



aktiv.

Kilebusvingen 16, 1870 ØRJE

**Ørje -Prosjekterte 2-mannsboliger
og leiligheter i 4-mannsboliger.
Gangavstand til sentrum. Lav
dok.avg. 2 reservert.**



Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Tone B. Johnsrud

Mobil 907 75 346
E-post tone.johnsrud@aktiv.no

Aktiv Mysen og Rakkestad
Storgata 2, 1850 MYSEN
Tlf: 69 89 91 57

Nøkkelinformasjon

Pris fra - til: 3 690 000 - 4 490 000
Omkost. fra - til: 28 850 - 28 850
Totalpris fra - til: 3 718 850 - 4 518 850
Felleskost. fra - til: 1 500 - 1 500
Selger: Westlie Eiendom AS

Org.nummer: 912107337
Eiendomstype: - Ukjent -
Eierform: Eierseksjon
BRA - i: 85 - 104 m²
BRA total: 107 - 125 m²
Tomt: 3500m²
Matrikkel: gnr. 94, bnr. 26
Oppdragsnr: 1113255083
Sist oppdatert: 16.12.2025

Ørje -Prosjekterte
2-mannsboliger og
leiligheter i
4-mannsboliger.

Prosjektet består av 12 boligseksjoner fordelt på 2 tomannsboliger og 2 firemannsboliger på eiendommen gnr. 94, bnr. 26 i Marker kommune.

Innhold 2-mannsboliger Bra 125 kvm. :
1. etg.: Kjøkken, stue, vaskerom, wc-rom, gang. Carport med sportsbod.
2. etg.: 3 soverom, bad, bod.

Innhold leilighet 4-mannsboliger Bra 107 kvm. (inkludert carport med sportsbod)
Kjøkken, stue 3 soverom, bad, gang, bod. (Bra 80 kvm.)
Carport med sportsbod. (Bra 20 kvm.)

Balkonger og plattinger er ca. 15 kvm.

Priser:
Halvpart av to-mannsbolig (snr. 9, 10, 11 og 12) kr. 4.490.000,-
Leilighet i 4-mannsbolig 1. etg. (Snr. 1, 3, 5 og 7) kr. 3.790.000,-
Leilighet i 4- mannsbolig 2. etg. (Snr. 2, 4, 6 og 8) kr. 3.690.000,-





Velkommen til Kilebusvingen.



Firemannsbolig fasade.



Firemannsboliger, fasade



Tomannsbolig, fasade



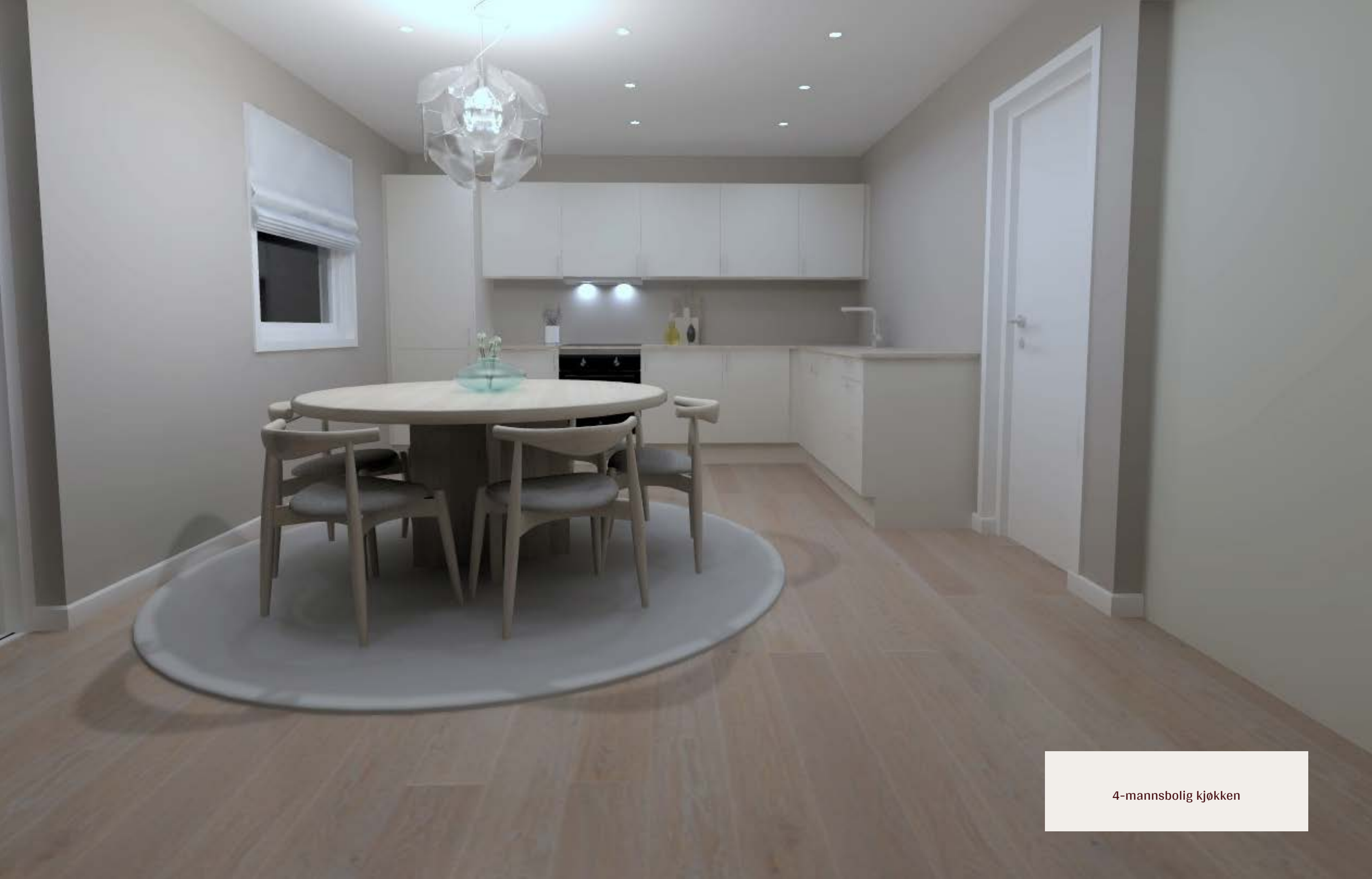
Kilebusvingen fasader



Soverom



Stue



4-mannsbolig kjøkken



2-mannsbolig kjøkken

Om prosjektet

Generell informasjon om prosjektet

Om prosjektet
Prosjektet består av 12 boligseksjoner fordelt på 2 tomannsboliger og 2 firemannsboliger på eiendommen gnr. 94, bnr. 26 i Marker kommune.

Innhold 2-mannsboliger Bra 125 kvm. :
1. etg.: Kjøkken, stue, vaskerom, wc-rom, gang.
Carport med sportsbod.
2. etg.: 3 soverom, bad, bod.

Innhold leilighet 4-mannsboliger Bra 107 kvm.
(inkludert carport med sportsbod)
Kjøkken, stue 3 soverom, bad, gang, bod. (Bra 80 kvm.)
Carport med sportsbod. (Bra 20 kvm.)

Balkonger og plattinger er ca. 15 kvm.

Priser:
Halvpart av to-mannsbolig (snr. 9, 10, 11 og 12) kr. 4.490.000,-
Leilighet i 4-mannsbolig 1. etg. (Snr. 1, 3, 5 og 7) kr. 3.790.000,-
Leilighet i 4- mannsbolig 2. etg. (Snr. 2, 4, 6 og 8) kr. 3.690.000,-

Prisinformasjon
Halvpart av to-mannsbolig (snr. 9, 10, 11 og 12) kr. 4.490.000,-
Leilighet i 4-mannsbolig 1. etg. (Snr. 1, 3, 5 og 7) kr. 3.790.000,-
Leilighet i 4- mannsbolig 2. etg. (Snr. 2, 4, 6 og 8) kr. 3.690.000,-

Beliggenhet og adkomst
Populært og sentralt boområde. Det er gangavstand til sentrum, med bank, post, idrettshall, butikker, spisesteder ,skole, barnehage, etc. Ørje kan by på et rikt kulturliv og da spesielt om sommeren. Avstand til Oslo ca. 85 km og til Sverige ca. 7 km. I Tøckfors, Sverige, finner man kjøpesenter med alt avbutikker man kan tenke seg. Det er fine oppvekstvilkår for barn og ungdom på Ørje. Det er mange fine turområder. Kommunen har mange fine badeplasser å by på, bl.a. ved Rødenessjøen, Øymarksjøen og Stora Lee. I disse vassdragene er det også et eldorado for padling. Her finner du naturperler på rad og rekke. Ørje og Marker kommune må oppleves, særlig på sommerstid er det idyll mange steder i bygda, hvor man kan finne ro i kropp og sjel.

Areal fra - til
BRA - i: 85 - 104 m²
BRA - e: 21 - 22 m²

Garasje/Parkering
Carport med tilhørende bod til hver leilighet i 4-mannsbolig på fellesareal.

Solforhold
God solforhold.

Boder
Sportsbod ute.

Fremdriftplan og ferdistillelse
Byggestart ca. høst/vinter 2025.
Ferdigstilles fra vinter 26/27.
Angitt tidspunkt er foreløpig og ikke bindende eller dagmulksutløsende.

Så snart selger har vedtatt byggestart og opphevet

forbeholdene skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Utløpet av overtakelsesperioden er bindende og dagmulksutløsende.

Senest 10 uker før ferdigstillelse av eiendommen skal selger gi kjøper skriftlig melding om overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Dersom selger ferdigstiller eiendommen i god tid før overtakelsesperioden beskrevet i ovenfor, kan selger kreve overtakelse inntil fire måneder før denne perioden starter. Selger skal skriftlig varsle kjøper om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 dagers skriftlig varsel.

Selger skal etter boligoppføringsloven § 15 innkalle til overtakelsesforretning.

Kjøper skal skriftlig anmerke i overtakelsesprotokollen eventuelle forhold som påberopes som mangel ved eiendommen, samt beløp kjøper vil holde tilbake i oppgjøret på grunn av disse. Overtakelsesprotokollen skal signeres av begge parter. Dersom kjøper til tross for varsling ikke møter til overtakelsesforretning, anses eiendommen overlevert.

Kjøper kan nekte overtakelse dersom eiendommen på overtakelsestidspunktet har feil og/eller mangler som gir rimelig grunn for nektelsen. Selger forplikter seg da til innen rimelig tid å utbedre alle feil og/eller

mangler som blir protokollert under befaringen.

Kjøper svarer fra overtakelsen for alle eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter. Selger skal overlevere eiendommen i ryddig og rengjort stand (byggvask).

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til eiendommen ved overtakelsesforretningen forutsatt at fullt oppgjør er bekreftet innbetalt. Dersom selger utleverer nøkler før innbetaling, bærer selger selv risikoen for dette.

Selger skal fremlegge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper.

Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesarealene overtas samtidig med boligen på overtakelsesdagen. Dersom det er mangler ved fellesarealene på overtakelsestidspunktet, og kjøper ønsker å tilbakeholde et beløp etter boligoppføringsloven § 31 for å sikre retting/ ferdigstillelse, skal dette protokollføres på overtakelsesprotokollen eller på annen måte skriftlig varsles megler og selger før hjemmelsovergang.

På et senere tidspunkt enn overtakelse kan selger innkalle styret i eierseksjonssameiet for kontrollbefaring av fellesarealene. Kjøperne skal i så tilfelle orienteres om utfallet av kontrollbefaringen. Styrets eventuelle konklusjoner vil kun være veiledende for kjøperne og gir ikke styret anledning til å frigi kjøpernes eventuelle tilbakeholdte beløp, uten at kjøper skriftlig samtykker til det.

Eventuelle gjenstående arbeider skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Ved slik overtakelse anbefales kjøper å holde tilbake en del av kjøpesummen som tilsvarer verdien av de gjenstående arbeidene, hensyntatt hva det vil koste å få arbeidene ferdigstilt.

Inntil samtlige eiendommer på byggefeltet er ferdigstilt, har selger rett til å ha anleggsmaskiner, utstyr o.l. stående på området. Ev. skader som påføres eiendommen skal selger utbedre. Det forutsettes at kjøper har rimelig adkomst til eiendommen.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt eiendommen. Hvis eiendommen ikke overtas til avtalt tid, og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunkt eiendommen kunne vært overtatt.

Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
3500 m²

Fellesareal/utomhus/infrastruktur
Andel av felles tomt. Uteareal leveres planert og tilsådd. Biloppstillingsplasser og adkomst planeres og asfalteres.

Leveranse

Kjøkken
KJØKKEN: : Leveres av type lys/hvit slett profil med laminert benkeplate og med hvitevarer. Slimline kjøkkenventilator.

Bad
Innvendig sanitærutstyr og opplegg:
1 stk WC med sete og lokk.
1 stk. termostat dusjbatteri m/glidestang.
1 stk. 90 x90 ca dusjhjørne med herdet glass.
1 stk. sluk i gulv.
1 stk. opplegg for vaskemaskin.
1 stk. varmtvannsberder.
1 stk. hvit baderomsinnredning med servant, armatur, speil og belysning.

Andre oppholdsrom
Standard innvendig overflate:
Gulv: Flytende eikegulv på gulv, flislagt bad med std 20*20 fliser. Treverk er levende og derfor vil det kunne oppstå bevegelser, krympesprekker kan forekomme. Tørkesprekker i betong kan også forekomme. Dette er naturlig, og dermed ikke reklamasjonsberettiget.

Vegger: Bærevegger i 98mm virke og lettvegger i 98mm virke kles med malte panelplater eller lignende. 10 cm isolasjon i alle innervegger. Yttervegger: innenfra og ut: Malte mdf-smartpanelplater eller lignende, dampsperre og bindingsverk, 20 cm isolasjon, vindsperre, 23mm utlekting og liggende dobbelfalset kledning med grunning et mellomstrøk. Utvendig listverk, vindskier og gesimser får samme behandling.

Innvendige dører: Leveres som profildører i hvit utførelse, med vridere

Listverk: Ferdig malt listverk innvendig i alle boligrom. Synlige spikerhoder må aksepteres.

Ytterdør/boddør:
Leveres i hvit utførelse sporfrest med glass og vrider. Bod dør i enklere utførelse.
Ventilasjon:
Det leveres balansert ventilasjonsanlegg.

Sentralstøvsuger:
Det leveres komplett sentralstøvsuger.

Elektriker:
Det leveres komplett opplegg etter NEK med sikringsskap. Sikringsskap leveres med nødvendige kurser, og automatsikringer ihht elektrikernorm. Lamper / belysning inngår ikke.

Garderobe-fasiliteter
Garderober: Det leveres combi garderobeskap hvite glatte i hht. tegning

Diverse
Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en

boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Konstruksjon
Betongarbeider/Fundament:
Det leveres støpt og isolert plate på mark. Ringmur av isolert ringmurs elementer. Det leveres element pipe som pusses på synlige flater. Event. ildsted/ovn kan leveres mot pristillegg.

Yttervegger:
Malte mdf-smartpanelplater eller lignende, dampsperre og bindingsverk, ca. 20 cm isolasjon, vindsperre, 23 mm utlekting og liggende dobbelfalset kledning med grunning et mellomstrøk. Utvendig listverk, vindskier og gesimser får samme behandling.

Lyd og brannskille:
Vertikalt lyd og brannskille består av 2 stk. adskilte bindingsverksvegger med mellomrom, med mineralull, kledd med 1 lag gipsplate og 1 lag malt panelplate.

Takkonstruksjon utenfra og inn:
Dobbelt krummet betongtakstein, sløyfer og lekter. Satak plater, 35 cm isolasjon, fuktsperre og ferdigbehandlede takplater.

Blikkenslager:
Det leveres komplette ståltakrenner, nedløp og beslag. Det leveres stigtrinn til pipe og snøfangere ved behov. Heldekkende pipebeslag.

Fasade
Malte mdf-smartpanelplater eller lignende, dampsperre og bindingsverk, ca. 20 cm isolasjon, vindsperre, 23 mm utlekting og liggende dobbelfalset kledning med grunning et mellomstrøk. Utvendig listverk, vindskier og gesimser får samme behandling.

Yttertak
Dobbelt krummet betongtakstein, sløyfer og lekter. Sutam plater, 35 cm isolasjon, fuktsperre og ferdigbehandlede takplater.

Balkonger/terrasser/uteplasser
Plattinger på boenheter i 1. etg. og balkong i 2. etg.

Ventilasjon
Det leveres balansert ventilasjonsanlegg.

Sanitær
1 stk WC med sete og lokk.
1 stk termostat dusjbatteri m/ glidevang
1 stk 90 x 90 cm dusjhjørne m/ herdet glass.
1 stk sluk i gulv
1 stk opplegg for vaskemaskin
1 stk varmtvannsbereder
1 stk kjøkkenkran m/ avstenging for

oppvaskmaskin.
1 stk hvit baderomsinnredning med servant, armatur, speil og belysning.
1 stk frostsikker utekran
1 stk fordelerskap

Brannsikring
Det er levert utstyr/varsling iht forskrifter.

Dører og vinduer
Innvendige dører: Leveres som profildører i hvit utførelse, med vridere

Vinduer og balkongdør: Leveres ferdig malt hvite med isolerglass, i hht. tegning. Kvistgulning kan forekomme, og aksepteres.

Bodløsninger
Ytterdør / Boddør: Leveres i hvit utførelse sporfrest med glass og vrider. Bod dør i enklere utførelse.

Garasjeport
Ingen garasjeport, kun carport.

Kabel-TV/bredbånd
Fiber for tv/bredbånd.

Energimerking
Selger plikter å fremskaffe energiattest for eiendommen, med energiklassifisering på en skala fra A til G. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 kvm.

Dersom selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må denne fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

El-anlegg
Elektrisk anlegg i henhold til offentlig forskriftskrav (NEK400). Antall elektriske punkter i leilighet er iht NEK400.

Oppvarming
Elektrisk gulvvarme i stue/kjøkken, bad og vindfang.

Sameiet/økonomi
Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter fakturerer av Marker kommune. Vannavgift etter måler. Det er eiendomsskatt i Marker kommune. Renovasjonsavgift faktureres fra Indre Østfold renovasjon.

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Informasjon formuesverdi
Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og "sekundærbolig".

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på Skatteetatens boligkalkulator for å beregne formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

Informasjon om vannavgift
Offentlig.

Tilbud på lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Organisasjonsform
Boligene selges som eierseksjoner, og vil bli organisert som et eierseksjonssameie. Sameiet er planlagt å bestå av totalt 12 boligseksjoner. Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet. Det vil bli fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon, som uttrykker sameieandelens størrelse. Selger vil besørge eiendommen seksjonert i eierseksjoner, senest før overtakelse. Kjøpers rettigheter som medlem i et sameie følger av lov om eierseksjoner og vedtektene. Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blant eierne. Sameiets styre skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor nytt styre bli valgt, samt en gjennomgang av sameiets budsjett, vedtekter og eventuelle husordensregler. Kjøper kan ikke kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23.

Selger forbeholder seg retten til å etablere ett eller flere sameier, avhengig av hva som er hensiktsmessig i forhold til utbyggingstakt, salg, fremtidig drift og bruksrettigheter. Det gjøres oppmerksom på at vedtektene kan bli endret som følge av selgers valg av organisering av prosjektet.

Stipulerte felleskostnader inkluderer
Ca. kr. 1.500,- (bør være inkludert, plenklipping, snømåking, felles vedlikehold utvendig og tv/data.)

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter for sameiet følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, seksjonering og stiftelse av sameiet, og/eller ved sameiernes felles enighet ved stiftelse av sameiet.

Offentlige forhold

Tinglyste heftelser

Følgende er tinglyst på eiendommen:

Heftelser i eiendomsrett:

2007/538160-3/200 04.07.2007 BESTEMMELSE
IFLG. SKJØTE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3122 GNR: 94 BNR: 223
FNR: 0

SNR: 1
Seksjonen har rett til bruk av fellesareal og lekeplass.
2007/538249-3/200 04.07.2007 BESTEMMELSE
IFLG. SKJØTE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3122 GNR: 94 BNR: 223
FNR: 0
SNR: 2

Seksjonen har rett til bruk av fellesareal og lekeplass.

2009/337290-2/200 13.05.2009 BESTEMMELSE
IFLG. SKJØTE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3122 GNR: 94 BNR: 219
FNR: 0
SNR: 1

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3122 GNR: 94 BNR: 219
FNR: 0
SNR: 2
Seksjonene har rett til bruk av fellesareal.

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Selger plikter å fremlegge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse. Det gjøres oppmerksom på at det er ulovlig å ta boligen i bruk dersom ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ikke foreligger. Dersom kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse, kan kjøper overta og ta i bruk boligen. Se for øvrig punkt om "Fremdriftsplan og ferdigstillelse".

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Reguleringsplan og rammetillatelse

Reguleringsmessige forhold:
Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Kilebu boligområde.
Dato.18.07.2002 revidert 13.01.2006

Regulert til boliger, kjørevei, gangvei, felles avkjørsel/parkeringsplass/lekeareal.

Rammetillatelse - Oppføring to firemannsboliger, to tomannsboliger og to carporter - Kilebusvingen - gnr 94 bnr 26.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Vei

Generelle kjøpsbetingelser

Lovanvendelse

Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bolig (boligoppføringsloven). Boligoppføringsloven bruker betegnelsene entreprenør og forbruker, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelsene.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Boligoppføringsloven kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som næringsdrivende/investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen som hovedregel reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter buofl., men dette må avtales særskilt ved avtaleinngåelsen. Når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og

arbeidene er ferdigstilt, vil handelen reguleres av avhendingsloven.

Boligoppføringsloven kan ikke fravikes til ugunst for forbruker, jf. buofl. § 3.

Salgsbetingelser og kjøpstilbud

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsoppgaven med vedlegg og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig eller noe er uklart, bes kjøper henvende seg til meglerforetaket før bindende avtale inngås. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper har blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

Det gjøres oppmerksom på at illustrasjoner i salgsoppgaven og på nett ikke er bindende for boligens detaljutforming slik som farger, materialer, innredninger mv. Opplysninger gitt i salgsoppgaven kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig, dog slik at endringene ikke skal ha innvirkning på den angitte standard. Det samme gjelder i forhold til situasjonsplanens og utomhusplanens angivelse av detaljer. Alle illustrasjoner, skisser, ”møblerte” plantegninger m.m. er ment å danne et inntrykk av den ferdige boligen, og kan inneholde materiell og vise detaljer som ikke medfølger i handelen. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side. Videre kan illustrasjonene være en kombinasjon av 3D-illustrasjoner og fotomontasje, hvor utsikt/ beliggenhet etc. ikke nødvendigvis stemmer. Det gjøres derfor oppmerksom på at bebyggelse og trær

på naboeiendommer ikke nødvendigvis er korrekt illustrert.

Dersom det er avvik mellom tegninger i salgs- og nettpresentasjon og leveransebeskrivelse og romskjema, er det leveransebeskrivelse og romskjema som gjelder og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Prosjektets standard fremkommer av leveransebeskrivelsen, dette uavhengig av ev. uttrykk i prospekt og annonsering som “god standard” etc.

Inneholder salgsoppgaven og kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for handelen, foran standardiserte bestemmelser. Det gjøres oppmerksom på at illustrasjoner i salgsoppgaven og på nett ikke er bindende for boligens detaljutforming slik som farger, materialer, innredninger mv. Opplysninger gitt i salgsoppgaven kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig, dog slik at endringene ikke skal ha innvirkning på den angitte standard. Det samme gjelder i forhold til situasjonsplanens og utomhusplanens angivelse av detaljer.

Alle illustrasjoner, skisser, ”møblerte” plantegninger m.m. er ment å danne et inntrykk av den ferdige boligen, og kan inneholde materiell og vise detaljer som ikke medfølger i handelen. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side. Videre kan illustrasjonene være en kombinasjon av 3D-illustrasjoner og fotomontasje, hvor utsikt/ beliggenhet etc. ikke nødvendigvis stemmer. Det gjøres derfor oppmerksom på at bebyggelse og trær

på naboeiendommer ikke nødvendigvis er korrekt illustrert. Dersom det er avvik mellom tegninger i salgs- og nettpresentasjon og leveransebeskrivelse og romskjema, er det leveransebeskrivelse og romskjema som gjelder og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Prosjektets standard fremkommer av leveransebeskrivelsen, dette uavhengig av ev. uttrykk i salgsoppgave og annonsering som “god standard” etc.

Betalingsbetingelser

Hele kjøpesummen sammen med omkostninger skal innbetales til meglers klientkonto ved overtakelse, forutsatt at selger har stilt lovpålagt garanti etter bustadoppføringslova § 12. I henhold til bustadoppføringslova vil kjøpers innbetaling være å anse som forskudd inntil eiendommen er overtatt og skjøtet er tinglyst.

Det skal innbetales 10% av kjøpesum i forskudd. Betalingsplikten inntreder ved påkrav fra megler så snart garanti etter boligoppføringsloven § 12 er stilt.

Arealberegninger

Arealberegningene er angitt i henhold til målereglene i Norsk Standard «Veiledning til NS 3940» og «Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling». Arealer fremgår av prosjektets tegninger i denne salgsoppgaven, og er fremlagt/ beregnet av selger/arkitekt, og er oppmålt etter tegninger.

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsmateriell er oppgitt i bruksareal (BRA) og primærareal (P-rom). Bruksarealet er arealet innenfor boligenhetens omsluttende vegger og inklusive delevegger, sjakter og faste innredninger/ installasjoner. Medregnet i oppgitt bruksareal er

også eventuell innvendig bod. Primærrrom tilsvarer bruksareal fratrullet eventuelle innvendige boder. I tillegg til bruksarealet kommer ev. bod utenfor leiligheten, ev. parkeringsplass og ev. balkong/ markterrasse.

Arealene er å betrakte som omtrentlig areal, og kan være avrundet til nærmeste hele kvadratmeter. Som følge av eventuell gjenstående detaljprosjektering, vil det kunne forekomme arealavvik. Da de oppgitte arealer i markedsføringen er å betrakte som et cirka-areal, har partene ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/ større enn markedsført areal.

Forbehold fra utbygger

Før igangsettelse av 2-mannsbolig må en være solgt, for 4 -mannsboliger må 2 være solgt.

Tilvalg og endringer

Det vil bli gode muligheter for tilvalg avhengig av hvor langt i byggeprosessen man er. Det er entreprenørens ansvar å administrere og gjennomføre tilvalgs møter. Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og/eller tilleggsarbeider etter særskilt avtale. Alle endrings- og/eller tilleggsarbeider som ønskes utført skal avtales skriftlig med selger. Kjøper kan ikke kreve å få utført endrings- og/eller tilleggsarbeid som endrer kjøpesummen med mer enn 15 %, jf. boligoppføringsloven § 9. Det skal inngås skriftlig avtale mellom partene hvor endring av kjøpesum og ev. fristforlengelse skal fremkomme. Dersom selger vil påberope seg tilleggsfrist, skal kjøper varsles ved inngåelse av endringene eller tilleggsarbeidene. Det gjøres oppmerksom på at selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv., jf. boligoppføringsloven § 44.

Kjøper kan endre spesifikasjoner for sin leilighet eiendom gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsrutiner. Alle tilvalg skal avklares med selger/ representant for selger som vil kunne avklare hva man kan velge, til hvilken kostnad og gjeldende frister. Det er en forutsetning at endringene er i samsvar med krav i teknisk forskrift.

Prisene på den enkelte eiendom i prosjektet og selgers oppføring/leveranser i de ulike enheter er basert på at oppføringen kan skje rasjonelt. Kjøper er derfor innforstått med at kjøper ikke kan kreve endringer eller tilleggsarbeid dersom dette vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet, herunder dersom endringen vil forsinke brukstillatelse for prosjektet som helhet.

Se for øvrig nærmere informasjon om tilvalg/ kundeendringer i selgers leveransebeskrivelse.

Salg av kontraktsposisjoner

Kontrakts posisjonen kan videreselges under forutsetning av at selger får dokumentasjon på at ny kjøper trer inn i kontrakten med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelige kjøper. Det må også fremlegges tilfredsstillende finansieringsbekreftelse. Videresalg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert. Ved videresalg påløper et administrasjonsgebyr med kr. 50.000,- inkl. mva. Det gjøres oppmerksom på at kostnader til meglerforetaket knyttet til salg av kontraktsposisjon kommer i tillegg til dette.

Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i ev. markedsføring for transport

av kjøpekontrakt uten selgers samtykke. Transport før selgers forbehold er frafalt vil ikke bli akseptert. Selger forbeholder seg retten til i samtykket å fastsette nærmere vilkår for gjennomføring av transporten og oppgjøret for dette.

Selger/meglerforetaket påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers/meglerforetakets samtykke.

Avbestilling
Kjøper kan avbestille ytelsen eller deler av denne, jf. bustadoppføringslova §§ 52-54. Ved avbestilling før igangsettingstillatelse er innvilget påløper et avbestillingsgebyr på kr. 50.000,-. Ved avbestilling etter innvilgelse av igangsettingstillatelse påløper et avbestillingsgebyr på 10 % av total kontraktssum (inkl. mva.).

Ved avbestilling av hele ytelsen reguleres erstatningen av boligoppføringsloven § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap ved kjøpers avbestilling. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet, og derved kjøpers økonomiske ansvar ved avbestilling, kan bli betydelig, blant annet avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse.

Viktig informasjon
Dersom oppgitt byggetid (inkludert ev. tidsforlengelse) overskrides, vil forsinkelse være å

regne fra dette tidspunkt, med unntak som nevnt under. Selger skal overholde frister som er avtalte for overtakelse, og skal legge opp til en fremdrift som er tilpasset kjøpers forventninger, jf. boligoppføringsloven § 10. Selger forplikter seg til å informere om eventuelle forsinkelser som avviker fra ovennevnte tidsplan, så snart han er kjent med at det kan oppstå forsinkelser. Selger har rett til tilleggsfrist uten kompensasjon til kjøper etter reglene i boligoppføringsloven § 11. Forhold som gjelder her er:

- Dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeid som forsinket arbeidet/overtakelse.
- Dersom kjøper, eller noen kjøper svarer for, ikke overholder kontraktsavtale, eller at arbeidet blir forsinket pga. noe kjøperen er ansvarlig for.
- Dersom det oppstår forsinkelser som er utenfor selger/entreprenørs kontroll, og at det ikke var rimelig å forvente at selger/entreprenør kunne ha regnet med denne forsinkelsen på avtaletidspunktet, eller at selger/entreprenør ikke har mulighet til å unngå forsinkelsen (f.eks. force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l.).

Overtakelsen er å regne som forsinket, dersom overtakelsen ikke kan gjennomføres til den tid kjøperen har rett til å kreve etter boligoppføringsloven § 10 og § 11 som nevnt over. Det samme gjelder dersom arbeidet, eller deler av arbeidet ikke er fullført eller hjemmelsoverføring ikke skjer til den tid kjøperen har rett til å kreve.

Dersom overtakelsen er forsinket, kan kjøperen kreve:

1. dagmulkt
2. heve avtalen
3. kreve erstatning

4. tilbakeholde deler av kjøpesum. Vilkår for de ulike alternativene fremgår av boligoppføringsloven §§ 18, 19, 20 og 22. Kjøper anmodes til å sette seg inn i disse bestemmelsene, og rådføre seg med megler dersom noe skulle være uklart. Kjøper oppfordres spesielt om å tilpasse dette forhold ved ev. salg av nåværende bolig, da bygningsforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse.

Hvitvasking
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Meglers vederlag
Det er avtalt fastpris stor kr . 38.000,- eks mv. per enhet. ,- for gjennomføring av salgsoppdraget. Oppgjørshonorar kr . 3.900 ,- pr. stk. Visninger kr. 2.500,- pr. stk. Markedspakke kr. 22.500 (felles) Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag jfr. oppdragsavtale, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg.

Kjøpekontrakt
Utkast til kjøpekontrakt følger som vedlegg til salgsoppgave. Etter avtaleinngåelse vil kjøper få tilsendt akseptbrev med utkast til kjøpekontrakt. Avtalen inngås på bakgrunn av opplysninger i salgsoppgaven med vedlegg og eventuelle

forbehold i bud og salgsbetingelser fra selger. Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg forutsettes lest og akseptert av kjøper. Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart i kjøpekontrakt.

Ansvarlig megler
Tone B. Johnsrud
Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF
tone.johnsrud@aktiv.no
Tlf: 907 75 346

Ansvarlig megler bistås av
Tone B. Johnsrud
Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF
tone.johnsrud@aktiv.no
Tlf: 907 75 346

Oppdragstaker
Aktiv Mysen og Rakkestad Eiendomsmegling AS,
organisasjonsnummer 933970485
Storgata 2, 1850 MYSEN

Salgsoppgavedato
16.12.2025

MESTERHUS

– det blir som avtalt

Byggingeniør - Entreprenør

Westlie & Sønner

tlf. 69 81 17 05 | www.westlieas.no

MESTERHUS
Westlie & Sønner

MESTERHUS

BESTILL KATALOG 

Om Westlie & Sønner

Westlie & Sønner AS bygger kvalitetsboliger, og holder til i Ørje, Sletta 11. Vi bygger også hytter, og tar på oss oppussing og rehabiliteringsprosjekter.

BESØKSADRESSE

Sletta 11, 1870 ØRJE

TELEFON: 698 11 705 / 920 31

162

E-POST: post@westlieas.no

ORG.NR.: 955 663 578

POST-/FAKTURAADRESSE

Sletta 11, 1870 ØRJE

Din byggmester i Ørje

Lokal byggmesterbedrift, som driver med det meste innenfor tømrerarbeid. Vi startet opp i Ørje i 1970. Firmaet ble startet av Byggmester Johan Westlie og ble drevet videre av sønnene Egil og Åge Westlie fra 1990. Da ble vi også medlem i Mesterhus. Firmaet blir i dag drevet av Eivind Westlie, som er 3. generasjon og sønn av Egil.

Vi har jobbet med en rekke ulike prosjekter for et bredt spekter av kunder, og vi strekker oss langt for at du som kunde skal bli fornøyd.

Vi bygger i all hovedsak boliger, alt fra hus/eneboliger, tomannsboliger til rekkehus/flermannsboliger, men vi bygger også hytter, bygger på, restaurerer og pusser opp for deg. Westlie & Sønner AS utfører oppdrag i hele Indre Østfold, men tar også snekkeroppdrag utenfor dette området. Vår målsetting er å være en lokal byggmesterbedrift, som kan hjelpe våre kunder med alt innenfor vårt fag.



Melding om delegert vedtak

Johan Westlie & Sønner As
Sletta 11
1870 Ørje

Rammetillatelse - Oppføring to firemannsboliger, to tomannsboliger og to carporter - Kilebusvingen - gnr 94 bnr 26

Tiltak: oppføring to firemannsboliger, to tomannsboliger og to carporter
Byggested: Gbnr: 94/26
Tiltakshaver: Johan Westlie & Sønner As
Ansvarlig søker: Johan Westlie & Sønner As

Saken er behandlet som saksnr 25/035

De underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

- 1. Søknad om rammetillatelse for oppføring to firemannsboliger, to tomannsboliger og to carporter godkjennes, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-4.
- 2. Arealet angitt som «felles lekeareal» i reguleringsplan for Kilebu boligområde (PlanID 3122_20060001) skal opparbeides i henhold til kravene i TEK17, og med minimum to ulike lekeapparat som er egnet for barn under 6 år og minimum en sittegruppe, før det kan gis brukstillatelse for boliger på BK1.

Vedtaket kan påklages til kommunen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kom frem.

Med hilsen
Cecilie Desiré Bergsholm
Rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur



Kontoradresse:

Postadresse:

Telefon 69 81 05 00

Bankgiro: 1050.07.2038

Postboks 114, 1871 Ørje

Org.nr: 00964944334

E-post:

post@marker.kommune.no

Saksopplysninger:

Søknaden og tiltaket

Søknad om tillatelse til tiltak kom inn til kommunen 29.11.2024. Supplerende dokumentasjon kom inn 14.02.2025, 20.02.2025 og 01.04.2025. Det søkes om oppføring to firemannsboliger, to tomannsboliger og to carporter .

Nabovarsling og andres kommentarer

Det er foretatt nabovarsling i henhold til pbl § 21-3. Det foreligger merknader fra eiere av gbnr 94/228 og 94/26. Det er også sendt inn kommentarer til nabovarsel direkte til kommunen som er signert av en nabo på vegne av flertallet av beboere i Kilebusvingen.

Merknadene gjelder manglende opparbeidelse og vedlikehold av areal avsatt til felles lekeplass sør for tiltaket, samt at eksisterende kjørevei «Kilebusvingen» er smal. Det beskrives at det trangt, slik at møtende biler må inn på boligens avkjørsler for å komme forbi hverandre.

Nabomerknadene er vurdert i forbindelse med behandling av søknad om dispensasjon i sak 25/014 i utvalg for Plan og Miljø. Bygningsmyndigheten vurderer at det er tatt tilstrekkelig hensyn til merknadene gjennom vilkår satt for innvilget dispensasjon fra tillatt utnyttelse.

Uttalelse fra andre myndigheter og behandling etter andre lover

Ikke relevant.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av kommuneplan 2005-2017 (PlanID 3122_200501), kommunedelplan for Ørje (PlanID 3122_2007001) og reguleringsplan for Kilebu boligområde (PlanID 3122_20060001). Arealet er regulert til konsentrert boligbebyggelse. Tiltaket er i tråd med planens formål, men i strid med tillatt utnyttelse i reguleringsbestemmelse 2.1. Nødvendig dispensasjon er gitt av utvalg for Plan og Miljø 25.03.2025 i sak 25/014. Dispensasjon ble gitt på følgende vilkår:

«Arealet angitt som «felles lekeareal» i reguleringsplan for Kilebu boligområde (PlanID 3122_20060001) skal opparbeides i henhold til kravene i TEK17, og med minimum to ulike lekeapparat som er egnet for barn under 6 år og minimum en sittegruppe, før det kan gis brukstillatelse for boliger på BK1.»

Tiltakets utforming og plassering

Bygningsmyndigheten finner at tiltaket har gode visuelle kvaliteter i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. pbl § 29-2.

Det er tilstrekkelig uteoppholdsarealer og arealer til parkering på eiendommen.

Bygningsmyndigheten godkjenner tiltakets utforming og plassering som vist på innsendte tegninger for tomannsboligene mottatt 27.03.2025, tegninger for firemannsboligene og carport mottatt 01.04.2025 og situasjonsplan mottatt 01.04.2025, jf. pbl § 29-4 første ledd.

Plassering av tiltaket skal utføres i henhold til dette vedtaket og godkjente tegninger. Dersom det er foretatt justeringer i forhold til tillatelsen som ikke krever endringssøknad, skal søker senest ved søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse sende oppdatert situasjonsplan, tegninger og dokumentasjon om tiltakets plassering slik den er utført, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1 femte ledd.

Tilknytning infrastruktur

Bygningsmyndigheten vurderer atkomst som sikret i henhold til pbl § 27-4, da eiendommen skal ha atkomst til eksisterende kommunal vei. Bygningene kan tilknyttes offentlig vann og avløp, jf. pbl §§ 27-1 og 27-2.

Byggegrunn og sikkerhet mot fare

Tiltaket plasseres i henhold til [NVEs aktsomhetskart](#) delvis innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, og må gjennomføres i henhold til [NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred](#).

Naturmangfoldloven, utvalgte naturtyper og prioriterte arter

Det er ingen kjente registreringer av utvalgte naturtyper eller prioriterte arter der tiltaket plasseres.
Tiltaket er vurdert etter retningslinjene i naturmangfoldlovens §§ 8 til 12.

Automatisk fredede kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredede kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent sten etc., skal arbeidet stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 § 8.

Privatrettslig forhold

Bygningsmyndigheten tar ikke stilling til privatrettslige forhold ved behandling av søknad om tillatelse, med mindre annet følger av plan- og bygningsloven. Tillatelsen etter plan- og bygningsloven innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold, jf. pbl § 21-6.

Bortfall av tillatelse

Dersom tiltaket ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Fristen gjelder fra vedtakets dato. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken. Fristene kan ikke forlenges, jf. pbl § 21-9.

Ferdigattest

Tiltaket kan ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest (ev. midlertidig brukstillatelse). Kommunen utsteder ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver eller ansvarlig søker.

Gebyr

Faktura for saksbehandlingsgebyr ettersendes tiltakshaver.

Type behandling	Antall	Gebyr kr
Tomannsbolig - 18 600 kr per bygning	2	37 200
Boligbygning med 3 til 10 boenheter – 29 800 kr per bygning	2	59 600
Politisk behandling av dispensasjonssøknad	1	11 000
Total sum		107 800

Videre saksgang

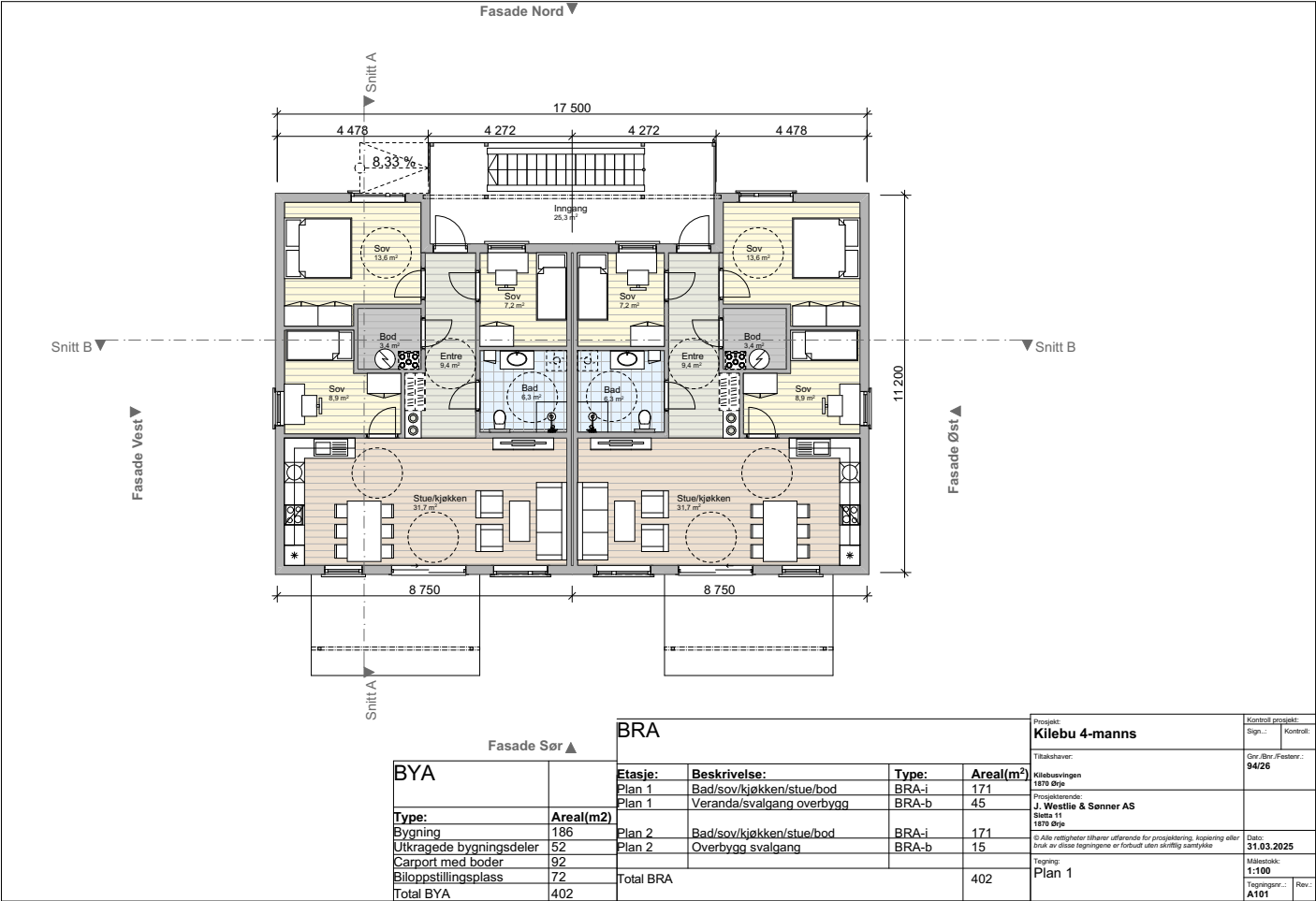
Det må sendes inn søknad om igangsettingstillatelse før utførende arbeider kan settes i gang.

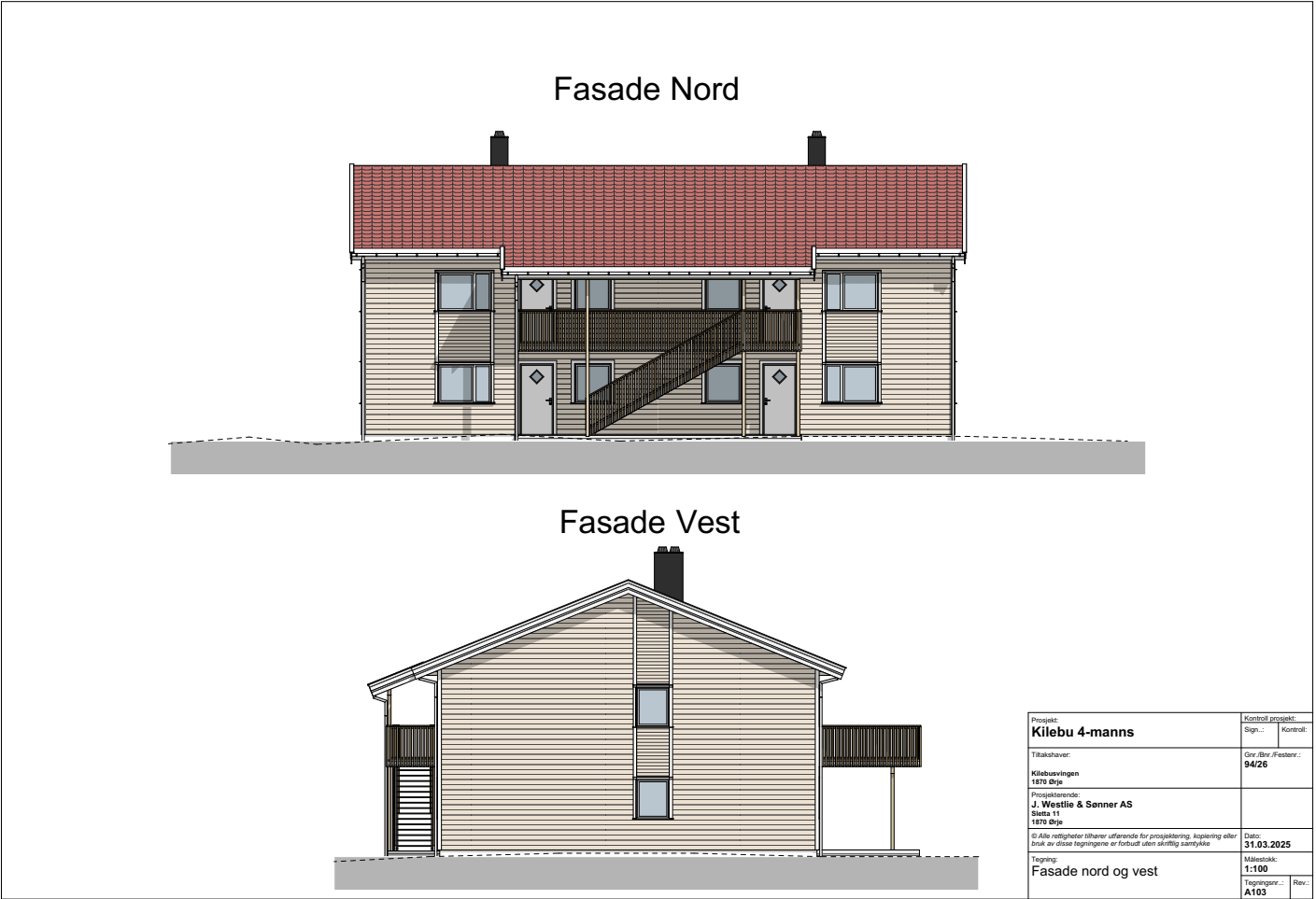
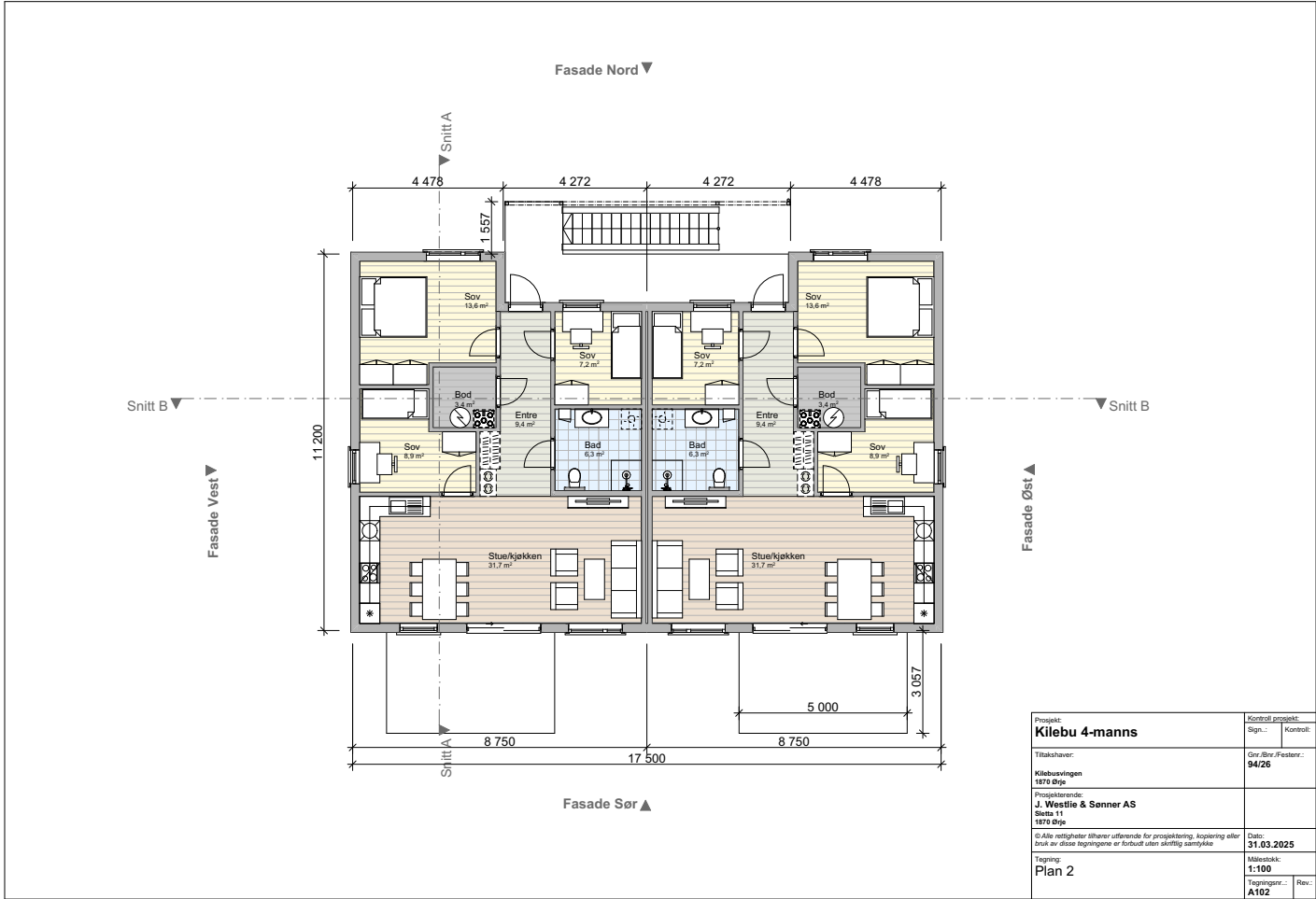
Kopi til

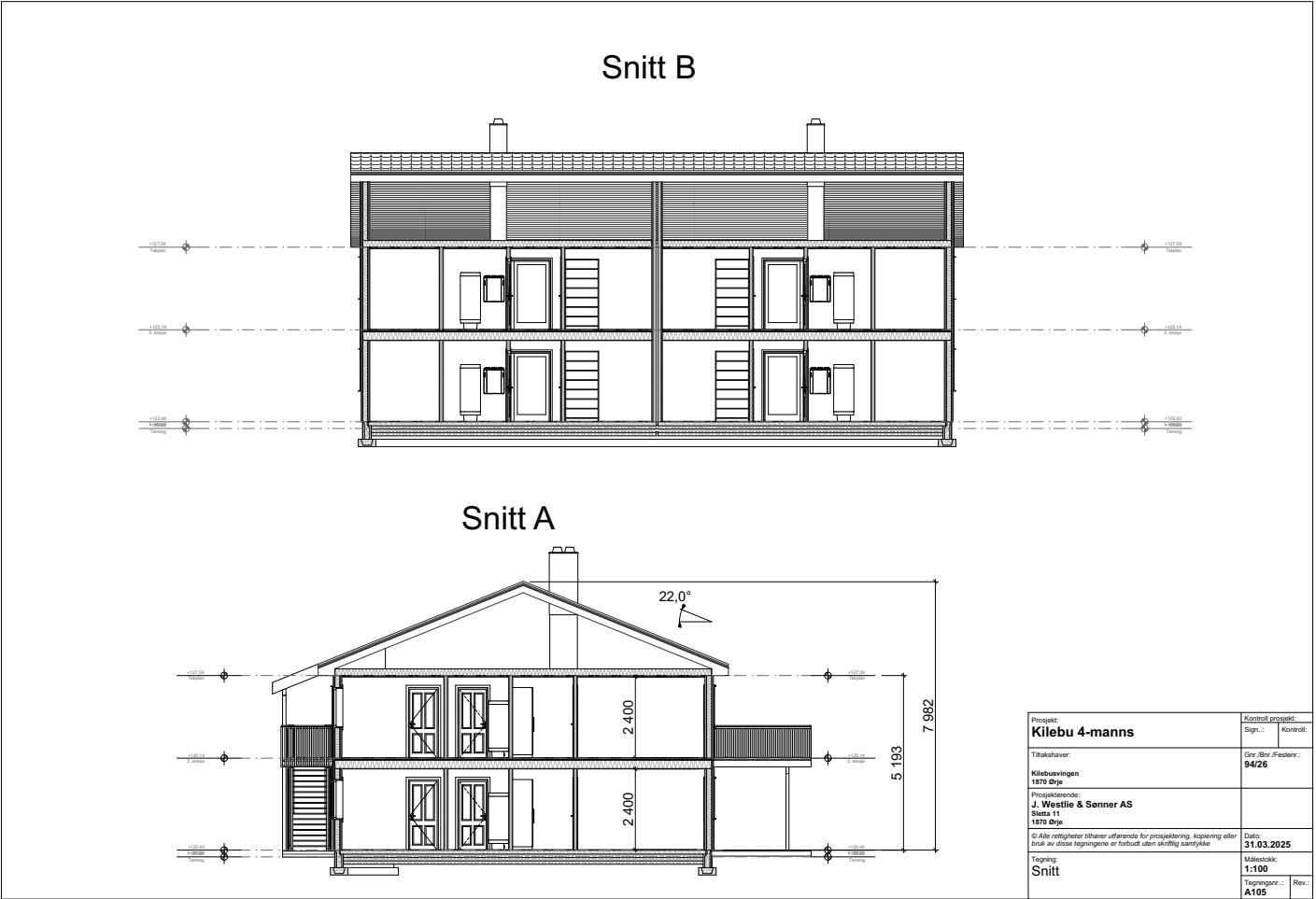
Gerd Mary Nybo Solerød	Kilebusvingen 51	1870	ØRJE
Inger Lise Jensen	Kilebusvingen 46	1870	ØRJE

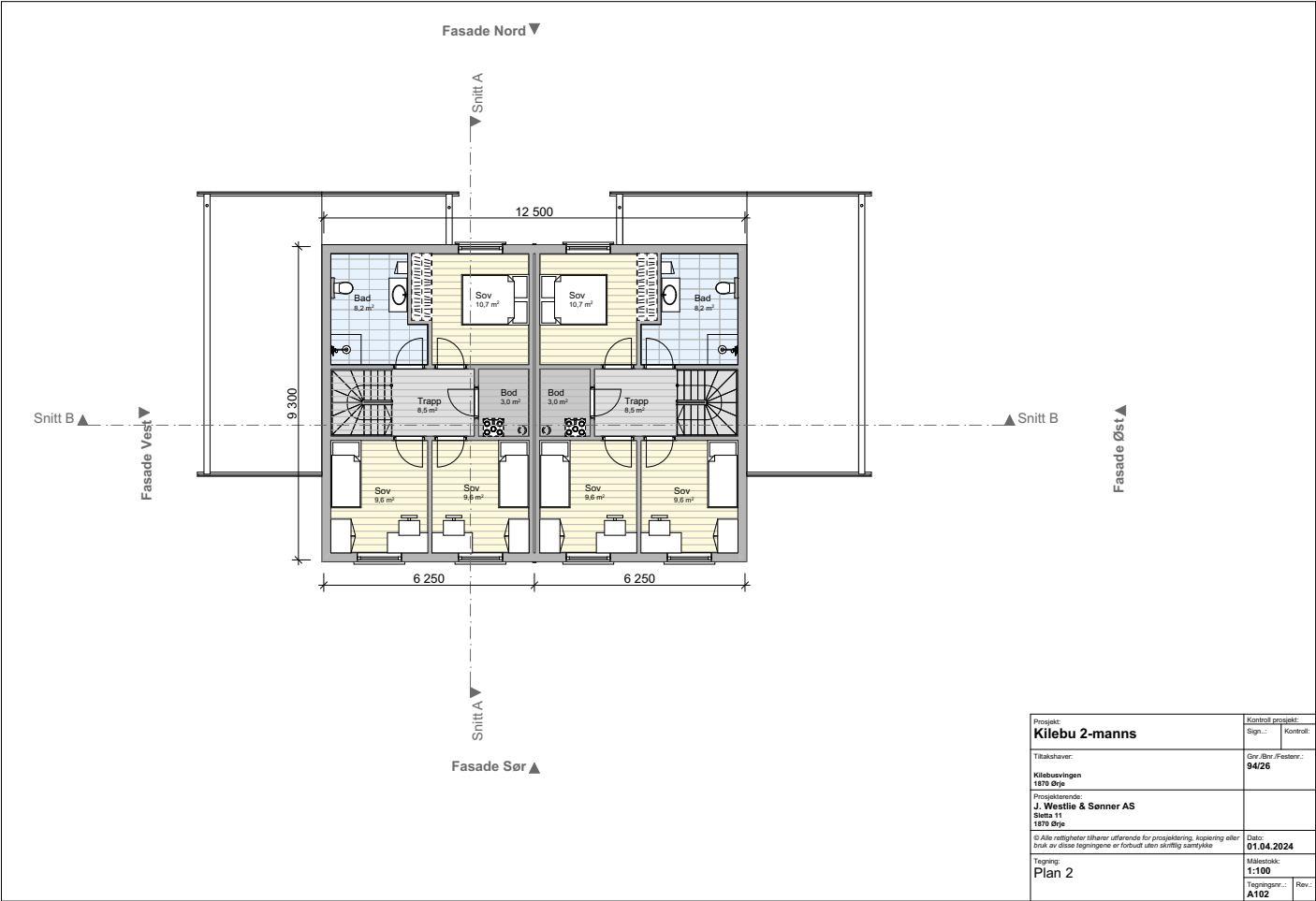
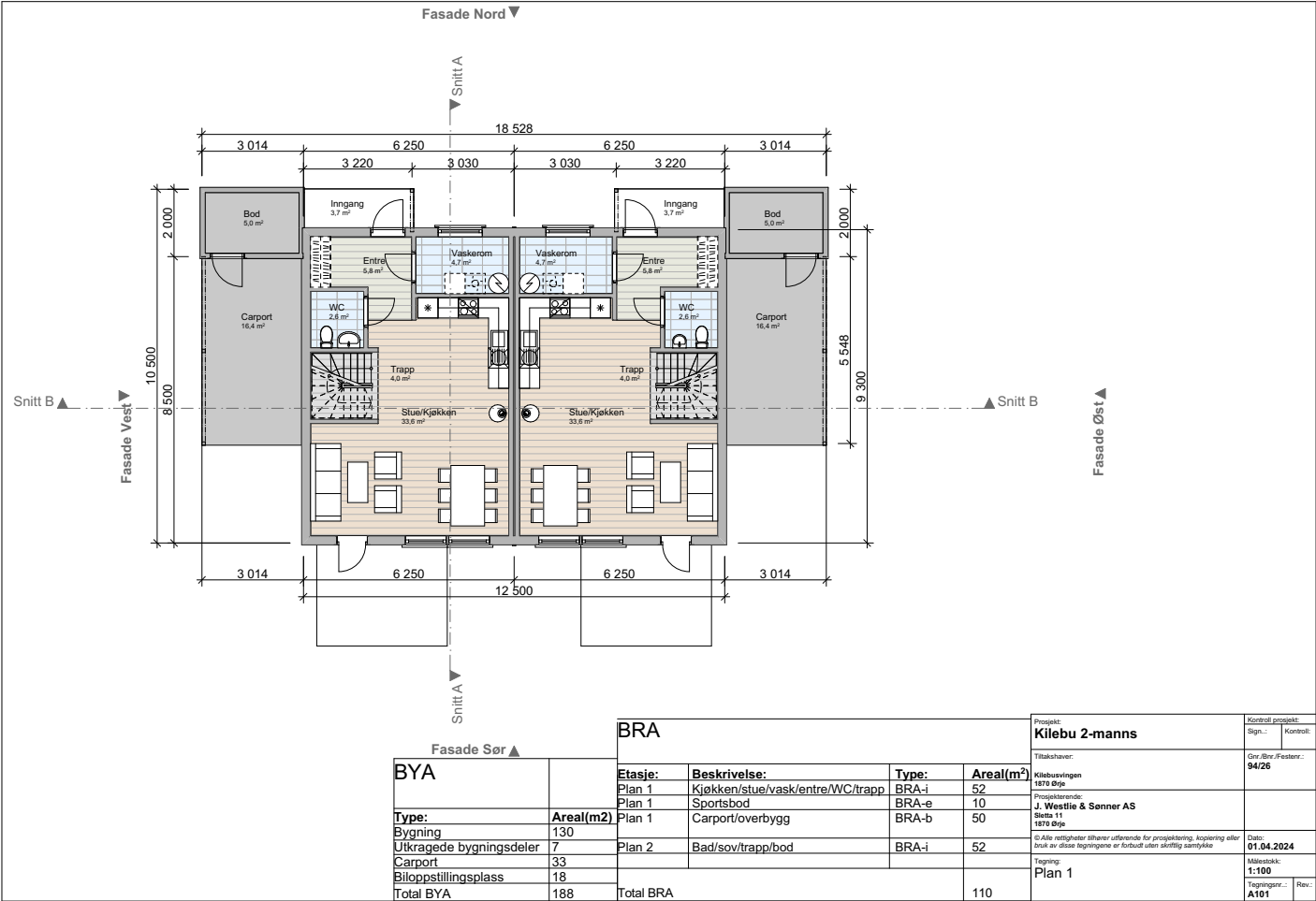
Mottakere

Johan Westlie & Sønner As	Sletta 11	1870	Ørje
---------------------------	-----------	------	------





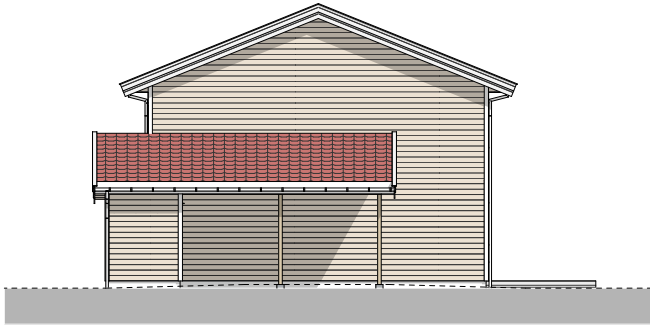




Fasade Nord



Fasade Vest

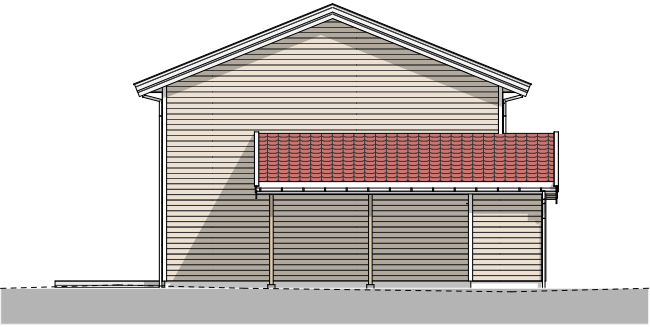


Prosjekt: Kilebu 2-manns		Kontroll prosjekt: Sign.: Kontroll:	
Tilskottshaver: Kilebuvingen 1870 Ørje		Grv./Brv./Festovr.: 94/26	
Prosjektleder: J. Westlie & Sønner AS Slatta 11 1870 Ørje		Dato: 01.04.2024	
© Alle rettigheter tilhører utleverende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke			
Tegning: Fasade nord og vest		Målestokk: 1:100	Rev.:
		Tegningens.: A103	

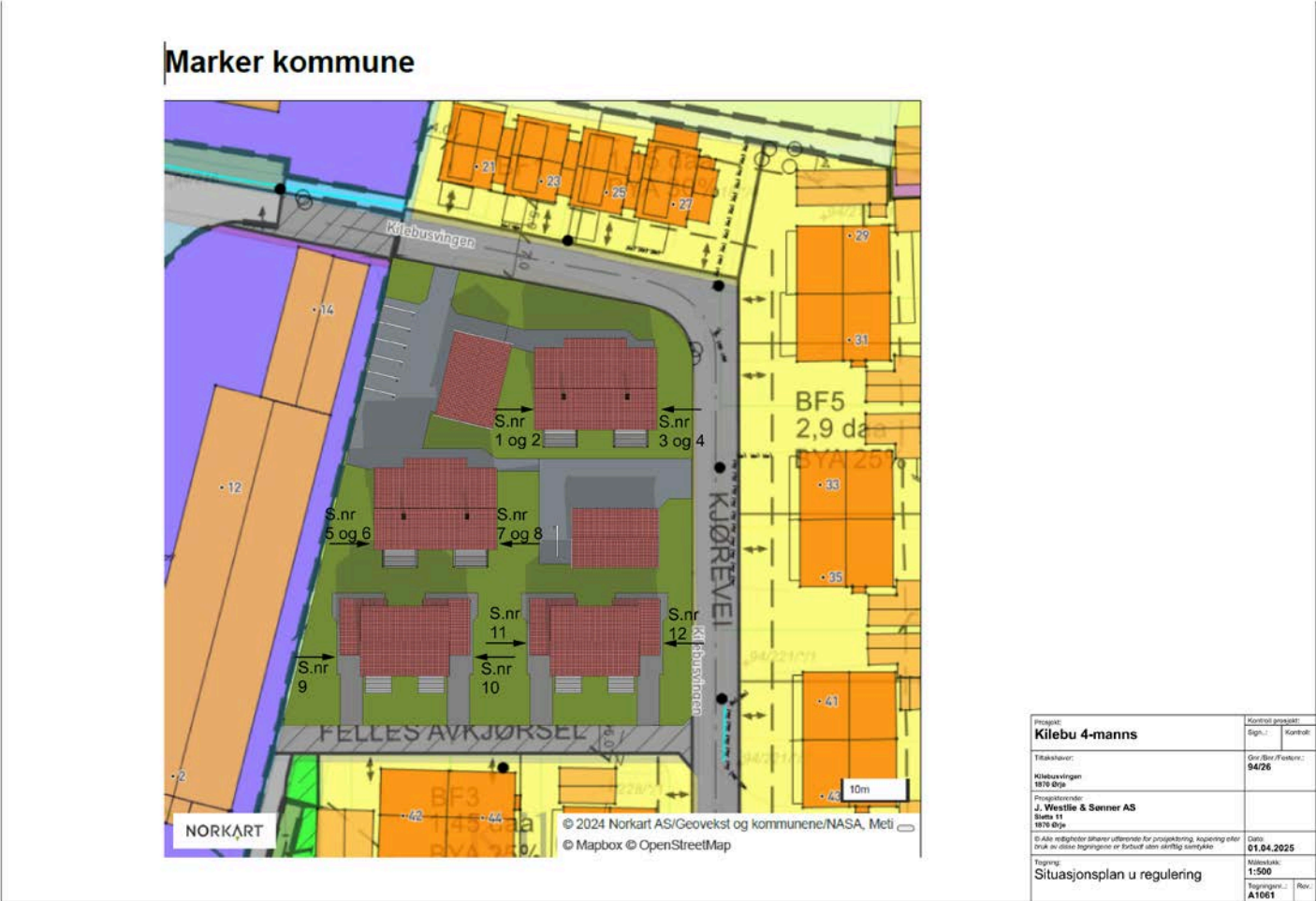
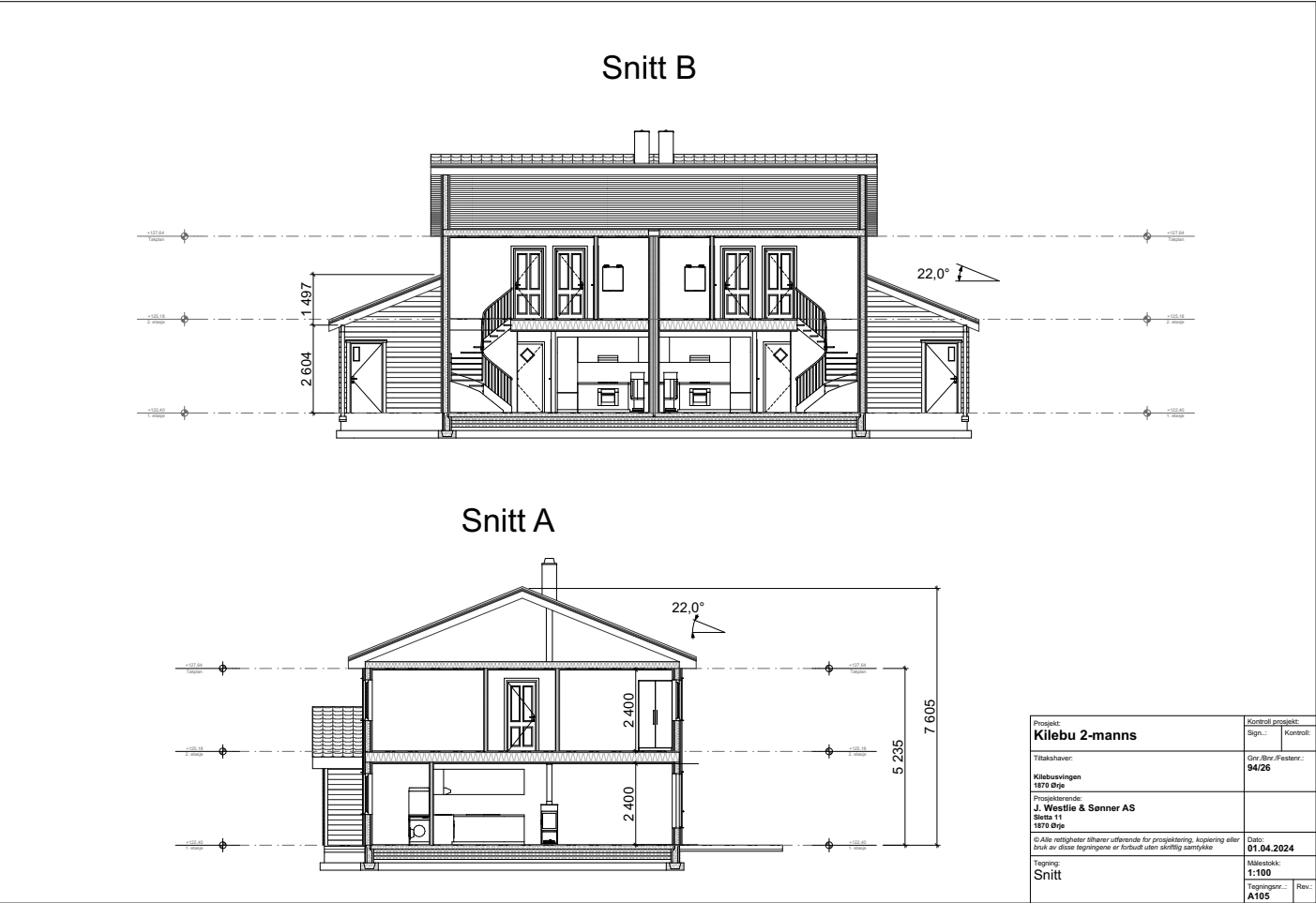
Fasade Sør



Fasade Øst



Prosjekt: Kilebu 2-manns		Kontroll prosjekt: Sign.: Kontroll:	
Tilskottshaver: Kilebuvingen 1870 Ørje		Grv./Brv./Festovr.: 94/26	
Prosjektleder: J. Westlie & Sønner AS Slatta 11 1870 Ørje		Dato: 01.04.2024	
© Alle rettigheter tilhører utleverende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke			
Tegning: Fasade sør og øst		Målestokk: 1:100	Rev.:
		Tegningens.: A104	



Perspektivtegning: 501871/1/1 Kjøkken - 4-mannsbolig 8 boenheter
Prosjekt: Westlie & sønner

Skrevet ut: 04.06.2025



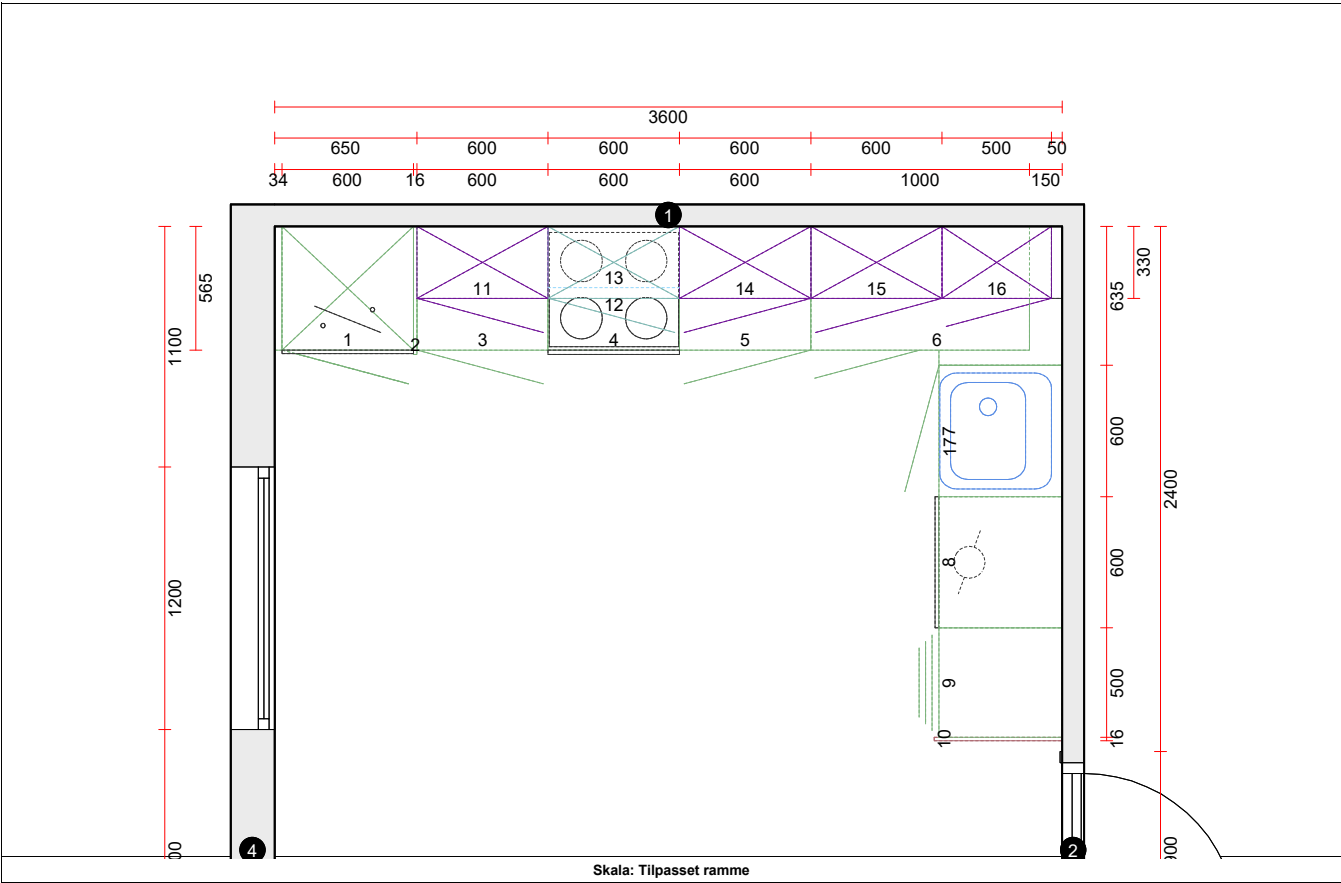
MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Selger: Olsen, Nina

Side:1 (1)

Plantegning: 501871/1/1 Kjøkken - 4-mannsbolig 8 boenheter
Prosjekt: Westlie & sønner

Skrevet ut: 04.06.2025



MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Selger: Olsen, Nina

Side:1 (1)

Perspektivtegning: 501871/1/2 Kjøkken - 2-mannsbolig 4 boenheter
Prosjekt: Westlie & sønner

Skrevet ut: 04.06.2025

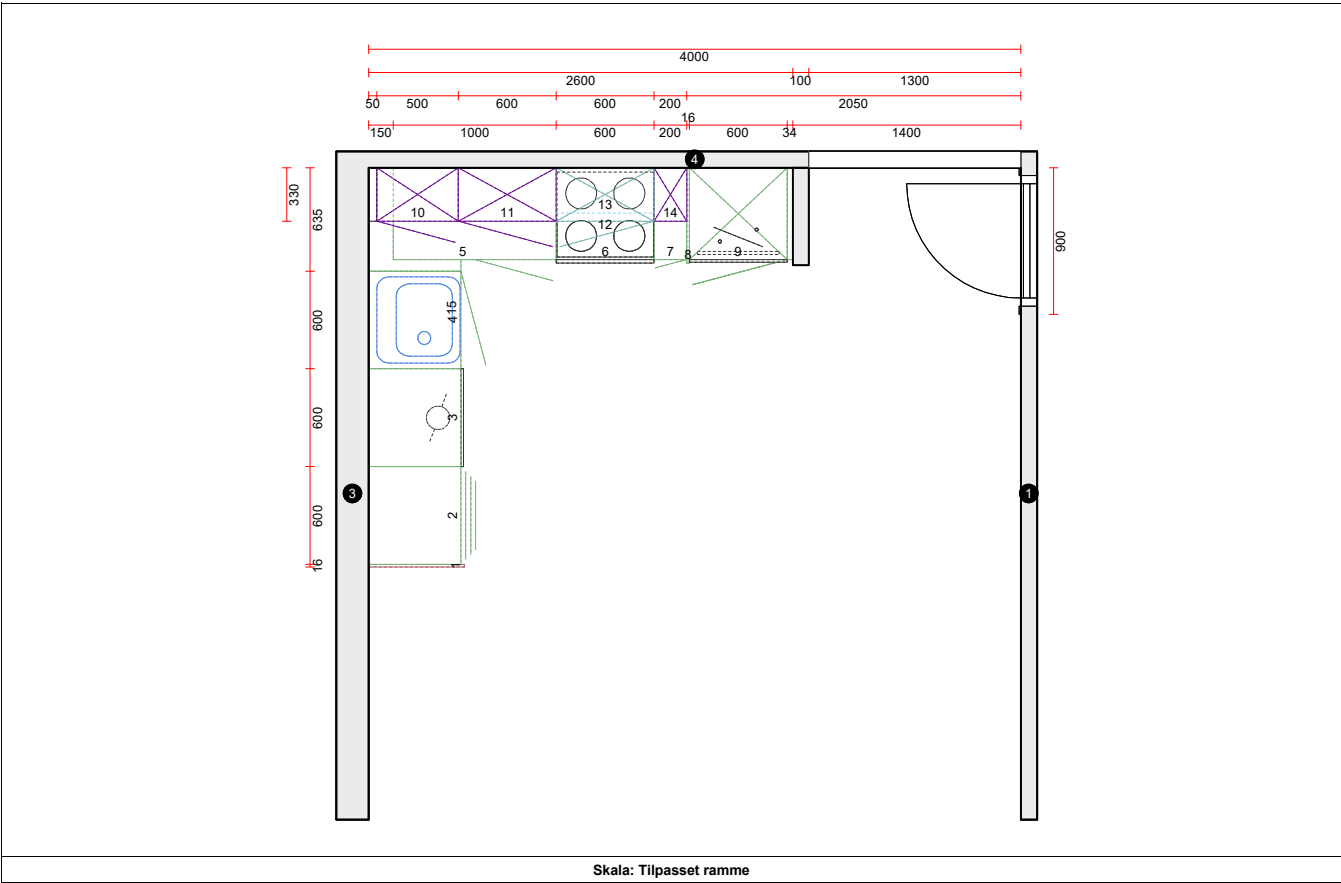


MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Selger: Olsen, Nina Side:1 (1)

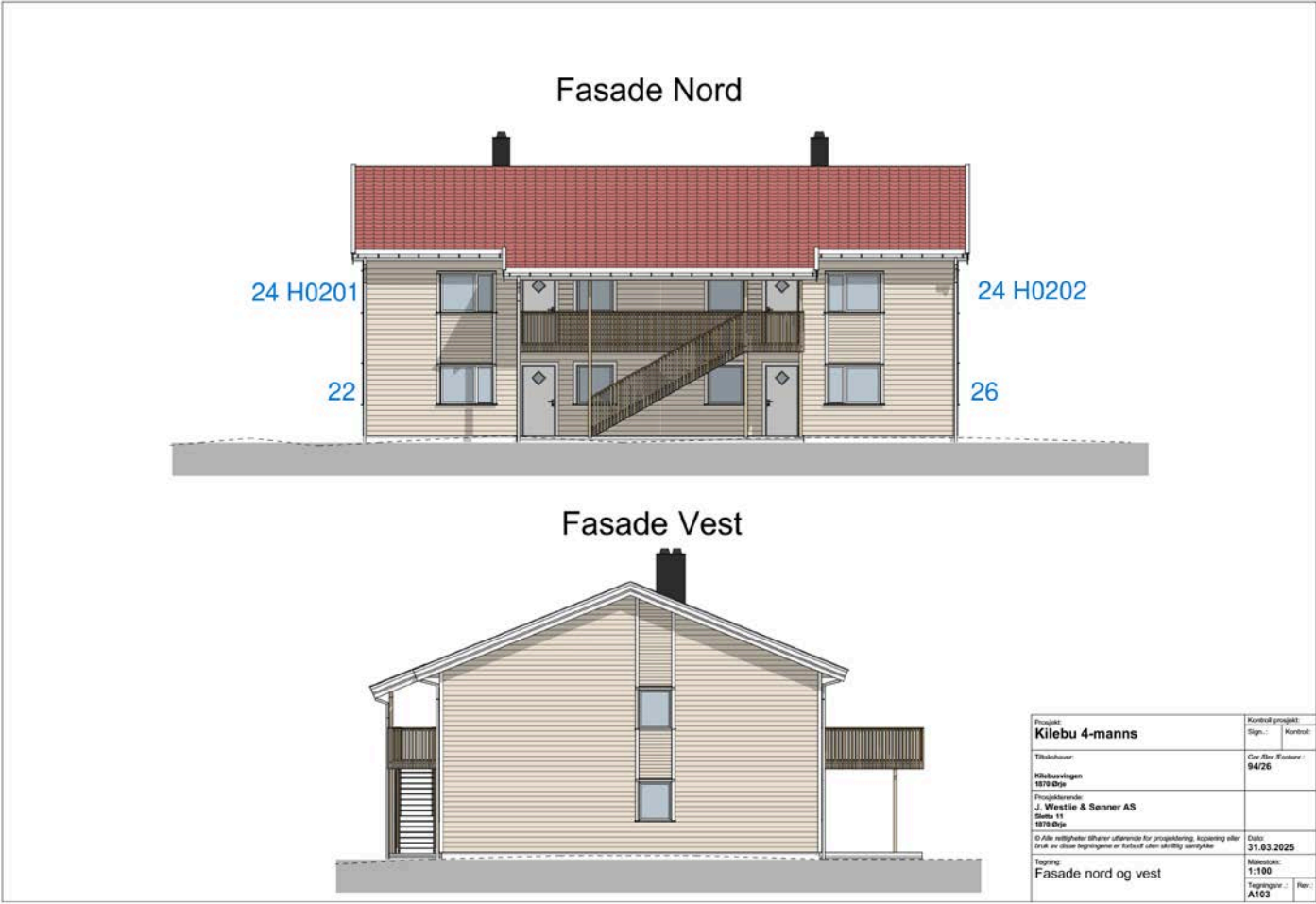
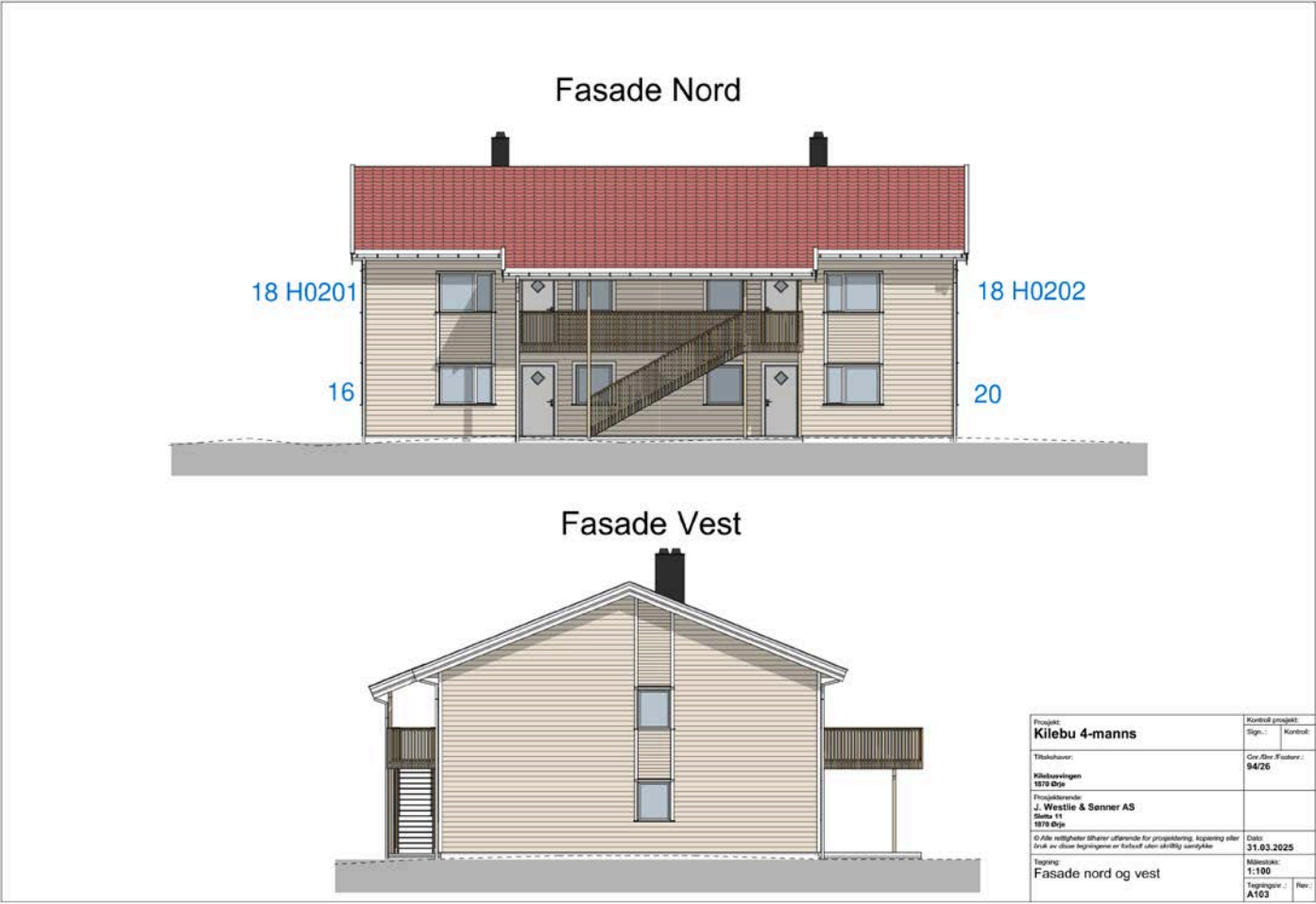
Plantegning: 501871/1/2 Kjøkken - 2-mannsbolig 4 boenheter
Prosjekt: Westlie & sønner

Skrevet ut: 04.06.2025



MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Selger: Olsen, Nina Side:1 (1)



LEVERANSEBESKRIVELSE BOLIGER PÅ KILEBU I ØRJE
Ørje august 2025

TOMTEARBEIDER.

Uteareal leveres planert og tilsådd.
Biloppstillingsplasser og adkomst planeres og asfalteres.

BETONGARBEIDER / FUNDAMENT

Det leveres støpt og isolert plate på mark. Ringmur av isolerte ringmurselementer. Det leveres elementpipe som pusses på synlige flater. Event. Ildsted / ovn kan leveres mot pristillegg.

YTTERVEGGER innenfra og ut: Malte mdf-smartpanelplater eller lignende, dampsperre og bindingsverk, 20 cm isolasjon, vindsperre, 23mm utlekting og liggende dobbelfalset kledning med grunning et mellomstrøk. Utvendig listverk, vindskier og gesimser får samme behandling.

LYD OG BRANNSKILLE: Vertikalt lyd og brannskille består av 2 stk. adskilte bindingsverksvegger med mellomrom, med mineralull, kledd med 1 lag gipsplate og 1 lag malt panelplate.

INNVENDIGE VEGGER: Bærevegger i 98mm virke og lettvegger i 98mm virke kles med malte panelplater eller lignende. 10 cm isolasjon i alle innervegger.

TAKKONSTRUKSJON utenfra og inn: Dobbelt krummet betongtakstein, sløyfer og lekter. Satak plater, 35 cm isolasjon, fuktsperre og ferdigbehandlede takplater.

LISTVERK: Ferdig malt listverk innvendig i alle boligrom. Synlige spikerhoder må aksepteres.

VINDUER OG BALKONGDØR: Leveres ferdig malt hvite med isolerglass, i hht. tegning. Kvistgulning kan forekomme, og aksepteres.

YTTERDØR / BODDØR: Leveres i hvit utførelse sporfrest med glass og vrider. Bod dør i enklere utførelse.

INNVENDIGE DØRER: Leveres som profildører i hvit utførelse, med vridere

VENTILASJON: Det leveres balansert ventilasjonsanlegg. Plasseres som på tegning.

KJØKKEN: Leveres av type lys/hvit slett profil med laminert benkeplate og med hvitevarer.

GARDEROBER: Det leveres combi garderobeskap hvite glatte i hht. tegning

BLIKKENSLAGER: Det leveres komplette ståltakrenner, nedløp og beslag
Det leveres stigtrinn til pipe og snøfangere ved behov. Heldekkende pipebeslag.

SENTRALSTØVSUGER: Det leveres komplett sentralstøvsuger.

RØRLEGGER: Komplette bunnledninger for vann og avløp med tilknytning til offentlig nett.

Innvendig sanitærutstyr og opplegg:

1 stk WC med sete og lokk.
1 stk termostat dusjbatteri m/ glidestang
1 stk 90 x 90 cm dusjhjørne m/ herdet glass.
1 stk sluk i gulv
1 stk opplegg for vaskemaskin
1 stk varmtvannsbereder
1 stk kjøkkenkran m/ avstenging for oppvaskmaskin.
1 stk hvit baderomsinnredning med servant, armatur, speil og belysning.
1 stk frostsikker utekran
1 stk fordelerskap

ELEKTRIKER: Det leveres komplett opplegg etter NEK med sikringsskap. Sikringsskap leveres med nødvendige kurser, og automatsikringer ihht elektrikernorm.

Lamper / belysning inngår ikke.
Varmekabler i boligrom med betonggulv.

MALING / GULVBELEGG:

Flytende eikegulv på gulv, flislagt bad med std 20*20 fliser.

Malte panelplater på vegger.

Treverk er levende og derfor vil det kunne oppstå bevegelser, krympesprekker kan forekomme. Tørkesprekker i betong kan også forekomme.
Dette er naturlig, og dermed ikke reklamasjonsberettiget.

Pris for boligen som beskrevet fra kr.

Prisene er inkl andel av tomt, dokumentavgift tilkommer.

Offentlige gebyrer og avgifter som eksempelvis dokumentavgift og tilknytningsavgift er ikke inkludert i prisen.

Tiltakshaver:

Leverandør:



Melding om delegert vedtak

J. Westlie & Sønner AS
Christian Heyerdahl
Sletta 11
1870 ØRJE

Igangsettingstillatelse - Oppføring av to firemannsboliger, to tomannsboliger og to carporter - Kilebusvingen - gnr 94 bnr 26

Tiltak: oppføring av to firemannsboliger, to tomannsboliger og to carporter
Byggested: Gbnr: 94/26
Tiltakshaver: Johan Westlie & Sønner As
Ansvarlig søker: Johan Westlie & Sønner As

Saken er behandlet som saksnr 25/116

De underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

Søknad om igangsettingstillatelse for hele tiltaket, oppføring av to firemannsboliger, to tomannsboliger og to carporter, godkjennes, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-4.

Vedtaket kan påklages til kommunen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kom frem.

Med hilsen
Cecilie Desiré Bergsholm
Rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Saksopplysninger:

Søknaden
Søknad om igangsettingstillatelse kom inn til kommunen 03.10.2025. Det søkes om igangsettingstillatelse for hele tiltaket.

Rammetillatelse ble gitt 02.04.2025.

Uttalelse fra andre myndigheter og behandling etter andre lover
Ikke relevant.

Tilknytning infrastruktur
Bygningsmyndigheten vurderer atkomst som sikret i henhold til pbl § 27-4, da eiendommen skal ha atkomst til eksisterende kommunal vei. Bygningene kan tilknyttes offentlig vann og avløp, jf. pbl §§ 27-1 og 27-2.

Automatisk fredede kulturminner
Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredede kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent sten etc., skal arbeidet stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 § 8.

Privatrettslig forhold
Bygningsmyndigheten tar ikke stilling til privatrettslige forhold ved behandling av søknad om tillatelse, med mindre annet følger av plan- og bygningsloven. Tillatelsen etter plan- og bygningsloven innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold, jf. pbl § 21-6.

Bortfall av tillatelse
Dersom tiltaket ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Fristen gjelder fra vedtakets dato. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken. Fristene kan ikke forlenges, jf. pbl § 21-9.

Ferdigattest
Tiltaket kan ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest (ev. midlertidig brukstillatelse). Kommunen utsteder ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver eller ansvarlig søker.

Gebyr
Faktura for saksbehandlingsgebyr ettersendes tiltakshaver.

Type behandling	Antall	Gebyr kr
Igangsettingstillatelse	1	3 540
Total sum		3 540

Mottakere
J. Westlie & Sønner AS Sletta 11 1870 ØRJE



Oppdragsnummer: 1113255083
Formidlingsnummer:

Elektronisk tinglysing - viktig informasjon til kjøper og kjøpers bank:
Vår intensjon er å foreta elektronisk tinglysning. For at det skal la seg gjennomføre må kjøper ha BankID samt at banken må støtte elektronisk samhandling. Det er derfor viktig at kjøper snarest tar kontakt med banken for å avklare om e-signering lar seg gjøre fra bankens side.

Følgende organisasjonsnummer skal benyttes for oversendelse: 933970485

Dersom e-tinglysing ikke lar seg gjøre, eller bank får feilmelding, må megler kontaktes så snart som mulig for å legge til rette for manuell tinglysning med skjøter og pantedokumenter i papir.

**KJØPEKONTRAKT
EIERSEKSJON UNDER OPPFØRING**

Kontraktens bestemmelser utfylles av lov om bustadoppføring (boligoppføringsloven) av 13. juni 1997 nr. 43 og annen bakgrunnsrett.

Selger

Westlie Eiendom AS
Sletta 11
1870 Ørje

912 107 337

E-post: eivind@westlieas.no
Telefon: 920 31 162

Kjøper

1. SALGSOBJEKT	
Kjøpekontrakten gjelder kjøp av eierseksjon som vil bli betegnet med et særskilt gårds-, bruks- og seksjonsnummer. Endelig betegnelse vil foreligge etter fradeling fra den eiendom som denne eiendommen nå er en del av. Den fradelte eiendommen vil deretter bli seksjonert og leiligheten vil få sitt eget seksjonsnummer og H-nummer. Det særskilte gårds-, bruks- og seksjonsnummer, kalles heretter <i>eiendommen</i> .	
Hjemmelshaver(e) til eiendommen er:	
Selger: Westli Eiendom AS, org.nummer : 912 107 337	

Eiendommen ligger i bygg under oppføring på eiertomt Kilebusvingen, gnr. 94, bnr. 26 (Ideell andel 1/1) i Marker kommune.

Side 1 av 10

Initialer selger

Initialer kjøper

Eiendommen består av en eierseksjon og ev. en tilleggsdel. Avtalen innebærer at selger overdrar eierseksjonen til kjøper, med enerett til å bruke seksjonen og ev. tilleggsdel, samt ikke-eksklusiv rett til å benytte eierseksjonssameiets utvendige og fellesarealer.

Eiendommens areal fremgår av salgsdokumentasjonen som er vedlagt denne avtale. Arealene er oppgitt i bruksareal (BRA), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Bruksarealet er arealet innenfor boligenhetens omsluttende vegger og inklusive delevegger, sjakter og faste innredninger/installasjoner. Arealene er å betrakte som omtrentlig areal, og kan være avrundet til nærmeste hele kvadratmeter. Som følge av eventuell gjenstående detaljprosjektering, vil det kunne forekomme arealavvik. Mindre arealavvik gir ikke noen av partene rett til å kreve tilleggsvederlag eller avslag i prisen.

Eiendommen skal oppføres slik det fremgår av salgsoppgave mv. som følger som vedlegg til denne kontrakt. Eiendommen er betegnet som nummer i salgsoppgaven.

2. KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Kjøpesummen for eiendommen utgjør kroner kroner.

Det er avtalt at kjøper skal innbetale 10 % forskudd. Betalingsplikten inntreer ved påkrav, straks garanti etter boligoppføringsloven § 12 er stilt.

Kjøper må betale omkostninger uoppfordret til meglerforetakets klientkonto samtidig med sluttoppgjøret. Nedenfor følger en fullstendig oppstilling:

Kjøpesum og omkostninger	Beløp i kroner
Kjøpesum	
Dokumentavgift	12 500
Panteattest kjøper	260
Startkapital til sameiet	10 000
Stiftelsesgebyr sameiet	5 000
Tinglysningsgebyr pantedokument	545
Tinglysningsgebyr skjøte	545
Totalt	28 850

I tillegg kommer tinglysningsgebyr kr 545 og attestgebyr kr 260 for hvert pantedokument som kjøper i tillegg ønsker tinglyst på eiendommen i forbindelse med etablering av pant. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

Dokumentavgift beregnes av andel tomteverdi. Det gjøres oppmerksom på at det er tomtens verdi på tinglysingtidspunktet som legges til grunn for avgiftsberegningen. Opplyst dokumentavgift er beregnet ut fra dagens antatte tomteverdi. Justering av dokumentavgiften kan således forekomme, og det er kjøper som er ansvarlig for ev. mellomværende.

Side 2 av 10

Initialer selger

Initialer kjøper

3. ENDRINGS- OG TILLEGGSARBEID

Alle endrings- og/eller tilleggsarbeider som ønskes utført skal avtales skriftlig med selger. Kjøper kan ikke kreve å få utført endrings- og/eller tilleggsarbeid som endrer kjøpesummen med mer enn 15 %, jf. boligoppføringsloven § 9. Det skal inngås skriftlig avtale mellom partene hvor endring av kjøpesum og ev. fristforlengelse skal fremkomme.

Kjøper kan endre spesifikasjoner for sin eiendom gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsrutiner. Alle tilvalg skal avklares med selger/representant for selger, som vil kunne avklare hva man kan velge, til hvilken kostnad og gjeldende frister. Det er forutsetning at endringene er i samsvar med krav i teknisk forskrift.

Prisene på den enkelte eiendom i prosjektet og selgers oppføring/leveranser i de ulike enheter, er basert på at oppføringen kan skje rasjonelt. Kjøper er derfor innforstått med at kjøper ikke kan kreve endringer eller tilleggsarbeid, dersom dette vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet, herunder dersom endringen vil forsinke brukstillatelse for prosjektet som helhet.

4. OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling:

Aktiv Eiendomsoppgjør AS, organisasjonsnummer 984484496
Telefon: 913 17 607
E-post til oppgjør: oppgjor@aktiv.no

Dette endrer ikke ansvarsforholdet som meglerforetaket har overfor kjøper og selger.

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglerforetakets klientkontonummer 10203569217, tilhørende Aktiv Mysen og Rakkestad Eiendomsmegling AS.

Kjøper må sørge for at kjøpesummen og omkostninger er innbetalt til meglerforetakets klientkonto senest innen to virkedager før overtakelse. Kjøpesummen regnes ikke som betalt med befriende virkning før innbetalt beløp er disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Selger skal stille garanti straks etter avtaleinngåelse, jf. boligoppføringsloven § 12. Dersom det er tatt forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall boliger eller tillatelse til igangsetting, er det tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbehold har falt bort. Det samme gjelder ved forbehold med tilsvarende virkning fra forbrukerens side. Selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Dersom det er avtalt at det skal innbetales forskudd, inntre betalingsplikten straks garanti etter boligoppføringsloven § 12 er stilt.

Dersom garanti etter boligoppføringsloven § 47 ikke blir stilt er det innbetalte beløp underlagt kjøpers rådighet og kjøper opptjener renter av beløpet frem til det ev. stilles garanti eller eiendommen er overskjøtet til kjøper.

Dersom kjøpesummen ikke blir innbetalt til meglerforetakets klientkonto i rett tid eller ev. lånedokumenter i tinglysingsklar stand ikke er meglerforetakets oppgjørsavdeling i hende innen

Side 3 av 10

Initialer selger

Initialer kjøper

overtakelse, svarer kjøper den til enhver tid fastsatte forsinkelsesrente iht. forsinkelsesrenteloven, til selger. Forsinkelsesrente beregnes av hele kjøpesummen, med fratrekk av ev. innbetalt og disponibelt forskudd, frem til hele kjøpesummen samt omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Fullt oppgjør anses ikke innbetalt før også ev. påløpte forsinkelsesrenter er innbetalt. Dette avtalepunkt gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Betaling for ev. endrings- og/eller tilleggsarbeider bestilt gjennom selger, faktureres direkte fra selger når vedkommende endrings- og/eller tilleggsarbeider er utført. Dersom forfall på faktura er forut for overtakelse og beløpet skal utbetales selger, må selger stille garanti i henhold til boligoppføringsloven § 47.

Før noen del av kjøpesum blir utbetalt selger må hjemmel til eiendommen være overført kjøper, jf. boligoppføringsloven § 46. Alternativt må selger stille garanti etter boligoppføringsloven § 47.

Oppgjøret gjennomføres normalt innen 7 virkedager etter at skjøte og pantedokumenter er tinglyst. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg. Gjennomføring av oppgjør vil kunne ta lengre tid i ferier og rundt typiske overtakelsesdatoer, så som 1. og 15.

Meglerforetaket foretar oppgjør til selgers konto i norsk finansinstitusjon.

Dersom kjøper ønsker å påberope seg mangler ved overtakelse eller noe av beløpet på annen måte er omtvistet ved overtakelse, kan ikke selger holde tilbake nøkler eller nekte å overlevere eiendommen dersom kjøper foretar betaling av det omtvistede beløpet til meglerforetakets klientkonto eller til en sperret bankkonto som bare kan disponeres av kjøper og selger i fellesskap. Meglerforetaket eller bank skal imidlertid kunne foreta utbetalingen fra kontoen i samsvar med rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom.

Kjøper har iht. boligoppføringsloven § 49 deponeringsrett for omtvistet beløp og kan kreve overtakelse og hjemmelsoverføring. Selger kan etter forsinkelsesrenteloven kreve forsinkelsesrente for beløp som ev. urettmessig er deponert for mye. Dette gjelder ikke dersom partene har avtalt at et bestemt beløp skal holdes tilbake i påvente av retting.

Dersom det ett år etter at eiendommen er overtatt fortsatt ikke er dokumentert at vilkårene for utbetaling til selger er oppfylt, gis meglerforetaket fullmakt til å sette det omstridte beløp på en egen konto i norsk bank, hvor utbetaling krever begge parter samtykke. Alternativt kan pengene deponeres i Norges bank etter Lov om deponering i gjeldshøve av 17. februar 1939 nr. 1.

Meglerforetaket er underlagt lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) med tilhørende forskrift. Det følger av hvitvaskingsloven at meglerforetaket er forpliktet til å gjennomføre kundetiltak overfor begge partene i handelen. Dette innebærer blant annet at både selger og kjøper forplikter seg til å fremlegge gyldig legitimasjon slik at identitet kan bekreftes før handelen gjennomføres. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

5. GARANTI

Selger skal stille garanti etter boligoppføringsloven § 12 straks etter avtaleinngåelse.

Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og til fem år etter overtakelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av opprinnelige kjøpesum uten tilleggsarbeider frem til overtakelse og minst 5 % etter overtakelse.

Initialer selger

Initialer kjøper

Side 4 av 10

Dersom det er avtalt at det skal innbetales forskudd ved avtaleinngåelse må selger stille garanti etter boligoppføringsloven § 47 for å få instruksjonsrett over midlene.

6. HEFTELSER

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for den eiendom som denne eiendommen er en del av, og har gjort seg kjent med innholdet i denne.

Kjøper er kjent med eiendommens heftelser og rettigheter og overtar disse slik de fremkommer av grunnboken. Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan tinglyses heftelser og rettigheter som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, herunder for eksempel vei, vann, avløp, drift og vedlikehold av fellesområder og energi/nettverk m.m.

Selger gir herved Aktiv Mysen og Rakkestad Eiendomsmegling AS ugjenkallelig fullmakt til å innfri, ev. midlertidig innfri for overføring til annet panteobjekt, de pengeheftelser som kjøper ikke skal overta.

Innfrielse av panteheftelser skjer ved at megler, etter å ha mottatt kjøpesummen, benytter de nødvendige deler av kjøpesummen til å innfri pantegjeld som ikke skal overtas av kjøper og påser at panthaver besørger panteheftelsene slettet.

Selger garanterer at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art på eiendommen, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det pantattesten viser og de pengeheftelser det er avtalt at kjøper skal overta. Selger forplikter seg til å umiddelbart underrette kjøper og meglerforetaket dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøte finner sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter mv. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller til betaling før overtakelse. Selger gir meglerforetakets oppgjørsavdeling ugjenkallelig fullmakt til å innfri ev. krav som ikke er betalt på oppgjørstidspunktet.

7. TINGLYSING OG SIKKERHET

Selger har utstedt pantedokument med urådighetserklæring til Aktiv Mysen og Rakkestad Eiendomsmegling AS. Meglerforetaket foretar tinglysing av denne for selgers regning. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for den til enhver tid utbetalte del av kjøpesummen og all utbetaling til selger skal, inntil tinglysning av skjøtet finner sted, ha sikkerhet innenfor kjøpesummens ramme.

Ved underskrift av denne kontrakt skal hjemmelshaver undertegne skjøte til kjøper. Skjøtet oppbevares hos Aktiv Eiendomsoppgjør AS som besørger dette tinglyst når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, eiendommen er overtatt og ev. seksjonering/fradeling er tinglyst. Partene gir Aktiv Mysen og Rakkestad Eiendomsmegling AS fullmakt til å påføre gårds-, bruks- og seksjonsnummer på skjøtet. Dersom det er to eller flere kjøpere som kjøper sammen, utsteder selger skjøte med like andeler til hver av kjøperne, med mindre kjøperne har gitt skriftlig beskjed til megler om annen fordeling av eierbrøk.

All tinglysning av dokumenter på eiendommen skal foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling. Dokumenter som skal tinglyses må snarest sendes meglerforetaket i undertegnet og tinglysingsklar stand.

8. OVERTAKELSE

Initialer selger

Initialer kjøper

Selger tar sikte på at eiendommen blir ferdigstilt vinter 26/27. Angitt tidspunkt er foreløpig og ikke bindende eller dagmulksutløsende.

Så snart selger har vedtatt byggestart og opphevet forbeholdene i pkt. 15 skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Utløpet av overtakelsesperioden er bindende og dagmulksutløsende.

Senest 10 uker før ferdigstilling av eiendommen skal selger gi kjøper skriftlig melding om overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Dersom selger ferdigstiller eiendommen i god tid før overtakelsesperioden beskrevet i andre ledd ovenfor, kan selger kreve overtakelse inntil fire måneder før denne perioden starter. Selger skal skriftlig varsle kjøper om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 dagers skriftlig varsel. Selger skal også sende kopi av varsel om overtakelse til meglerforetaket.

Selger skal etter boligoppføringsloven § 15 innkalle til overtakelsesforretning.

Kjøper skal skriftlig anmerke i overtakelsesprotokollen eventuelle forhold som påberopes som mangel ved eiendommen, samt beløp kjøper vil holde tilbake i oppgjøret på grunn av disse. Overtakelsesprotokollen skal signeres av begge parter. Dersom kjøper til tross for varsling ikke møter til overtakelsesforretning, anses eiendommen overlevert.

Kjøper kan nekte overtakelse dersom eiendommen på overtakelsestidspunktet har feil og/eller mangler som gir rimelig grunn for nektelsen. Selger forplikter seg da til innen rimelig tid å utbedre alle feil og/eller mangler som blir protokollert under befaringen.

Kjøper svarer fra overtakelsen for alle eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter.

Selger skal overlevere eiendommen i ryddig og rengjort stand (byggvask).

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til eiendommen ved overtakelsesforretningen forutsatt at fullt oppgjør er bekreftet innbetalt. Dersom selger utleverer nøkler før innbetaling, bærer selger selv risikoen for dette.

Selger skal fremlegge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper.

Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesarealene overtas samtidig med boligen på overtakelsesdagen. Dersom det er mangler ved fellesarealene på overtakelsestidspunktet, og kjøper ønsker å tilbakeholde et beløp etter boligoppføringsloven § 31 for å sikre retting/ferdigstilling, skal dette protokollføres på overtakelsesprotokollen eller på annen måte skriftlig varsles megler og selger før hjemmelsovergang.

På et senere tidspunkt enn overtakelse kan selger innkalle styret i eierseksjonssameiet for kontrollbefaring av fellesarealene. Kjøperne skal i så tilfelle orienteres om utfallet av kontrollbefaringen. Styrets eventuelle konklusjoner vil kun være veiledende for kjøperne og gir ikke styret anledning til å frigi kjøpernes eventuelle tilbakeholdte beløp, uten at kjøper skriftlig samtykker til det.

Eventuelle gjenstående arbeider skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid.

Initialer selger

Initialer kjøper

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Ved slik overtakelse anbefales kjøper å holde tilbake en del av kjøpesummen som tilsvarer verdien av de gjenstående arbeidene, hensyntatt hva det vil koste å få arbeidene ferdigstilt.

Inntil samtlige eiendommer på byggefeltet er ferdigstilt, har selger rett til å ha anleggsmaskiner, utstyr o.l. stående på området. Ev. skader som påføres eiendommen skal selger utbedre. Det forutsettes at kjøper har rimelig adkomst til eiendommen.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt eiendommen. Hvis eiendommen ikke overtas til avtalt tid, og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunkt eiendommen kunne vært overtatt.

Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

9. SELGERS SANKSJONER

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 30 - tretti - dager eller mer, betraktes oversittelsen som et vesentlig kontraktsbrudd som gir selger rett til å heve avtalen. Før selger gjør hevingsretten gjeldende plikter selger å gi kjøper forutgående skriftlig varsel. Kjøper er innforstått med at selgers omkostninger og ev. tap i forbindelse med et deknings salg må dekkes av kjøper. Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag etter Lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2 (3) bokstav e).

10. SELGERS FORSINKELSE

Dersom selger oversitter avtalte tidsfrister kan kjøper etter de nærmere regler som er inntatt i boligoppføringsloven kapittel 3 kreve dagmulk, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen dersom vilkårene for dette er oppfylt. Dagmulk kan bare kreves dersom overtakelse av eiendommen blir forsinket og ikke dersom avtalte delfrister oversittes. Dagmulk tilsvarer 0,75 promille av samlet vederlag fra avtalt overtakelsesdato og frem til overtakelse finner sted. Dagmulk kan ikke kreves for mer enn 100 dager, jf. boligoppføringsloven § 18.

Selger har krav på tilleggsfrist dersom kjøper ønsker endrings- og/eller tilleggsarbeider.

Tilsvarende gjelder dersom det i byggeperioden inntreffer streik, lockout eller oppstår andre forhold som ligger utenfor selgers kontroll, jf. boligoppføringsloven § 11. Det er videre et vilkår for rett til tilleggsfrist at selger varsler kjøper uten ugrunnet opphold etter at selger ble oppmerksom på forholdet som gir grunnlag for krav på forlengelse, jf. boligoppføringsloven § 11 (4).

11. SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT/KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Eiendommen skal være i samsvar med krav stilt i lov eller i medhold av lov og som er gjeldende på tidspunktet for søknad om rammetillatelse.

Eiendommen kan ha mangel dersom kjøper ikke får opplysning om forhold som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Det samme gjelder dersom eiendommen ikke svarer til opplysning som er gitt i annonse, salgsoppgave eller annen markedsføring på vegne av selger. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningen har innvirket på avtalen og at opplysningen ikke er rettet i tide på en tydelig måte.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel, forhold ved eiendommen kjøper kjente eller burde blitt kjent med før avtaleinngåelsen.

12. MANGLER

Dersom eiendommen har mangler kan kjøper på de vilkår som følger av boligoppføringsloven kapittel 4 kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

Dersom kjøper vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved eiendommen må kjøper reklamere skriftlig overfor selger innen rimelig tid etter at mangelen ble oppdaget eller burde blitt oppdaget. Partene plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av ev. skader som følge av mangelen. Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år etter overtakelsen. Den absolutte reklamasjonsfristen gjelder selv om mangelen ikke kunne oppdages på et tidligere tidspunkt.

Dersom det oppstår mangler hvor kostnadene ved utbedring er urimelig i forhold til den betydning manglene har for eiendommen bruksverdi, har selger rett til å gi kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring.

13. ETTÅRSBEFARING

Ett år etter overtakelse skal selger innkalle til en felles befaring på eiendommen, jf. boligoppføringsloven § 16.

Ved ettårsbefaringen skal partene i fellesskap gjennomgå eiendommen. Kjøper skal påvise forhold kjøper mener er mangelfulle. Selger hefter ikke for mangler som skyldes uriktig bruk av eiendommen eller skader påført av kjøper. Selger er ikke forpliktet til å foreta reparasjoner som er å anse som ordinært vedlikehold.

14. FORSIKRINGER

Selger forplikter seg til å holde bygningen(e) forsikret frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen, jf. boligoppføringsloven § 13 siste ledd. I brann eller annet skadetilfelle, tilfaller erstatningssummen selger, som snarest mulig plikter å gjenopprette skaden.

Etter overtakelse skal sameiet tegne egen forsikring for bygningene som inngår i sameiet. Selger skal se til at sameiet har tegnet slik forsikring før selger avvikler sin forsikring. Kjøper tegner egen innbo- og løseforsikring.

15. FORBEHOLD

Forbehold om salg av en boenhet i to-mannsbolig for igangsettelse og disse, samt salg av 2 boenheter i firemannsbolig.

Kjøper skal uten ugrunnet opphold varsle selger skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er bortfalt. Kopi sendes meglerforetaket.

16. SAMEIET

Side 7 av 10

Initialer selger

Initialer kjøper

Side 8 av 10

Initialer selger

Initialer kjøper

Bygningen som eiendommen ligger i, vil bli seksjonert før ferdigstillelse og overtakelse av kjøpers eiendom. Eierseksjonssameiet vil bli stiftet ved seksjonering, og vil således være etablert ved kjøpers overtakelse av sin eiendom. Eierbrøken vil bli fastsatt ved seksjoneringen. Forholdet mellom sameierne vil reguleres av eierseksjonsloven og eierseksjonssameiets vedtekter. Utkast til vedtekter for sameiet er vedlagt denne kontrakt. Det tas forbehold om endringer i disse forut for overdragelse til kjøper.

Eiendommen skal leveres med utvendige arealer, opparbeidet og beplantet i henhold til foreløpig utomhusplan. Ved opparbeidelsen forbeholder selger seg retten til å foreta mindre justeringer og endringer som er nødvendige som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Dersom det blir nødvendig med endringer som må anses som vesentlige skal selger, så langt det er praktisk mulig, informere kjøper skriftlig om slike endringer.

Kjøper er innforstått med at tomtearealet ikke er nøyaktig oppmålt. Kjøper og selger aksepterer at arealavvik, såfremt det ikke er vesentlig, ikke er gyldig reklamasjonsgrunn eller kan gi grunnlag for endring av den avtalte kjøpesum.

Eierseksjonssameiet ivaretar drift og vedlikehold av fellesarealer som ikke reguleres som tilleggsarealer iht. sameiets vedtekter og seksjoneringsbegjæring.

Alle seksjonseiere i sameiet må svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/fellesutgifter overfor sameiet. Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i vedtektene. Eiendommens månedlige felleskostnader er stipulert til kr. 1.500,- for første driftsår. Felleskostnadene skal betales fra overtakelse av eiendommen.

Kjøper er kjent med at felleskostnadene vil bli påvirket av sameiets vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak mv. Det tas forbehold om at selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer.

17. AVBESTILLING
Kjøper kan avbestille ytelsen eller deler av denne, jf. bustadoppføringslova §§ 52-54. Ved avbestilling før igangsettingstillatelse er innvilget påløper et avbestillingsgebyr på kr. 50.000,-.

18. VIDERESALG AV KONTRAKTSPOSISJON

Kontrakts posisjonen kan videreselges under forutsetning av at selger får dokumentasjon på at ny kjøper trer inn i kontrakten med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelige kjøper. Det må også fremlegges tilfredsstillende finansieringsbekreftelse. Videresalg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert. Ved videresalg påløper et administrasjonsgebyr med kr. 50.000,- inkl. mva. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i ev. markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers samtykke.

19. ANNET

Ved besøk på byggeplassen før overtakelse skal kjøper alltid være i følge med en representant fra selger. All annen ferdsel på byggeplassen er beheftet med stor grad av risiko og er forbudt.

Selger forbeholder seg retten til enhver prisjustering på ev. øvrige eiendommer i prosjektet. Uansett om prisforlangende for tilsvarende eiendom i tidsrommet etter kontraktsinngåelsen blir justert opp eller ned, kan ingen av partene av den grunn kreve prisavslag eller pristillegg.

20. SAMTYKKE TIL BRUK AV ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

Side 9 av 10

Initialer selger

Initialer kjøper

Partene samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon der denne avtale eller boligoppføringsloven krever skriftlighet.

21. VERNETING

Partene vedtar eiendommens vernetng som rett vernetng for tvister etter denne kontrakt.

22. VEDLEGG

Følgende dokumenter er fremlagt for partene og er ved signering av denne kjøpekontrakt gjort til en del av avtalen:

- Salgsoppgave med vedlegg datert

Dersom selger og kjøper signerer kjøpekontrakten på papir, vil kjøpekontrakten være utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer hvorav hver av partene beholder 1 - ett - eksemplar og 1 - ett - eksemplar oppbevares hos meglerforetaket. Dersom kjøpekontrakten signeres ved bruk av e-signering (bank-ID), vil partene motta melding når kjøpekontrakten er signert av begge parter. Den elektronisk signerte kjøpekontrakten kan fås tilsendt på forespørsel.

Kjøpekontrakter oppbevares hos meglerforetaket i 10 år etter signering.

Sted / dato:

Westlie Eiendom AS

Side 10 av 10

Initialer selger

Initialer kjøper

Marker kommune



Prosjekt:	Kilebu 4-manns	Kontroll godkjent:	
Tittel:	Kilebusvingen 1870 bde	Sign.: /	Kontroll:
Prosjektleder:	J. Westlie & Sønner AS	Oppr./Rev./Fotokopier:	94/26
Blatt nr:	1870 bde	Dato:	28.10.2024
© alle rettigheter forbeholdt for utgitt, kopiering eller bruk av denne tegningen er forbudt uten skriftlig samtykke			
Tegning:	Situasjonsplan u regulering	Målestokk:	1:500
		Tegningsnr.:	A1001
		Rev.:	

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3122-94/26, Eiendommen har ikke registrert adresse



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	14.07.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	14.07.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

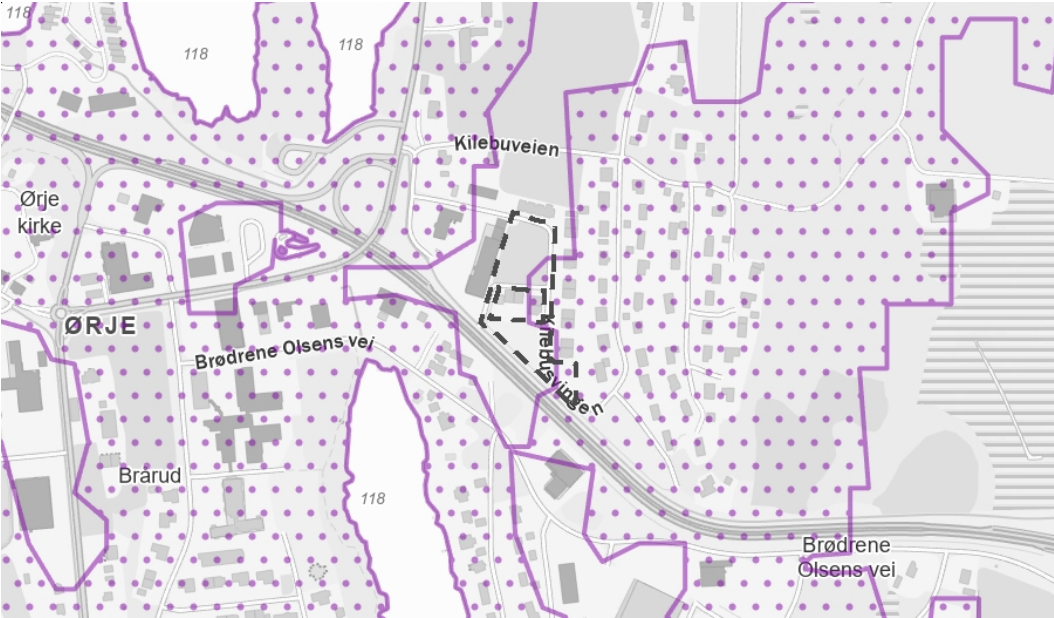
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	2.1 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.96 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.3 km
Flomfaresoner	14.07.2025	Ikke funnet	0.08 km
Forurenset grunn	14.07.2025	Ikke funnet	0.04 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	14.07.2025	Ikke funnet	0.26 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	07.07.2025	Ikke funnet	0.05 km
Skredfaresoner	14.07.2025	Ikke funnet	84.1 km
Stormflo	07.07.2025	Ikke funnet	38.1 km
Støysoner	26.05.2025	Ikke funnet	0.12 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kvikkleire

Sist sjekket:	14.07.2025			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvortig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred

Lav risiko for skred

Middels risiko for skred

Høy risiko for skred

Aktsomhets-område

Beskrivelse

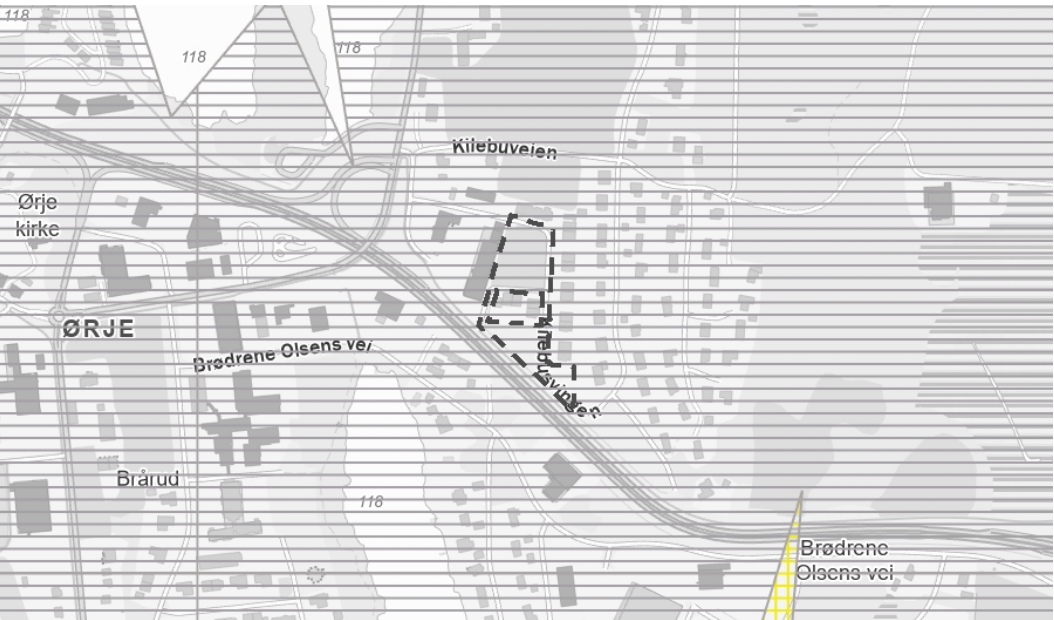
Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løснеområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løснеområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:	14.07.2025			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

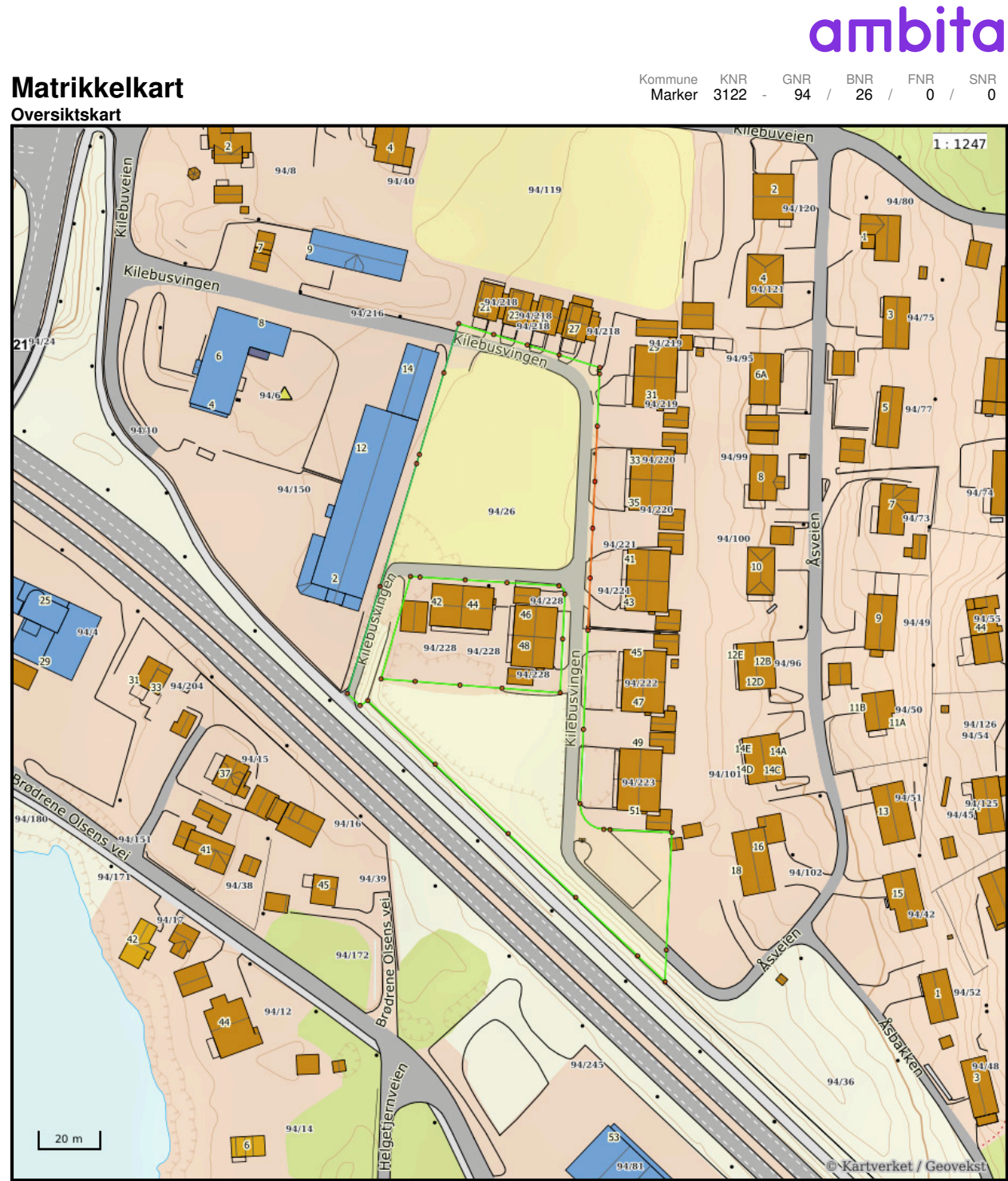
Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



- Nøyaktighet (standardavvik)

10 cm eller mindre

11 - 30 cm.

31 - 200 cm

201 - 500 cm

Over 500 cm

Ikke angitt
- Hjelpelinjer

Vannkant

Veikant

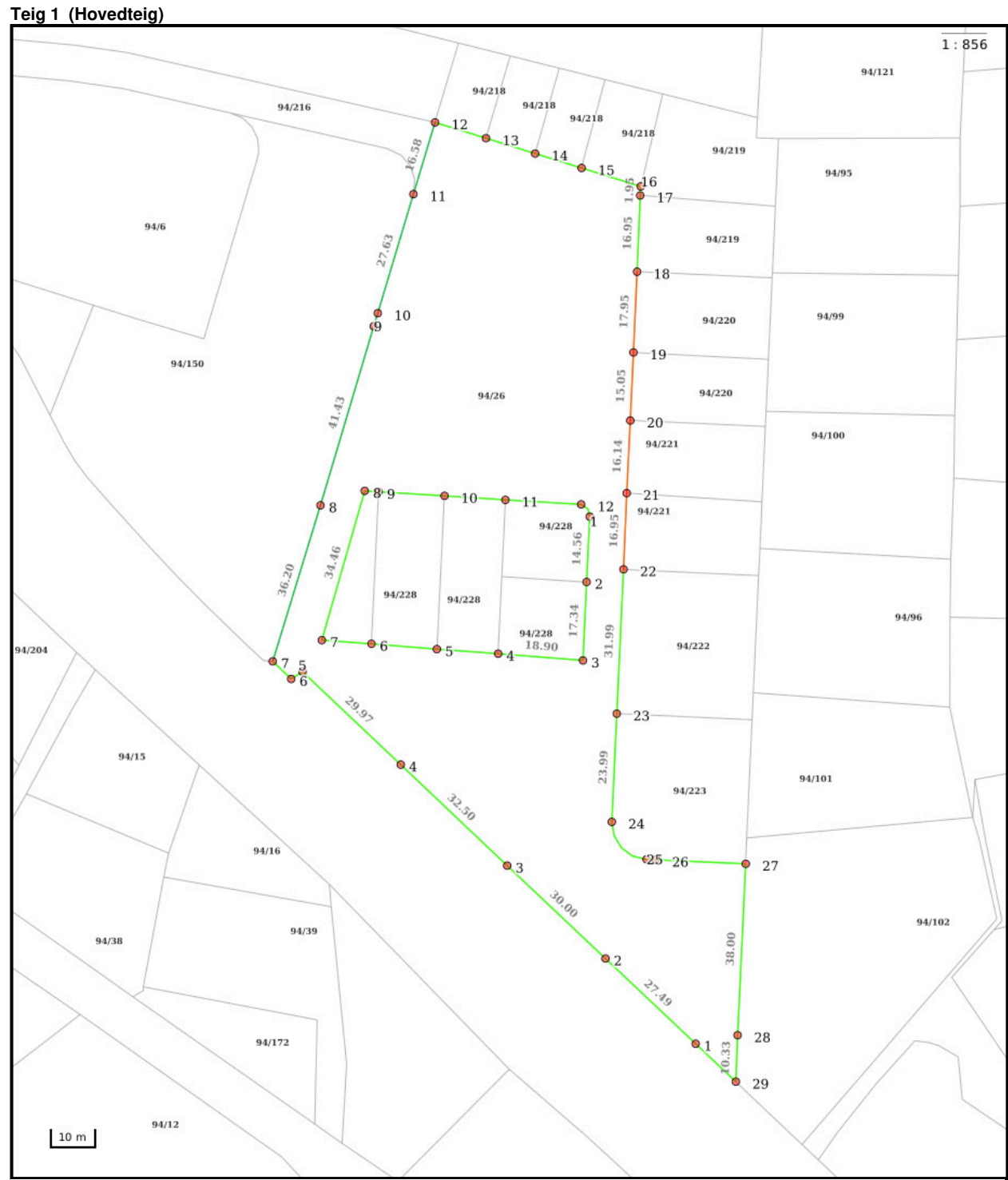
Fiktiv / Teigdeler

Punktfeste
- Symboler

Bygningspunkt

Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring



- Nøyaktighet (standardavvik)

10 cm eller mindre

11 - 30 cm.

31 - 200 cm

201 - 500 cm

Over 500 cm

Ikke angitt
- Hjelpelinjer

Vannkant

Veikant

Fiktiv / Teigdeler

Punktfeste
- Symboler

Bygningspunkt

Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

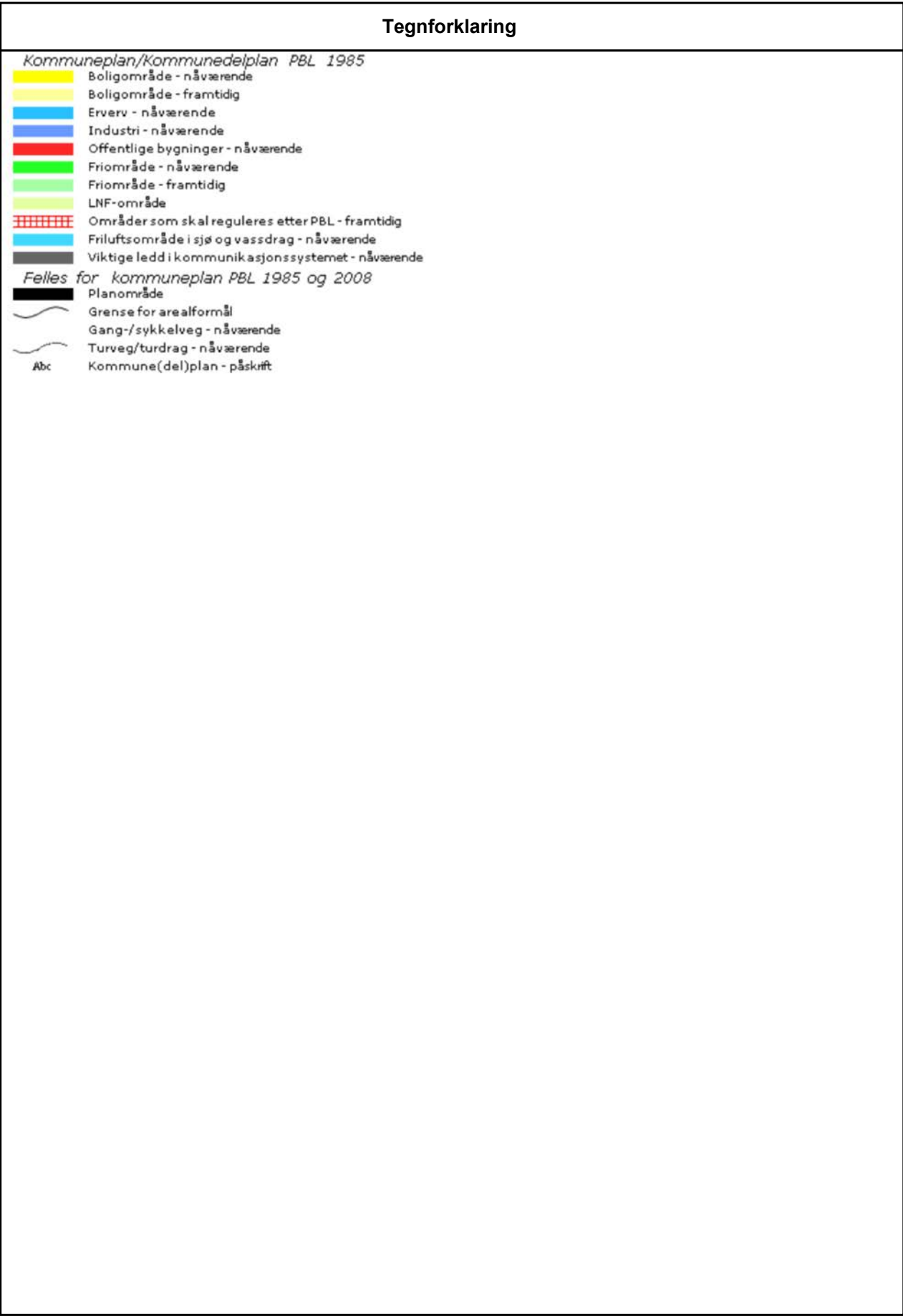
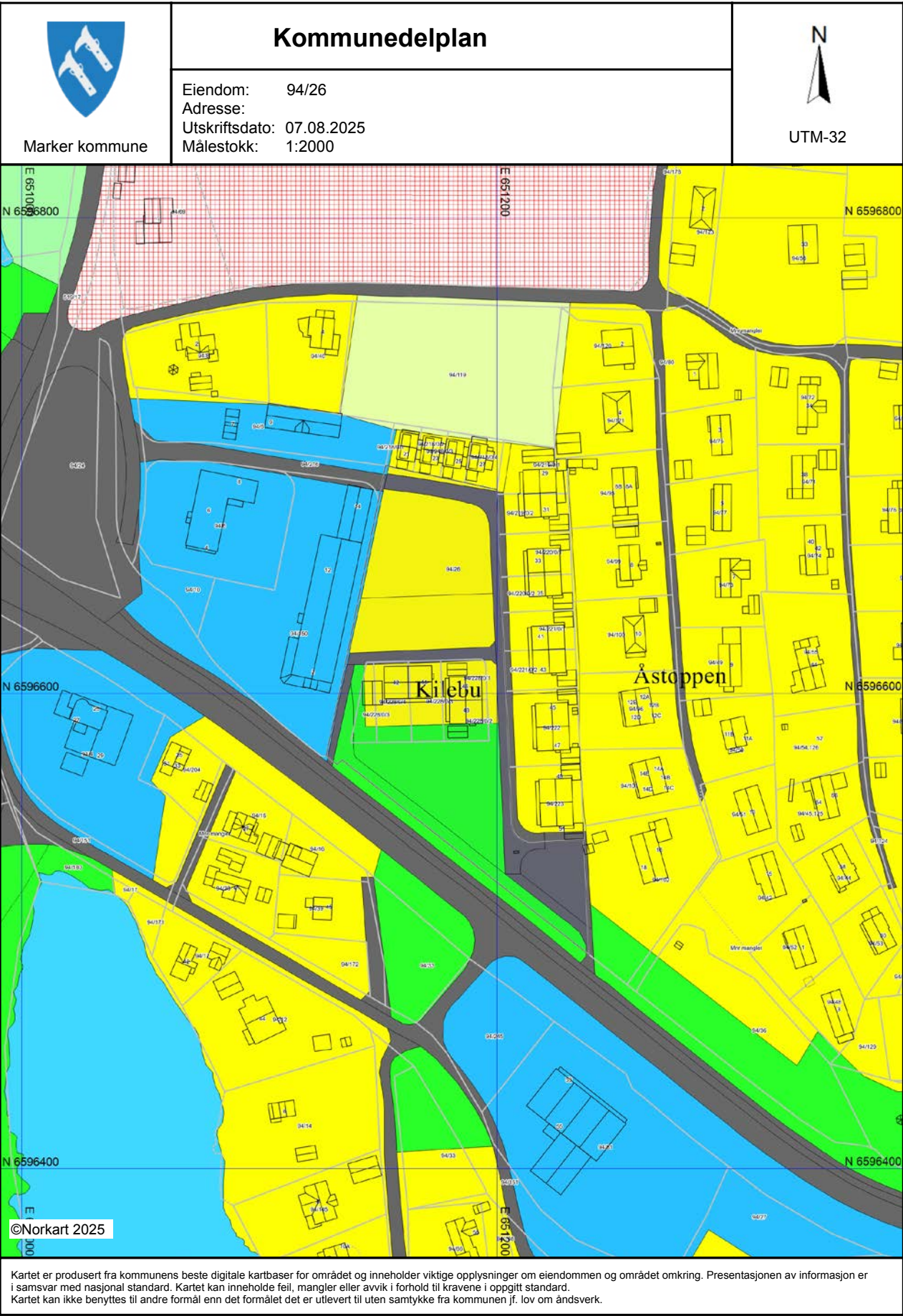
Areal og koordinater									
Areal: 8 664,50m²				Arealmerknad:					
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32									
Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 596 497,49	651 229,04	27,49m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
2	6 596 514,50	651 207,45	30,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
3	6 596 533,06	651 183,88	32,50m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
4	6 596 553,20	651 158,37	29,97m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
5	6 596 571,79	651 134,86	2,99m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
6	6 596 569,92	651 132,53	5,69m	Beregnet	2		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 596 573,46	651 128,08	36,20m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 596 608,90	651 135,44	41,43m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 596 649,50	651 143,68	2,97m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 596 652,41	651 144,28	27,63m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	6 596 679,49	651 149,78	16,58m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 596 695,74	651 153,08	11,85m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 596 693,25	651 164,67	11,45m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	1		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 596 690,84	651 175,86	10,74m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	1		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 596 688,58	651 186,36	13,80m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	1		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 596 685,68	651 199,85	1,95m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
17	6 596 683,73	651 199,94	16,95m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	1		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 596 666,80	651 200,70	17,95m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
19	6 596 648,87	651 201,49	15,05m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	9999		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 596 633,84	651 202,18	16,14m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
21	6 596 617,71	651 202,89	16,95m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	9999		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 596 600,78	651 203,67	31,99m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
23	6 596 568,82	651 205,10	23,99m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
24	6 596 544,85	651 206,18	12,57m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-8,00	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
25	6 596 537,21	651 214,53	1,99m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
26	6 596 537,30	651 216,52	20,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
27	6 596 538,20	651 236,50	38,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
28	6 596 500,24	651 238,20	10,33m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
29	6 596 489,92	651 238,67	12,25m	Beregnet	1		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
Indre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 596 611,78	651 195,17	14,56m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 596 597,23	651 195,80	17,34m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

3	6 596 579,91	651 196,56	18,90m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 596 579,66	651 177,66	13,57m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 596 579,47	651 164,09	14,61m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 596 579,28	651 149,48	11,04m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 596 579,13	651 138,44	34,46m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 596 612,96	651 144,99	3,05m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 596 613,05	651 148,04	14,62m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 596 613,45	651 162,65	13,58m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 596 613,82	651 176,22	16,83m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 596 614,29	651 193,04	3,59m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	2,50	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET KILEBUSVINGEN

1. Navn og opprettelse

Sameiets navn er Boligsameiet Kilebusvingen. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 04.09.2025.

Sameiet består av 12 boligseksjoner fordelt på 2 tomannsboliger og 2 firemannsboliger på eiendommen gnr. 94, bnr. 26 i Marker kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Ingen kan eie mer enn to seksjoner i sameiet, med mindre unntak følger av lov.

3. Bruk av bruksenhet og fellesarealer

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til.

Bruken må ikke påføre skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Arbeider som berører fellesarealer krever godkjenning fra styret.

4. Parkering

Hver seksjon har rett til én carportplass. Tomannsboligene har carporter som er bygningsmessig tilknyttet boligen, med oppstillingsplass foran. Firemannsboligene har frittstående carporter med parkeringsplass ved siden av. I tillegg har hver carport til firemannsboligene en tilhørende bod til hver leilighet.

Parkeringsplassene kan ikke selges separat fra seksjonen. Utleie av parkeringsplass kan kun skje til andre seksjonseiere eller beboere i sameiet.

Sameiet er ansvarlig for vedlikehold av felles parkeringsarealer. Seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold av egen carport og bod.

5. Avfallshåndtering

Hver firemannsboligene har hvert sin avfallsløsning.

Tomannsboligene har separat avfallshåndtering.

6. Vedlikehold

Seksjonseier vedlikeholder egen seksjon, inkludert våtrom, inventar og teknisk utstyr.

Sameiet vedlikeholder fellesarealer og felles installasjoner.

7. Felleskostnader

Felleskostnader fordeles likt mellom alle 12 seksjoner.

Kostnader til felles fiber/internett deles likt. Akontobeløp fastsettes av årsmøtet.

8. Mislighold og pålegg om salg

Vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Ved alvorlig plage eller fare kan styret kreve fravikelse.

9. Styret

Sameiet skal ha et styre med leder, minst to medlemmer og ett varamedlem.

Styret velges av årsmøtet og har ansvar for drift og vedlikehold.

10. Årsmøtet

Årsmøtet har øverste myndighet. Ordinært møte holdes årlig innen utgangen av juni.

Innkalling skal skje skriftlig med minst 8 dagers varsel. Alle seksjonseiere har stemmerett.

Beslutninger krever vanlig flertall, eller 2/3 ved større tiltak.

11. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.



Marker kommune

Adresse: Storgata 60, 1870 Ørje

Telefon: 69 81 05 00

Utskriftsdato: 07.08.2025

Planopplysninger

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Marker kommune
---------	---	-----------------------

Kommunenr.	3122	Gårdsnr.	94	Bruksnr.	26	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	----	----------	--	-------------	--

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff	
☒ Kommuneplaner	☒ Kommunedelplaner
☒ Reguleringsplaner	
Plantyper uten treff	
☐ Kommuneplaner under arbeid	☐ Kommunedelplaner under arbeid
☐ Reguleringsplaner under bakken	☐ Reguleringsplaner over bakken
☐ Reguleringsplaner under arbeid	☐ Reguleringsplaner bunn
☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten	☐ Bebyggelsesplaner
☐ Bebyggelsesplaner over bakken	☐ Bebyggelsesplaner under bakken
☐ Midlertidige forbud	

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	200501
Navn	Kommuneplan Marker kommune 2005-2017
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.11.2005
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3122/dokumenter/472/200501_Bestemmelser%20og%20planbeskrivelse.pdf
Delarealer	Delareal 8 665 m² Arealbruk Tettbebyggelse,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2007001
Navn	Kommunedelplan Ørje 2007-2019
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse	18.12.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3122/dokumenter/465/2007001_Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20egengodkjent.pdf
Delarealer	Delareal 2 752 m² Arealbruk Friområde,Nåværende
	Delareal 2 239 m² Arealbruk Viktige ledd i kommunikasjonssystemet,Nåværende
	Delareal 88 m² Arealbruk Erverv,Nåværende
	Delareal 3 585 m² Arealbruk Boligområde,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20110003
Navn	E18 Ørje S - Riksgrensen
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.11.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3122/dokumenter/323/20110003Rev_BESTEMMELSE.pdf
Delarealer	Delareal 436 m² Formål Annen veggrunn - grøntareal Feltnavn o_VG
	Delareal 122 m² Formål Gang-/sykkelveg Feltnavn o_Gang/sykkelveg
Id	20060001
Navn	Kilebu boligområde
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.02.2006
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3122/dokumenter/192/20060001_Gjeldende%20bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 1 919 m² Formål Felles lekeareal
	Delareal 1 302 m² Formål Frittliggende småhusbebyggelse Feltnavn BF2
	Delareal 31 m² Formål Frittliggende småhusbebyggelse Feltnavn BF1
	Delareal 499 m² Formål Spesialområde

Nabolagsprofil

Østre Kilebo

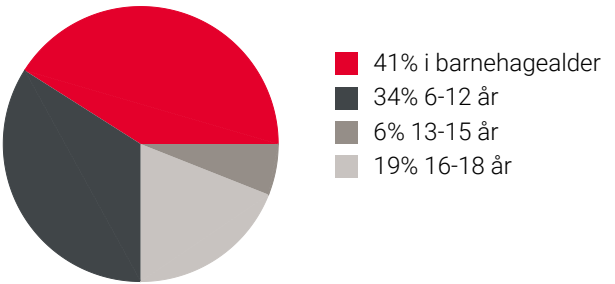
Offentlig transport

Ørje busstorg	11 min	🚶
Totalt 8 ulike linjer		
0.9 km		
Mysen stasjon	24 min	🚆
Linje R22		
24 km		
Oslo Gardermoen	1 t 33 min	🚆

Skoler

Marker kommune - Marker skole (1-10 kl.)	11 min	🚶
361 elever, 21 klasser		
1 km		
Mysen videregående skole	23 min	🚶
800 elever, 50 klasser		
23.9 km		
Askim videregående skole	28 min	🚶
850 elever, 47 klasser		
35 km		

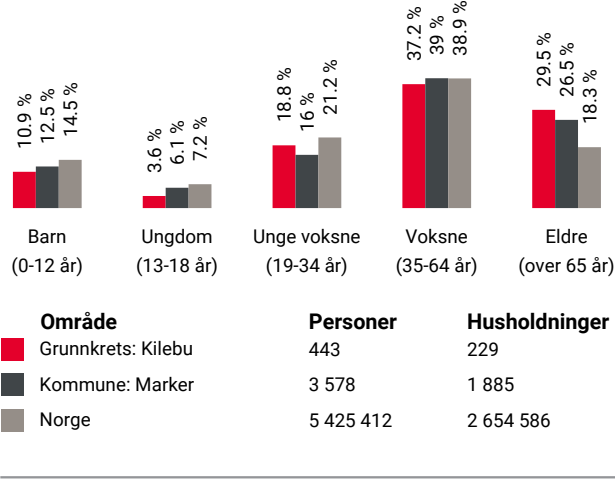
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

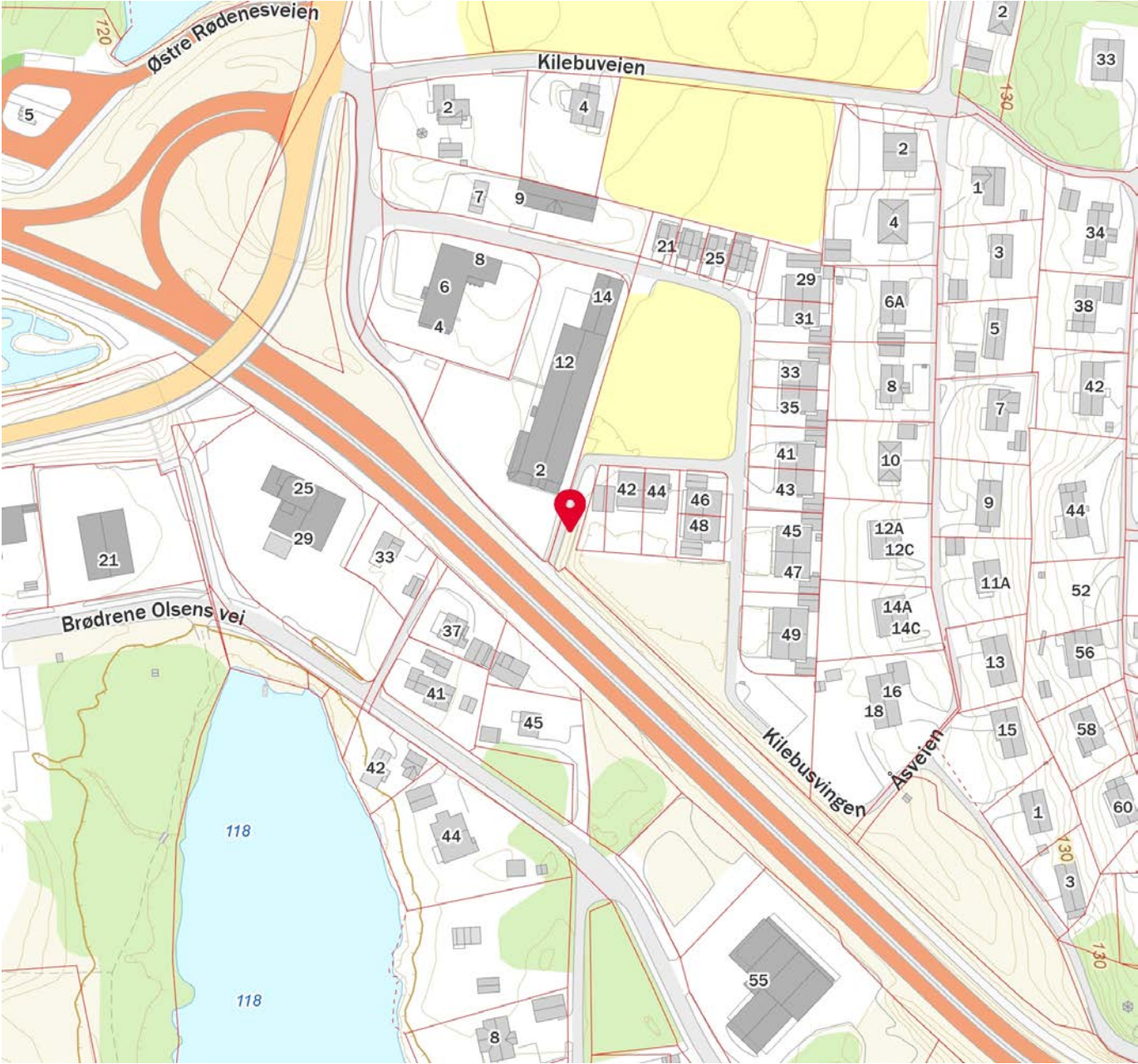
Tussilago barnehage (0-5 år)	12 min	🚶
50 barn		
1.1 km		
Trollhaugen barnehage (1-5 år)	21 min	🚶
65 barn		
1.9 km		
Øymark barnehage (1-5 år)	8 min	🚶
25 barn		
7.8 km		

Dagligvare

Rema 1000 Ørje	7 min	🚶
Søndagsåpent		
0.6 km		
Coop Extra Ørje	7 min	🚶
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent		
0.7 km		

Sport

Markerhallen	11 min	🚶
Aktivitetshall		
0.9 km		
Marker skole	11 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...		
1 km		
Family Sports Club Ørje	11 min	🚶



aktiv.
Nybygg