

aktiv.



Underlandsveien 6 Kontraktsposisjon B207, 1389 HEGGEDAL

Hjørneleilighet i 2. etasje med balkong og sentral beliggenhet i Heggedal sentrum. Kort vei til tog, buss og butikker



Eiendomsmegler / Partner / Fagansvarlig

Christian Thordén Salvesen

Mobil 970 53 838

E-post christian.thorden.salvesen@aktiv.no

Aktiv Asker

Bankveien 11, 1373 ASKER. TLF. 66 90 15 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 139 000,-
Omkostn.: Kr 4 860,-
Total ink omk.: Kr 4 599 070,-
Felleskostn.: Kr 3 540,-
Selger: Christian Balchen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2026
BRA-i/BRA Total 59/64 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 78, bnr. 40
Oppdragsnr.: 1110260027

Hjørneleilighet i 2. etasje med balkong og sentral beliggenhet i Heggedal sentrum. Kort vei til tog.

Kontraktsposisjon i Heggedal-Leiligheten selges som kontraktsposisjon. Bygget er under oppføring og forventes ferdigstilt i løpet av 2027.

Leiligheten ligger i 2. etasje på hjørne med balkong på 14 kvm. Planløsningen består av åpen stue- og kjøkkenløsning med vindusflater fra to himmelretninger som gir godt lysinnslipp. Boligen har to soverom og det leveres vannbåren gulvvarme i entré, stue og kjøkken.

Hvert hus får felles takterrasse, og det etableres et felleshus på ca. 60 kvm.

Det er mulig å kjøpe garasje plass fra utbygger.

Prosjektet oppføres i kort avstand til Heggedal sentrum og med få minutters gange til togstasjonen. Thon Eiendom utvikler totalt 118 leiligheter i prosjektet. Det er lagt vekt på funksjonelle løsninger, kvalitet og komfort, med mål om å skape et trivelig bomiljø.

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	31
Budskjema	118

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 59 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 64 kvm

TBA: 14 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 59 kvm Åpen stue/kjøkkenløsning, to soverom, entré og bad.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

14 kvm

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

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

Uteareal

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

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

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

Beliggenhet

Med beliggenhet like ved tog - stasjonen er det enkel vei til både Asker sentrum, Drammen og Oslo. Det er også kort vei til Heggedal sentrum, med butikker og serveringssteder.

Denne beliggenheten er godt egnet for mindre leiligheter, så her vil det være mulighet for både førstegangskjøpere og aleneboere å kjøpe et godt hjem.

De fire husene får felles gangvei som slynger seg mellom husene og legger til rette for tilfeldige møter i hverdagen. Det blir også felles takterrasse på hvert hus, og et felleshus hvor beboerne kan samles eller invitere venner. Leilighetene i første etasje har privat markterrasse. I 2. og 3. etasje er det balkonger, mens leilighetene i 4. etasje har egen takterrasse.

Fasadene består av en kombinasjon av treverk og tegl, og vil få varme toner. De tar opp fargene på byggene som sto på tomten tidligere og underbygger det vi ønsker å skape – et varmt og inkluderende sted. Teglfargen heller mot rosa, ikke tradisjonell brun. Lys fuge på to bygg og en mørkere på to gjør at byggene fremstår litt ulike.

Trefasader på toppene, samt på markterrassene vil bidra til å skape en lun stemning mellom husene på bakkeplan. Rekkverk på balkonger og terrasser vil få et uttrykk med tettere rekkverk i bunn, og mindre tett oppover. På denne måten blir de private uteplassene delvis dekket og delvis åpne.

101 av 118 leiligheter i prosjektet får lys fra to fasaderetninger, og alle leiligheter vil fremstå lyse og varme, med beige toner i interiøret og varme fasader utenfor.

Uteområdene får et hagepreg med gangveier, og det blir møteplasser for både opphold og lek mellom byggene. Den eksisterende bekken danner sentrum for et samlingssted, med en hyggelig bro.

Utenfor felleshuset blir det en terrasse med muligheter for samvær, grilling og dyrking av grønnsaker. Syd for felleshuset er det et stort uteområde av rik gråsumpskog. For å verne skogbunnen blir det gangbro med oppholdssteder her.

All bilparkering skjer i kjelleretasjen, og her er det også boder og stor sykkelparkering.

Byggemåte

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

Balkonger leveres med betongdekke. Detaljprosjektering kan avdekke behov for trykkimpregnerte terrassebord på noen balkonger. Terrasser på terreng og takterrasser leveres med trykkimpregnerte terrassebord.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder entré, bad, to soverom og åpen stue/kjøkkenløsning med utgang til balkong.

Kjøkken leveranse

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

Baderom leveranse

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

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

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

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

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

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

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

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

Andre oppholdsrom

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

Gulv i våtrom og WC leveres med keramiske fliser.

Gulv i innvendig bod: standard parkett.

Vegger:

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

Tak, himlinger:

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

Dører:

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

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

Vinduer/vindusdører:

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

Ventilasjon:

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

Elektrisk:

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

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

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

Tilvalgsmuligheter denne enhet

Det er ikke lenger anledning til å få utført endrings- og/eller tilleggsarbeider.

Selger (kjøper 1) har valgt stilpakke 1/krem:

Fronter i Stockholm, modell 28 i fargen lys mokka (nærmeste veiledende NCS S4005-Y50R).

Benkeplate i laminat: 30 mm

Sandsten 652. Line grep 20 cm., brun.

Vegger i farge Blek Sand, 1016.

Alternativ farge: klassisk hvit.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

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

Parkering

Det medfølger ikke parkering.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³.

Diverse

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.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

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

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

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

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

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

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.

Økonomi

Kontraksposisjonenes prisantydning

Kr 139 000

Kjøpesum opprinnelig avtale

Kr 4 450 000

Omkostninger opprinnelig avtale

Kr 10 070

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 584 140

Omkostninger kjøper

Kostnader - opprinnelig avtale:

4 450 000 (Kjøpesum)

10 070 (Omkostninger)

0 (Tilvalg)

4 460 070 (Totalpris opprinnelig avtale)

Kostnader - kontraktsposisjon:

139 000 (Prisantydning kontraktsposisjon)

0 (Transportgebyr)

139 000 (Totalpris kontraktsposisjon)

Totalpris - opprinnelig avtale og kontraktsposisjon:

4 599 070

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantdokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Total prisantydning

Kr 4 599 070

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter blir inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Asker kommune per salgsoppgavedato.

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttets fra og med inntektsåret 2026. Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstilling. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og "sekundærbolig".

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Tilbud om 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.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

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

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

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

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

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

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

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 540

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Heggedal Hage

Om sameiet

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

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

Eierseksjonssameiet vil ivareta forvaltning og drift av fellesarealer og felleshuset.

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

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

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

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

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

vaktmester, vedlikehold av tekniske installasjoner).

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 78, bruksnummer 40 i Asker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3203/78/40:

28.10.1942 - Dokumentnr: 5076 - Erklæring/avtale
Bestemmelse vedr.pumpeledning under jernbanelinjen .
Bnr.41 og 90 innbefattet.

02.06.1943 - Dokumentnr: 2109 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om tillatelse til å føre 1 1/2" trykkvannledning
gjennom jernbanelinjen på Drammensveien.

18.11.1943 - Dokumentnr: 4336 - Erklæring/avtale
SAng.fjernelse av et flisehus av tre.

22.06.2017 - Dokumentnr: 669894 - Kjøpekontrakt
Rettighetshaver: Asker Kommune
Org.nr: 920 125 298
Gjelder denne registerenheten med flere

04.11.2024 - Dokumentnr: 2191583 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Noroppgjør AS
Org.nr: 986 956 204
Elektronisk innsendt

21.11.1919 - Dokumentnr: 900236 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0220 Gnr:78 Bnr:9

04.03.1953 - Dokumentnr: 910502 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Gnr.78 Br.41, gnr.78 bnr.91, gnr.78 bnr.101, gnr.78 bnr.112
og gnr.78 bnr. 114.

05.10.1972 - Dokumentnr: 990156 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0220 Gnr:78 Bnr:176

01.01.2020 - Dokumentnr: 362463 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0220 Gnr:78 Bnr:40

01.01.2024 - Dokumentnr: 97185 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:78 Bnr:40

09.12.2024 - Dokumentnr: 2347801 - Arealoverføring
Areal overført fra: Knr:3203 Gnr:78 Bnr:25
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Selger (1) har ansvaret for at det foreligger brukstillatelse på leiligheten ved kjøpers overtagelse av leiligheten. Kjøper er kjent med og aksepterer at boligen vil kunne ferdigstilles før det totale prosjektet kan ferdigstilles. Selger plikter å fremskaffe ferdigattest.

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

Estimert ferdigstilling/innflytting er i perioden 1. mars - 31. August 2027.

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

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

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

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til bolig/forretning/kontor/industri og landbruksformål.

Adgang til utleie

Leilighetene kan leies ut, jfr Eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett 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.

Kontraktsgrunnlag

Kontraktsposisjon

Det gjøres spesielt oppmerksom på at objektet for dette salget er salg av en kontraktsposisjon. Ved kjøp av en kontraktsposisjon trer kjøper inn i en kontrakt som er regulert av boligoppføringslovens bestemmelser og som allerede er inngått mellom utbygger og kjøper 1. Kjøper trer inn i alle rettigheter og forpliktelser i henhold til den opprinnelige kjøpekontrakten, heretter kalt «Kjøpekontrakten» og salgsoppgaven som ligger vedlagt. Det vil ikke være anledning til å endre på kontraktsvilkårene i Kjøpekontrakten. Transport av kontraktsposisjonen forutsetter at utbygger godkjenner overdragelsen til ny kjøper og at ny kjøper faktisk trer inn i kjøpekontrakten mellom utbygger og kjøper 1 før eiendommen overtas. Utbygger kan kreve at kjøper fremlegger finansieringsbevis, og utbygger har rett til å foreta kredittvurdering av kjøper. Utbygger

har rett til å nekte å gi samtykke.
Utbygger er Thon Eiendom.

Prisantydning for kontraktsposisjonen (merverdi) er kr 139 000.
Opprinnelig kjøpspris inkludert omkostninger i henhold til kjøpekontrakt mellom utbygger og selger er kr 4 460 070.
Det er ikke avtalt tilvalg utover standardleveranse.
Total kjøpesum inkludert opprinnelig kjøpspris, tilvalg og omkostninger er kr 4 599 070.

Se punktet "Betalingsbetingelser" for detaljer om når de ulike deler av betaling forfaller.

Selger har ikke ansvar for mangelfull levering fra utbygger og kjøper har uansett plikt til å betale vederlaget for kontraktsposisjonen. Dette gjelder selv om mangelen er vesentlig og gir kjøper rett til å heve kontrakten med utbygger. Dersom kjøper er forbruker, fallerplikten til å betale vederlag for kontraktsposisjonen bort dersom utbygger ikke ferdigstiller boligen, jf. avhendingsloven § 1-1 (4).

Vederlag for kontraktsposisjonen betales fra kjøper til kjøper 1. Beløpet vil stå under kjøper sin rådighet og utbetales selger når hjemmel er tinglyst på kjøper.

Garanti

Det er stilt garanti på 3 % av opprinnelig kjøpesum i henhold til boligoppføringsloven § 12. Garantien økes til 5 % fra overtakelse og løper deretter i fem år. Garantien kan gjøres gjeldende av kjøper. Det gjøres oppmerksom på at garantien er beregnet med utgangspunkt i den opprinnelige kjøpesummen, herunder uten vederlaget for kontraktsposisjon (merverdi) og ev. tilvalg.

Kjøpsbetingelser

Det gjøres spesielt oppmerksom på at objektet for dette salget er salg av en kontraktsposisjon. Kjøpet reguleres av kjøpsloven og avhendingsloven.

Ved kjøp av en kontraktsposisjon trer kjøper inn i en kontrakt som er regulert av boligoppføringslovens bestemmelser og som allerede er inngått mellom utbygger og kjøper 1. Kjøper trer inn i alle rettigheter og forpliktelser i henhold til den opprinnelige kjøpekontrakten, heretter kalt «Kjøpekontrakten» og salgsoppgaven som ligger vedlagt. Det vil ikke være anledning til å endre på kontraktsvilkårene i Kjøpekontrakten.

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant

av overtakelse.

Budgivning

Bud skal gis på merverdien. Se salgsoppgavens punkt «Kontraktsposisjon» og «Betalingsbetingelser».

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Vederlag for kontraktsposisjonen (merverdi) kr 139 000 og forskudd kr 100 000, totalt kr 239 000, betales av kjøper senest fjorten dager etter aksept av bud.

Merverdien og transportgebyret vil stå under kjøper sin rådighet og utbetales til kjøper 1 når hjemmel er tinglyst på kjøper. Merverdien, transportgebyret og forskuddet må innbetales som fri egenkapital. Dette innebærer at overføring av beløpene ikke kan være betinget av tinglysing av pant i eiendommen.

Forskudd er sikret iht. boligoppføringsloven § 47 med garanti stilt av utbygger. Kjøper 1 får tilbake sitt innbetalte forskudd når ny kjøper trer inn i Kjøpekontrakten.

Opprinnelig kjøpesum i Kjøpekontrakt (fratrukket eventuelt forskudd), omkostninger, totalt kr 4 459 070, skal først innbetales ved overtakelse av eiendommen i tråd med reguleringene i Kjøpekontrakten.

Dersom kjøper ikke er forbruker må kjøper betale vederlaget for kontraktsposisjonen uavhengig av om utbygger ferdigstiller boligen eller ikke.

Selger kan i de tilfeller kjøper ikke er forbruker kreve vederlaget for kontraktsposisjonen ubetalt selv om kjøper ennå ikke har tatt over boligen eller fått hjemmelen overført til seg. Det gjøres spesielt oppmerksom på at selger, i de tilfeller kjøper ikke er forbruker, kan kreve vederlaget for kontraktsposisjonen utbetalt allerede ved inngåelse av kontrakten. Kjøper har da vederlagsrisikoen for kontraktsposisjonen.

Hvitvaskingsreglene

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

10 000 Finnannonse og drone nærområde

7 500 Oppgjørsvederlag

12 500 Tilretteleggingsgebyr

58 000 Gebyr salg av kontrakt til utbygger ca

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Christian Thordén Salvesen

Eiendomsmegler / Partner / Fagansvarlig

christian.thorden.salvesen@aktiv.no

Tlf: 970 53 838

Ansvarlig megler bistås av

Christian Thordén Salvesen

Eiendomsmegler / Partner / Fagansvarlig

christian.thorden.salvesen@aktiv.no

Tlf: 970 53 838

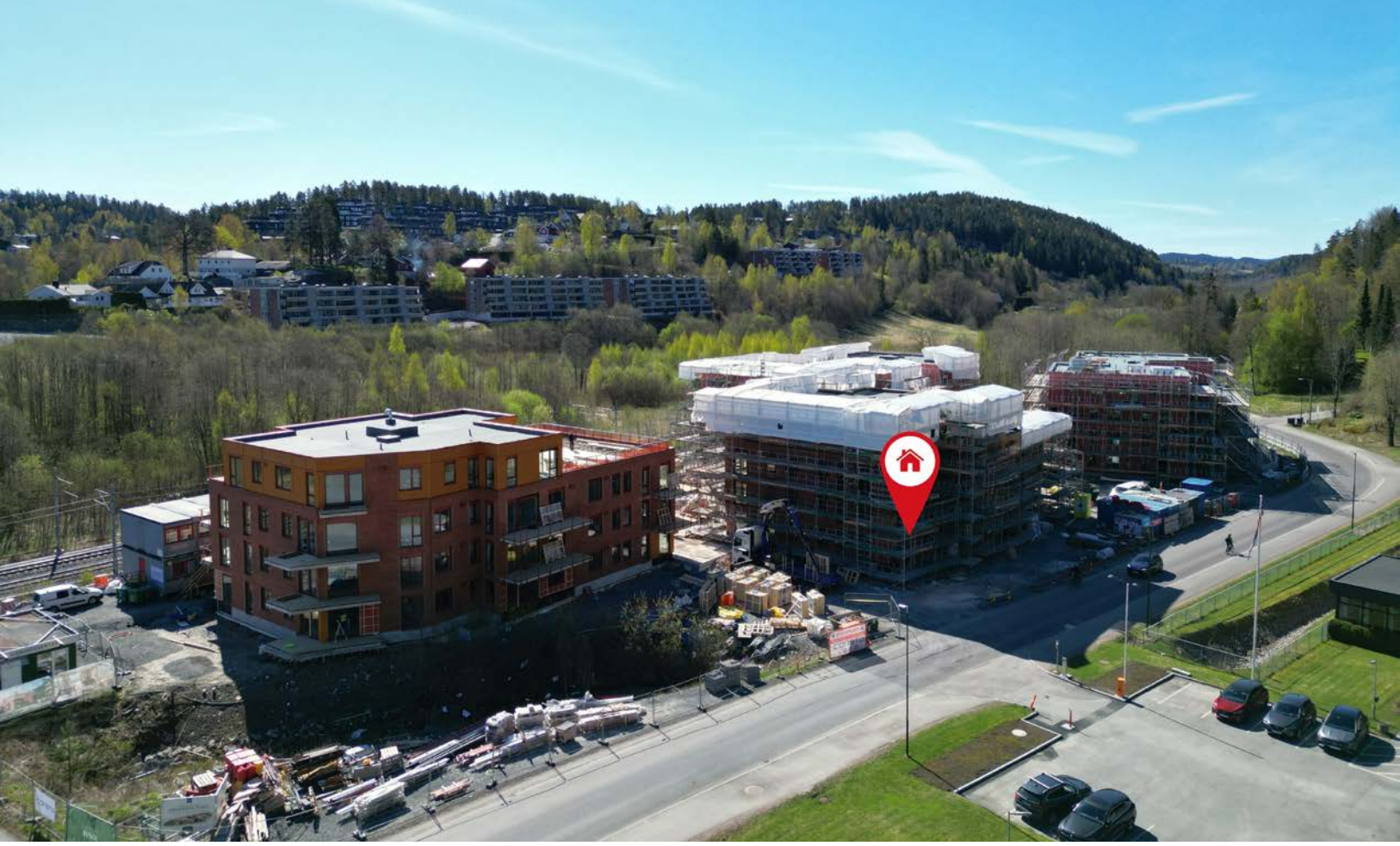
Oppdragstaker

Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS, organisasjonsnummer 990997810

Bankveien 11, 1383 ASKER

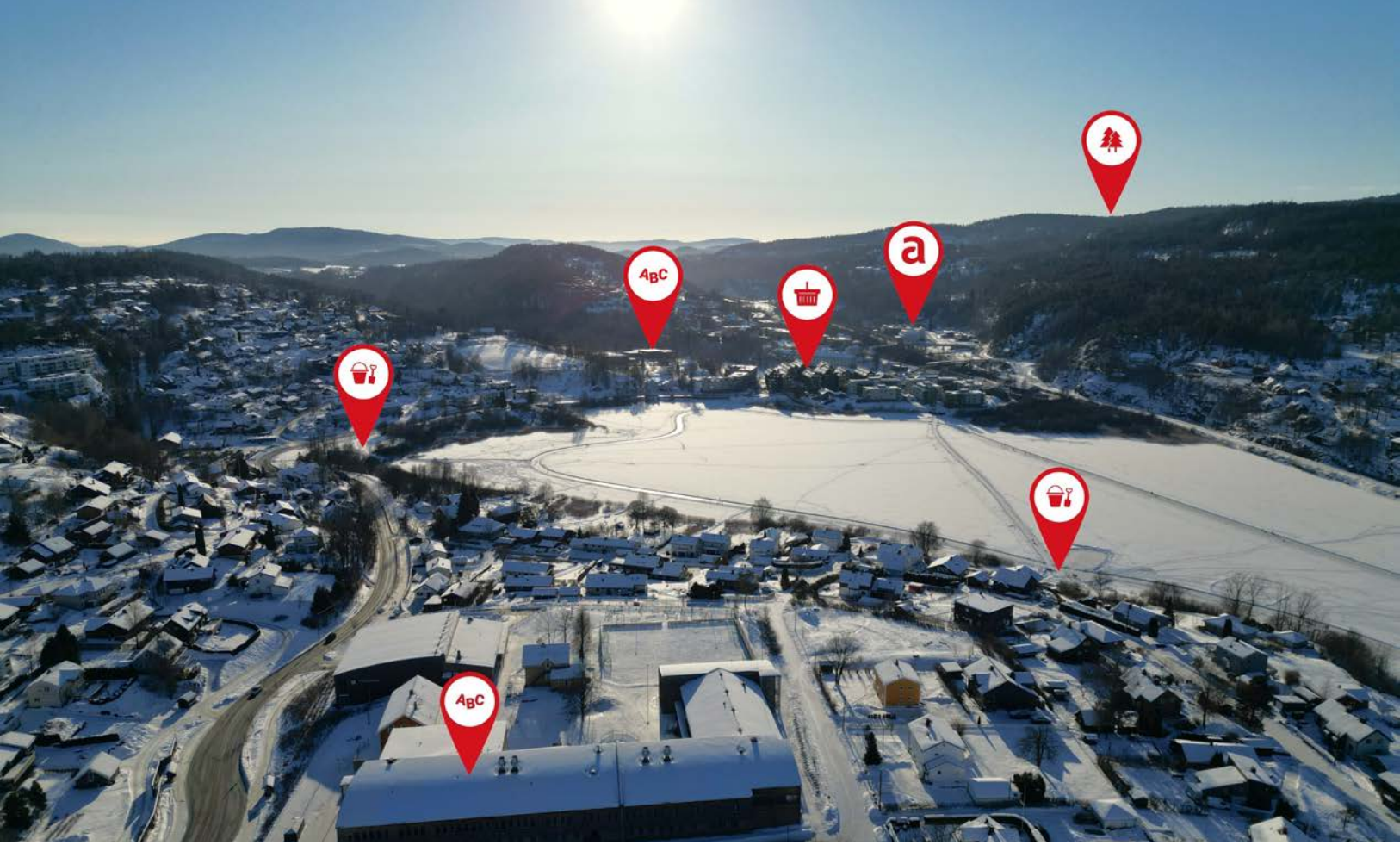
Salgsoppgavedato

01.05.2026



















Vedlegg

Nabolagsprofil

Underlandsveien 6 - Nabolaget Skjellestad/Sætre - vurdert av 41 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Heggedal stasjon Linje 280, 285, 286	7 min 0.6 km
Heggedal stasjon Linje L1	8 min 0.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 4 min

Skoler

Heggedal skole (1-7 kl.) 486 elever, 23 klasser	22 min 1.9 km
Hovedgården ungdomsskole (8-10 kl.) 261 elever, 14 klasser	11 min 0.9 km
Røyken videregående skole 820 elever	12 min 6.9 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	12 min 7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

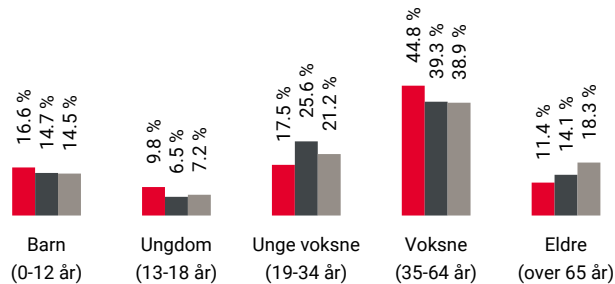
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skjellestad/Sætre	768	296
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kistefosdammen barnehage (0-5 år) 93 barn	8 min 0.7 km
Vikingjordet barnehage Åmotåsen (1-5 ...) 70 barn	9 min 0.7 km
Heggedalskogen barnehage (1-5 år) 42 barn	21 min 1.7 km

Dagligvare

Kiwi Heggedal	10 min
Coop Extra Heggedal PostNord	22 min 1.9 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



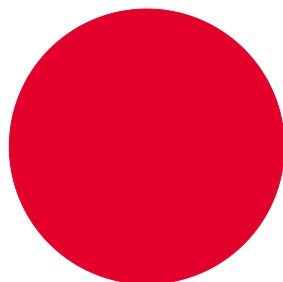
Gateparkering

Lett 89/100

Sport

Heggedal idrettshall	12 min	
Aktivitetshall	1 km	
Hovedgården idrettspark	13 min	
Ballspill, fotball, friidrett	1.1 km	
Feel24 Heggedal	9 min	
Actic Slemmestad	9 min	

Boligmasse

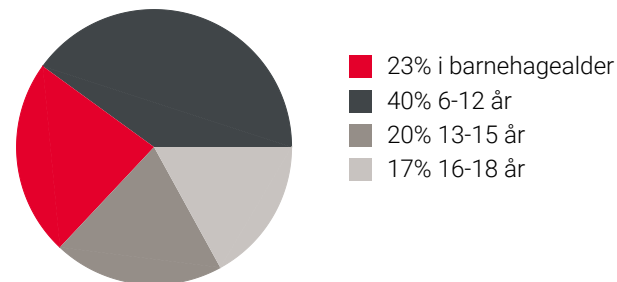


100% enebolig

Varer/Tjenester

Rortunet Senter	8 min	
Vitusapotek Heggedal	10 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

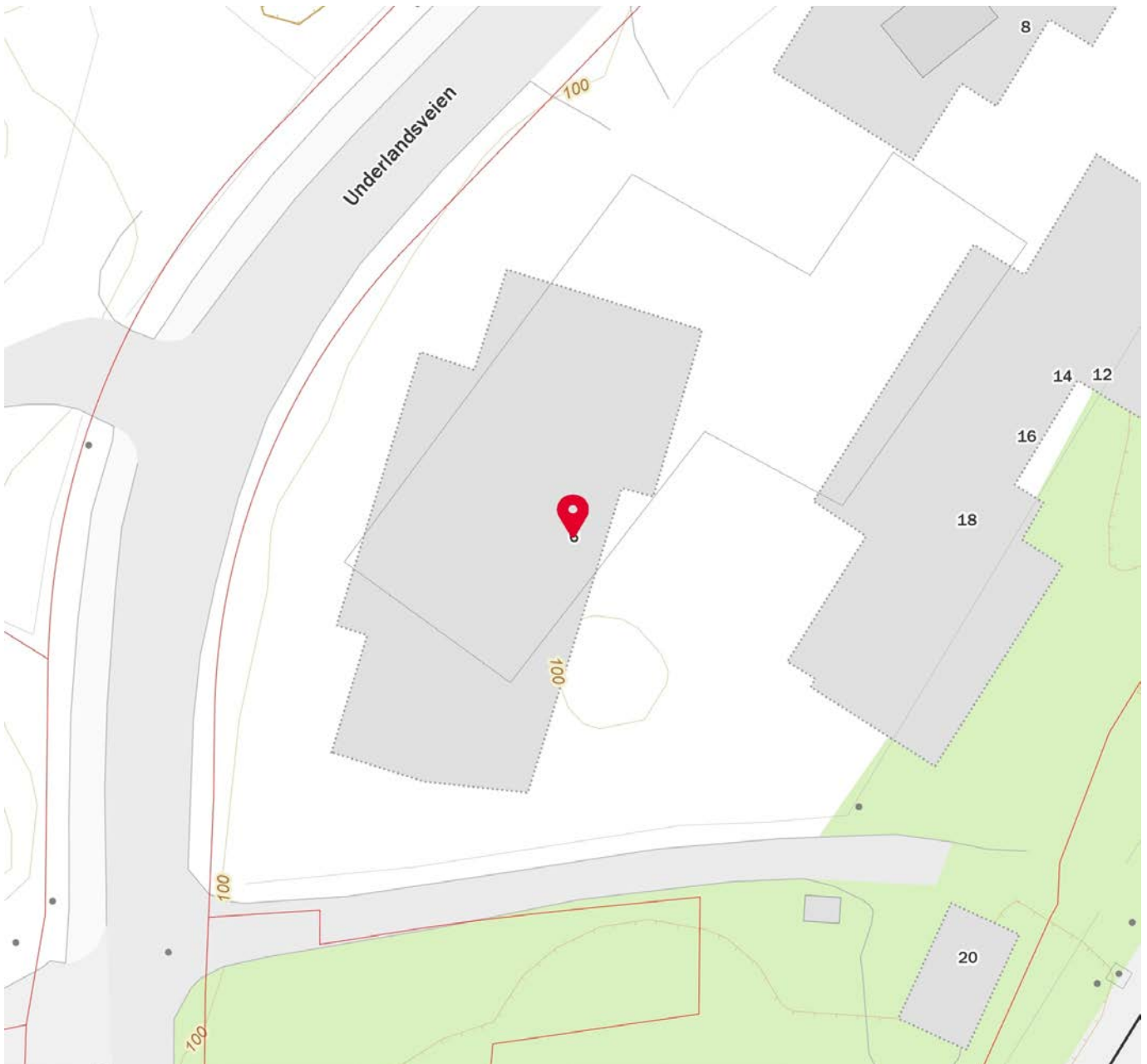
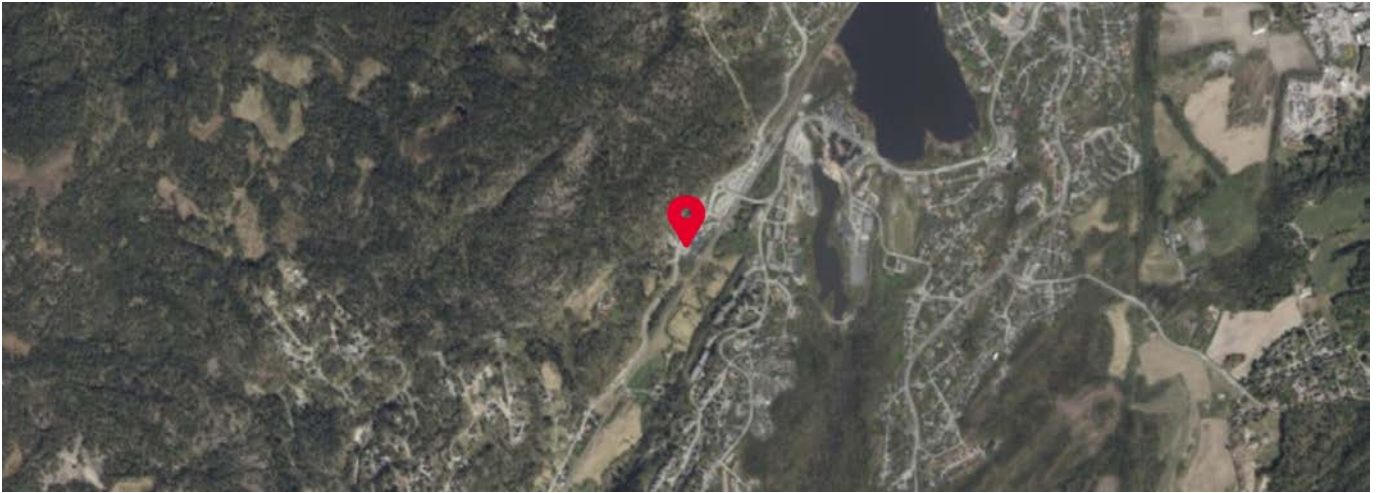


0% 47%

■ Skjellestad/Sætre
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

KONTRAKT FOR KJØP AV EIERSEKSJON UNDER OPPFØRING

1. KJØPEKONTRAKTENS PARTER OG DOKUMENTER

1.1 Mellom

Navn	Adresse/Kontaktinfo	Org.nummer
OTE Eiendom AS	Stenersgata 2, 0184 Oslo	923 454 209

v/ Fullmaktshaver Ingunn Oddstøl

heretter kalt Selger, og

Navn	Adresse/Kontaktinfo	Fødselsdato
------	---------------------	-------------

Christian Valø Balchen

heretter kalt Kjøper.

Det er i dag inngått bindende avtale om kjøp av eierseksjon under oppføring. Selger og Kjøper kalles heretter i fellesskap for «Partene», og hver for seg som en «Part».

- 1.2 Avtalen består av dette dokumentet vedlagt **a)** Selgers standard salgsbetingelser, **b)** leveransebeskrivelse og **c)** øvrige bilag som fremgår av pkt. 17 i dette dokumentet. Samlet betegnes dette dokumentet og samtlige vedlegg heretter som «**Kjøpekontrakten**».

Kjøpekontrakten suppleres av bustadoppføringslova (bufl.) og bakgrunnsretten ellers.

Hver Part inntår for å ha nødvendige fullmakter for å forplikte seg etter Kjøpekontrakten.

2. KJØPEKONTRAKTENS OBJEKT

- 2.1 Selger overdrar herved til Kjøper bolig under oppføring med leilighet nr. **B207** i prosjektet Heggedal Hage. Eierseksjonen blir en del av eierseksjonssameiet Heggedal Hage. Eierseksjonens sameiebrøk bestemmes i forbindelse med kommende seksjonering.

- 2.2 Eierseksjonens nåværende adresse og matrikkel er Underlandsveien 6, gnr. 78 bnr. 40 i Asker kommune.

Eierseksjonen vil etter gjennomført seksjonering bli betegnet ved et eget gårdsnummer (gnr.), bruksnummer (bnr.) og seksjonsnummer (snr.). Endelig adresse vil bli tildelt av kommunen i

Selger

side 1 av 11

Kjøper

forbindelse med flytting.

2.3 Foruten Eierseksjonen omfatter overdragelsen også:

Gjenstand	Ja/Nei	Antall
Garasjeplass(er)	Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/>	
Mulighet for leie av parkeringsplass	Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/>	
Privat Sportsbod	Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/>	
Balkong	Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/>	
Terrasse	Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/>	
Privat utearcal (Markterrasse)	Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/>	

2.4 Eierseksjonen leveres og overtas som angitt i Kjøpekontraktens bilag 2, justert med tillegg av eventuelle skriftlige tilvalg/endringer som er avtalt mellom Partene.

2.5 Selger tar forbehold om og har etter egen vurdering rett til endringer i leveransen, herunder i konstruksjon og materialvalg, som er hensiktsmessige og som ikke forringer leveranse kvaliteten, som følge av prisendringer, manglende tilgjengelighet, samt endringer som måtte følge av regelendringer, pålegg eller annet vedtak fra offentlig myndighet, uten at Kjøper kan kreve reduksjon i pris.

Det kan også forekomme justeringer av vindusplassering/-størrelse samt endelig utforming av private balkonger/terrasser/markterrasser og lignende uten at Kjøper kan kreve prisendringer.

2.6 Det tas også forbehold om endelig størrelse og avgrensning på Eierseksjonssameiets tomt, og Kjøper aksepterer at avvik kan forekomme. Selger står fritt til å seksjonere Eierseksjonssameiet, å etablere og organisere flere eierseksjonssameier, samt å tildele og plassere sportsbod etter egen vurdering.

3. KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

3.1 Eierseksjonen overdras for en kjøpesum stor kr. **4 450 000,-**

3.2 I tillegg til Kjøpesummen må Kjøper uoppfordret betale følgende omkostninger:

Dokumentavgift 2,5% av andel salgsverdi tomt	kr	0,-
Tinglysningsgebyr skjøte inkl attest	kr	500,-
Tinglysningsgebyr pr. pantedokument	kr	500,-
Tilknytningsgebyr kabel-tv	kr	4 500,-
Total omkostninger NOK	kr	10 070,-

Selger

side 2 av 11

Kjøper

- 3.3 Dersom Kjøper ønsker ytterligere pantedokument tinglyst på Eierseksjonen i forbindelse med etablering av lån, vil det tilkomme ytterligere tinglysningsgebyr. Det tas forbehold om endring av offentlige avgifter/gebyrer og en formell godkjenning av dokumentavgiftsgrunnlaget fra Statens kartverk.
- 3.4 Kontraktssummen vil ikke indeksreguleres.
- 3.5 Kjøper kan bestille Selgers tilbudte endrings- og tilleggsarbeider («Tilvalgsarbeider»), som avtales separat. Avtalte beløp for Tilvalgsarbeider innbetales til Oppgjørsmeglers konto før Overtakelse. Selger kan kreve inn delbetaling innen den frist som fastsettes av selger dersom beløp for Tilvalgsarbeider blir større enn kr. 300.000,-. Kjøperen kan ikke kreve å få utført Tilvalgsarbeider eller kreve endringer av delleveranser som endrer Kjøpesummen med mer enn 15 %, jf. buofl. § 9.

Kjøpesummen, Omkostningene og betaling for Tilvalgsarbeider omtales heretter i fellesskap for («Kontraktssummen»).

Avtale om endringer eller tilleggsarbeider skal være skriftlige, og må godkjennes av selger. Selger kan kreve betaling for utredninger, tegninger, utarbeidelse av pristilbud og lignende forberedelser, jf. buofl. §44.

Det gjøres oppmerksom på at tilvalg/endringsmuligheter kan være begrenset hvis byggingen er i gang. Ta kontakt med selger for mer informasjon om hvilke tilvalgsmuligheter som er tilgjengelige.

- 3.6 Som oppstartskapital til Eierseksjonssameiet betales 2 måneders ekstraordinære fellesutgifter til Eierseksjonssameiets forretningsfører ved Overtakelse, i tillegg til de ordinære felleskostnadene.
- 3.7 Kjøper kan avbestille leveransen helt eller delvis i henhold til reglene i buofl. §§ 52 og 53. Slik avbestilling kan gi Selger rett til økonomisk kompensasjon og/eller erstatning.
- 3.8 Ved Kjøpers fulle avbestilling før igangsettelsestillatelse er gitt betaler Kjøper etter buofl. § 54 et avbestillingsgebyr på 5 % av Kontraktssummen inkl. mva.

4. OPPGJØR OG FORSKUDD

- 4.1 Oppgjøret skjer via oppgjørsmegler Noroppgjør AS, org.nr. 986 956 204, Postboks 3871 Ullevål Stadion, 0805 Oslo («Oppgjørsmegleren»).
- 4.2 Alle innbetalinger forbundet med oppgjøret skal skje til Oppgjørsmeglerens klientkonto 6118.06.32440 og merkes med KID nr. 124014521460.

Betaling anses ikke å ha skjedd med frigjørende virkning før Kontraktssummen inkludert evt. forsinkelsesrenter er kreditert klientkontoen i sin helhet.

Kontraktssummen innbetales på følgende måte:

Forskudd kr. 100.000,-betales ved utstedt garanti jfr Bustadoppføringslova §12	kr	100 000,-
Resten av Kontraktssummen, innen 2 virkedager før Overtakelse	kr	4 360 070,-
Totalt NOK	kr	4 460 070,-

Kjøper har ansvar for at beløpene er betalt innen avtalte frister. Senest samtidig med at resten av Kontraktssummen er betalt, skal Kjøper ha besørget at Oppgjørsmegleren har mottatt samtlige tinglysningsklare pantedokumenter forbundet med kjøpet av Eierseksjonen.

- 4.3 Kjøperen har ikke plikt til å innbetale forskudd før Selger har stilt nødvendig sikkerhet i henhold til buofl. § 12.

Forskudd kan kun utbetales til Selger, og renter på forskudd tilfaller i sin helhet Selger, fra det tidspunkt garanti er stilt etter buofl. § 47.

- 4.4 Ved forsinket betaling skal Kjøperen betale forsinkelsesrente i henhold til Lov om forsinket betaling av 17. desember 1976 nr. 100 (forsinkelsesrenteloven). Forsinkelsesrenter løper fra forfall til betaling finner sted og beregnes av hele Kontraktssummen, med fratrukk for evt. innbetalt forskudd.

Denne bestemmelsen gir ikke Kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt i Kjøpekontrakten.

Dersom Kjøper er forsinket med betaling over 30 – tretti – dager etter forfallsdato, gir dette Selger rett til å heve kjøpet og kreve full erstatning for eventuelle tap jf. buofl. §55.

- 4.5 Innbetalinger fra annet enn Kjøpers konto i norsk bank/låneinstitusjon, skal forhåndsgodkjennes skriftlig av Oppgjørsmegler og før betaling kan finne sted.

5. SELGERS GARANTI

- 5.1 Selger skal stille sikkerhet for sin leveranse i form av selvskyldnergaranti, jf. buofl. § 12.
- 5.2 For krav som blir gjort gjeldende før overtakelse dekker garantisummen tre prosent av Kjøpesummen, og skal oppjusteres for eventuelle Tilvalgsarbeider. For krav som blir gjort gjeldende etter overtakelse dekker garantisummen fem prosent av Kjøpesummen og Tilvalgsarbeidene. Garantien skal gjelde frem til fem år etter overtakelse. For krav Kjøper fremsetter etter dette tidspunktet, gjelder ingen sikkerhet.
- 5.3 Dersom Kjøper ikke innen garantitidens utløp skriftlig har fremmet krav ovenfor Selger, gir Kjøper Oppgjørsmegler ugjenkallelig fullmakt til å returnere garantidokumentet til garantistiller.

6. SKJØTE

- 6.1 Skjøtet utstedes av Nordoppgjør AS så snart Kjøpekontrakten er signert. Skjøtet utstedes til Kjøper uten gårds-, bruks-, og seksjonsnummer, som påføres av Selger/Oppgjørsmegler når

endelig matrikelbetegnelse foreligger. Skjøtet oppbevares hos Oppgjørsmegler inntil tinglysing kan finne sted jf. pkt. 6.3.

- 6.2 Hjemmelsoverføring kan bli forsinket som følge av offentlige myndigheters saksbehandlingstid ved deling/sammenføring/seksjonering av Eiendommen.
- 6.3 Tinglysing finner ikke sted før Kjøper har innbetalt fullt oppgjør. Eventuell forsinkelse ved tinglysing og oppgjør som skyldes forhold på Kjøpers side, er Kjøpers ansvar.
- 6.4 Som sikkerhet for Kjøpers innbetalinger har Selger utstedt en sikringsobligasjon med urådighetserklæring til Oppgjørsmegler, pålydende samlet salgssum for samtlige eierseksjoner i prosjektet med sikkerhet i samtlige av Eierseksjonssameiets seksjoner. Sikringsobligasjonen er tinglyst på Eiendommen.
- 6.5 Skjøtet skal tinglyses i Kjøpers navn.

7. OVERTAKELSE

- 7.1 Forventet ferdigstilling er i løpet av 2027.

Tidspunktet er foreløpig og ikke bindende for Selger. Senere ferdigstilling utløser ikke dagmulkt eller annet krav på vederlag hos Kjøper.

Selger tar følgende forbehold om gjennomføring av Kjøpekontrakten:

- a) at det oppnås tilstrekkelig forhåndssalg med 50% av salgsverdien for hele prosjektet.
- b) godkjent endringstillatelse til rammesøknad uten tyngende vilkår, og godkjent igangsettingstillatelse av prosjektet.
- c) at det ikke inntreffer forhold som medfører at Selger med rimelighet ikke finner det forsvarlig å iverksette byggarbeidene. Eksempler på dette kan være manglende bedriftsøkonomisk forsvarlige avtaler med bank eller entreprenør, samt uforutsette offentligrettslige krav.
- d) Styregodkjennelse

Selgers frist for å gjøre forbeholdene gjeldende er 31.12.2025.

Selger er bundet av Kjøpekontrakten dersom det innen denne frist ikke er sendt skriftlig og saklig begrunnet brev til kjøper om at forbehold gjøres gjeldende.

Følgende gjelder dersom Selger gjør ett eller flere av de ovennevnte forbehold gjeldende:

- Kjøpekontrakten bortfaller med den virkning at ingen av Partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen Part på grunnlag av kontraktens bestemmelser.
- Beløp som kjøper har innbetalt skal uten ugrunnet opphold tilbakeføres til Kjøper inkl. eventuelt opptjente renter.

Selger kan velge å frafalle forbeholdene tidligere selv om de ikke er oppfylt.

Når Selger har opphevet forbeholdene i Kjøpekontrakten skal Selger fastsette en overtagelsesperiode som ikke skal være lenger enn 6 måneder. ("Overtagelsesperiode"). Selger skal skriftlig varsle Kjøper om når overtagelsesperioden begynner og slutter.

Senest 10 uker før ferdigstilling av Eierseksjonen skal Selger gi Kjøper skriftlig melding om endelig og forpliktende overtagelsesdato ("Overtagelse"). Overtakelsen er bindende, og det kan beregnes dagmulkt fra utløpet av denne. Dagmulkt kan beregnes med 0,75 promille av Kjøpesummen fra Overtagelse til faktisk overtagelse, men kan ikke kreves for mer enn 100 dager.

Selger kan kreve overtagelse inntil 4 måneder før den fastsatte Overtagelsesperioden. Senest 10 uker før det nye overtagelsestidspunktet skal Selger gi kjøper skriftlig melding om det nye overtagelsestidspunktet. Det kan beregnes dagmulkt av den nye fristen.

Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene buofl. § 11 er oppfylt. Selger skal varsle Kjøper om forholdet som gir grunnlag for krav om forlengelse med rimelig frist.

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

8. OVERTAKELSESFORRETNING

- 8.1 Kjøperen skal overta Eierseksjonen ved overtakelsesforretning. Selgeren skal innkalle til overtakelsesforretning etter bufl. § 15. Om Kjøper ikke møter iht. innkallingen uten gyldig grunn kan Selger foreta overtakelsesforretningen alene.
- 8.2 Ved overtakelsesforretningen skal Selger føre protokoll. Partene skal ha hvert sitt signerte eksemplar av protokollen i original. Kopi sendes Oppgjørsmegler.

Det skal ved Overtagelse foreligge midlertidig brukstillatelse eller evt. ferdigattest, og Eierseksjonen skal leveres i ryddig og byggerengjort stand.

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til Eierseksjonen på overtakelsesforretningen, såfremt Kontraktssummen er bekreftet mottatt på Oppgjørsmeglers klientkonto.

Overtagelsesforretning har følgende virkning:

1. Kjøper får rett til å ta Eierseksjonen i bruk

2. Risikoen for Eierseksjonen går over fra Selger til kjøper
3. Reklamasjonsfristene begynner å løpe
4. Selgers plikt til forsikring etter punkt 9.1 opphører
- 8.3 Har Kjøper overtatt bruken av Eierseksjonen og Selgers leveranse er fullført går risikoen over på Kjøper i tråd med buofl. § 14 selv om det ikke er avholdt overtakelsesforretning. Hvis Kjøper ikke overtar bruken pr. Overtakelse og årsaken til dette ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunkt han kunne ha fått overta bruken.
- 8.4 Når risikoen for Eierseksjonen går over på Kjøper, faller ikke hans plikt til å betale Kontraktssummen bort ved at Eierseksjonen blir ødelagt eller skadet som følge av hendelse som han ikke svarer for.
- 8.5 Kjøper er kjent med at det vil kunne gjenstå arbeider på fellesarealer frem til prosjektet som helhet er ferdigstilt. Selger forbeholder seg retten til fleksibilitet vedrørende løsning/utforming og materialvalg for fellesarealene, samt farge/materiale på tak og fasade. Fasadeendringer kan forekomme i detaljprosjekteringen.
- 8.6 Utvendige og innvendige fellesarealer overleveres til Eierseksjonssameiets styre. Selger kan beslutte at overtakelse av fellesarealer gjennomføres trinnvis.
- 8.7 Avhengig av årstid vil utomhusarbeidene kunne bli ferdigstilt og overtakelsesforretning for disse avholdt etter Kjøpers overtakelse av boligen.

Dersom det gjenstår vesentlige utomhusarbeider ved Overtakelse kan Oppgjørmegler holde tilbake deler av en rimelig andel av oppgjøret til Selger som sikkerhet for ferdigstilling av de gjenstående arbeider. Styret har fullmakt fra den enkelte kjøper til å frigi beløpet når utomhusarbeidene er fullført.

9. FORSIKRING

- 9.1 Selger har tegnet forsikring for alt arbeid og materialer som brukes på oppføringen av Eierseksjonssameiet, frem til Overtakelse, i samsvar med bufl. § 13, siste ledd.
- 9.2 Selgeren har en ansvarsforsikring på vanlige vilkår. Forsikringen skal dekke erstatningsansvar for skade Selger og hans leverandører kan påføre Kjøper, tredjeperson eller ting i forbindelse med utførelsen av arbeidet.
- 9.3 Oppnevnt forretningsfører vil på vegne av Eierseksjonssameiet og for Eierseksjonssameiets regning, tegne felles forsikring for bygningsmassen for ca. 12-24 måneder fra første overtakelsesdag. Hver enkelt seksjonseier må selv besørge egen innbo- /løsøreforsikring fra og med overtagelsen.

10. MANGLER OG REKLAMASJON

- 10.1 Foreligger det mangler ved Selgerens ytelse kan Kjøperen på de vilkår som følger av bufl. § 29 kreve prisavslag, retting, erstatning, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av Kjøpesummen. Dersom Kjøper vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved Eierseksjonen, må han reklamere skriftlig innen rimelig tid etter at han har oppdaget mangelen, jf. bufl. § 30. Selgeren plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av eventuelle skader som følge av mangelen.
- 10.2 Det gjøres oppmerksom på at Selgerens plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter følgende punkter:
- Sprekkdannelser, riss m.m. som oppstår som følge av naturlige endringer og krymping av materialer, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.
 - Reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold.
 - Mangler som oppstår på grunn av mangelfullt vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av Eierseksjonen med utstyr.
 - Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter Overtakelse som Selger ikke kan lastes eller ha ansvar for.
- 10.3 Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år fra Overtakelse, selv om manglene ikke kunne ha vært oppdaget tidligere. Mangler som er påberopt i rett tid, vil bli utbedret av Selger så snart som praktisk mulig etter at reklamasjonen er skriftlig fremsatt og akseptert.
- 10.4 Dersom det ikke er til klar ulempe for Kjøper eller medfører forringelse av Eierseksjonen, kan Selger kreve at utbedring av mangler som det er reklamert på etter Overtakelse, skjer samlet etter ettårsbefaring.

11. ETTÅRSBEFARING

- 11.1 Selgeren skal uoppfordret innkalle til besiktigelse av Eierseksjonen om lag 1 – ett – år etter Overtakelse. Selgeren skal føre protokoll på samme måte som ved overtakelsesforretningen. Protokollen skal underskrives av Partene, hvor Partene får hvert sitt eksemplar. Det vises ellers til bufl. § 16.
- 11.2 Selger hefter ikke for mangler som skyldes uriktig bruk av Eierseksjonen eller skader som Kjøperen selv har påført denne, eller for tilfeldige begivenheter som Selger ikke kan lastes for.
- 11.3 For Eierseksjonssameiets fellesarealer vil Selger innkalle Eierseksjonssameiets styre til tilsvarende befaring.

12. HEFTELSE

- 12.1 Kjøper har fått seg forelagt kopi av utskrift fra grunnboken som viser alle tinglyste heftelser/servitutter for Eiendommen, og overtar disse slik de fremkommer av grunnboken. Kjøper aksepterer at det på Eiendommen kan påheftes servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, samt andre servitutter/erklæringer vedrørende atkomst til Eierseksjonssameiets fellesarealer for tilstøtende eiendommer, drift og vedlikehold av fellesområder og drift og vedlikehold av nettverk/energi/vann og avløp mv. Kjøper plikter om

nødvendig å medvirke ved sin underskrift på slike erklæringer/servitutter.

- 12.2 Selger garanterer at Eierseksjonen vil bli levert fri for pengeheftelser med unntak av lovpålagt panterett til Eierseksjonssameiet som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser (herunder innbetaling av fellesutgifter).

13. EIERSEKSJONSSAMEIET / FELLEUTGIFTER

- 13.1 Kjøper har rett og plikt til å være medlem av Eierseksjonssameiet i henhold til lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 (eierseksjonsloven) og plikter å følge Eierseksjonssameiets til enhver tid gjeldende vedtekter / husordensregler.

- 13.2 Kjøper plikter å betale månedlige felleskostnader for Eierseksjonen og evt. garasje plass.

Felleskostnadene er stipulert for første driftsår, og Kjøper er kjent med at justeringer kan forekomme etter endringer i offentlige avgifter, konsumprisindeksutvikling, vedlikeholdsbehov, Eierseksjonssameiets egne vedtak mm. Selger har rett til å bestemme leverandører for Eierseksjonssameiet (bl.a. strøm, vaktmester, vedlikehold av tekniske installasjoner, tv/bredbånd).

- 13.3 Det foreligger pt. ikke regnskap eller budsjett for Eierseksjonssameiet. Budsjett inklusiv forslag til fastsettelse av fellesutgifter for første driftsår vil bli utarbeidet av Selger i samarbeid med forretningsfører og legges frem på konstituerende sameiermøte.

- 13.4 Foreløpig utkast til vedtekter for Eierseksjonssameiet er vedlagt. Kjøper aksepterer at endringer kan forekomme.

14. GARASJEPLASS

- 14.1 Garasjeplassen kan bare disponeres, herunder fremleies, av Kjøper så lenge Eierseksjonen er overtatt og eies av Kjøper. Overdragelse av garasjeplassen og bruksrett kan bare skje sammen med overdragelse av Eierseksjonen, eller bare til øvrige seksjonseiere i Eierseksjonssameiet eller tilbake til Selger, og for øvrig i tråd med vedtektene.

- 14.2 Selger forbeholder seg retten til fordeling av parkeringsplassene. Senere fordeling vil overlates til endelig disponent av parkeringskjeller.

- 14.3 Selger beholder eiendom-/bruksrett til eventuelle ledige parkeringsplasser ved ferdigstillelse og kan disponere disse fritt, herunder både salg og utleie.

15. TOLKNINGSREGLER

- 15.1 Det kan ikke avtales eller gjøres gjeldende vilkår som er dårligere for Kjøperen enn det som følger av bustadoppføringslovas ufravikelige bestemmelser, jf. bufil. § 3.

- 15.2 Kontraktsdokumentene utfyller hverandre. Leveransebeskrivelsen gjelder foran øvrige

kontraktsdokumenter. Inneholder kontraktsdokumentene for øvrig bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle bestemmelser foran generelle og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne Kjøpekontrakten, foran standardiserte bestemmelser.

15.3 Dersom en ytelse er ulikt angitt på tegning og i Leveransebeskrivelsen, gjelder Leveransebeskrivelsen.

16. DIVERSE

16.1 I forbindelse med salg og utbygging er det visse forbehold/betingelser som ligger til grunn. Endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige (for eksempel plassering av kanaler/sjakter) kan forekomme under byggeperioden. Dette kan gi mindre endringer i areal for Eierseksjonen inklusiv terrasse/markterrasse/balkong. Det kan også forekomme innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Dette gir ikke Kjøper rett til mangelsbeføyelser, herunder prisavslag, dersom evt. endringer ikke forringer kvaliteten på Eierseksjonen.

16.2 Mot Selgers skriftlige forhåndssamtykke og mot særskilt gebyr til Selger kan Kjøper transportere Kjøpekontrakten, jf. Salgsbetingelser.

16.3 Selger står fritt til å endre leilighetsnummer og det tas forbehold om eventuell endring av antall seksjoner i Eierseksjonssameiet, herunder både bolig og næring.

16.4 Inntil prosjektet er ferdigstilt, har Selger rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer og utstyr på Eiendommen og i deler av garasjeanlegg.

16.5 Partene gir herved selger fullmakt til å oversende kjøpekontrakt til kjøpers bank samt forretningsfører ved forespørsel fra disse.

16.6 Etter signering av denne kontrakt vil, med mindre annet særskilt avtales, epost benyttes som kommunikasjonsform. For å ivareta personvern vil alle dokumenter som inneholder sensitive opplysninger bli kryptert. Det er kjøpers ansvar å oppdatere selger med riktig epostadresse dersom denne endres underveis.

17. VEDLEGG

17.1 Følgende dokumenter inngår som vedlegg til avtalen:

1. Plantegning Leilighet
2. Salgsbetingelser datert 11. september 2024
3. Leveransebeskrivelse datert 11. september 2024
4. Situasjonsplan datert 23.09.2024 (med forbehold om endringer)
5. Utomhusplan datert 05.07.2023 (med forbehold om endringer)
6. Foreløpige fasadetegninger datert 23.09.2024 (med forbehold om endringer)
7. Reguleringsplan datert 16.12.22 vedlagt, bestemmelser fra 06.07.22 fås ved henvendelse.

8. Utkast til foreløpige vedtekter for Eierseksjonssameiet (Ettersendes)
9. Grunnboksutskrifter a jour 20.09.2024
10. Prospekt (tilgjengelig på visningscenter og hjemmeside)

17.2 Kjøperen har fått seg forelagt kopi av ovennevnte vedlegg og gjort seg kjent med innholdet og akseptert disse.

18. SIGNATUR

Kjøpekontrakten med vedlegg er utferdiget i 2 – to – eksemplarer, hvorav ett til hver av Partene.

OTE Eiendom AS
v/ Fullmaktshaver Ingunn Oddstøl

Christian Valø Balchen

Sted/dato

Sted/dato

Selger

side 11 av 11

Kjøper

SIGNICAT

Denne dokumentpakken inneholder:

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

Signatarer:

<i>Navn</i>	<i>Fødselsdato</i>	<i>Metode</i>	<i>Dato</i>
Balchen, Christian Valø			27.09.2024 14:02
Oddstøl, Ingunn			27.09.2024 14:00



Denne filen er beskyttet med en digital signatur
for å sikre integritet og autentisitet til dokumentet

Salgsbetingelser

Heggedal Hage

LOVGRUNNLAG

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

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

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

SELGER/HJEMMELSHAVER

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

PRIS

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

BETALINGSBETINGELSER

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

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

Leiligheten kan ikke pantsettes før faktisk overtagelse har funnet sted.

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

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

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

OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen kommer omkostninger:

1. Dokumentavgift til staten tilsvarende 2,5 % av andel tomtekostnad. Avgiftsgrunnlaget utgjør fra ca. Kr.99.643,- til ca. kr. 333.182,- avhengig av leilighetens størrelse. Andel dokumentavgift varierer således fra ca. kr. 2.470,- til ca. kr. 8.320,-.
2. Tinglysingsgebyr for skjøtet kr. 545,-.
3. Tinglysingsgebyr pr. pantobligasjon inkl. panteattest kr. 545,-.
4. Tilkoblingsavgift for kabel-tv kr. 4.500,-.

Omkostninger totalt fra ca. kr. 8.060,- til ca. Kr. 13.100,-.

Det tas forbehold om endringer av offentlig avgifter og gebyrer, samt en formell godkjenning av

dokumentavgiftsgrunnlaget hos Statens Kartverk.

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

BEBYGGELSE

Heggedal Hage består av 4 hus over 4 etasjer med totalt 118 leiligheter. Det er 2-roms leiligheter fra 32 – 56 m², 3-roms leiligheter fra 50 – 84 m² og 4-roms leiligheter fra 84 – 107 m². Alle husene har felles takterrasser fra ca. 53 – 116 kvm. De fleste leilighetene i 4. etasje har private takterrasser. Se prisliste for nøyaktige arealer.

Bygg C har inngang til leilighetene i 2., 3. og 4. etasje fra svalgang.

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

MATRIKSEL / ADRESSE

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

TOMT

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

SAMEIET

Leilighetene selges som eierseksjoner og det vil bli opprettet et

eierseksjonssameie iht. eierseksjonslovens bestemmelser.

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

Eierseksjonssameiet vil ivareta forvaltning og drift av fellesarealer og felleshuset.

Utkast til vedtekter medfølger som bilag til kjøpekontrakt og det forutsettes at kjøper aksepterer disse. Disse er kun å anse som utkast og selger står fritt til å gjøre endringer før konstituerende sameiermøte.

Seksjonseiere får full råderett over egen seksjon og kan fritt leie den ut.

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

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

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

FORRETNINGSFØRER

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

FELLESUTGIFTER

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

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

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

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

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

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

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

PARKERING

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

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

- Rett for sameiets styre til å omfordele parkeringsplasser dersom det foreligger saklig grunn (for eksempel slik at

funksjonshemmede kan få benytte HC-plass).
- Fordeling og innkreving av kostnader til drift og vedlikehold av garasjelegget.

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

GRUNNBOK

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

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

REGULERING

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

NABOFORHOLD

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

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig.

LIGNINGSVERDI

Da boligen selges som nybygg under oppføring er likningsverdien ikke fastsatt

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

EIENDOMSSKATT

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

FORSIKRING

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

TRANSPORT/VIDERESALG AV KONTRAKT

Med selgers skriftlige samtykke kan kjøper transportere/videreselge sin kjøpekontrakt, inkl. tilleggsavtaler vedrørende tilvalg og endringer, før overtagelse av leiligheten har funnet sted.

Kontrakt ved transport/videresalg må sendes Olav Thon Eiendom i original for underskrift og godkjenning.

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

Det gjøres oppmerksom på at 2. gangs kontrakter for transport/videresalg ikke godkjennes. Ingen slike kontrakter blir godkjent senere enn 12 uker før angitt overtagelse. Olav Thon Eiendomsselskap forbeholder seg retten til fritt å nekte eventuelle transportkontrakter.

Det presiseres at utbetaling av mulig gevinst etter et slikt salg ikke kan

foretas før hjemmel til seksjonen er overført til ny kjøper.

AVBESTILLING

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

OVERTAGELSE

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

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

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

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

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

GARANTIER

Selger plikter å stille garantier iht. bustadoppføringslova overfor kjøpere som er forbrukere.

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

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

AREAL

Arealene som er oppgitt i prospekt og prisliste er i henhold til de nye arealreglene.

BRA deles i underkategoriene BRA-i, BRA-e, BRA-b.

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

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

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

KREDITTVURDERING

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittsjekk av kjøpere og kan avvise en kjøper som

ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet. Ved en eventuell kredittsjekk vil kjøper få opplysning om dette når kredittsjekk er foretatt. Kjøper samtykker til at en slik kredittsjekk kan foretas ved å signere på kjøpetilbud.

OPPGJØR

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

FERDIGATTEST/ BRUKSTILLATELSE

Selger har ansvaret for at det foreligger brukstillatelse på leiligheten ved kjøpers overtagelse av leiligheten.

Kjøper er kjent med og aksepterer at boligen vil kunne ferdigstilles før det totale prosjektet kan ferdigstilles.

Selger plikter å fremskaffe ferdigattest.

KONSESJON

Det er ingen konsesjonsplikt.

HVITVASKING

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

UTLEIE

Leilighetene kan leies ut, jfr Eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

OPPBEVARING AV PERSONOPPLYSNINGER

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

FORBEHOLD / GENERELT

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

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

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

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

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

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

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

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i budgivers navn.

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

PROSJEKTBEKRIVELSEN BESTÅR AV FØLGENDE DOKUMENTER

Salgsbetingelser, leveransebeskrivelse, arealskisse, utomhusplan og kjøpetilbud.

Vedlegg er med forbehold om endringer.

Det tas forbehold om trykkfeil.

Oslo 20. April 2025

Leveransebeskrivelse

Heggedal Hage

GENERELT

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner og representerer ikke nødvendigvis en endelig beskrivelse av den faktiske leveranse. Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet kan vise forhold som ikke er i samsvar med standard leveranse. Dette kan blant annet være møblering, garderobeløsninger, fargevalg, dører og vindusform, bygningsmessige konstruksjoner og detaljer på fasader, fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning etc.

Prosjektet er bygget i henhold til Forskrift om tekniske krav til byggverk av 2017, energiklasse B, se eget punkt om Bærekraft.

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

KONSTRUKSJON

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

STANDARD OG TILVALG

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning leveres fra HTH i fargen Stockholm som standard.

Frontene er belagt med melamin, med fulldempede skuffer og skap. Det leveres laminat benkeplate i 30 mm. med rett maskinpåsett forkant. Stor nedfelt kum fra Franke Bell 210-51 eller lignende.

1-greps kjøkken-armatur av type Hansgrohe M54 eller lignende.

Integrerte hvitevarer fra Electrolux eller tilsvarende, som beskrevet på eget produktblad. Ventilator i overskap type slimline, med aktivt kullfilter.

Det leveres LED-grepslist innfelt i bunnen av overskap. Fungerer både som grep og belysning. Grepslisten leveres ikke på hjørneskap og reol. Antall stikk leveres iht. forskriftskrav. Det leveres høye overskap (innredningshøyde ca. 227 cm, avvik kan forekomme).

Mellomrom mellom overskap og himling på kjøkken bygges i samme kvalitet og farge som kjøkkenfronter, eventuelt kasses inn med gips.

Det presiseres at kjøkken og antall skap leveres iht. egen kjøkkentegning.

STILPAKKER

I dette prosjektet har vi fått hjelp av Nicole D. Emblem fra Monn interiørarkitekter, som har satt sammen fire fine stilpakker og farger som er tilpasset de innvendige materialvalgene, og en fargepalett som fremkaller den lune og varme stemningen som er i tråd med arkitektens uttrykk.

Vi tilbyr en standard stilpakke, og tre stilpakker som kan velges mot et administrasjonsgebyr.

Som standard leveres følgende:

Stilpakke 1/Krem:

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

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

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

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

BAD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

GULV

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

Gulv i våtrom og WC leveres med keramiske fliser.

Gulv i innvendig bod: standard parkett

VEGGER

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

TAK, HIMLINGER:

Innvendig tak består i hovedsak av betong med synlige v-fuger, sparklet og malt i farge NCS S 0500-N glans matt. Det kan forekomme nedsenkede himlinger, dels innkassing av kanaler og rør pga. tekniske installasjoner. Overflatene på nedsenket himling og innkassinger er sparklet og malt gips, alternativt malt MDF (fabrikkert tre-produkt) eller tilsvarende. Det tas forbehold om at innkassinger ikke er vist på salgstegningene. I innvendig bod i leiligheten monteres systemhimling.

Takhøyde generelt er ca. 2,50 meter.

I rom med nedforet himling/innkassing er høyden ca. 2,20 meter.

Det kan komme stålhimling (farge hvit) hvis det leveres baderskabiner.

GARDEROBE

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

DØRER

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

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

VINDUER/VINDUSDØRER

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

Vindusplassering og -størrelse kan variere noe fra vist plassering på tegning

VENTILASJON

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning med inntak og avkast i fasade (kombiboks). Leiligheten vil få eget aggregat som plasseres enten i innvendig bod, i entré (bak skyvedørsfront), eller over himling i gang/entré. Endelig plassering blir gjort i forbindelse med detaljprosjekteringen.

Det henvises til egne punkt vedrørende innkassinger og himling for å skjule tekniske anlegg.

ELEKTRISK

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

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

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

OPPVARMING

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

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

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

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

TV/INTERNETT

1 stk. uttak i stuen for TV/internett.

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

BRANNSIKRING

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

ENERGIMERKE

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

BÆREKRAFT

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

BALKONGER/TERRASSER

Balkonger leveres med betongdekke. Detaljprosjektering kan avdekke behov for trykkimpregnerte

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TAKTERRASSER

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

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

INNVENDIG BOD/TEKNISK ROM

Tekniske installasjoner (for eksempel vannfordelerskap, sikringssskap og ventilasjonsaggregat) kan bli plassert i innvendig bod/teknisk rom eller himling.

FELLESAREAL

INNGANGSPARTI

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

Det leveres en postkasse til hver boenhet.

TRAPPER/TRAPPEROM/ KORRIDORER

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

HEIS

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

PARKERING

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

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

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

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

Det blir automatisk åpning av garasjeport med mobiltelefon.

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

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

GJESTEPARKERING

Det er ikke avsatt parkeringsplasser forbeholdt gjesteparkering i prosjektet.

SYKKELPARKERING

Det blir etablert sykkelparkering på terreng, samt i garasjekjeller.

FELLESHUS

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

UTOMHUSPLAN

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

RENOVASJON

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

STØYSKJERM

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

SPORTSBODER

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

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

TILVALG

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

Eksempel på tilvalg:

Parkett: ulike typer parkett iht. leverandørens utvalg.

Innerdører: alternative dører fra valgt leverandør.

Bad: alternative fliser, møbel og garnityr fra prosjektets leverandør.

Kjøkken: fronter, benkeplate og garnityr fra prosjektets leverandør.

Elektro: ekstra stikkontakter og screens.

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

Tilvalgene reduseres i forhold til prosjektets fremdrift.

Kjøper kan ikke kreve utført endrings- eller tilleggsarbeider som endrer vederlaget (kjøpesum) med mer enn 15%, jfr.

Bustadoppføringslova §9.

Det forekommer også administrasjonspåslag (for totalentreprenør og evt. byggherre) for administrering av tilvalg og endringer.

ENDRINGER

I prosjektet skiller det mellom tilvalg og endringer.

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

FORBEHOLD

Denne informasjonen er gitt med forbehold om skrivefeil.

Alle opplysninger er gitt med forbehold om:

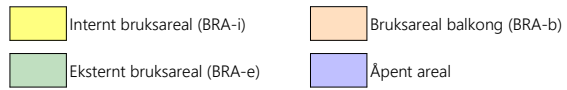
1. rett til mindre endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige. Kjøper aksepterer at selger har rett til å foreta slike endringer.
2. mindre endringer av oppgitt areal på leiligheter og balkonger/terrasser. Dette som følge av at endelig detaljering av prosjektet ikke er avklart pr dato, som f.eks. endelig plassering av sjakter/kanaler.
3. mindre endringer som følge av krav fra offentlige instanser bl.a. godkjenning av fasader og endringer fra rammetillatelse fra kommunen.
4. mindre endringer som følge av branntekniske eller forskriftsmessige krav.
5. selgers rett til endelig å bestemme utforming og materialvalg på fellesareal, gårdsrom, terrasser, fasader etc.

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

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

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

Oslo, 20. februar 2025





KJØPETILBUD / MIDLERTIDIG KJØPSAVTALE

HEGGEDAL HAGE. Asker kommune, gnr. 78, bnr40

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

Leilighetsnummer:

Fast kjøpesum iht prisliste:

Parkering iht prisliste:

Betalingsbetingelser:

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

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

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

1. Lån (bank, kontaktperson) Kr.....

2. Salg av eiendom (adresse) Kr.....

3. Egenkapital (bank, kontaktperson, tlf) Kr.....

4. Evt. annen finansiering (oppgi hvilken) Kr.....

SUM TOTALT

Kr

I tillegg kommer omkostninger beskrevet i prospekt / salgsbetingelser.

Eventuelle forbehold:

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

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

Sted / dato:

1 Navn F.pnr.(11 siffer):

2 Navn F. pnr (11 siffer):

Adresse Postnr. / -sted

Tlf. dagtid: E-mail:

Signatur(er):



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

Kjøpetilbud er akseptert.

Dato:

Sign.:

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 78, Bruksnummer 40 i 3203 ASKER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet 16.02.2026 kl. 13.24
Oppdatert per 16.02.2026 kl. 13.23

Adresse (r) :

Gateadresse: **Underlandsveien 6**
Gatenr: **1410**
Kommune: **ASKER**
Postkrets: **1389 HEGGEDAL**

Gateadresse: **Underlandsveien 8**
Gatenr: **1410**
Kommune: **ASKER**
Postkrets: **1389 HEGGEDAL**

Gateadresse: **Underlandsveien 10**
Gatenr: **1410**
Kommune: **ASKER**
Postkrets: **1389 HEGGEDAL**

Gateadresse: **Underlandsveien 12**
Gatenr: **1410**
Kommune: **ASKER**
Postkrets: **1389 HEGGEDAL**

Gateadresse: **Underlandsveien 14**
Gatenr: **1410**
Kommune: **ASKER**
Postkrets: **1389 HEGGEDAL**

Gateadresse: **Underlandsveien 16**
Gatenr: **1410**
Kommune: **ASKER**
Postkrets: **1389 HEGGEDAL**

Gateadresse: **Underlandsveien 18**
Gatenr: **1410**
Kommune: **ASKER**
Postkrets: **1389 HEGGEDAL**

Gateadresse: **Underlandsveien 20**
Gatenr: **1410**
Kommune: **ASKER**
Postkrets: **1389 HEGGEDAL**

HJEMMELSOPLYSNINGER**Rettighetshavere til eiendomsrett**

2020/2670509-1/200 30.06.2020 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 16.02.2026 13:24 - Sist oppdatert 16.02.2026 13:23
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 1 av 3

21:00

VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
OTE EIENDOM AS
ORG.NR: 923 454 209
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2024/2191583-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1942/5076-1/100 28.10.1942 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse vedr.pumpeledning under jernbanelinjen .
Bnr.41 og 90 innbefattet.

1943/2109-1/100 02.06.1943 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om tillatelse til å føre 1 1/2"
trykkvannledning
gjennom jernbanelinjen på Drammensveien.

1943/4336-1/100 18.11.1943 **ERKLÆRING/AVTALE**
SAng.fjernelse av et flisehus av tre.

2017/669894-1/200 22.06.2017 **KJØPEKONTRAKT**
21:00
Rettighetshaver: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2024/2191583-1/200 04.11.2024 **PANTEDOKUMENT**
18:47
Beløp: NOK 322 308 000
Panthaver: NOROPPGJØR AS
ORG.NR: 986 956 204
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/2191583-2/200 04.11.2024 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN
SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
18:47
Rettighetshaver: NOROPPGJØR AS
ORG.NR: 986 956 204
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1919/900236-1/100 21.11.1919 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0220 GNR: 78
BNR: 9

1953/910502-1/100 04.03.1953 **SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:**
Gnr.78 Br.41, gnr.78 bnr.91, gnr.78 bnr.101, gnr.78
bnr.112

Gårdsnummer 78, Bruksnummer 40 i 3203 ASKER kommune

og gnr.78 bnr. 114.

1972/990156-2/100 05.10.1972 **SAMMENSLÅING**
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 0220 GNR: 78 BNR: 176

2020/362463-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00
Tidligere:
KNR: 0220 GNR: 78 BNR: 40

2024/97185-1/200 01.01.2024 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00
Tidligere:
KNR: 3025 GNR: 78 BNR: 40

2024/2347801-1/200 09.12.2024 **AREALOVERFØRING**
21:00
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
AREAL OVERFØRT FRA : KNR: 3203 GNR: 78 BNR: 25

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.



THON
EIENDOM

HUSA & C

HEGGEDAL
HAGE

KOM HJEM OG SENK SKULDRENE



Illustration: Leighton C101



Illustrasjon: Leilighet A301 + B301
Stilpakke 1: Standard Krem

VELKOMMEN TIL IDYLLISKE HEGGEDAL

Heggedal i Asker har en spennende historie som strekker seg langt tilbake i tid. Det som opprinnelig var et bondesamfunn og en industribygd er i dag et moderne og levende lokalsamfunn hvor folk lever og trives, og hvor minner skapes.

De siste årenes satsing på boligbygging og utvikling av servicetilbud, servering og handel, har gjort Heggedal til et sted hvor mange ønsker å bosette seg. Ikke minst er de naturskjønne omgivelsene og mange turmulighetene forlokkende for den som setter pris på et aktivt friluftsliv.

Heggedal er et perfekt sted å bo for deg som ønsker å kombinere urbane fasiliteter med landlig idyll. Og med de gode togforbindelsene går det raskt å komme seg til Asker sentrum, Oslo og Drammen.

I Underlandsveien 6, et lite steinkast fra Heggedal sentrum og med få minutters gange fra togstasjonen, skal Thon Eiendom bygge 118 moderne leiligheter. Vi har lagt fokus på kvalitet, komfort og moderne livsstil, og at Heggedal Hage skal være et sted for deg som elsker å komme hjem og serke skuldrene.



INKLUDERENDE OG GODT NABOSKAP

Med beliggenhet like ved togstasjonen er det enkel vei til både Asker sentrum, Drammen og Oslo. Det er også kort vei til Heggedal sentrum, med butikker og serveringssteder.

Denne beliggenheten er godt egnet for mindre leiligheter, så her vil det være mulighet for både fæstegangspøpere og aleneboere å kjøpe et godt hjem.

De fire husene får felles gangvei som slynger seg mellom husene og legger til rette for tilfældige møter i hverdagen. Det blir også felles takterrasse på hvert hus, og et felleshus hvor beboerne kan samles eller invitere venner. Leilighetene i første etasje har privat markterrasse. I 2. og 3. etasje er det balkonger, mens leilighetene i 4. etasje har egen takterrasse.

Fasadene består av en kombinasjon av treverk og tegl, og vil få varme toner. De tar opp fargene på byggene som sto på tomten tidligere og underbygger det vi ønsker å skape – et varmt og inkluderende sted. Teglfargen heller mot rosa, ikke tradisjonell brun. Lys fuge på to bygg og en mørkere på to gjør at byggene fremstår litt ulike.

Trefasader på toppene, samt på markterrasse vil bidra til å skape en lun stemning mellom husene på bakkeplan. Bekkverk på balkonger og terrasser vil få et uttrykk med tettere røkkverk i bunnen, og mindre tett oppover. På denne måten blir de private uteplassene delvis dekket og delvis åpne.

101 av 118 leiligheter i prosjektet får lys fra to fasaderetninger, og alle leiligheter vil fremstå lyse og varme, med beige toner i interiøret og varme fasader utenfor.

Uteområdene får et hagepreg med gangveier, og det blir møteplasser for både opphold og lek mellom byggene. Den eksisterende bekken

danner sentrum for et samlingssted, med en hyggelig bro.

Utenfor felleshuset blir det en terrasse med muligheter for samvær, grilling og dyrking av grønnsaker. Syd for felleshuset er det et stort uteområde av rik gråsumpskog. For å verne skogkanten blir det gangbro med oppholdssteder her.

All bilparkering skjer i kjelleretasjen, og her er det også boder og stor sykkelparkering.



Rakel Helling
Arkitekt





EN VARM OG LUN STEMNING

Hjemmet ditt skal ha en atmosfære som gjør at du trives og får ladet batteriene. Det skal føles godt å være der.

Som interiørarkitekt er vi spesielt opptatt av varme kvaliteter, et gjennomført konsept og en fargepalett som fremkaller en varm og lun stemning.

I dette prosjektet har vi tilpasset de innvendige materialvalgene til arkitektens uttrykk slik at boligene får et helhetlig og sammenhengende preg. Gulne, dempede farger gjør rommene harmoniske og komfortable samtidig som de reflekterer den enkelte beboers personlige stil.

For at du skal slippe kostbare tilvalgsløsninger har vi utviklet ulike interiørpakker. Alle interiørpakkene gir assosiasjoner til en landleig og grunnlevernede. Pakkene kan enten kombineres med det som er stilen din i dag eller danne utgangspunkt for en ny og spennende stil. Hver pakke inneholder fargepalett, materialer, gulv og kjøkken.



Nicole D. Emblem
Hoved Interiørarkitekt



Bilde: Jotun Lady 1016 Blek Sand
Kunst: Linda Skaret

Stilpakke E Standard

KREM



1. Inspirasjonsbilde: Jotun Lady 1016 Blek Sand
2. Gulv i lys Eik
3. Benkeplate Sandsten 652
4. Grep Line 20 cm brun
5. Front HTH Stockholm
6. Farge Jotun Lady 9918 Klassisk Hvit
7. Veggfarge Jotun Lady 1016 Blek Sand

Stilpakke 2

KREM LYS



1. Gulv i lys Eik 2. Benkeplate Sandsten 652 3. Grep Line 20 cm brun 4. Front HTH glatt beige
5. Farge Jotun Lady 9918 Klassisk Hvit 6. Veggfarge Jotun Lady 1233 Mohair 7. inspirasjonsbilde: HTH Glatt Beige

Stilpakke 3

DELIKAT LYS



1. Inspirasjonsbilde: Jotun Lady 8252 Green Harmony 2. Veggfarge Jotun Lady 8252 Green Harmony 3. Farge Jotun Lady 9918 Klassisk Hvit
4. Benkeplate Gitter Bianco 5. Front HTH Glatt Stavgrø 6. Grep Line 20 cm, børstet stål 7. Gulv i lys Eik

Stilpakke 4

DELIKAT



1. Inspirasjonsbilde: Jotun Lady 8302 Laurbær 2. Veggfarge Jotun Lady 8302 Laurbær 3. Farge Jotun Lady 9918 Klassisk Hvit
4. Benkeplate Rustik Mørk Skifer 5. Front HTH Glatt Grå 6. Grep Line 20 cm, Antrasitt 7. Gulv i lys Eik



Bilde: Jotun Lady 8302 Laurbær



VI MØTES PÅ TAKET

I tillegg til at alle leilighetene får private balkonger eller terrasser, får hvert av de fire husene stor felles takterrasse. Her kan man slappe av på fine dager og nyle solen, og kanskje slå av en hyggelig prat med naboene.

DITT EGET SELSKAPS- LOKALE

Enkelt gang er det praktisk med litt mer plass. Da kan du som beboer i Heggedal Hage ta i bruk det flotte felleshuset. Det kan benyttes som selskapslokale og sosial møteplass, og passer perfekt når du skal arrangere bursdager, konfirmasjon eller samle venner til fest. Huset er på ca. 60 kvadratmeter og inneholder et stort oppholdsrom, kjøkken og toalett, samt en terrasse.

I Felleshuset har vi gjenbrukt teglsten og materialer fra bygningene som sto på tomten tidligere, så her sitter litt av Heggedals historie bokstavelig talt i veggene.





NÆROMRÅDET



Kun **5 minutter**
gangavstand til
offentlig transport



Kort vei til **treningssenter**
og aktivitetstilbud
for barn og voksne



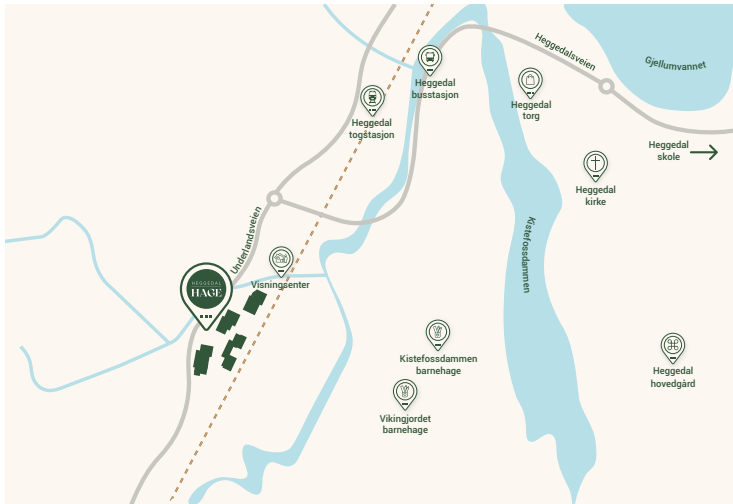
Skoler og barnehager
innenfor en gangavstand
på **9-26 minutter**



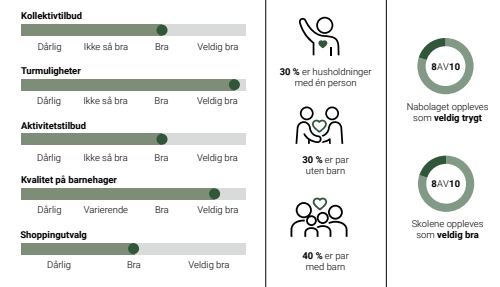
Kun **8 minutter** til
Heggedal Torg med flere
butikker og tilbud.



UTEOMRÅDET I HEGGEDAL HAGE
**MØTEPLASSER
FOR BÅDE LEK
OG OPPHOLD**



NABOLAGSPROFIL



ET FLOTT STED Å BO

Nytt sentrumstorg, koselige spisesteder og kort vei til skog, natur og herlige badevann. I Heggedal bor du landlig og barnevernlig, men samtidig sentralt, med nærhet til Asker og Oslo. Tettstedet i Asker er et flott sted å bo og har mye å by på sommer som vinter.



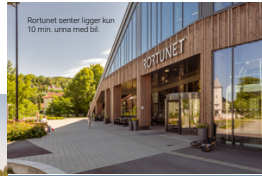
Heggedal Hovedgård fra 1300-tallet er et bevarer historisk område



Heggedal byr på utallige turmuligheter sommer som vinter



Trivelige Heggedal sentrum byr på et bredt handels- og servicetilbud



Rortunet senter ligger kun 10 min. unna med bil



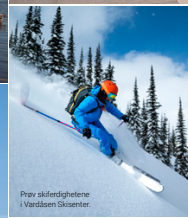
Vollen er en idyllisk perle i Asker skjønnheten



Fra den nye togstasjonen kommer du raskt til Asker og Oslo



Solar Kulturhus har et varmt tilbud til både barn og voksne



Prøv skiferdighetene i Vardåsen Skisenter



Det er mange bademuligheter i og rundt Heggedal

TETTSTED MED RIK HISTORIE

Gjennom 1800-tallet endret landbruksbygda Heggedal seg gradvis til å bli et senter for industrivirksomhet. Her var det blant annet fyrstikfabrikk, trevarefabrikk, gummivarefabrikk og ullvarefabrikk. Også velkjente Sætre Kjeeks har sin opprinnelse fra Heggedal, fra Sætre gård.

I dag har mange av de gamle fabrikkene veket plass for nye tider og ny bruk. Slik som for eksempel Heggedal Fabrikker, som nå er en spennende arena for kunst og kulturaktiviteter.

De senere årene har Heggedal vært et av satsningsområdene i Asker og et eksempel på en vellykket utvikling av et tettsted. På få år er det oppgradert med nytt sentrum med torg og kulturhus, ny skole, ombygget togstasjon og nytt veinett.

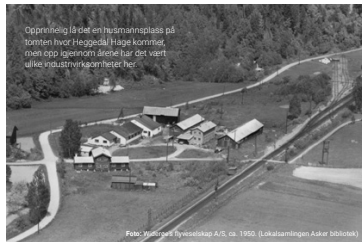






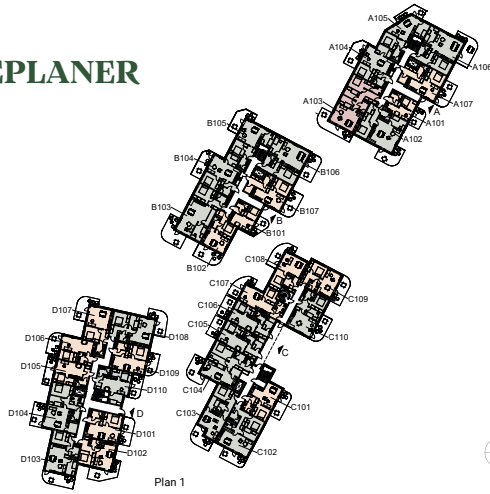
Illustrazione Hus A fra sole est.

HUS

A,C

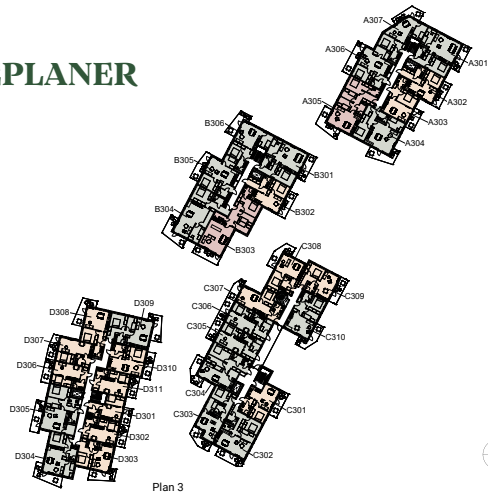
ETASJEPLANER

- 2-rams
- 3-rams
- 4-rams



ETASJEPLANER

- 2-rams
- 3-rams
- 4-rams






Illustrasjon: Lelighet C101

HUS A

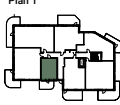
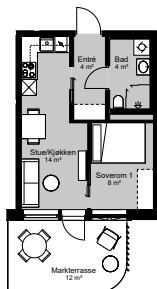
2-ROMS
Leil. A101

BRA-i 32 m²
BRA-e 2,5 m²
Etsje 1
Markterasse 12 m²

Fasade



Plan 1





HUS A

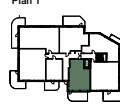
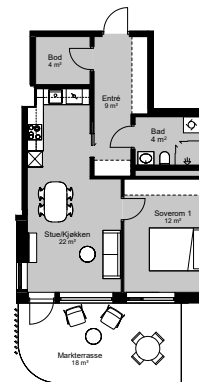
2-ROMS
Leil. A107

BRA-i 56 m²
BRA-e 4 m²
Etsje 1
Markterasse 18 m²

Fasade



Plan 1





HUS A

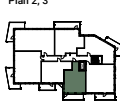
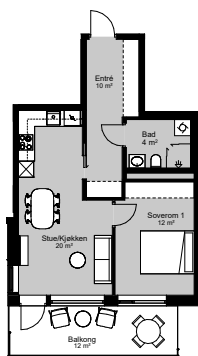
2-ROMS
Leil. A202, A302

BRA-i	50 m ²
BRA-e	2,5 m ²
Etsasje	2,3
Balkong	12 m ²

Fasade



Plan 2, 3





HUS A

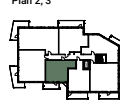
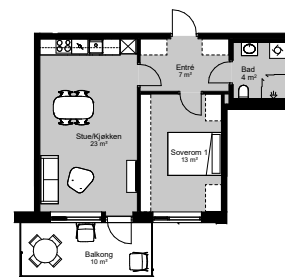
2-ROMS
Leil. A203, A303

BRA-i	50 m ²
BRA-e	2,5 m ²
Etsasje	2,3
Balkong	10 m ²

Fasade



Plan 2, 3

HUS C

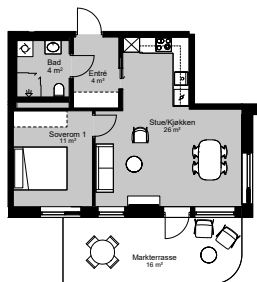
2-ROMS
Leil. C101

BRA-i 49 m²
BRA-e 2,5 m²
Etsasje 1
Markterasse 16 m²

Fasade



Plan 1





HUS C

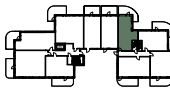
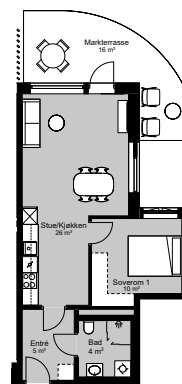
2-ROMS
Leil. C107

BRA-i 49 m²
BRA-e 2,5 m²
Etsasje 1
Markterasse 16 m²

Fasade



Plan 1





HUS C

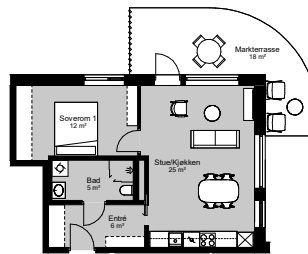
2-ROMS
Leil. C108

BRA-I 50 m²
BRA-e 2,5 m²
Etasje 1
Markterasse 18 m²

Fasade



Plan 1





HUS C

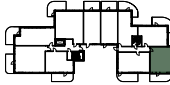
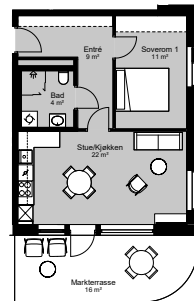
2-ROMS
Leil. C109

BRA-I 49 m²
BRA-e 2,5 m²
Etasje 1
Markterasse 16 m²

Fasade



Plan 1





HUS C

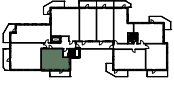
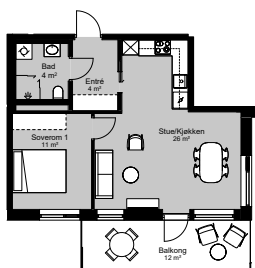
2-ROMS
Leil. C201, C301

BRA-i	49 m ²
BRA-e	2,5 m ²
Etsasje	2,3
Balkong	12 m ²

Fasade



Plan 2, 3





HUS C

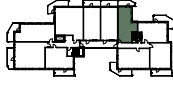
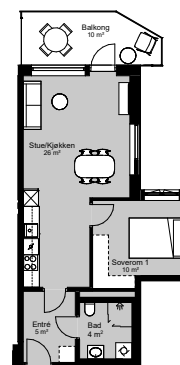
2-ROMS
Leil. C207, C307

BRA-i	49 m ²
BRA-e	2,5 m ²
Etsasje	2,3
Balkong	10 m ²

Fasade



Plan 2, 3

HUS C

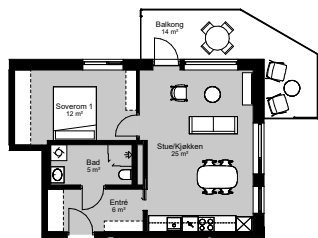
2-ROMS
Leil. C208, C308

BRA-I	50 m ²
BRA-e	2,5 m ²
Etasje	2, 3
Balkong	14 m ²

Fasade



Plan 2, 3





HUS C

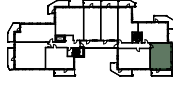
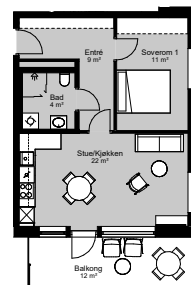
2-ROMS
Leil. C209, C309

BRA-I	49 m ²
BRA-e	2,5 m ²
Etasje	2, 3
Balkong	12 m ²

Fasade



Plan 2, 3



Illustrasjon: Leilighet A301 + B301
Stilpakke 4: Delikat

ROMS

HEGGEDAL HAGE 55


54 HEGGEDAL HAGE

HUS A

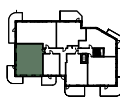
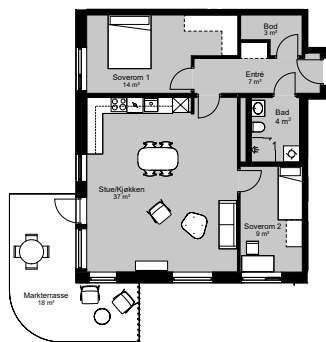
3-ROMS
Leil. A102

BRA-i 78 m²
BRA-e 5 m²
Etasje 1
Markterasse 18 m²

Fasade



Plan 1





HUS A

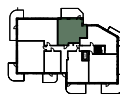
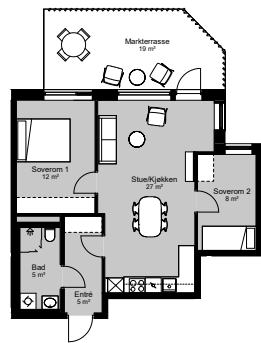
3-ROMS
Leil. A104

BRA-i 60 m²
BRA-e 5 m²
Etasje 1
Markterasse 19 m²

Fasade



Plan 1

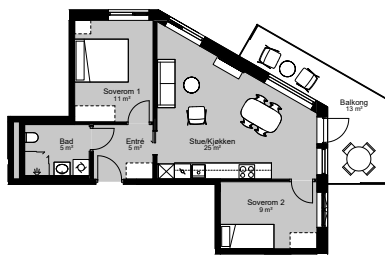
HUS A

3-ROMS
Leil. A105

BRA-i	57 m ²
BRA-e	5 m ²
Etsasje	1
Balkong	13 m ²

Fasade

Plan 1



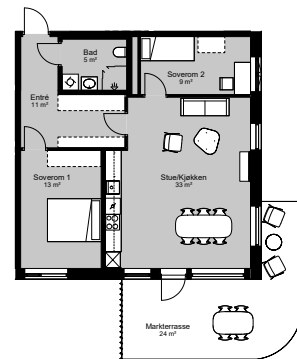
HUS A

3-ROMS
Leil. A106

BRA-i	74 m ²
BRA-e	5 m ²
Etsasje	1
Markterrasse	24 m ²

Fasade

Plan 1




HUS A


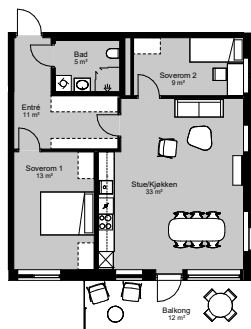
3-ROMS
Leil. A201, A301

BRA-i	74 m ²
BRA-e	5 m ²
Etasje	2,3
Balkong	12 m ²

Fasade



Plan 2, 3





HUS A


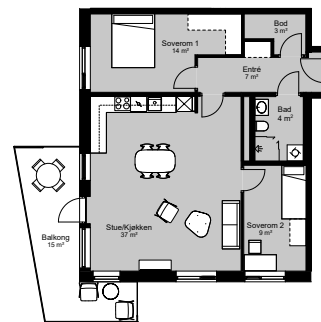
3-ROMS
Leil. A204, A304

BRA-i	78 m ²
BRA-e	5 m ²
Etasje	2,3
Balkong	15 m ²

Fasade



Plan 2, 3





HUS A


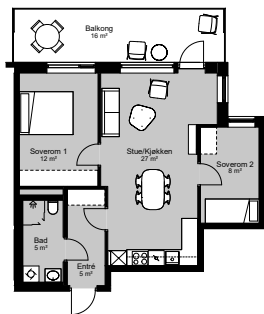
3-ROMS
Leil. A206, A306

BRA-i	60 m ²
BRA-e	5 m ²
Etasje	2, 3
Balkong	15 m ²

Fasade



Plan 2, 3





HUS A


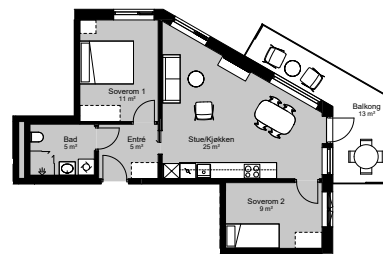
3-ROMS
Leil. A207, A307

BRA-i	57 m ²
BRA-e	5 m ²
Etasje	2, 3
Balkong	13 m ²

Fasade



Plan 2, 3





HUS A

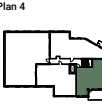
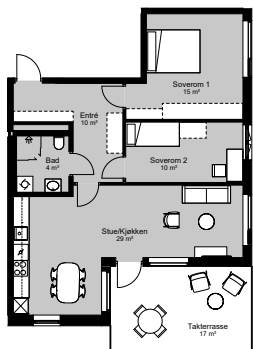
3-ROMS
Leil. A401

BRA-i 72 m²
BRA-e 5 m²
Etsasje 4
Takterrasse 17 m²

Fasade



Plan 4





HUS C

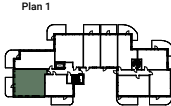
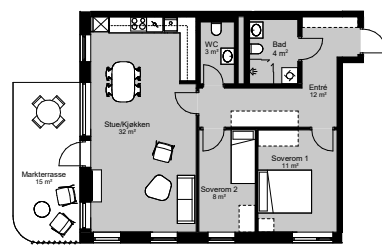
3-ROMS
Leil. C102

BRA-i 75 m²
BRA-e 5 m²
Etsasje 1
Markterrasse 15 m²

Fasade



Plan 1

HUS C

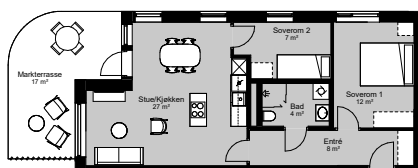
3-ROMS
Leil. C103

BRA-I 61 m²
BRA-e 5 m²
Etsaje 1
Markterasse 17 m²

Fasade



Plan 1





HUS C

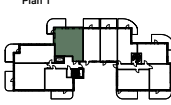
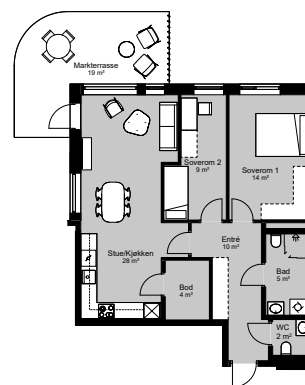
3-ROMS
Leil. C104

BRA-I 76 m²
BRA-e 5 m²
Etsaje 1
Markterasse 19 m²

Fasade



Plan 1

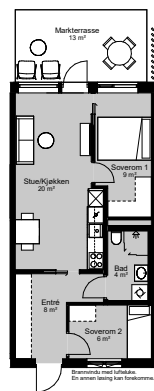
HUS C

3-ROMS
Leil. C105, C106

BRA-I	50 m ²
BRA-e	3 m ²
Etasje	1
Markterrasse	13 m ²

Fasade

Plan 1



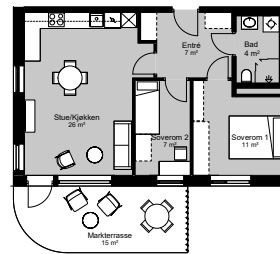
HUS C

3-ROMS
Leil. C110

BRA-I	59 m ²
BRA-e	5 m ²
Etasje	1
Markterrasse	15 m ²

Fasade

Plan 1



HUS C

3-ROMS
Leil. C202, C302

BRA-I	75 m ²
BRA-e	5 m ²
Etsasje	2,3
Balkong	13 m ²

Fasade

Plan 2, 3

Stue/Kjøkken 32 m²

Entree 12 m²

Soverom 1 13 m²

Soverom 2 8 m²

Bad 4 m²

WC 3 m²

Balkong 13 m²

HUS C

3-ROMS
Leil. C203, C303

BRA-I	61 m ²
BRA-e	5 m ²
Etsasje	2,3
Balkong	13 m ²

Fasade

Plan 2, 3

Stue/Kjøkken 27 m²

Entree 8 m²

Soverom 1 12 m²

Soverom 2 7 m²

Bad 4 m²

Balkong 13 m²

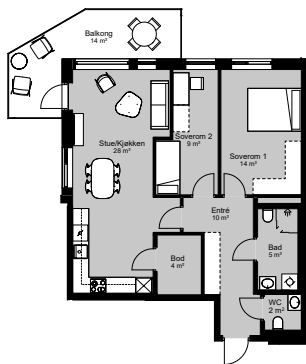
HUS C

3-ROMS
Leil. C204, C304

BRA-i	76 m ²
BRA-e	5 m ²
Etasje	2,3
Balkong	14 m ²

Fasade

Plan 2, 3



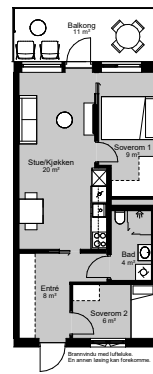
HUS C

3-ROMS
Leil. C205, C305, C206, C306

BRA-i	50 m ²
BRA-e	3 m ²
Etasje	2,3
Balkong	11 m ²

Fasade

Plan 2, 3



HUS C

3-ROMS

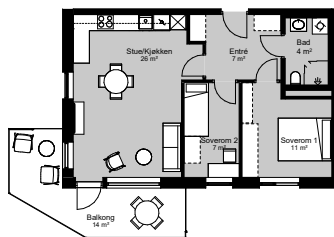
Leil. C210, C310

BRA-I	59 m ²
BRA-e	5 m ²
Etsje	2,3
Balkong	14 m ²

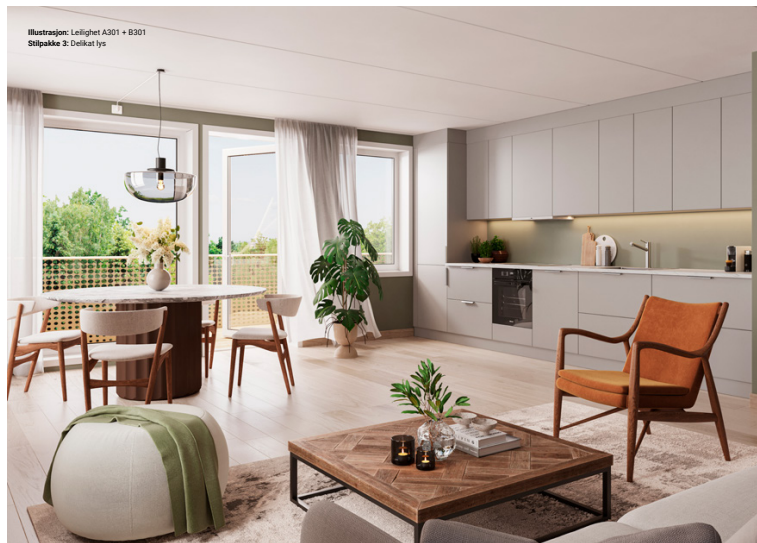
Fasade



Plan 2, 3



Illustrasjon: Leilighet A301 + B301
Stipkasse 2: Døkket tpe





Illustrasjon: Leilighet A403 + B403
Stilpakke 2: Krenn lys

ROMS

HEGGEDAL HAGE 77

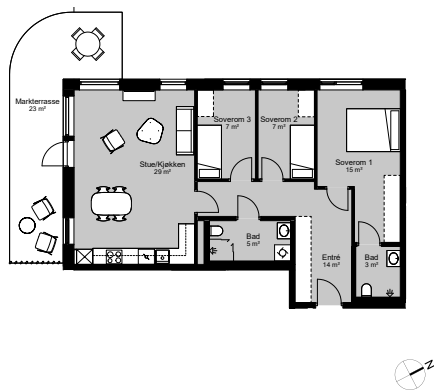
HUS A

4-ROMS
Leil. A103

BRA-I	85 m ²
BRA-e	5 m ²
Etsasje	1
Markterasse	23 m ²

Fasade

Plan 1



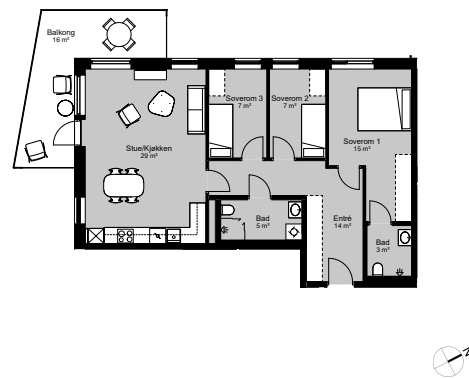
HUS A

4-ROMS
Leil. A205, A305

BRA-I	85 m ²
BRA-e	5 m ²
Etsasje	2, 3
Balkong	16 m ²

Fasade

Plan 2, 3



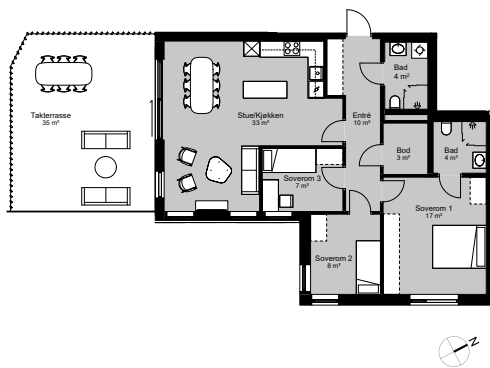
HUS A

4-ROMS
Leil. A402

BRA-i 91 m²
BRA-e 5 m²
Etsje 4
Takterasse 35 m²

Fasade

Plan 4



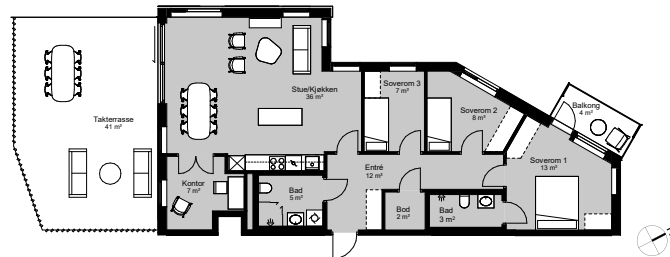
HUS A

4-ROMS
Leil. A403

BRA-i 98 m²
BRA-e 5 m²
Etsje 4
Balkong 4 m²
Takterasse 41 m²

Fasade

Plan 4



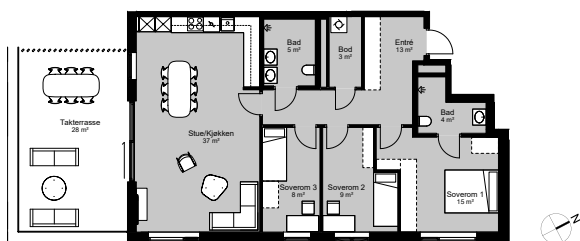
HUS C

4-ROMS
Leil. C401

BRA-I	100 m ²
BRA-e	5 m ²
Etasje	4
Takterasse	28 m ²

Fasade

Plan 4



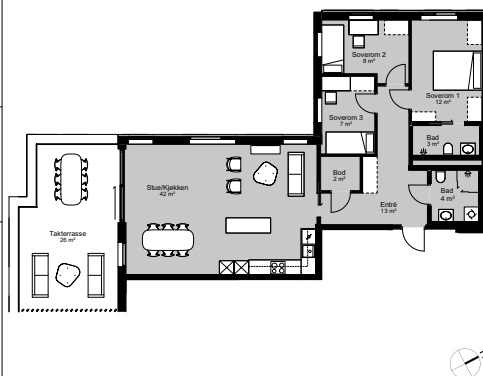
HUS C

4-ROMS
Leil. C402

BRA-I	97 m ²
BRA-e	5 m ²
Etasje	4
Takterasse	26 m ²

Fasade

Plan 4



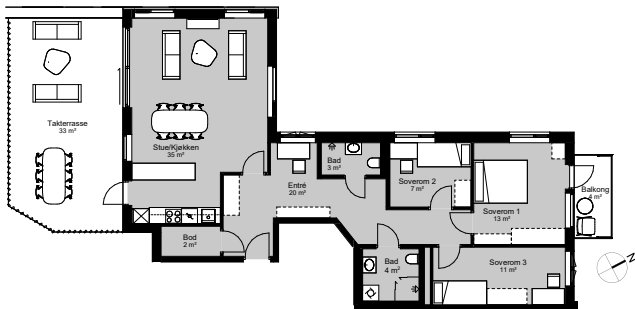
HUS C

4-ROMS
Leil. C403

BRA-i	100 m ²
BRA-e	5 m ²
Etasje	4
Balkong	4 m ²
Takterrasse	33 m ²

Fasade

Plan 4



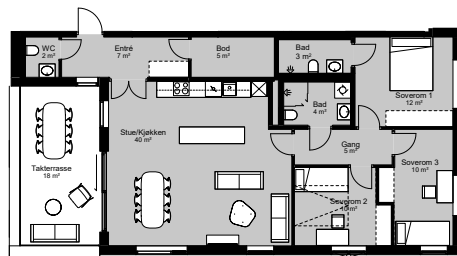
HUS C

4-ROMS
Leil. C404

BRA-i	105 m ²
BRA-e	5 m ²
Etasje	4
Takterrasse	18 m ²

Fasade

Plan 4





KJØPSPROSESSEN

STEG FOR STEG

Salgstart

For å sikre deg en leilighet i prosjektet kan du fylle ut og signere det elektroniske kjøpetilbudet. Det ligger tilgjengelig på våre hjemmesider, og det er faste priser i henhold til prisliste.

I tillegg hvor det er flere interesserte kjøpere av én og samme leilighet, avgjøres salget ved loddtrekning. Kjøper må i forkant av salgstart sørge for finansiering og kunne fremvise bekreftelse på dette. Informasjon om finansiering fylles inn i det digitale skjema.

Det er mulig å melde seg på visning enten via finn.no-annonsen eller via hjemmesiden vår, her kan du selv gå inn og velge tidspunkt. Du kan også kontakte salgsteamet, så finner de en løsning som passer for deg.

Etter salgstart

Leilighetene selges til fastpris etter "førstemann-til-mølla"-prinsippet.

Signering av kjøpekontrakt

Snarest etter avtale om leilighetskjøp er inngått, skal kjøpekontrakten signeres. Kjøpekontrakten sendes ut for digital signering. Er det ønskelig med et fysisk møte kan du kontakte salgsteamet.

Innbetaling

Når kjøpekontrakt er signert og garantier er mottatt, skal forskuddet på 5% av kjøpesummen, begrenset oppad til kr 250 000,- innbetales. Resterende beløp pluss omkostninger innbetales senest 2 uker dager før overtakelse av leiligheten.

Garantier

Selger skal samtidig med innkreving av forskudd stille garanti for ovennevnte beløp. Selger skal også stille garanti for eventuelle reklamsjener fra overtakelsestidspunkt og 5 år frem i tid (jfr. Bustadsopplæringsloven).

Fortløpende informasjon

Underveis i prosjektet sendes det fortløpende ut informasjon om fremdrift og status. Prosjektets hjemmeside vil også bli oppdatert med bilder og informasjon.

Stiftelse av sameie

I god tid før overtakelse vil forretningsfører kalle inn til konstituerende sameiermøte.

Forhåndsbefaring

Forhåndsbefaringen utføres ca. 3-5 uker før den formelle overtakelsen finner sted. Hensikten er at man kan kontrollere at alt er riktig levert i henhold til kjøpekontraktens beskrivelse og eventuelle tilvalg/ endringer som er gjort/bestilt, slik at det er tid til eventuelle justeringer før overtakelsen.

Overtakelse og innflytning

På overtakelsen gjennomføres en besiktigelse av leiligheten sammen med en takstmann. Du får også se parkeringsplass og bod. Alle tekniske installasjoner blir forklart, strømmåler avlest og overtakelsesprotokoll signeres. Hvis fullt oppgjør er bekreflet innbetalt, vil nøkler bli overlevert og innflytning kan starte.

Ettårsbefaring

Ca. 1 år etter at prosjektet er ferdig stilt gis det tilbud om en befaring. Vi gjennomgår leiligheten sammen og vil i etterkant ubedre eventuelle feil og mangler.



VI FØLGER DEG HELE VEIEN HJEM

Thon Eiendom er en del av Olav Thon Gruppen og markedsleder i Norge innen eiendom. Vi bygger og utvikler boliger og står selv for salget. Siden vi er med gjennom hele byggeprosessen, fra tegnebord til nøkkelferdig leilighet, er det ingen som kjenner din nye bolig bedre enn oss.

Et boligkjøp er en stor investering, og i kjøpsprosessen er det naturlig at det dukker opp mange spørsmål. Våre dyktige medarbeidere er der for deg og sørger for å følge deg helt frem til du står med nøkkelen i hånden.

Thon Eiendoms kunnskap og lange erfaring er din sikkerhet for en trygg bolighandel.

thoneiendom.no



Kristin Nyquist
907 97 827
kristin.nyquist@olavthon.no



Ingunn Oddstøl
902 97 319
ingunn.oddstol@olavthon.no



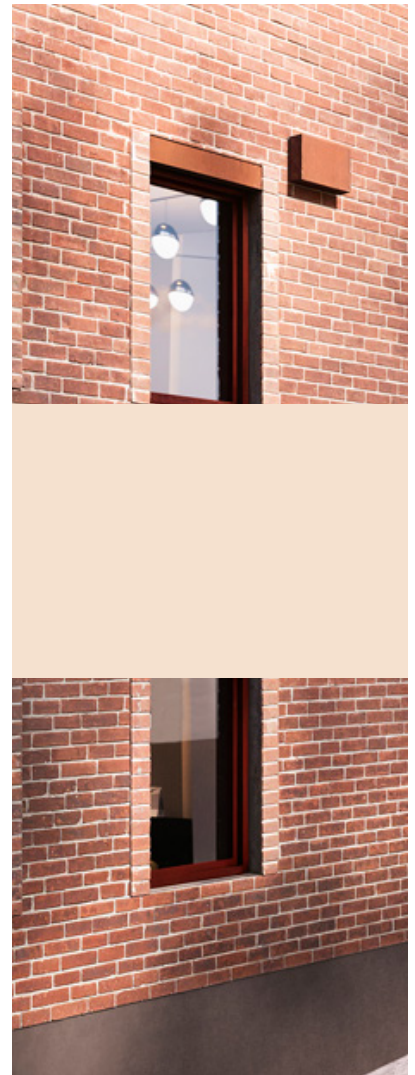
HEGGEDAL HAGE

thoneiendom.no/heggedalhage

Thon Eiendom er ansvarlig for salg av prosjektet. Alle opplysninger i dette salgsprospektet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, forutsatt at det ikke vesentlig reduserer den generelle standarden. Skisser, fremstillinger, tegninger, 3D-visualiseringer og fotografier som er benyttet i prospektet, er kun av illustrativ karakter og definerer ikke det nøyaktige innhold eller omfang av leveransen. Leveransebeskrivelse, salgsbetingelser, prisliste og gjeldende forbehold følger vedlagt som prosjektbeskrivelse.

Foto: Erik Burås, Getty Images | **3D-visualiseringer:** Plyo | **Layout:** Thon Reklameavd.
Tekst: Helling Arkitekter, Monn Interiørarkitekter og Thon Reklameavd.

Det tas forbehold om trykkfeil





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Underlandsveien 6 Kontraktsposisjon B207
1389 HEGGEDAL**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christian Thordén Salvesen**Oppdragsnummer:****Telefon:** 970 53 838
E-post: christian.thorden.salvesen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre