



HOLS
ÅSEN





*Illustrasjonsbilde - avvik vil forekomme.

Innhold

Grønt nabolag	4
Nærområdet	6
Mer tid til å nyte livet	8
Boligprosjektet	10
Leilighetene	14
Hjertet i hjemmet	16
Badet	18
Utomhusplan	20
Etasjeplan	21
Leilighetsplaner	24
Romskjema	44
Prosjektbeskrivelse	50

Grønt nabolag

Noen minutters gange syddover fra Holsåsen finner du Lillevannet. Et idyllisk rekreasjonsområde med flotte turstier i vakker natur, omgitt av et rikt og spennende fugleliv. Her får du gjerne følge av ender som svømmer langs med vannkanten, og de mange benkene langs turstien inviterer til små avbrekk med fin utsikt. Her finner du også en stor tuftepark som er flittig brukt av mosjonister i alle aldre. Og like ved kan du skue et stort hopp-anlegg som benyttes både sommer- og vinterstid.

Området ligger ved foten av Emblemfjellet, som er et populært turmål både sommer og vinter. Her kan du enten følge en av stiene opp mot en av de mange toppene eller benytte stolheisen like ved. Deler av de gruslagte turstiene er opplyst den mørkere årstiden og flere av dem har gapahuker og benker underveis hvor du både kan raste, fyre opp bålpanne eller bare nyte skogens ro.

Like nordøst for byggefeltet ligger Holsfjellet og Rødlandstua. Her finner du et mylder av turmuligheter på oppmerkede stier, med rasteplasser og utsiktspunkt. Om du ikke ønsker å starte ved foten av fjellet kan du kjøre opp på Holstoppen og følge stien langs høydedraget østover. Etter en halvtimes fottur på stien når du toppen med utsikt ut mot havet.



Nærområdet



Butikker (handel)

En fem minutters kjøretur tar deg til tettstedet Moa som blant annet byr på landets største kjøpesenter, kino, svømmehall og en rekke andre servicetilbud for hele familien. Litt nærmere ligger handelsstedet Breivika som gir deg en annerledes handleopplevelse med et mylder av bilforhandlere, jernvarer, møbelforretninger, byggevarer, sportsbutikker, elektronikk og matvarer. Butikkene er praktisk plassert med gode parkeringsmuligheter og kort vei til offentlig transport. Her finner du også flere aktivitetstilbud som treningscenter, klatrehall og crossfit.



Skole

Holsåsen har en sentral beliggenhet med kun få minutters gange til flere barnehager i tillegg til barne- og ungdomsskole. Det er også to nyrenoverte videregående skoler i nærheten med mange spennende utdanningsløp. Femten minutter med buss fra Moa ligger også Campus Ålesund hvor man både finner NTNU, Norsk Maritimt Kompetansesenter og Ålesund Kunnskapspark.



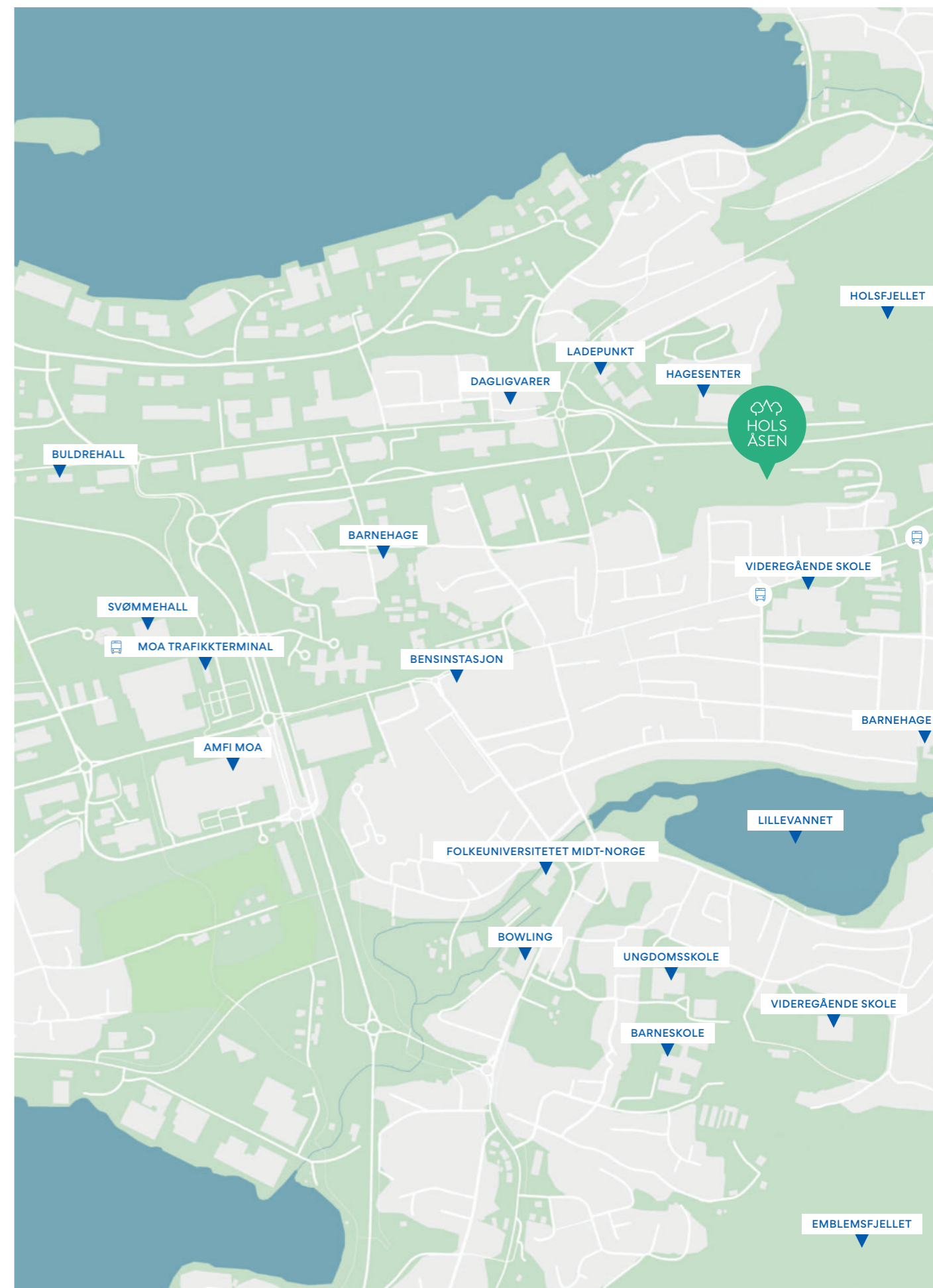
Friområder

Holsåsen ligger i umiddelbar nærhet til flere store friområder som byr på gode turmuligheter. Boligområdet grenser mot et grønt friområde i vest. Like nordøst for byggefeltet ligger Holsfjellet og Rødlandstua. Her finner du et mylder av turmuligheter på oppmerkede stier, med gapahuger og utsiktspunkt. Sør for området ligger Lillevannet og Emblemsfjellet. Her kan du gå både kortere og lengre turer, med og uten fiskestang. Ved Lillevannet er det etablert flere gruslagte turstier. Du finner også en egen tuftepark med treningsapparater, benker og bord, og egen tursti rundt hele vannet som også er tilrettelagt for rullestolbrukere.



Kollektiv

Det er gode kollektivtilbud fra Holsåsen via Moa. Rute 644 og 645 tar deg til og fra Moa Trafikkterminal. Derfra går det busser til hele distriktet, i tillegg til langdistanseruter og transport til Ålesund lufthavn Vigra.





Mer tid til å nyte livet

Følelsen av å bo sentralt men likevel skjermet. Holsåsen tar det beste fra to verdener og skaper en mulighet for deg som ønsker det sentrumsnære, men med mulighet til å koble av i grønne omgivelser. Her er det kort vei til alt – også til fantastiske rekreasjonsområder hvor du finner roen i naturlige omgivelser. Vi kaller det en enklere hverdag – uten å gå på kompromiss med verken kvalitet eller muligheter i nærområdet.

Bolig- prosjektet

Boligene etableres i et område med god utsikt mot Sunnmørsalpene, med sentral beliggenhet og kort vei til opplevelser i naturen omkring. Her vil du kunne flytte rett inn i en lys og tidsriktig leilighet som byr på vannbåren gulvvarme, garasjeanlegg med heis, og egen syd- eller vestvendt balkong/markterrasse. Med sydvendt plassering på toppen av åsen er det ingen bebyggelse som hindrer utsikten, og mellom byggene vil det være felles grøntarealer til fri disposisjon for beboerne.





Leilighetene

Leilighetene på Holsåsen er lyse og lettstelte, og bygges gjennomgående med solide og slitesterke materialer som varer. Gulvene på stue, kjøkken, soverom og deler av entré er kledd med lun parkett. Bad og resterende gang har delikate fliser. Alle leilighetene har egen balkong/markterrasse med utsikt mot syd eller vest, og med synet av Sunnmørsalpene i det fjerne kan man nyte varmen fra sola som skinner når været viser seg fra sin beste side. Følelsen av enebolig får du takket være lav trehusbebyggelse, solrike balkonger/markterrasser og svalgang med egen ytterdør til hver enkelt boenhet. Dette er leiligheter designet slik at du kan nyte tilværelsen både ute og inne, uten å måtte tenke på annet enn det som skjer her og nå.



*Illustrasjonsbilde – avvik vil forekomme.



*Illustrasjonsbilde – avvik vil forekomme.

Lyst og luftig

Følelsen av luft og rom har vært en rød tråd i utformingen av Holsåsen. Hver enkelt leilighet har en romløsning som er både praktisk og estetisk. Store vindusflater slipper godt med dagslys inn i stua, og i kombinasjon med smarte planløsninger virker leilighetene ekstra luftige. Fra sofakroken kan du nyte utsikten mot Sunnmørsalpene i det fjerne som gir den gode følelsen av ro og hvile. Vil du tettere på, kan du ta steget ut på balkongen/ markterrassen. Den er kledd med tregulv og gir deg enda et oppholdsrom på de fine dagene fra tidlig vår til sen høst.

Skråhimling

I de øverste etasjene i både bygg A og B vil det bli skråhimling av gips med himlingshøyde på rundt 3,9 m på stue og kjøkken. Den åpne løsningen kombinert med stor takhøyde gir mye lys og stor romfølelse.



*Illustrasjonbilde – avvik vil forekomme.



*Illustrasjonbilde – avvik vil forekomme.



*Illustrasjonbilde – avvik vil forekomme.



*Illustrasjonbilde – avvik vil forekomme.

Hjertet i hjemmet

Vi har tatt hjertet i hjemmet og plassert det hvor det passer best – i sentrum av omgivelsene. Den åpne løsningen fra HTH gir kjøkkenet god kontakt med stue, spise plass og gjester – og legger til rette for kulinariske opplevelser i fellesskap med andre. Kjøkkenet leveres med hvite og glatte fronter med både under- og overskap. Med et flott ytre og funksjonell innredning i skuffer og skap blir det ekstra gøy å lage mat.

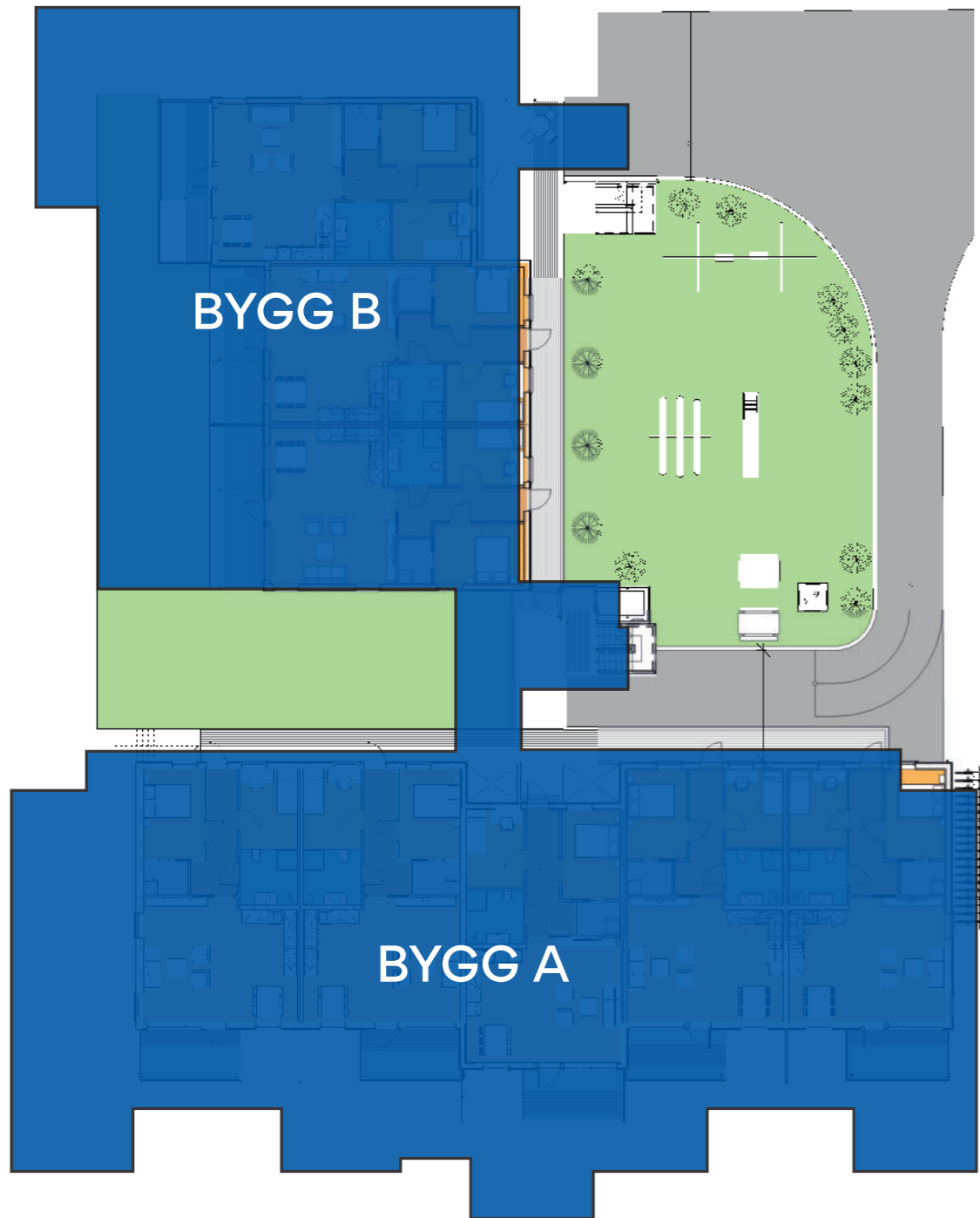


Badet

Det er lagt stor vekt på at du skal trives på badet, med lyse veggfliser, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassdører og et stort speilskap over servanten. Innredning leveres med glatte, hvite fronter. Med oppvarmede fliser på gulvet får du en lun start på dagen, og dimbare downlights setter den perfekte stemningen i rommet.



UTOMHUSPLAN



ETASJEPLAN: 0. ETASJE



ETASJEPLAN: 1. ETASJE



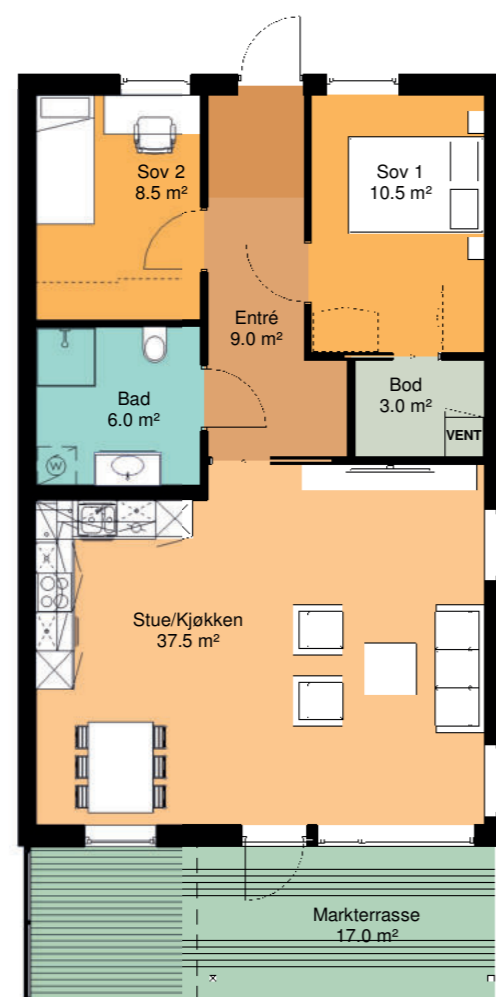
ETASJEPLAN: 2. ETASJE



LEILIGHETSPLAN

3-roms – 79 m²

Leilighet: A101
 Bygg: A
 BRA: 79 m²
 + 5 m² sportbod i kjeller
 P-rom: 75 m²
 Markterrasse: 17 m²
 Etasje: 0.



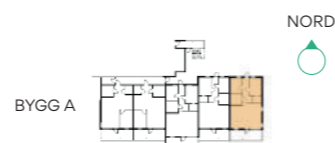
NORD



Bygg A, fasade, nord



Bygg A, fasade, syd



Underetasje

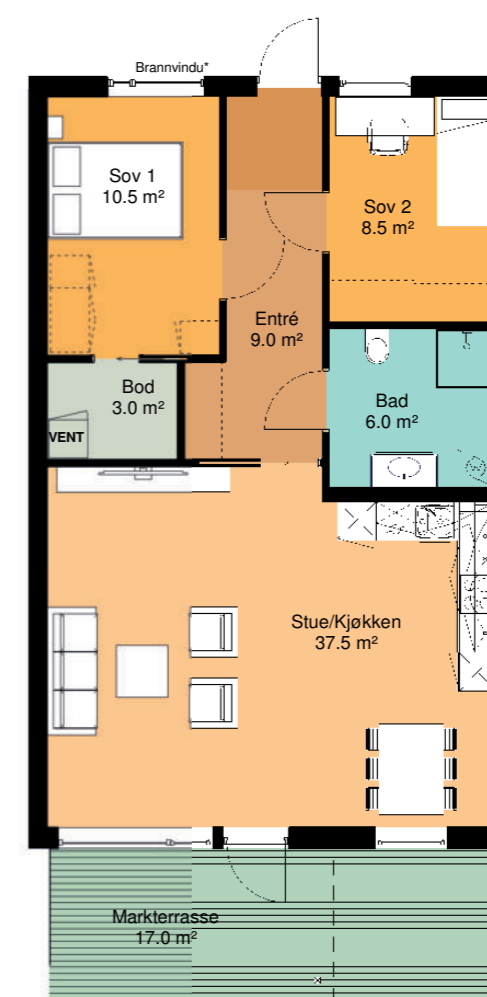
NORD



LEILIGHETSPLAN

3-roms – 79 m²

Leilighet: A102
 Bygg: A
 BRA: 79 m²
 + 5 m² sportsbod i kjeller
 P-rom: 75 m²
 Markterrasse: 17 m²
 Etasje: 0.



NORD



*Brannvindu er ikke åpningsbart, men vil ha mulighet for lufting i sidefelt



Bygg A, fasade, nord



Bygg A, fasade, syd



Underetasje

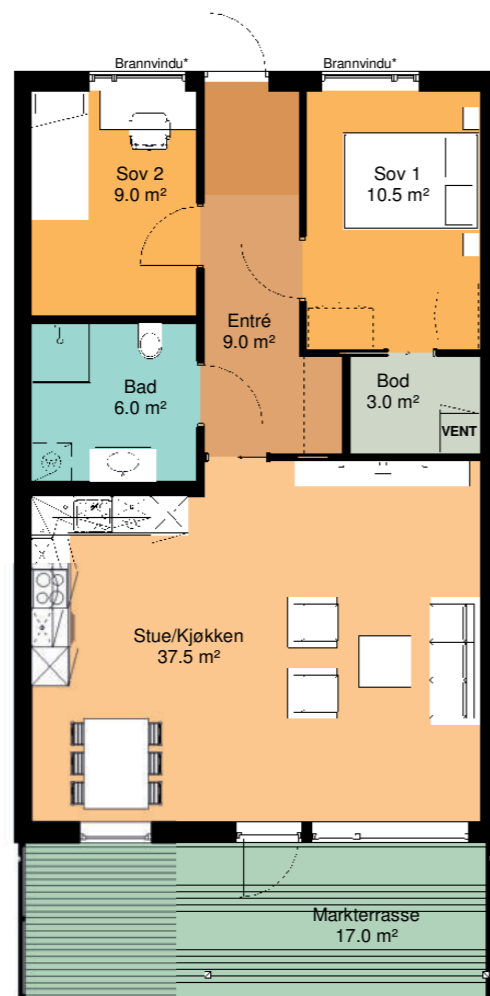
NORD



LEILIGHETSPLAN

3-roms – 79 m²

Leilighet: A103
 Bygg: A
 BRA: 79 m²
 + 5 m² sportsbod i kjeller
 P-rom: 75 m²
 Markterrasse: 17 m²
 Etasje: 0.



NORD

*Brannvindu er ikke åpningsbart, men vil ha mulighet for lufting i sidefelt



Bygg A, fasade, nord



Bygg A, fasade, syd



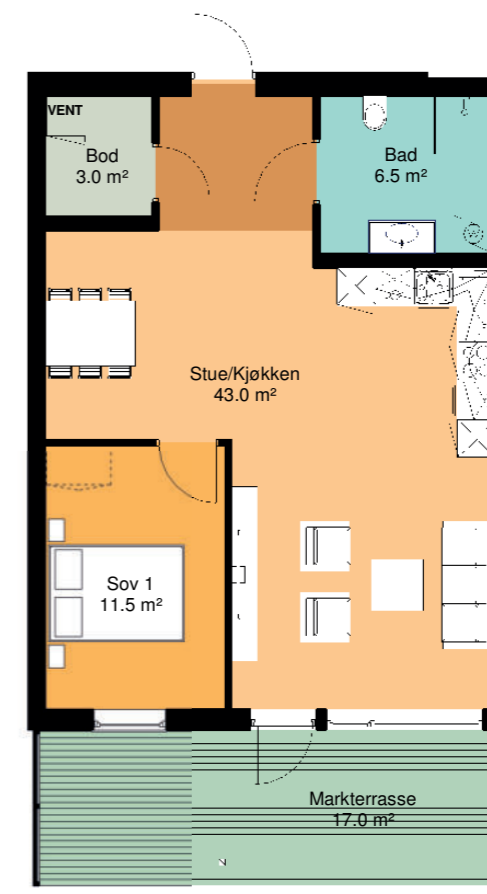
Underetasje

NORD

LEILIGHETSPLAN

2-roms – 65 m²

Leilighet: A104
 Bygg: A
 BRA: 65 m²
 + 5 m² sportsbod i kjeller
 P-rom: 62 m²
 Markterrasse: 17 m²
 Etasje: 0.



NORD



Bygg A, fasade, nord



Bygg A, fasade, syd



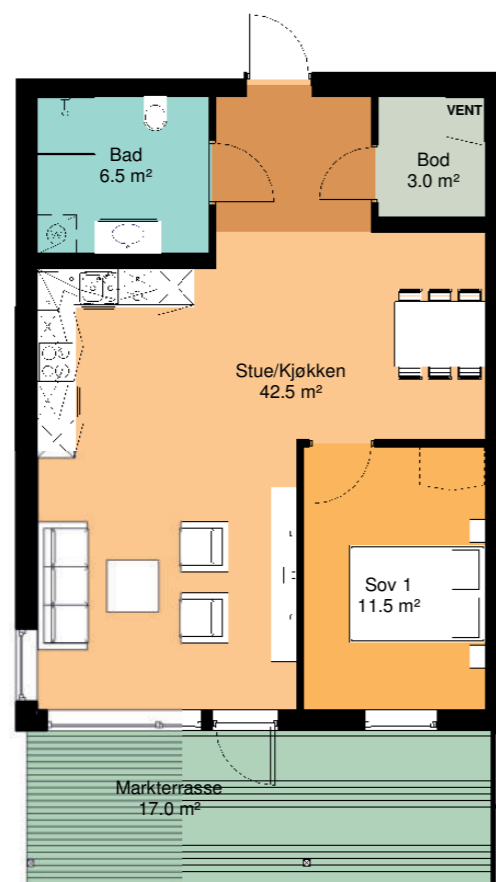
Underetasje

NORD

LEILIGHETSPLAN

2-roms – 65 m²

Leilighet: A105
 Bygg: A
 BRA: 65 m²
 + 5 m² sportsbod i kjeller
 P-rom: 62 m²
 Markterrasse: 17 m²
 Etasje: 0.



NORD



Bygg A, fasade, nord



Bygg A, fasade, syd



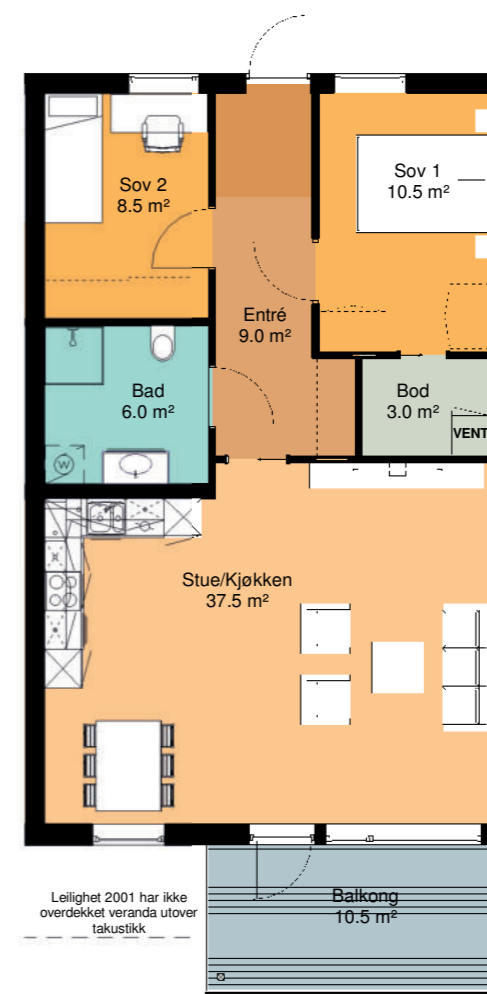
Underetasje

NORD

LEILIGHETSPLAN

3-roms – 79 m²

Leilighet: A1001, A2001
 Bygg: A
 BRA: 79 m²
 + 5 m² sportsbod i kjeller
 P-rom: 75 m²
 Balkong: 10,5 m²
 Etasje: 1. og 2.



NORD



Bygg A, fasade, nord



Bygg A, fasade, syd



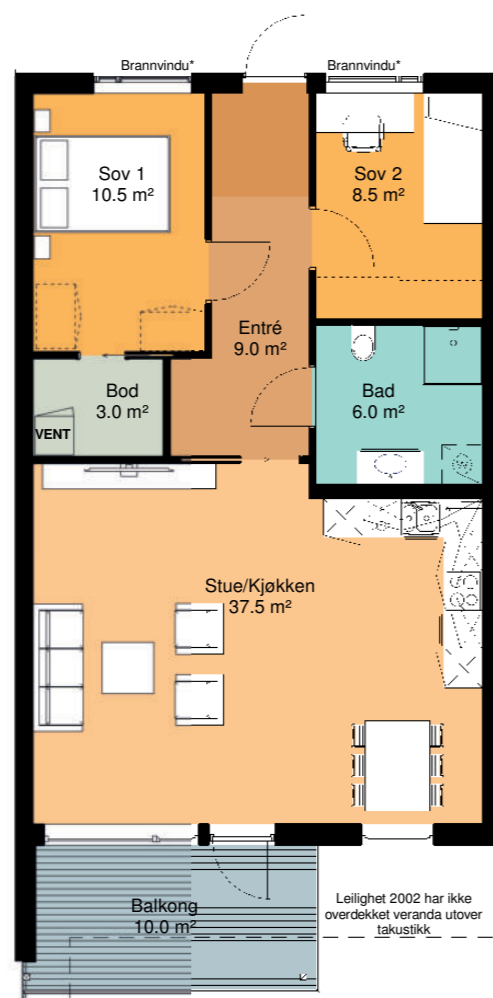
1. etasje

NORD

LEILIGHETSPLAN

3-roms – 79 m²

Leilighet: A1002, A2002
 Bygg: A
 BRA: 79 m²
 + 5 m² sportsbod i kjeller
 P-rom: 75 m²
 Balkong: 10 m²
 Etasje: 1. og 2.

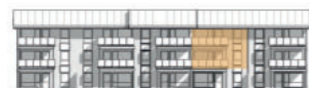


NORD

*Brannvindu er ikke åpningsbart, men vil ha mulighet for lufting i sidefelt



Bygg A, fasade, nord



Bygg A, fasade, syd

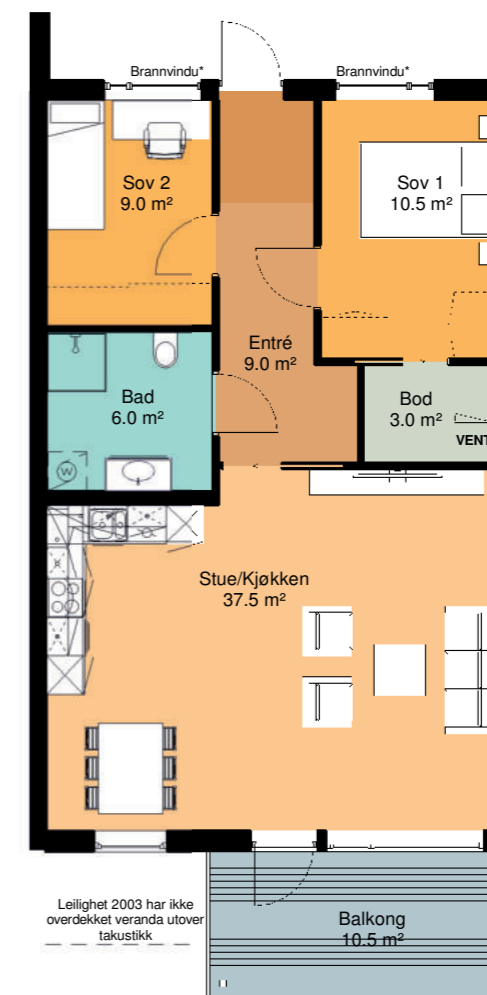


1. etasje

LEILIGHETSPLAN

3-roms – 79 m²

Leilighet: A1003, A2003
 Bygg: A
 BRA: 79 m²
 + 5 m² sportsbod i kjeller
 P-rom: 75 m²
 Balkong: 10,5 m²
 Etasje: 1. og 2.



NORD

*Brannvindu er ikke åpningsbart, men vil ha mulighet for lufting i sidefelt



Bygg A, fasade, nord



Bygg A, fasade, syd

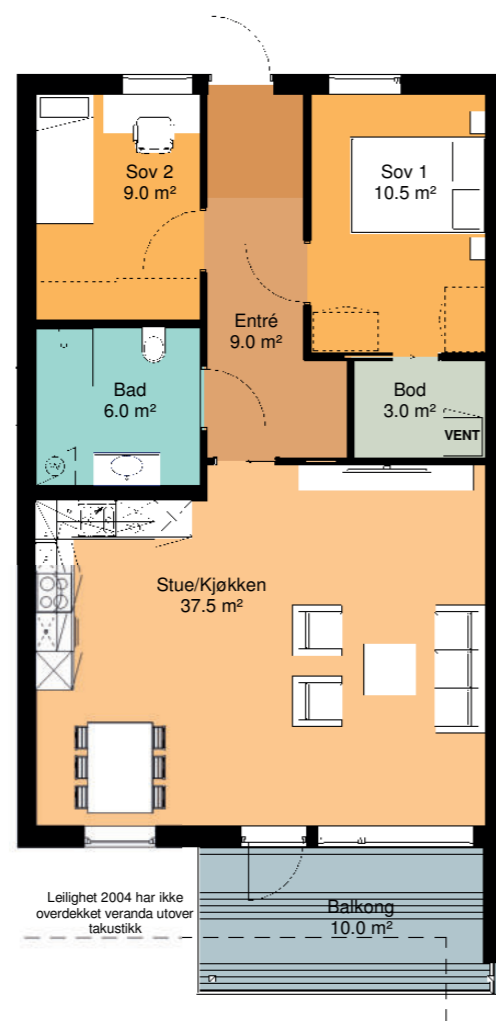


1. etasje

LEILIGHETSPLAN

3-roms – 79 m²

Leilighet: A1004, A2004
 Bygg: A
 BRA: 79 m²
 + 5 m² sportsbod i kjeller
 P-rom: 75 m²
 Balkong: 10 m²
 Etasje: 1. og 2.



Bygg A, fasade, nord



Bygg A, fasade, syd

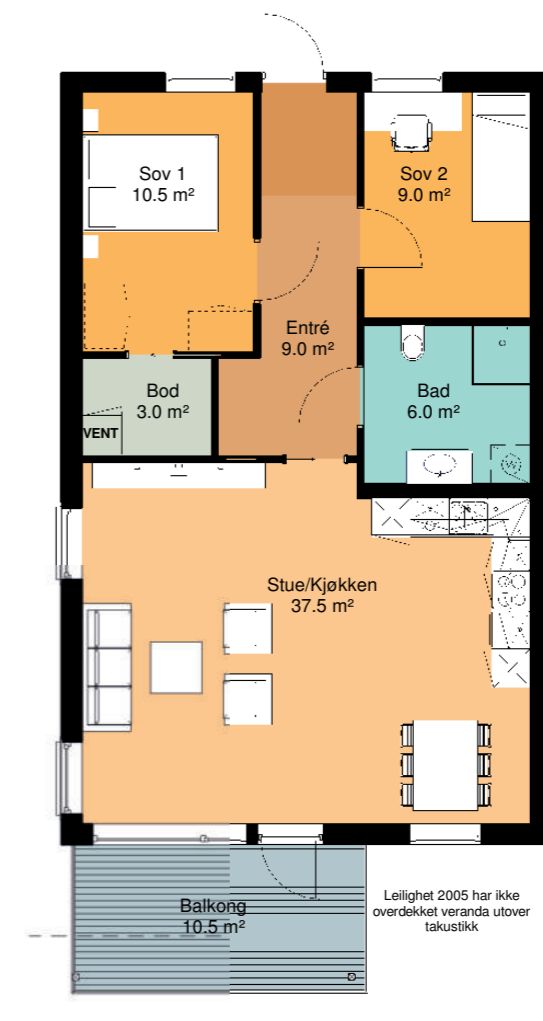


1. etasje

LEILIGHETSPLAN

3-roms – 79 m²

Leilighet: A1005, A2005
 Bygg: A
 BRA: 79 m²
 + 5 m² sportsbod i kjeller
 P-rom: 75 m²
 Balkong: 10,5 m²
 Etasje: 1. og 2.



Bygg A, fasade, nord



Bygg A, fasade, syd

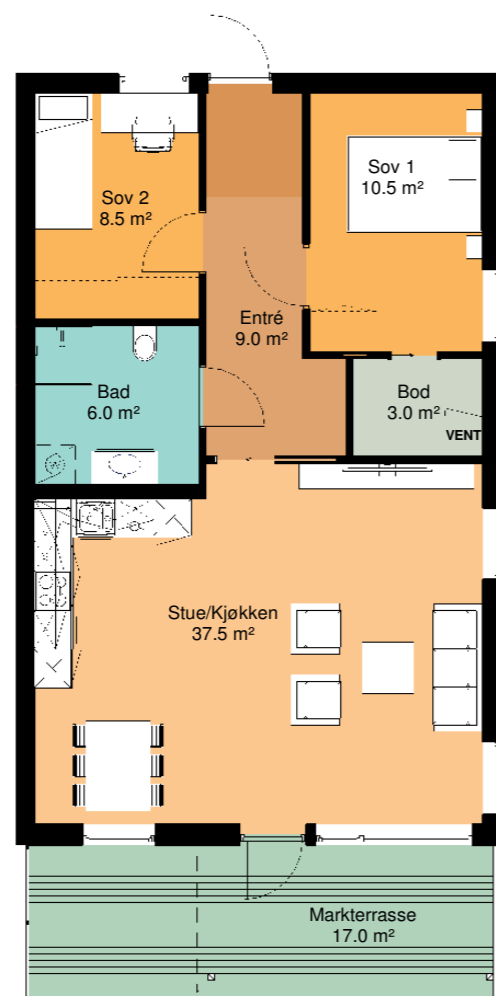


1. etasje

LEILIGHETSPLAN

3-roms – 79 m²

Leilighet: B1006
 Bygg: B
 BRA: 79 m²
 + 5 m² sportsbod i kjeller
 P-rom: 75 m²
 Markterrasse: 17,0 m²
 Etasje: 1.



NORD



Bygg B, fasade, øst



Bygg B, fasade, vest

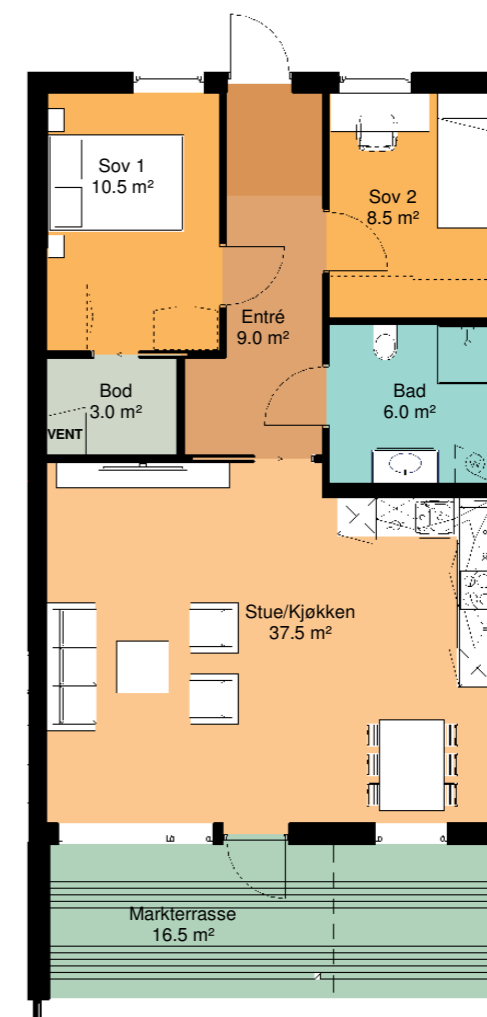


1. etasje

LEILIGHETSPLAN

3-roms – 79 m²

Leilighet: B1007
 Bygg: B
 BRA: 79 m²
 + 5 m² sportsbod i kjeller
 P-rom: 75 m²
 Markterrasse: 16,5 m²
 Etasje: 1.



NORD



Bygg B, fasade, øst



Bygg B, fasade, vest

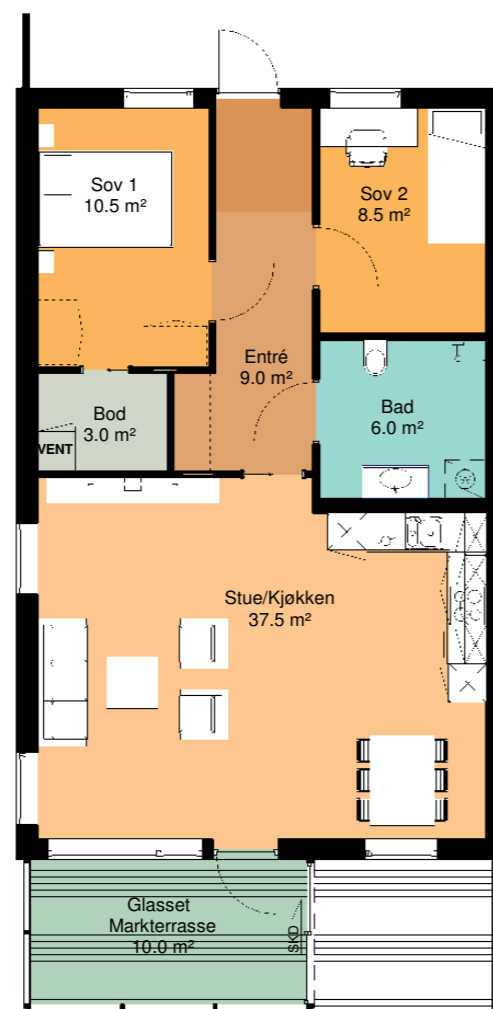


1. etasje

LEILIGHETSPLAN

3-roms – 79 m²

Leilighet: B1008
 Bygg: B
 BRA: 79 m²
 + 5 m² sportsbod i kjeller
 P-rom: 75 m²
 Glasset
 markterrasse: 10,0 m²
 Etasje: 1.



NORD



Bygg B, fasade, øst



Bygg B, fasade, vest

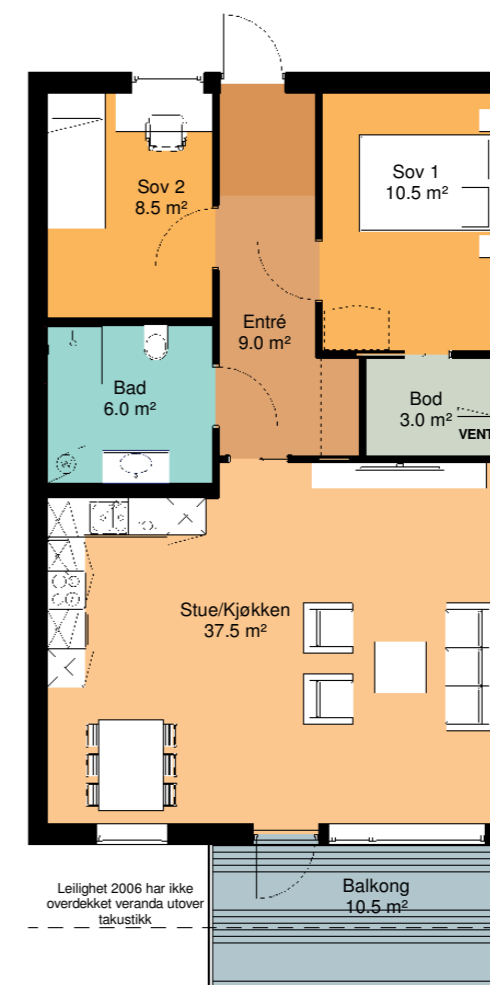


1. etasje

LEILIGHETSPLAN

3-roms – 79 m²

Leilighet: B2006
 Bygg: B
 BRA: 79 m²
 + 5 m² sportsbod i kjeller
 P-rom: 75 m²
 Balkong: 10,5 m²
 Etasje: 2.



Leilighet 2006 har ikke
 overdekket veranda utover
 takustikk

NORD



Bygg B, fasade, øst



Bygg B, fasade, vest

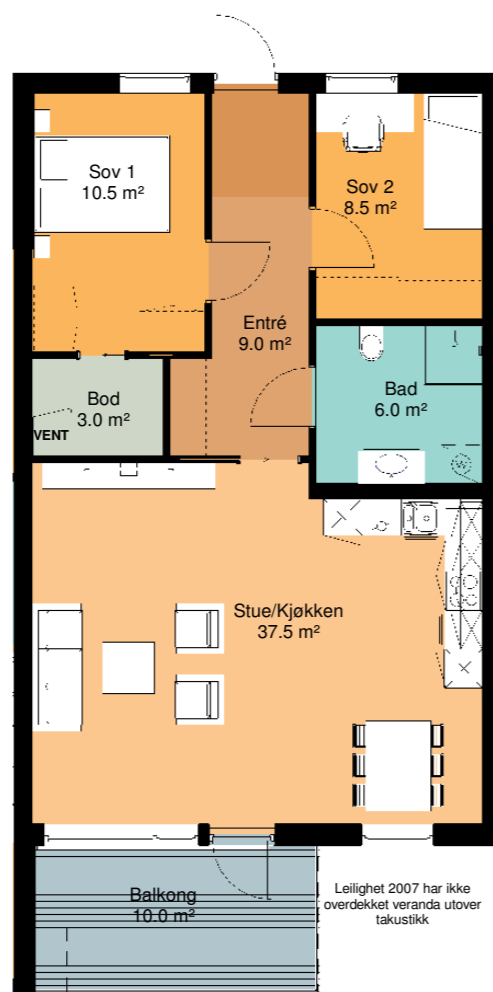


2. etasje

LEILIGHETSPLAN

3-roms – 79 m²

Leilighet: B2007
 Bygg: B
 BRA: 79 m²
 + 5 m² sportsbod i kjeller
 P-rom: 75 m²
 Balkong: 10,0 m²
 Etasje: 2.



NORD



Bygg B, fasade, øst



Bygg B, fasade, vest



2. etasje

LEILIGHETSPLAN

3-roms – 79 m²

Leilighet: B2008
 Bygg: B
 BRA: 79 m²
 + 5 m² sportsbod i kjeller
 P-rom: 75 m²
 Glasset balkong: 10 m²
 Etasje: 2.



NORD



Bygg B, fasade, øst



Bygg B, fasade, vest



2. etasje

915361676

NY BOLIG?

Smart å bo i borettslag



OBOS har mange års erfaring med å bygge og forvalte borettslag. En ny bolig i et av våre borettslag er et trygt kjøp!

Når du kjøper en bolig i et borettslag, blir du andelseier. Det betyr at du eier en andel som gir deg enerett til din egen bolig, og rett til å bruke fellesarealene sammen med de andre beboerne. Når du eier en bolig i et OBOS borettslag, er du en del av et godt organisert fellesskap, som gir deg en enklere og tryggere hverdag både når det gjelder vedlikehold og økonomi. OBOS borettslag kan få ekstra gode priser på blant annet bredbånd, kabel-tv og strøm. Hvis du ikke er OBOS-medlem fra før, må du melde deg inn når du kjøper boligen.

Hvem bestemmer i borettslaget?

En gang i året er det generalforsamling. Dette er den øverste bestemmende myndigheten i borettslaget. Alle eiere har rett til å delta på møtet, til å komme med forslag og til å stemme over saker som gjelder borettslaget. På generalforsamlingen velges det et styre som har ansvaret for driften og forvaltningen av eiendommen. Styret tar alle avgjørelser i den daglige driften, men må følge borettslagsloven, vedtektene og andre beslutninger som generalforsamlingen har fattet. Borettslaget har en egen forvaltningskonsulent som hjelper styret, blant annet med utsendelse av fakturaer for felleskostnader, betaling av regninger og regnskapsførsel.

Vedlikeholdsansvar

Du har ansvar for vedlikehold av din bolig (bruksenhet), slik at det ikke oppstår noen skader eller ulemper for de andre eierne. Det samme ansvar har borettslaget for fasader, tak, inngangspartier, fellesarealer både inne og ute, etc. Borettslaget forsikrer bygningene, men du må skaffe deg egen innboforsikring.

Salg og utleie

Du kan fritt selge eller leie ut boligen din, ihht reglene i borettslagsloven. Hovedregelen er at det bare er fysiske personer som kan eie en bolig i et borettslag, og ingen kan eie mer enn én. Din OBOS-bolig kan kjøpes på forkjøpsrett av andre OBOS-medlemmer. Hovedregelen for utleie er at du må ha bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Det er styret i borettslaget som formelt godkjenner utleie.

Fellesskjeld og skattefradrag

Når du kjøper bolig i et nytt borettslag, vil en del av kjøpesummen være del av et felleslån. Det er et gunstig lån som OBOS har forhandlet fram for alle boligene samlet. Fellesskjelden er din del av dette lånet som du betaler gjennom felleskostnadene. Når du skal kjøpe en OBOS-bolig, står det tydelig i prisoversikten hvor stor din andel av fellesskjelden blir. Du får fradrag for deler av rentene på din andel av fellesskjelden, dersom du har inntekt du betaler skatt av. I tillegg får du formuesfradrag for din andel av fellesskjelden. OBOS gir deg full oversikt over postene som skal føres i selvangivelsen.

Fellesskostnader

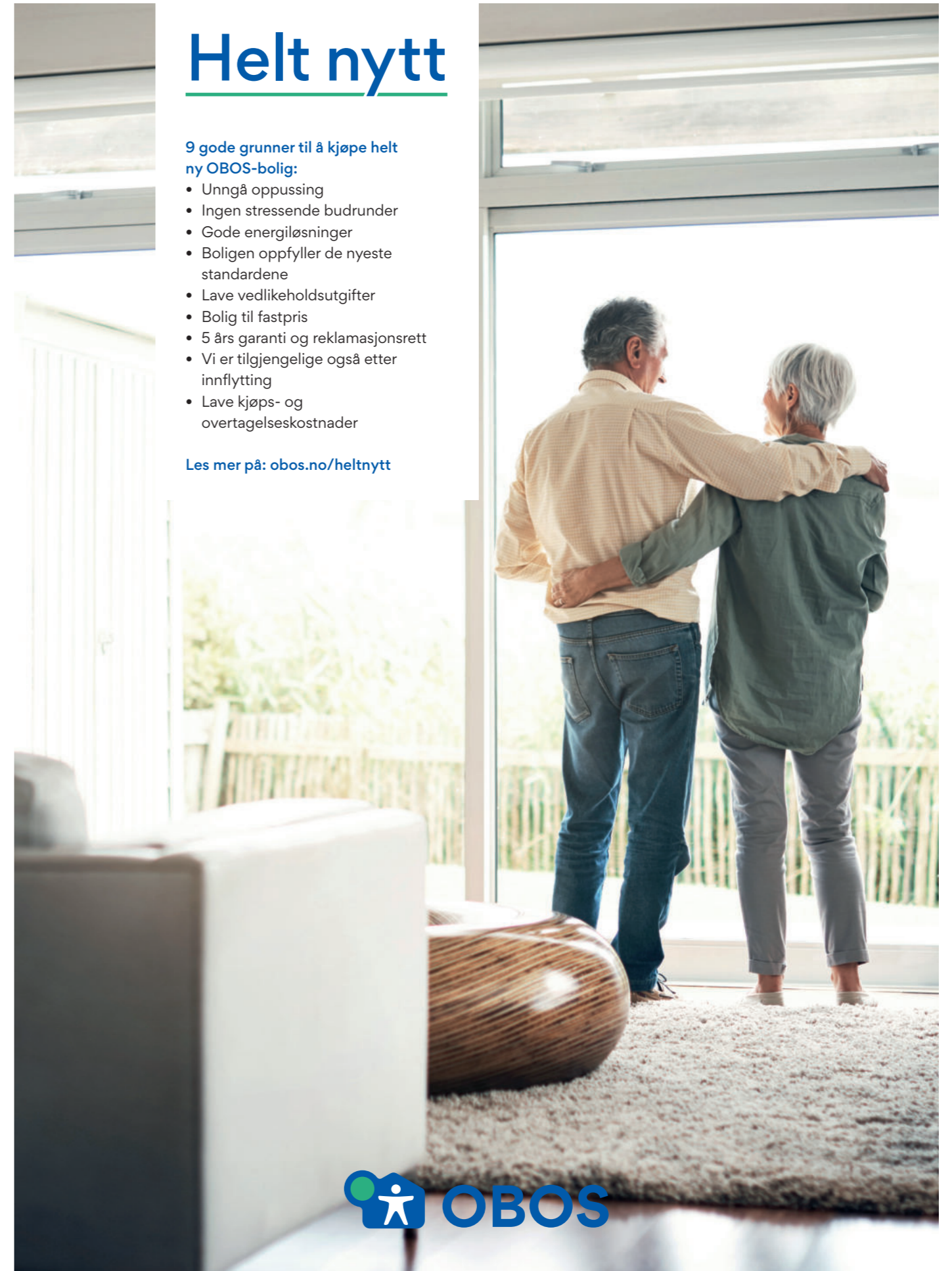
Du betaler felleskostnader én gang i måneden. De dekker kapitalkostnader på fellesskjeld, og drift av borettslaget, som for eksempel kommunale avgifter, vaktmestertjenester, trappevask, forsikring av bygningene, felles energibruk og vedlikehold av uteområder og bygninger med mer. I et nytt borettslag får du vanligvis avdragsfrihet på fellesskjelden de første årene. OBOS garanterer for alle felleskostnadene i borettslaget. Det betyr at selv om noen ikke betaler sin del, får det ingen konsekvenser for din eller borettslagets økonomi. Det samme gjelder for boliger som er usolgte ved innflytting. Dette gir stor trygghet for alle som kjøper en OBOS-bolig.

Helt nytt

9 gode grunner til å kjøpe helt ny OBOS-bolig:

- Unngå oppussing
- Ingen stressende budrunder
- Gode energiløsninger
- Boligen oppfyller de nyeste standardene
- Lave vedlikeholdsutgifter
- Bolig til fastpris
- 5 års garanti og reklamasjonsrett
- Vi er tilgjengelige også etter innflytting
- Lave kjøps- og overtagelseskostnader

Les mer på: obos.no/heltnytt





Generell informasjon

På salgstidspunktet er ikke alle forhold avklart. Det tas derfor forbehold om at utførelse og materialvalg kan endres. Bilder og illustrasjoner er ment for å gi et visuelt inntrykk av prosjektet. De kan vise tilvalg som ikke er en del av standardleveransen.

Alle opplysninger er gitt med forbehold om endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, herunder også endringer som følge av påbud fra offentlige myndigheter. Det forutsettes at dette ikke medfører vesentlige endringer av den angitte standarden.

Møbler og løsøre som er vist på illustrasjoner inngår ikke i standardleveransen. Det henvises til kontraktstegning og leveransebeskrivelse som nærmere beskriver hva som leveres.

Det tas forbehold om mindre endringer i utførelsen av uteområdene i forhold til beskrivelser og illustrasjoner som er vist i salgsmaterialet. Ved overlevering vil ferdigstillelsesgrad og tilvekst av vegetasjon og beplantning i uteområdene kunne ha kommet kortere enn det illustrasjoner viser.

Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil.

Salg ved

NOTAR – Sunnmøre Eiendomsmegling AS
Langlandsvegen 51, 6010 Ålesund
Telefon: 922 41 140
Mail: johansen@notar.no
Organisasjonsnummer: 990 199 817

Utbygger

OBOS Nordvest Utbygging AS

Entreprenør

Veidekke Entreprenør AS

Arkitekt

Sandbakk & Pettersen Arkitekter AS

Foto og illustrasjoner

BMERK AS, Invisio

Tekst og design

BMERK AS

Nettside

obos.no/holsasen

Romskjema Holsåsen

ROM	GULV	VEGG	TAK
ENTRÉ	Fliser: 20 x 20 cm Farge: grå Hvitpigmentert eikelister	Malt gips/betong Farge: lys farge	Malt og sparklet betong (synlige fuger) / malt gips Malte gipsplater ved nedforet himling / innkassing Farge: hvit
KJØKKEN	Parkett, 14 mm eik, hvitpigmentert Hvitpigmentert eikelister	Malt gips/betong Farge: lys farge	Malt og sparklet betong (synlige fuger) / malt gips Malte gipsplater ved nedforet himling / innkassing Farge: hvit
STUE	Parkett, 14 mm eik, hvitpigmentert Hvitpigmentert eikelister	Malt gips/betong Farge: lys farge	Malt og sparklet betong (synlige fuger) / malt gips Malte gipsplater ved nedforet himling / innkassing Farge: hvit
BAD	Fliser 10 x 10 cm Farge: grå Nedsenket en flistykkelse i dusjsone	Fliser 20 x 40 cm Farge: hvit	Malt gips Farge: hvit

ELEKTRO	SANITÆR	ANNET
2 doble stikkontakter Downlights m/dimmer i tak (antall tilpasset rom)		
1 enkel stikkontakt ved tak med tilhørende bryter for lys ved betonghimling Takupunkt til lampe ved nedforet gips LED-lyslist under overskap 2 doble stikkontakter over arbeidsbenk 2 doble stikkontakter ved gulv Nødv stikkontakter for avtrekkshette, kjøleskap, komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin	Ettgreps blandebatteri Oppvaskmaskin tilkoblet avløp	Skapfronter: HTH Mono hvit Benkeplate: 30 mm mørk grå laminat, m/rett kant Sokkel: Hvit Overskap med foring til tak Håndtak i matt krum Kildesorteringseenhet
3 enkle stikkontakter v/ tak (2 enkle stikkontakter i 2-roms) med tilhørende bryter for lys ved betonghimling Takupunkt til lampe ved nedforet gips 6 doble stikkontakter ved gulv (4 doble stikkontakter i 2-roms) 1 pkt for TV/Bredbånd med tilhørende stikkontakter iht forskriftskrav		Leiligheter på bakkeplan har terrassedør m/ sylindrelås
Downlights m/dimmer i tak (antall tilpasset rom) 1 dobbel stikkontakt over servant 1 stikkontakt for vaskemaskin 1 stikkontakt for tørketrommel El.kabler i gulv	WC: Veggmontert klosett i porselen Dusj: Garnityr og dusjarmatur. Sluk Dusjvegger: Herdet glass Rettvinklet og innoverslående Servant: Porselen. Blandebatteri og trykkpropp i krom utførelse Avløp for tørketrommel Avløp og kran for tilkobling av vaskemaskin	Baderomsinnredning type hvit, glatt med fasede kanter (ikke pålimt kantlist) på front og med heldekkende servant 1 stk. servant 80 cm med 2 skuffer Over servant leveres speilskap med hyller i samme bredde som servant 1 stk. dorullholder 1 stk. dobbel håndklestang 5 enkeltkroker med pin. Alt i høyblank krom

Romskjema Holsåsen

ROM	GULV	VEGG	TAK
SOVEROM	Parkett, 14 mm eik, hvitpigmentert Hvitpigmentert eikelister	Malt gips/betong Farge: lys farge	Malt og sparklet betong (synlige fuger) / malt gips Malte gipsplater ved nedforet himling / innkassing Farge: hvit
BOD INNVENDIG	Parkett, 14 mm eik, hvitpigmentert Hvitpigmentert eikelister	Malt gips/betong Farge: lys farge	Malt og sparklet betong (synlige fuger) / malt gips Malte gipsplater ved nedforet himling / innkassing Farge: hvit
MARKTERRASSER	Impregnert terrassebord	Skjermingsvegg	
BALKONG	Impregnert terrassebord	Trepanel/platekledning iht. fasadetegninger Rekkverk med klart glass	Tett tak
FELLESROM	GULV	VEGG	TAK
FELLES GANG	60 x 30 cm fliser lagt i forband Farge: mørk farge	Malt betong/gips Sokkelflis	Malt betong/gips Farge: hvit
INNGANGSPARTI (UTVENDIG)	Iht. utomhusplan	Iht. fasadetegninger	
FELLES TRAPP / REPOS / SLUSE	Trevanger og ståltrinn	Malt betong/gips	Malt betong/gips Farge: hvit

ELEKTRO	SANITÆR	ANNET
1 stikkontakt ved tak med tilhørende bryter for lys 2 doble stikkontakter ved gulv i rom med enkeltseng 3 doble stikkontakter ved gulv i rom med dobbelseng Trekkør for datapunkt til soverom med dobbelseng 1 Stikkontakt skal ha plassering egnet for panelovn		
1 lampe i tak m/bryter 1 dobbel stikkontakt El/nett/data-skap m/nødvendig antall stikkontakter		
Utelampe 1 stk dobbel stikkontakt		
Utelampe 1 stk dobbel stikkontakt		
ELEKTRO	SANITÆR	ANNET
Nødvendig belysning (LED) Ringeklokke v/inngangsdør til leiligheter		
Lys (LED) ved inngangsdør		Husnummerskilt Sykkeloppstillingsplasser
Nødvendig belysning (LED) i tak 1 dobbel stikkontakt i hver etasje		Brannvarslingsanlegg Etasjeanviser/merking

Romskjema Holsåsen

FELLES ROM	GULV	VEGG	TAK
TEKNISK ROM	Epoxy malt betong	Sårflekket og kvistet betong Malt, lys farge	Betong sårflekket og støvbundet med ett strøk maling
SPORTSBOD (PARKERINGSKJELLER)	Epoxy malt betong	Betong støvbindes m/ to strøk hvit maling Tette vegger, som type Troax el. tilsvarende	Betong sårflekket og støvbundet med to strøk hvit maling
FELLES UTEPLASS PÅ «TERRENG»	Iht. utomhusplan		
GENERELT			
INNVEDIGE DØRER	VINDUER	LISTERS/GERIKTER	OVERFLATER
Dørblad glatte, hvitmalt Glatt skyvedør mellom stue og entre/gang Inngangsdør til leiligheter med kikkehull Dører i fellesområder; malte dører	Leveres malte med ulik farge utvendig og innvendig Aluminiumsmantlet utvendig	Hvitpigmentert eikelister som gulvlist Hvite malte gerikter i furu, sparklet og malt Ikke taklister mot betonghimlinger	Alle malte flater ar samme standard farge i alle rom Hvite himlinger
OPPVARMING		ANTENNE/TV/DATA	
Leilighetene får vannbåren gulvvarme fra fjernvarme Bad får varmekabler i gulv Radiatorene i fellesareal. Individuell måler per leilighet Varmefordelingsskap plasseres fortrinnsvis på bad Soverom og bod: mulighet for elektrisk oppvarming		Signaler for kabeltv/bredbånd leveres til punkt i stue «Trekkør» leveres til hovedsoverom	
BRANNSIKKERHET		INNREDNINGER	
Leilighetene skal utstyres med røykdetektorer og tilkobles sprinkleranlegg i den grad brannprosjektering tilsier det Det leveres 1 stk. brannslukningsapparat per leilighet		Kjøkkeninnredninger leveres fra HTH komplett med integrerte hvitevarer; komfyr, platetopp m/ induksjon, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin Underlimt benkebeslag i alle leiligheter Innredninger og hvitevarer leveres fra HTH	

ELEKTRO	SANITÆR	ANNET
Nødvendig belysning		Sluk og kran med kaldt og varmt vann
Nødvendig belysning		Boddørene skal ha låsesylindere på samme system som leilighetene
LED-belysning 1 dobbel stikkontakt per husvegg		
GENERELT		
	VENTILASJON	ELEKTRO
	Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning iht. forskriftskrav	Skjult anlegg, alle stikkontakter er jordet Hver leilighet har egen strømmåler i bod
EL-BIL LADESYSTEM	DIVERSE	
El-bil ladepunkt tilbys som tilvalg	Som tilvalg kan det velges blant alternativer på flis, farge på vegg og parkett, mot et pristillegg Evt. planendringer prises på forespørsel	
	SMARTHUS	
	Leilighetene kan leveres med smarthusløsning fra Futurehome, mot et pristillegg. Se tilvalgsliste	

Prosjektbeskrivelse

Generelt

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Beskrivelsen suppleres av romskjema som redegjør spesielt for overflater og utstyrløse leveransebeskrivelsen og romskjema er motstridende, gjelder leveransebeskrivelsen foran.

Alle opplysningene i denne beskrivelsen er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, uten å forringe den generelle standard.

Boligene bygges etter byggeteknisk forskrift 2017 (TEK17), med toleransekrav for utførelse iht. NS 3420, normal kvalitet. Innvendige vegger og himlinger i leiligheter utføres iht toleranseklasse C(3). Gulv i leiligheter utføres iht toleranseklasse B(2). Lydteknisk dimensjoneres bebyggelsen ut fra forskriftens «Lydklasse C». For øvrig legges offentlige lover, forskrifter og standarder til grunn for krav til utførelse og materialbruk.

Utstyrløse leveranse for kjøkken fremgår av egne kjøkkentegninger. Kontraktstegninger i målestokk 1:100 viser kun omfanget av kjøkkeninnredning, dvs samlet lengde på underskap og overskap. Utforming og leveranse av bad blir i henhold til egen tegning.

Prosjektets organisasjon

Holsåsen er et boligprosjekt i Fremmerholen i Ålesund med OBOS Nordvest Utbygging AS som utbygger. Veidekke Entreprenør AS er valgt som entreprenør i dette prosjektet. Notar forestår salg og oppgjør av boligene.

Bebyggelsen vil bestå av to boligbygg på henholdsvis 2 og 3 etasjer, med til sammen 21 leiligheter. Det er felles parkeringskjeller med parkering for 20 av leilighetene. 1 leilighet vil få utendørs parkeringsplass. Sportsboder for leilighetene er tilknyttet parkeringskjeller. Mellom byggene vil det være felles grøntarealer med utstyr til bruk for beboerne.

Prosjektet vil bli organisert som et borettslag.

Eiendommen

Prosjektet er planlagt på eiendommene gnr./bnr. 32/149 og del av 32/435. Prosjektets del av 32/435 vil bli fradelt og slått sammen med 32/149.

Utomhus

Utomhusplanen er av illustrativ karakter. Utomhusarealet vil få alminnelig god kvalitet. Lekeplassen leveres med lekeapparater.

Det er medtatt utvendige tappekraner i prosjektet.

Parkering

Det medfølger én parkeringsplass for hver leilighet. Parkerings-

plassene er lokalisert i felles garasjekjeller i O. etasje og parkering på bakkeplan. Det fremgår av prislisen hvilke leiligheter som har parkeringsplass i felles garasjekjeller og hvem som har på bakkeplan. Utbygger tildeler parkeringsplassene ved overtakelse.

Renovasjon

Det vil bli etablert felles utvendig avfallsløsning.

Boder og sykkelparkering

Det leveres én sportsbod pr. leilighet på ca. 5 m² i kjeller. Boder tildeles av utbygger. Det er avsatt plass til utvendig sykkelparkering langs ene bygget.

Utvendige fellesarealer

Trapp og svalganger mellom leilighetene er fellesarealer. Hovedtrapp og rømningstrapper/bitrappes utføres med trevanger og ståltrinn. Svalganger leveres med impregnert tredekke og spilerekker. På det ene bygget vil der være tiltak for å dempe støy fra omgivelsene. Dette omfatter tett rekkverk, forhøyet rekkverk med og uten glass samt skjermvegger.

Postkasser med lås monteres ute i fellesområdet.

Heis

Felles heisadkomst til leilighetene fra parkeringskjeller og bodarealer. Heisen er av typen bæreheis og er dimensjonert for å frakte pasientbærer med standard mål. Heis leveres med toveis kommunikasjon til alarmsentral.

Bæresystem og yttervegger

Bygget oppføres med bæresystem og yttervegger i tre, stål og betong.

Fasader

Fasader vil i hovedsak være royalimpregnert trepanel med innslag av fasadeplater. Deler av fasaden vil være malt betong.

Balkonger og markterrasser

Balkonger og markterrasser leveres med impregnert tredekke. Rekkverk på balkonger utføres med glass iht fasadetegning. En leilighet har innglasset balkong med skyvevindu og en leilighet har innglasset markterrasse med skyvedør. Terrasser på bakkenivå leveres uten rekkverk.

Vinduer/dører

Vinduer og balkongdør leveres hvitmalt innvendig og aluminiumskledd utvendig. Låser og beslag leveres i forkrommet utførelse. Innvendige dører leveres med hvite, glatte dørblader samt hvitmalt karm og utforinger.

Gulv

Gulv på bad og deler av entrè, leveres med fliser. Øvrige gulv i leilighetene, leveres med trestavs lys eikeparkett.

Vegger

Baderomsvegger leveres med hvite fliser. Øvrige vegger leveres som helparklet gipsvegger, malt i lys farge.

Himling, takhøyder og nedforing

I bygg A vil leilighetene i O. etg og 1. etg få betonghimling i alle rom. Betonghimling levers i sparklet og malt utførelse, farge hvit. Det må påregnes synlige v-fuger i betonghimlingene. Sprang mellom betongelementene i taket kan forekomme.

Leilighetene i 2. etg i bygg A og B vil få skråhimling av gips med himlingshøyde på rundt 3,9 m helt i toppen på stue og kjøkken. Øvrige rom vil få gipshimling med takhøyde 2,4 m.

Deler av himlingene kan bli nedsenket med en takhøyde på minimum 2,2 meter over gulv pga. tekniske føringer som elektro, rør, sprinkleranlegg og ventilasjon. Dette er typisk for entrè, bad og soverom.

Det må påregnes noen nedforinger og innkassinger i den utstrekning dette er nødvendig for ventilasjonskanaler og tekniske installasjoner, brannisolering o.l. Andre nedforinger grunnet tekniske føringer som ikke vises på salgstegning/kontraktstegninger kan forekomme i den utstrekning dette er nødvendig. Disse vil bli overflatebehandlet som en del av overflaten der nedforing/innkassing monteres.

Nedforet himlinger leveres som hvitmalt gipsplater.

Listverk

Til eikeparkett leveres hvitlaseret gulvlist i eik. Til vinduer, tak og dører benyttes hvite, glatte gerikt/lister uten synlige spikerhull.

Kjøkken/stue

Kjøkkeninnredning er av type Mono fra HTH med glatte, hvite fronter og leveres med integrerte hvitevarer. Over kjøkkenbenk og under overskap leveres malt overflate. Flis kan velges som tilvalg.

Bad

Det leveres plassbygde bad med vegghengt klosett i porselen. Dusj med rettvinklede dusjvegger, dusjarmatur og garnityr. Servanter leveres i porselen, med blandebatteri og trykkpropp i krom utførelse. Dorullholder, håndklestang og opphengskroker medfølger. Skap under servant leveres med glatte, hvite fronter.

Garderobeskap

Det medfølger ikke garderobeskap/garderobeløsning som vist på plantegninger. Det vil bli avsatt plass til innredning for oppbevaring av klær i leilighetene.

Ventilasjon

Leilighetene leveres med balansert ventilasjon med varme-

gjenvinner. Ventilasjonsanlegget er individuelt for hver enkelt leilighet. Avtrekk fra kjøkken, bad/vask/WC og innvendig bod. Tilførsel av luft skjer via ventiler i vegg. Avkast over tak.

Oppvarming

Det benyttes hovedsakelig fjernvarme som energikilde. Oppvarming er basert på vannbåren gulvvarme i stue, kjøkken og entrè. Soverom og bod får mulighet for elektrisk varmekilde. Det blir varmegjenvinning av ventilasjonsluft i leiligheten. På bad vil elektriske varmekabler være varmekilden. Innvendige fellesareal vil være frostfrie.

Varmtvann

Varmt forbruksvann leveres iht. fjernvarmeleverandørens retningslinjer. Det monteres forbruksmåler for hver leilighet som er forberedt for fjernavlesning.

Elektro / TV / Telefon / Bredbånd

Leilighetene leveres med skjult anlegg for elektro i den utstrekning det er praktisk mulig, men det vil kunne forekomme synlige utenpåliggende kabler på lydskillevegger, yttervegger og betongvegger.

Det leveres sikringssskap til hver leilighet. Den enkelte leiligheten får egen måler med fjernavlesning plassert i fellesareal iht lov/forskrifter.

Det legges fiberkabel inn i hver leilighet, hvor fibermodem monteres i eget skap. Det føres kabler til 1 stk. uttak i stue for TV og data. Trekkerør for datapunkt legges frem til hovedsoverom. Punkter utover dette håndteres som tilvalg. For øvrig vises det til romskjema.

Selger kommer i en tidlig fase til å inngå en kontrakt med OBOS OpenNet, på vegne av borettslaget. Med OBOS OpenNet får alle beboere tilgang til å velge selv mellom flere tjenesteleverandører i det samme nettet. Dette gjelder både TV- og Internettjenester. Tjenestetilbudet er i stadig utvikling og flere leverandører vil bidra til å skape faktisk valgfrihet for både bolig-selskap og beboere.

Den enkelte kjøper kan ved overtakelse av leiligheten selv velge bredbånds- og/eller TV-leverandør. I tillegg vil OBOS Smart Living utvikle nye tjenester for boligselskap og beboere. Disse vil bli tilgjengelig via tjenesteplattformen.

Brann- og røykvarsling

Blokk A leveres med boligsprinkleranlegg. Det plasseres synlige sprinklerhoder i tak i alle rom.

Det leveres forskriftsmessig brannvarslingsanlegg for begge blokkene med detektorer i hver leilighet.

Prosjektbeskrivelse

I blokk A vil noen få leiligheter ha rom med ikke-åpningsbart brannvindu. Det vil være mulighet for lufting ved hjelp av lufteluke i disse vinduene. Rom som får brannvindu er markert på plantegningen.

Nærmere beskrivelse og brukerinstruks vil fremgå av FDV-dokumentasjonen som hver kjøper vil få tilgang til ved overlevering av leiligheten.

Det leveres ett brannslukkingsapparat i hver leilighet.

Parkeringskjeller

P-plassene merkes med malte striper på gulv og nummer på vegg.

Tilvalg

Det er utarbeidet en tilvalgsliste med mulige endringer av type parkett, innvendige dører, skapfronter på kjøkken, fliser på bad m.m. Det vil være mulighet for endringer på forespørsel utover det som er tilbudt i vår tilvalgsliste. Det kan ikke bestilles tilvalg og/eller endringer etter at tilvalsfristen har utløpt.

En ny bolig fra OBOS er et trygt kjøp!



Salgsoppgave del 2

Salg

Salg av boligene er underlagt Bustadoppføringslova (Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad med mer).

Eiendommen

Prosjektet er planlagt på eiendommene gnr./bnr. 32/149 og del av 32/435. Prosjektets del av 32/435 vil bli fradelt og slått sammen med 32/149.

Tomt

Eksakt tomteareal vil foreligge etter fradeling og endelig oppmåling utført av kommunen. Tomten disponeres av borettslaget i tråd med vedtekter.

Alle leiligheter har privat balkong eller markterrasse. Utomhusarealer utover dette vil ligge på fellesarealer som er felles for borettslaget.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse i reguleringsplanen Fremmerholåsen, som ble endelig vedtatt 04.09.1986. Det ble gitt rammetillatelse 29.05.2019.

Fremmerholåsen er navnet på utbyggingsområdet mellom Ålesundsvegen og Brusdalsvegen som grenser mot næringsområdene i Fremmerholen. Området er bygget ut over mange år og prosjektet Holsåsen avslutter boligområdet mot friområdet i vest.

I øst, nærmest næringsområdet, er det en del av boligområdet som enda ikke er utbygd. Når denne siste delen av området blir utbygd skal det etableres felles lekeplass sentralt i området, som fremgår av detaljregulering med PlanId 2012006069.

For området Øvre Holen – NRK-tomta, er det varslet oppstart av privat reguleringsendring. Dette varselet omfatter friareal vest for Holsåsen.

Kopi av rammetillatelse og reguleringsplan for Fremmerholåsen kan fås utlevert hos selger og vil være vedlegg til kontrakt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Eiendommen

Borettslaget Holsåsen vil bestå av 21 leiligheter fordelt på to boligbygg over en felles parkeringsgarasje.

Hver leilighet vil disponere egen sportsbod i tilknytning til parkeringsplass. Parkeringsplasser er fordelt på parkeringsgarasje og utendørs parkering. En leilighet har parkeringsplass utendørs og bod i parkeringskjelleren.

Til hver leilighet følger det en parkeringsplass. Det følger av prisliste hvilke leiligheter som har plass i parkeringsgarasje og hvilke som har utendørs parkering.

Det vil være forberedt for etablering av lader til el-bil for samtlige biloppstillingsplasser. For kjøpere med behov for el-bil-lader kan dette bestilles via prosjektets tilvalgsprogram. Kostnaden dekkes av kjøper.

Arealer utomhus

Boliger på bakkeplan som har eksklusiv bruksrett til deler av utearealet, skal for egen regning vedlikeholde dette utearealet. I borettslagets vedtekter vil det bli fastsatt at andelseier må ha styrets samtykke før det kan foretas endringer av utearealet (sette opp gjerde eller andre faste innretninger, legge heller, plante busker etc.)

Øvrige utomhusarealer disponeres i fellesskap av boligene i borettslaget. Kostnadene til drift og vedlikehold dekkes av borettslaget.

Totalprisen

Totalprisen på boligen består av innskudd (egenkapital) og andel av borettslagets fellesgjeld. Se prislisen som har kolonner for hvert av disse elementene. I tillegg kommer omkostninger som er spesifisert nedenfor.

Betalingsbetingelser

Oppgjør (kjøpesum og omkostninger) skal innbetales til megler klientkonto senest en uke før overtagelse. Eventuelle tilvalg faktureres sammen med oppgjør for boligen, ved overtagelse.

Det vil kunne kreves fremlagt finansieringsbevis før kontraktsinngåelse. Selger har rett til å innhente kredittopplysninger i offentlige registre om kjøperne. Slike undersøkelser vil i så fall bli gjennomført før inngåelse av ordinær kjøpekontrakt. Selger kan på grunnlag av opplysninger fra disse undersøkelsene bestemme at det ikke skal gjennomføres salg av bolig, herunder at ordinær kjøpekontrakt ikke blir inngått.

Omkostninger

Gebyr for tinglysning av boret	430,-
Gebyr for tinglysning av andel	430,-
Evt. gebyr for tinglysning av pant/heftelse	430,-
Gebyr panteattest	172,-
Utskriftgebyr	28,-
Andelskapital til borettslaget	5 000,-
Dokumentavgift andel tomteverdi pr. m ² BRAs	18,50,-

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

Oppgjør foretas av Notar - Oppgjør AS
org nr. 998 185 661

Bustadoppføringslova/garantier

Kjøpet følger Bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43. Loven regulerer forhold hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Iht. loven plikter selger å stille garanti som sikkerhet

Salgsoppgave del 2

for oppfyllelse av sine forpliktelser etter kjøpekontrakt. Garantien utgjør 3 % av kjøpesum frem til overtagelse. Beløpet økes til 5% av kjøpesum og står 5 år etter overtagelsen jf. Bufl. § 12, 3. ledd. Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til prosjektmegler. Loven finner du også på: www.lovdatabank.no.

Konsesjon

Kjøp av leilighet er ikke konsesjonspliktig.

Ferdigattest/brukstillatelse

Rammetillatelse ble gitt 29.05.2019. Det prosjekteres og bygges i henhold til Byggeforskrift 2017, Tek 17.

Selger har ansvaret for at det foreligger brukstillatelse på leiligheten senest ved kjøpers overtagelse av leiligheten. Det er selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest for boligen.

Vedtekter/husordensregler

Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldene vedtekter og husordensregler for borettslaget. Likeledes plikter kjøper å betale sin forholdsmessige andel av felleskostnadene for boligen fra overtagelsestidspunktet.

Energiattest

Det blir utstedt energiattest for den enkelte leilighet.

Ligningsverdi

Ligningsverdi for leiligheten vil være avhengig av om den er primærbolig eller sekundærbolig. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 30 % av kvadratmeterprisen for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 90 % for sekundærboliger. Ligningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå årlige kvadratmeter satser. For beregning av ligningsverdi, gå inn på www.skatteetaten.no

Hvitvasking

Notar AS er underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmeglere har plikt til å melde fra til Økokrim av eventuelle mistenkelige transaksjoner.

Fellesgjeld – Felleskostnader

Fellesgjelden utgjør inntil 70 % av boligens totalpris og skal finansieres gjennom et lån som borettslaget har søkt om i OBOS Banken. Lånet løper i 40 år med 10 års avdragsfrihet. Lånet er et annuitetslån og løper med flytende rente. Renter og avdrag på felleslån betales av borettslaget via inntekter fra andelseiernes månedlige innbetalinger av felleskostnader. Felleskostnadene består av kapitalkostnader og driftskostnader.

Kapitalkostnader

Kapitalkostnader er renter og avdrag på boligens andel av borettslagets felleslån. Renten på felleslånet er flytende. Det betyr at renten vil endres i samsvar med den generelle rente-

utviklingen og påvirke størrelsen på kapitalkostnadene og dermed felleskostnadene. Felleskostnadene som er vist i prislisten er beregnet med den gjeldende rentesats. Borettslaget kan senere beslutte å binde hele eller deler av fellesgjelden til en fastrente i en nærmere avtalt periode. I denne perioden fryses andelseiernes mulighet til å foreta individuelle nedbetalinger av sin andel av fellesgjelden, men som gjeninnføres etter fastrenteperiodens utløp.

Se avsnitt om IN-ordning.

Driftskostnader

Er fordelt slik: 50 % av borettslagets samlede driftskostnader er fordelt med et likt beløp pr bolig. De resterende 50 % av de samlede driftskostnader er fordelt forholdsmessig på grunnlag av den enkelte boligens areal, BRA.

De månedlige driftskostnadene skal bl.a. dekke offentlige avgifter, forsikring på byggene, grunnpakke kabel-TV og internett, snømåking, forretningsførsel samt generell drift av borettslaget. Oppvarming, strøm og eget varmtvann kommer i tillegg iht. målt forbruk. Dette betales vanligvis a konto hver måned sammen med fellesutgiftene.

Flere faktorer påvirker størrelsen på driftskostnadene, bl.a. endringer i lønns-, pris- og avgifts nivå på de faste tjenester og produkter som borettslaget enten må ha eller selv velger å inngå avtaler om. Styret i borettslaget har ansvar for og plikt til å tilpasse de månedlige felleskostnadene til de reelle utgifter laget har og gjennom dette sørge for at borettslaget til enhver tid har en sunn økonomi.

Se prislisten som viser stipulert felleskostnad pr. måned pr. leilighet.

In-ordning (individuell nedbetaling av andel fellesgjeld)

Kjøper kan allerede ved sluttoppgjøret før overtagelse, selv bestemme størrelsen på hvor stor andel fellesgjeld man ønsker å ha ved å foreta en ekstra innbetaling av egenkapital i tillegg til innskuddet.

Dette får umiddelbar virkning på de månedlige felleskostnadene som blir redusert ved at lavere andel fellesgjeld gir lavere kapitalkostnader. Eksempelvis vil månedlige felleskostnader kun bestå av driftskostnader dersom man velger å betale hele totalprisen og dermed ikke ha andel fellesgjeld.

Etter overtagelse kan nedbetaling av andel fellesgjeld gjøres 2 ganger i året med minimum 60 000,- pr. innbetaling. Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente. Det presiseres at en nedbetalt andel fellesgjeld ikke kan reverseres.

Borettslaget vil ha panterett i borettslagsandelene som sikkerhet i tilfelle mislighold av betaling av felleskostnader. Panteretten er beløpsmessig begrenset ved lov.

OBOS garanterer overfor borettslaget mot økonomiske tap som følge av manglende innbetaling av felleskostnader, gjennom egen avtale. Dette betyr at den enkelte andelseier ikke belastes ved at noen andre eventuelt ikke betaler sine månedlige felleskostnader.

Skattefradrag for kapitalkostnader

Renteutgiftene på andel fellesgjeld er fradragsberettiget med 22 % etter gjeldende regler. Retten til fradrag betinger at andelseieren har skattbar inntekt. Det tas forbehold om endringer i fradragsreglene.

Arealoppgaver

I prislisten er det laget kolonne for BRA og P-rom.

BRA (bruksareal) er målt innenfor boligens omsluttende vegger inklusiv bod og sjakter.

P-rom (nettoareal primære rom) angir nettoareal av alle primære rom i boligen innvendig, inklusiv innvendige vegger. For samtlige boliger omfattes P-rom av følgende rom: entré, kjøkken, stue, bad/wc og soverom.

Utleie

Boligene i prosjektet kan leies ut når lovens vilkår for å overlate bruken av boligen til andre er oppfylt, jfr. lov om borettslag kapittel 5, I og II.

Garasje plass/boder

Det bygges en felles parkeringsgarasje som vil inneholde 20 parkeringsplasser. En leilighet vil få parkeringsplass utendørs. Prislisten viser hvilke leiligheter som har bruksrett til garasjeplass. Bruksretten til garasjeplassen er knyttet til boligen og kan kun selges sammen med boligen med mindre borettslaget bestemmer annet. Dersom det åpnes for salg av ekstra parkeringsplass vil disse være fritt omsettelig innad i borettslaget. Bruksrett til parkeringsplass blir nedfelt i borettslagets vedtekter. Kjøpere med bruksrett til parkeringsplass får mulighet til å bestille elbillader som tilvalg, med forbehold om forskriftsendring.

Samtlige leiligheter selges med en sportsbod på minimum 5 kvm. i parkeringsgarasjen.

Tilvalg/endringer

Det blir utarbeidet en liste som viser hvilke tilvalg og endringer som tilbys til hvilke priser. Mulighet til å bestille tilvalg/endringer vil være tidsbegrenset og kjøpere vil bli underrettet om dette. Da prosjektet er basert på serieproduksjon, kan det ikke påregnes tilvalg/endringer utover det som fremgår av listen. Rett til tilvalg/endringer er uansett begrenset til en verdi av 15 % av total kjøpesum for boligen.

Jfr. bustadoppføringsloven § 9.

Spesielle betingelser

OBOS har som utgangspunkt at alle som kjøper bolig i et OBOS tilknyttet borettslag har til hensikt selv å bo i boligen og følgende vilkår gjelder:

«Ingen kan samtidig inneha kontrakt på mer enn en bolig under oppføring i et OBOS-tilknyttet borettslag.»

Borett

Etter overtagelse av bolig har selger anledning til å tinglyse borett. Boretten gir kjøper full råderett over boligen og andelen, bortsett fra at kjøper ikke har stemmerett på borettslagets generalforsamling før andelen er overført.

Selger har 2 års frist, regnet fra første bolig i borettslaget ble overtatt, til å overføre andelen til kjøper.

Forbehold

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av prosjektet:

1. Det tas forbehold om at selger får offentlige godkjenninger. Det tas forbehold om at det blir solgt boliger som samlet verdi utgjør minst 50 % av totalverdien for salgstrinnet. Avbestilte boliger regnes ikke som solgt.

2. Det tas forbehold dersom det inntreffer forhold, eller det er grunn til å anta at slike forhold vil inntreffe, som medfører at Selger ikke finner det forsvarlig å iverksette byggarbeidene. Eksempler på slike forhold er prisfall i boligmarkedet, reduserte muligheter til å få boliglån og/eller byggelån, uforutsette offentlige krav etc.

Selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er 01.04.2020. Selger er bundet av kontrakten dersom det innen denne fristen ikke er sendt skriftlig og saklig begrunnet melding til kjøper om at forbehold gjøres gjeldende.

Dersom selger gjør forbehold gjeldende, gjelder følgende:

- Inngått kjøpekontrakt bortfaller med den virkning at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av kontraktens bestemmelser.
- Beløp som kjøper har innbetalt skal uten ugrunnet opphold tilbakeføres kjøper inkl. opptjente renter.

Under detaljprosjekteringen kan det bli behov for mindre endringer/justeringer og små arealavvik kan oppstå, men uten at den generelle standard forringes. Det tas også forbehold om endringer som følge av påbud fra offentlige myndigheter. Alle modeller, perspektiver, illustrasjoner og møblerte planskisser i prospekt, annonser, boards og lignende, er kun ment å gi inntrykk av en ferdig bebyggelse og kan vise elementer som ikke inngår i leveransen. Oppstår tvil om hva som leveres, vennligst kontakt megler.

Salgsoppgave del 2

Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser for usolgte boliger uten forutgående varsel.

På salgstidspunktet er ikke alle forhold avklart. Det tas derfor forbehold om at utførelse og materialvalg kan endres. Alle perspektiver, tegninger og illustrasjoner er kun ment å gi inntrykk av en ferdig bebyggelse. Det fremkommer elementer som ikke inngår i leveransen, som vaskemaskin, garderobeskap, møbler med mer. Plantegninger er gjengitt i målestokk 1:100. Oppgitt areal på leiligheter, rom og balkonger/terrasser er målt på tegning og avvik kan forekomme. Arealer på de enkelte rom kan heller ikke summeres til leilighetens totalareal.

Utomhusarealer blir ferdigstilt så snart årstid og fremdrift tillater. Det vil således kunne være utomhusarbeider som gjenstår etter at boligene er innflyttet.

Framdrift

Selger tar sikte på å ferdigstille boligen mellom 01.03.2021 og 01.09.2021, men dette tidspunkt er foreløpig og ikke bindende, og det utløser ikke krav på dagmulkt.

Dersom selger ikke har gjort gjeldende forbeholdet i kjøpekontraktens pkt. 16 innen fristen, skal Selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være på mer enn 3 måneder. Selger skal da innen 14 dager etter utløpet av fristen i kjøpekontraktens pkt. 16 sende en skriftlig melding til Kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Boligen skal være ferdigstilt i løpet av denne perioden.

Dersom Selger ikke har sendt melding til Kjøper og fastsatt en overtakelsesperiode innen fristen på 14 dager, gjelder perioden som overtakelsesperiode.

Selger skal senest ti uker før ferdigstillelse av boligen gi Kjøper skriftlig meddelelse om overtakelsesdato, som skal ligge innenfor overtakelsesperioden. Overtakelsesdato og overtakelsesperioden er forpliktende og dagmulktbelagte frister slik det er regulert i kjøpekontrakten.

Avbestilling

Kjøper har rett til å avbestille hele leveransen før overtagelse har funnet sted. Avbestilling før bygging er besluttet igangsatt, medfører at kjøper skal betale et avbestillingsgebyr på 100 000,-. Avbestilling etter at bygging er besluttet igangsatt skjer mot full erstatning for selgers økonomiske tap som følge av avbestillingen. Jfr. Bustadoppføringslova kap. VI.

Forbud mot salg av kontraktsposisjon

Utbygger ønsker å selge boligene til kjøpere som har til hensikt å overta den ferdigstilte boligen. Derfor tillater ikke utbygger at inngåtte kjøpekontrakter videreselges før det er gjennomført overtakelse av boligene. Kjøpere som måtte få behov for å komme seg ut av kontraktsforholdet, kan avbestille kjøpet i med-

hold av bustadoppføringslovas bestemmelser om avbestilling.

OBOS-medlemskap

Ved salgsstart er det mulig å benytte OBOS-medlemskapet til nærstående slektninger. Medlemskapet må deretter overføres til vedkommende som har benyttet seg av medlemskapet. Ved overføring av OBOS-medlemskap til nærstående vil det påløpe et eierskiftegebyr på 15 000,-. Kontakt medlemservice ved ytterligere spørsmål.

Lev vel med OBOS

Boligene vil bli organisert som et borettslag med OBOS som forretningsfører. OBOS har lang og solid erfaring med forretningsførsel, og vil sikre at borettslag får en trygg og sikker drift.

Forsinkelse/dagmulkt

Ved forsinkelse av leveranse i forhold til endelig oppgitt ferdigstillelsesdato har kjøper rett på dagmulkt etter de regler som fremgår av Bustadoppføringslova § 18, jfr. også § 10 og § 11.

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpsbekreftelse

Alle kjøpsbekreftelser skal være skriftlige eller skriftlige bekreftet, og skal oversendes signert via faks/e-post/leveres til prosjekt-selger. Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpsbekreftelser med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere enhver kjøpsbekreftelse.

Følgende dokumenter er en del av kjøpekontrakten

- Kjøpekontrakt
- Prospekt
- Prisliste
- Kontraktstegning
- Reguleringsplan og bestemmelser
- Utkast til driftsbudsjett for borettslaget
- Utkast til vedtekter
- Grunnboksutskrift
- § 12 og § 47 garantier
- Bustadoppføringslova
- Informasjonsskriv om skjeggkre

Visning

Se annonse på www.obos.no/holsasen, www.finn.no eller ta kontakt med megler.

Prosjekt selger:
Espen Johansen
Telefon: 922 21 140
E-post: johansen@notar.no

Februar 2020

Notater



*Illustrasjon bilde – avvik vil forekomme.



obos.no/holsasen

Salg ved

NOTAR – Sunnmøre Eiendomsmegling AS, Langelandsvegen 51, 6010 Ålesund

Telefon 922 41 140 Mail johansen@notar.no