfaller ved kontrakts-signering og 30 dager for andre avtalte innbetalinger gir selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningsalg.

Selgeren kan nekte kjøperen å overta inntil betaling skjer. Denne bestemmelsen gir ikke kjøperen rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

LOVANVENDELSE OG GARANTIER

Avtalen reguleres av bustadoppføringslova så fremt kjøper regnes som forbruker. For kjøpere som ikke regnes som forbrukere gjelder avhendingslova. Selger er etter bustadoppføringslova § 12 pliktig til å stille garanti på 3 % av kjøpesummen i byggetiden og 5 % av kjøpesummen i inntil fem år etter overlevering. Overføring av innbetalt beløp til selger er avhengig av selgers garantistillelse i henhold til bustadoppføringslova § 47.

KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Kjøper har ansvar for å sette seg inn i prospekt og annen informasjon som kjøper har fått tilgang til. Utfyllende eller supplerende opplysninger fås av megler på forespørsel. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

FORBUD MOT VIDERESALG

Selger ønsker å selge boligene til kjøpere som har til hensikt å overta den ferdigstilte boligen. Derfor tillates det ikke at inngåtte kjøpekontrakter videreselges før overtakelse er gjennomført. Kjøpere som måtte få behov for å komme seg ut av kontraktsforholdet, kan avbestille kjøpet i medhold av bustadoppføringslovas bestemmelser om avbestilling.

AVBESTILLING

Dersom kjøper avbestiller før selger vedtar byggestart betales det et avbestillingsgebyr, jf. bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret er 5 % av total kjøpesum. Dersom kjøper avbestiller etter vedtatt byggestart, fastsettes selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvar med bustadoppføringslova § 52 og § 53. Det vil si at kjøper bærer all risiko ved avbestilling og må dekke full erstatning for selgers økonomiske tap som følge av avbestillingen. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet av kjøper.

OVERTAKELSE

Selgers frist til å ha boligen klar til overtakelse er 24 måneder etter bortfall av siste forbehold for gjennomføring av avtalen. Forventet ferdigstillelse er høsten 2022. Selgeren kan kreve overtakelse inntil fire måneder før fristen. Selgeren skal i så tilfelle skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Den eksakte overtakelsesdagen skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Eventuell dagmulkt beregnes fra den varslede eksakte overtakelsestidsdagen.

Overtakelsesfristen forlenges med 21 kalenderdager når arbeidene berøres av fellesferien. Når arbeidene berøres av jul og påske, forlenges den med syv kalenderdager i hvert tilfelle. Forlengelsene gjelder selv om det eventuelt utføres arbeid i disse periodene.

Dersom selgeren er forsinket i henhold til bustadoppføringslova § 17, kan kjøper kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen etter reglene i lovens kapittel III.

En forutsetning for at overtagelse skal kunne finne sted er at fullt oppgjør inklusive omkostninger er bekreftet mottatt på meglers klientkonto. Overtagelse kan gjennomføres selv om det fortsatt foregår byggearbeider på eiendommen i forbindelse med ferdigstillelse av fellesarealer, tekniske installasjoner og næringslokalene. Boligen skal leveres i byggrensjort stand og fellesarealer i ryddet stand. Overtakelse av fellesarealene skal gjennomføres av selger og sameiets styre. Avhengig av årstiden vil ferdigstillelse av utearealene kunne bli utført etter overtakelse av boligene. Overtakelse kan ikke nektes av kjøper selv om utearealer ikke er ferdigstilt.

FERDIGATTEST ELLER MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Selger er ansvarlig for at det foreligger ferdigattest på eiendommen senest på overtagelsesdagen. Dersom arbeider på fellesarealer ikke er ferdigstilt kan overtakelse likevel skje før ferdigattest foreligger, men etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse. Av midlertidig brukstillatelse skal det fremgå hvilke arbeider som må ferdigstilles før ferdigattest kan gis.

FORSINKELSE OG DAGMULKT

Ved forsinket overtakelse har kjøper krav på dagmulkt etter de regler som fremgår av bustadoppføringslova § 18, jf. også §§ 10 og 11.

FORBEHOLD FOR GJENNOMFØRING AV AVTALEN

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av avtalen:

- At rammetillatelse og igangsettelsestillatelse fra Bærum kommune foreligger innen 30.10.2020.

- At nødvendige tillatelser til opparbeidelse av offentlig infrastruktur som prosjektet er avhengig av gis innen 30.10.2020.

- At det innen 30.10.2020 er solgt boliger som til sammen utgjør minst 60 % av verdien av boligene. Boliger som er avbestilt regnes ikke som solgt.

- At finansiering av prosjektet foreligger innen 30.10.2020. Selger kan på hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om de ikke er løftet. Selger skal uten ugrunnet opphold gi kjøper skriftlig melding når alle forbehold er frafalt eller løftet og det dermed er klart at kontrakten vil gjennomføres.

- At det foreligger tilfredsstillende avtale med entreprenør innen 30.10.2020.

Dersom forbeholdene ikke løftes innen fristen, eller det blir klart før fristen at forbeholdene ikke vil kunne løftes, har selger rett til å annullere avtalen. Selger er likevel bundet av avtalen hvis retten ikke påberopes innen 21 kalenderdager etter utløpet av fristen.

Ved annullering skal kjøper får refundert eventuelt innbetalt forskuddsbeløp inklusive opptjente renter. Utover dette har selger intet ansvar overfor kjøper.

GENERELLE FORUTSETNINGER OG FORBEHOLD GENERELT

Alle opplysninger i prospektet og annet markedsføringsmaterielt er gitt med forbehold om endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, uten at den generelle standarden forringes. Endringene skal heller ikke redusere byggets eller boligens kvalitet eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan.

Endringer som beskrives her gjøres uten forhåndsvarsel til kjøper, og gir ikke rett til prisjusteringer fra noen av partene. Om det blir nødvendig å gjøre vesentlige endringer ut over dette plikter selger å varsle kjøper om endringene.

BYGGTEKNISK

Selger forbeholder seg retten til å gjøre endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger samt gjøre tilpasninger som er nødvendige etterhvert som prosjektet detaljprosjekteres. Dette gjelder særlig for utforming av tekniske installasjoner. Installasjoner på kjøkken og bad kan få endret plassering som følge av tilpasning mot sjakter.

ORGANISERING AV EIENDOMMEN

Selger forbeholder seg retten til å gjøre endringer i reguleringsplanen for å tilpasse formålsgrensene til boligområdets organisering. Frem til endelig kart- og delingsforretning er gjennomført kan tomtens størrelse og endelige grenser endres. Antall sameier, antall seksjoner, seksjonsnumre og eiendommens adresse kan bli endret. I denne sammenheng kan det bli nødvendig med reseksjonering av eiendommen. Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.

Kjøper gir gjennom kjøpekontrakten selger fullmakt til å utføre ovennevnte disposisjoner over eiendommen.

SKISSER OG ILLUSTRASJONER

Alle skisser og 3D-illustrasjoner i prospektet er animerte og gir ikke et eksakt uttrykk for hvordan prosjektet vil fremstå ved ferdigstillelse.

Alle skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, foto, annonser, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Disse inneholder detaljer, eksempelvis beplantning, krukke, innredning og møbler, som ikke inngår. Vaskemaskin følger heller ikke med.

Illustrasjonene viser ikke nøyaktig vindusinndeling, nedløp på fasade, dekketykkelser, fastfelt over vinduer, brystningshøyder på vinduer og terrassedører, tykkelse på vegger, dimensjoner, utvendige "rammer" etc. Innvendige rørføringer, sjakter, innkassinger, nedføringer, elektroinstallasjoner, dragere, søyler, sprinkling etc. fremkommer ikke på interiørellustrasjoner eller plantegninger. Forbehold om plassering og omfang av tekniske installasjoner som føres over tak.

MÅLESTOKK

Tegningene i prospektet er nedfotografert og avvik kan forekomme. Disse må ikke benyttes som grunnlag for beregninger og bestillinger.

AREALANGIVELSE

Arealene i prospektet og annet markedsføringsmaterieell er oppgitt i BRA (bruksareal) og P-rom (primærrom) beregnet etter NS3940:2012. BRA angir boligens areal innenfor omsluttende vegger, inklusiv areal for eventuell innvendig bod, uten fradrag for sjakter. P-rom angir arealet av alle boligens rom, inklusive innvendige vegger, eksklusive innvendig bod og vegger som omslutter denne. Interne trapper regnes som P-rom og BRA for alle etasjene, i henhold til takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2. utgave 2015. De oppgitte arealene i markedsføringsmaterialet er ikke å betrakte som eksakte areal. Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealet er 5 % mindre eller større enn markedsført areal.

MEGLER

ANSVARLIG MEGLER

Utbygger har engasjert ABBL Eiendomsmegling til å gjennomføre salget. Hit kan du henvende deg for nærmere opplysninger om prosjektet og for å få råd og veiledning om finansiering og salg av nåværende bolig.

Ansvarlig megler: Rune Tretterud, tlf. 415 50 092, e-post: rt@abbl.no.

Oppgjørsansvarlig: Oppgjørspartner AS, postboks 290, 5501 Haugesund, tlf. 528 55 755, e-post: post@oppgjørspartner.no.

MEGLERS VEDERLAG

Vederlag i forbindelse med salget betales av selger.

HVITVASKING

Megler er underlagt hvitvaskingsloven og har plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner. Megler plikter å gjennomføre legitimasjonskontroll av både selger og kjøper samt eventuelle andre rettighetshavere til eiendommen. Dersom noen av partene ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§ 147 a, 147 b eller 147 c, kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for partene.



Illustrasjon - forbehold om endringer og endelig detaljutforming.
Endringer vil forekomme. Illustrasjoner kan være vist med tilvalgs-elementer.



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

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.

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 kjøp av bolig under oppføring gjelder bustadoppføringslova. Denne gir kjøper lovfestet 5 års garanti, og man har dermed flere og bedre rettigheter enn ved kjøp av brukt bolig.

BEDRE STANDARD OG MINDRE VEDLIKEHOLD

Ved kjøp av ny bolig får du i dag en høyere byggteknisk standard enn for bare noen år siden. Gjennom forskriften TEK17 bygges det med bedre isolasjon, balansert ventilasjon, vannbåren varme, 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. Eventuelle feil som avdekkes vil bli rettet. Dette gir også en ekstra trygghet som du ikke vil ha ved kjøp av en brukt bolig.

NABOLAGSPROFIL

Bekkestua
Vurdert av 103 lokalkjente



TRANSPORT

	Oslo Gardermoen	60.1 km
	Oslo S Stabekk stasjon	11.8 km 2.2 km
	Bekkestua	0.3 km
	Bekkestua	0.4 km
	Bekkestua bussterminal	0.2 km

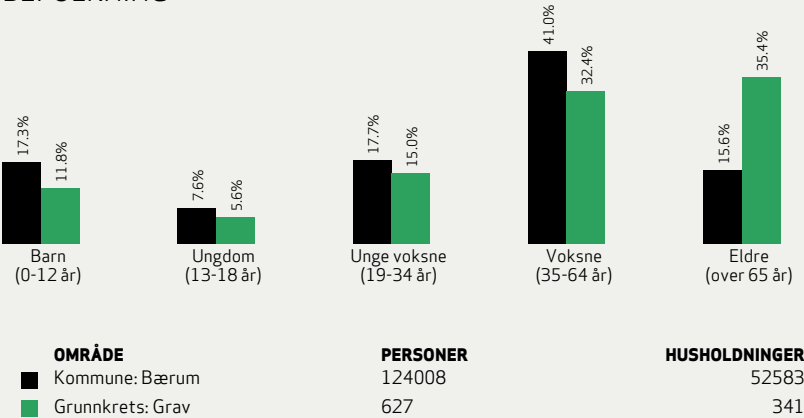
SPORT

	Nadderudhallen Nadderud idrettspark	0.6 km 0.8 km
	ICON Bekkestua SATS Bekkestua	0.2 km 0.3 km

SKOLER, BARNEHAGER

	NIVÅ	KLASSER /AVD	ELEVER /BARN	KM
OSLO INTERNATIONAL SCHOOL	0-13 KL		500	0.5 km
BEKKESTUA BARNESKOLE	1-7 KL	14 KL	375	0.7 km
STABEKK SKOLE	1-7 KL	14 KL	380	0.8 km
HASLUM SKOLE	1-7 KL	21 KL	470	1.3 km
BEKKESTUA SKOLE	8-10 KL	14 KL	375	0.7 km
NORGES TOPPIDRETTSGYMNAS UNGDOMSSKOLE	8-10 KL		186	1 km
RINGSTABEKK SKOLE	8-10 KL	27 KL	409	1.2 km
OSLO INTERNATIONAL SCHOOL	-		90	0.5 km
NORGES TOPPIDRETTSGYMNAS BÆRUM	-	-	-	1 km
BEKKESTUA BARNEHAGE	1-5 ÅR		105	0.8 km
BÆRUMSMARKA FUS BARNEHAGE	0-6 ÅR	9 AVD	110	0.8 km
RINGSTABEKK FUS BARNEHAGE	0-6 ÅR	5 AVD	88	0.8 km

BEFOLKNING



VARER/TJENESTER

	Bekkestua Senter Østerås Kjøpesenter	0.3 km 4.5 km
	Vitusapotek Bekkestua Boots apotek Bekkestua	0.2 km 0.3 km
	Bekkestua Vinmonopol	0.3 km
	Coop Mega Bekkestua Coop Extra Bekkestua	0.1 km 0.3 km

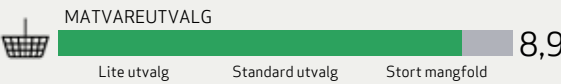
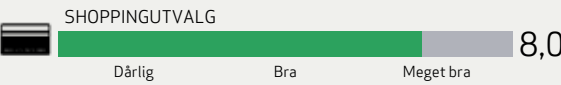
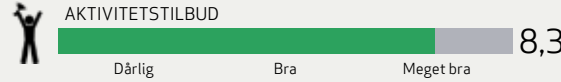
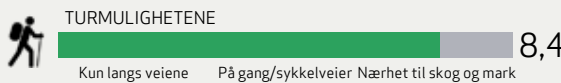
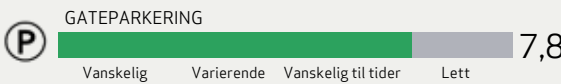
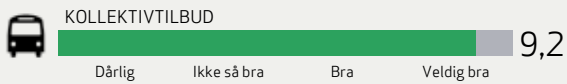
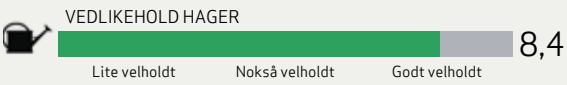
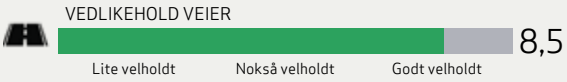
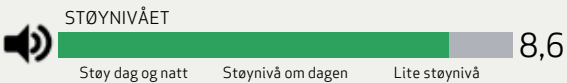
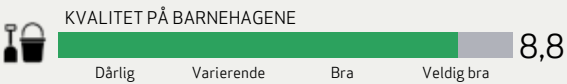
SPESIELT ANBEFALT FOR

 Familier med barn
Etablerere
Eldre
Godt voksne

Bærum kommune grenser i sørvest til Asker og Lier, i nordvest til Hole og Ringerike, i nordøst til Oslo og i sørøst til Nesodden (sjøgrense). Bærum kommune har nærhet til Oslofjorden med spennende øyer og små øysamfunn, vide og åpne frodige daler, dyrket mark, kupert terreng, utfordrende bergvegger og dype skoger. Bærum er Akershus' største kommune målt i antall innbyggere, men kun den niende største målt i areal. Som i Oslo er store deler av kommunen fortsatt avsatt som utmark hvor det ikke er tettbebyggelse, og bare en firedel av kommunen er klassifisert som tettsted.

BEKKESTUA

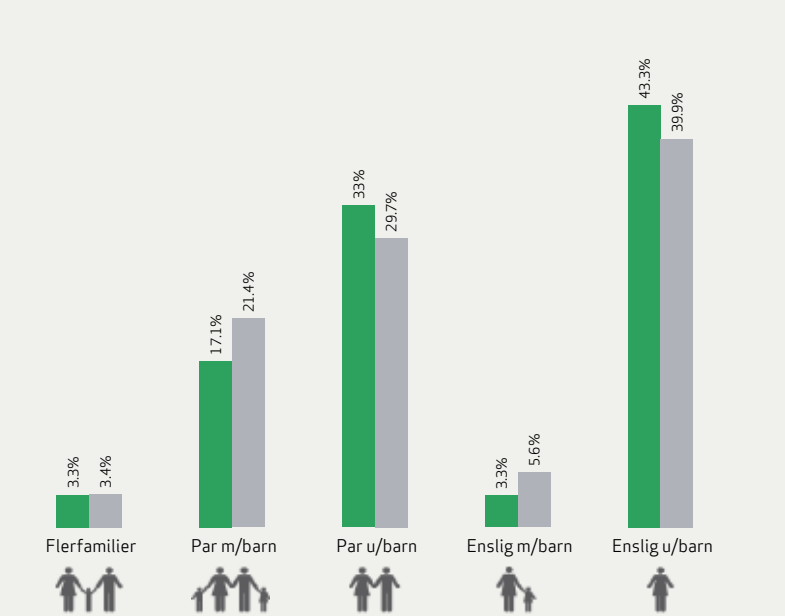
★ Vurdert av 103 lokalkjente ★



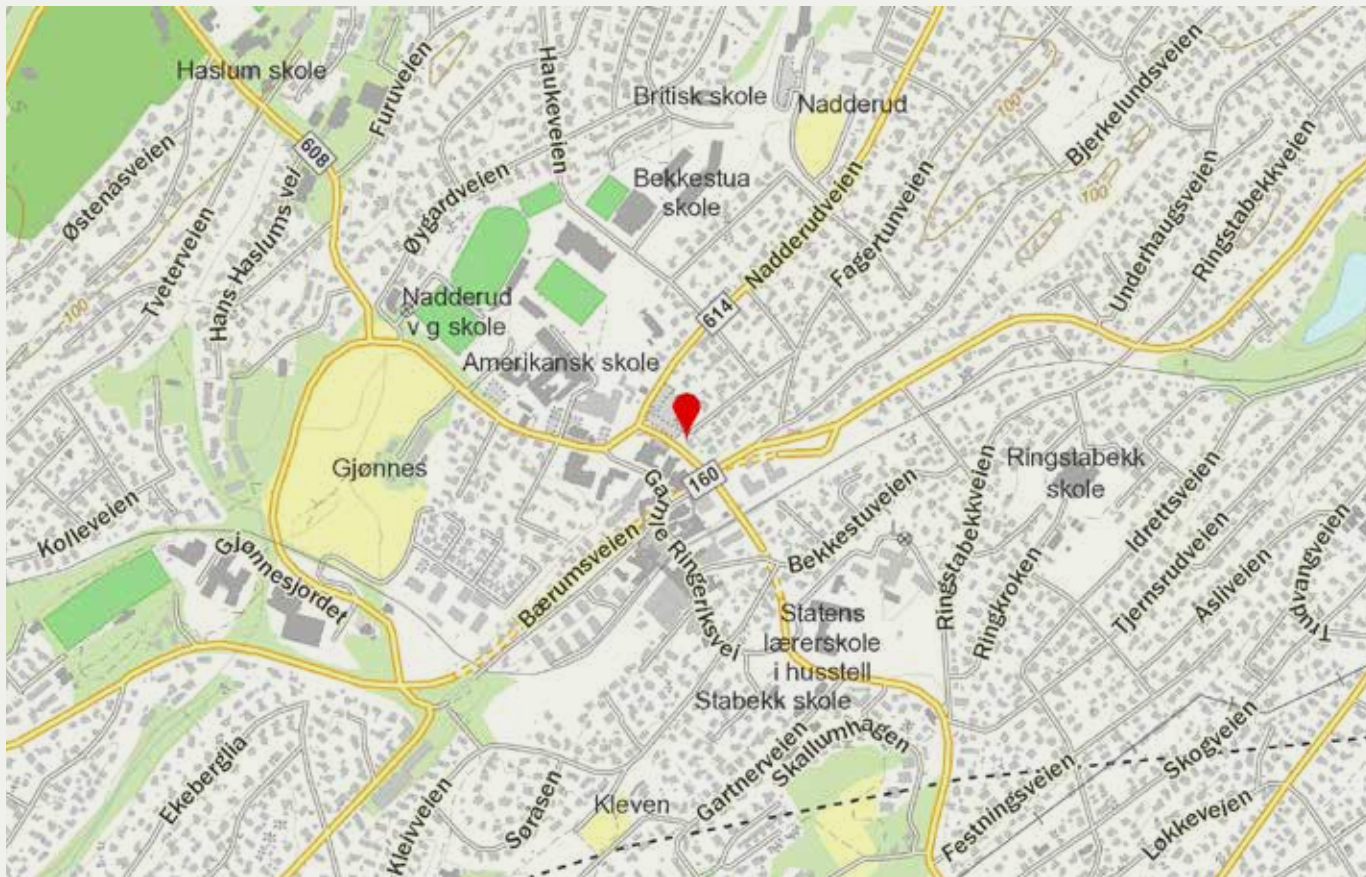
DEMOGRAFI

41% er gift
19% er barnefamilier
46% har høyskoleutdanning
39% har inntekt over 300.000
73% eier sin egen bolig
15% eier hytte
21% har bolig mellom 60-120 kvm
49% av boligene er eldre enn 20 år
40% bor i enebolig eller rekkehus
97% av eiendommene har pris over kr. 2,5 mill

FAMILIESAMMENSETNING



Informasjon i Nabolagsprofil er hentet fra ulike kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser er basert på kortest kjøre-/gåavstand (*luftlinje). Vurderingene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS eller Garanti Eiendomsmegling ABBL kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilde: SSB, Norsk Eiendomsinformasjon, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2019



Kartene er levert av Geodata AS. Kartene skal ikke brukes som kilde eller fasit på f.eks. fradelinger, sammenføyninger, grenser, da kommunene tilbyr mer oppdaterte kart for dette formålet. Eiendomsprofil AS, Geodata AS eller Garanti Eiendomsmedling ABBL kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i kartene. Copyright © Eiendomsprofil AS 2019



Illustrasjon - forbehold om endringer og endelig detaljutføring. Endringer vil forekomme.



Illustrasjon - forbehold om endringer og endelig detaljutføring.
Endringer vil forekomme.



MEGLER

RUNE TRETTERUD

Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

Mobil 41 55 00 92

rt@abbl.no

UTBYGGER



ARKITEKT

PULS

Arkitekter as



R I N G S
H U S

ringshus.no