



aktiv.

Sentrumshagene A207, 1430 ÅS

**2-roms eierleilighet under
oppføring midt i Ås sentrum. Heis.
Balkong. Felles takterrasse. 20
min. med tog til Oslo!**



Eiendomsmegler

Eirik Jørgen Off

Mobil 975 26 138

E-post eirik.off@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

Trondheimsvegen 84, 2041 Kløfta. TLF. 63 94 26 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 800 000,-

Total ink omk.: Kr 3 822 790,-

Selger: Areebah Tariq

Salgsobjekt: Eierseksjon

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 2024

BRA-i/BRA Total: 41/41 m²

Tomtstr.: 4993 m²

Soverom: 1

Antall rom: 2

Gnr./bnr. Gnr. 55, bnr. 56

Oppdragsnr.: 1205230418

2-roms eierleilighet under oppføring midt i Ås sentrum. Heis. Balkong. Felles takterrasse.

Vi har gleden av å presentere en kontraktsposisjon til en flott 2R eierleil. under oppføring i det populære prosjektet Sentrumshagene midt i Ås sentrum. Her er det lagt vekt på god arkitektur og gode planløsninger og leiligheten vil inneholde entrè/gang, flislagt bad, soverom, og stue med kjøkken i åpen løsning. I stuen blir det gode vindusflater og utgang til balkong. Bod i kjeller.

- Flotte valg som standard
- 1-stavs hvitpigm. eikeparkett, sparklede og malte flater på vegger og kjøkken med integrerte hvitevarer.
- Fjernvarme
- Felles takterrasse og sykkelverksted- og parkering
- Mulighet for å kjøpe garasje plass

Fra leiligheten er det gangavstand til alt av fasiliteter som Ås sentrum kan by på samt togstasjon hvor toget tar deg til Oslo på bare 20min!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	13
Salgsoppgave for prosjektet	16
Kjøpekontrakt	76
Budskjema	93

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 41 m²

BRA totalt: 41 m²

Arealene oppgitt i prospektet er angitt i bruksareal (BRA) som er boligens mål innvendig, innbefattet innvendige boder, sjakter og vegger, men ikke medregnet yttervegg. I tillegg opplyses P-rom i prislisen – dette er boligens bruksareal (BRA) fratrukket innvendige S-rom, eksempelvis boder og veggene til disse.

Arealer for leiligheter, balkonger og terrasser er angitt så nøyaktig som mulig. Selger tar imidlertid forbehold om mindre avvik blant annet som følge av at prosjektet per i dag ikke er detaljprosjektert. Arealer påført i prospektets plantegninger er i flere tilfeller avrundet til nærmeste halve kvadratmeter. Arealer oppgitt på de enkelte rom på kontraktstegning kan bli justert i forbindelse med detaljprosjektering, og det kan forekomme avvik grunnet interne sjakter, rørføringer, stolper etc. Eventuelle mindre avvik gir ikke kjøper rett til å kreve prisavslag. Selger skal informere kjøper dersom det oppstår vesentlige avvik. Det presiseres at verken sportsbodareal i kjeller eller privat balkong-/ terrasseareal er medregnet i bruksarealene oppgitt for den enkelte bolig i prospekt og prisliste.

Uteareal

Leiligheten får egen balkong på ca. 7,7kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4993 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt. Tomtestørrelsen er 4993 kvm. Det kan bli foretatt grensejusteringer og fradeling av eiendommen i forbindelse med utbyggingen. Det tas forbehold om mindre justeringer i tomteareal.

Beliggenhet

Svært sentral beliggenhet midt i Ås sentrum

Byggemåte

Se leveransebeskrivelse i salgsoppgaven for prosjektet

Innhold

Entrè/gang, flislagt bad, soverom, og stue med kjøkken i åpen løsning. Balkong og felles takterrasse. Bod i kjeller.

Kjøkken leveranse

Kjøkkenet leveres fra HTH i modell Stockholm eller tilsvarende. Det er mulig å velge mellom fire ulike farger, som er forhåndsdefinerte av selger. Benkeplate i laminat 20 mm leveres i 4 valgfrie farger med innfelt kum. Det leveres Ventilator av typen slimline under overskap ved avsatt plass for platetopp. Synlige hvitevarer fra Siemens IQ100-serien eller tilsvarende i sort utførelse leveres som standard.

Utbygger forbeholder seg rett til å levere kjøkken i tilsvarende kvalitet fra annen anerkjent leverandør. Fargealternativene over tilbys under forutsetning om at kjøkkenløsningen ikke endres av kjøper i tilvalgsprosessen. Egen kjøkkentegning for det enkelte bolig vil bli utarbeidet og overlevert i forbindelse med tilvalgsprosessen.

Baderom leveranse

Det leveres baderomsinnredning med speil med LED lys tilpasset planløsning på badet, type HTH / Hafa eller tilsvarende. Kjøper kan velge minimum 3 ulike farger på innredning i tilvalgsportal. Utbygger kan velge å levere baderomsinnredning i tilsvarende kvalitet fra annen leverandør. Blandebatteri leveres fra Oras Saga eller tilsvarende med oppløftsventil. Det leveres LED downlights i himling minimum 4 stk. Veggehengte toaletter i farge hvit med soft close toalettsete. Til dusj leveres rettvinklede dusjvegger i herdet klart glass ca. 90x90 cm. Det leveres ettgreps dusjbatteri og dusjarmatur type Oras Saga eller tilsvarende, med toppdusj og håndholdt løsning. Det er avsatt plass til og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Det leveres fliser på gulv og vegger. 3 valgfrie farger fra Saga Nexos el. lignende leverandør og kvalitet.

Andre oppholdsrom

Gulv (stue, gang og soverom): Hvitpigmentert 1-stavs eikeparkett. Gulvlister leveres med tilnærmet likt uttrykk som gulv. Listene har synlig innfesting. Farge på dørterskel kan avvike fra farge på gulv.

Vegger: Sparklet og malt gips/betong S 0500-N. Estetisk klasse K2. Kjøper kan velge mellom 3 farger (standard NCS-nr.) pr leilighet. Lik farge i hele leiligheten.

Himling: Sparklet og malt betong S-0500-N. Klassisk hvit NS3420 klasse k2 med synlige v-fuger. Listefri overgang vegg/tak. Netto romhøyde 240-260 cm

Tilvalgsmuligheter denne enhet

Det vil, i en tidsbegrenset periode, være anledning til å gjøre tilvalg til boligene. Mulige tilvalg vil bli presentert i en egen tilvalgsbrosjyre/eller elektronisk tilvalgsportal og omfatter blant annet ulike typer parkett, veggfarger, fliser, fronter på kjøkken- og baderomsinnredninger, bad- og kjøkkenarmaturer og endringer i elektroinstallasjoner. Adgang til tilvalg er oppad begrenset til 15 % av kjøpesum i henhold til bustadoppføringslova § 9.

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

Utbygger vil besørge tilkobling til hovedfordeling/ hovedpunkt og kollektiv avtale med binding til anerkjent signalleverandør. Installasjonen vil være klar for bruk ved innflytting.

Parkering

Muligheter for kjøp av garasje plass

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. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på Bq/m³. Alt2: Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

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. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Energi

Oppvarming

Energibehov til oppvarming og varmtvann dekkes av fjernvarme. Oppvarming med radiatorer styrt av aktuatorer i oppholdsrom og gulvvarme på baderom.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Kontraksposisjonenes prisantydning

Kr 200 000

Kjøpesum opprinnelig avtale

Kr 3 600 000

Omkostninger opprinnelig avtale

Kr 22 790

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 800 000

Total prisantydning med omkostninger

Kr 3 822 790

Info kommunale avgifter

Vil være inkludert i felleskostnader

Info eiendomsskatt

Det er innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom i Ås. Det settes et bunnfradrag på 1 millioner kroner for boliger og fritidsboliger og Skattesatsen i 2023 er på 2 promille. Satsen for eiendomsskatt blir fastsatt årlig av kommunestyret. Eiendomsskatten skrives ut og faktureres i flere terminer i løpet av et år. Det er forfallstidspunktet for en eiendomsskattetermin som avgjør om kjøper har overtatt plikten til å betale. Det er status per 01.01 året boligene ferdigstilles og overleveres som avgjør skattegrunnlaget.

Info formuesverdi

Ligningsverdien er foreløpig ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Skatteetaten etter en beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt «primærbolig» (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller «sekundærbolig» (alle andre boliger man måtte eie). Interessenter oppfordres til å sjekke www.skatteetaten.no eller kontakte megler for nærmere informasjon om fastsettelse av ligningsverdi. Det tas forbehold om at regelendringer kan medføre endret ligningsverdi for boligene.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Størrelsen på felleskostnader er foreløpig ikke fastsatt, men stipulerte felleskostnader skal dekke Sameiets ordinære driftsutgifter. Hvor store kostnadene blir, vil blant annet avhenge av hvilke ytelser Sameiet rekvirerer og utviklingen av markedsprisen for disse ytelsene.

Erfaringsmessig vil felleskostnader beløpe seg til ca. kr 40,- til kr 50,- per kvm BRA/ mnd. Fordeling av kostnader reguleres i sameiets vedtekter, og det er lagt opp at deler av kostnadene fordeles likt mens andre kostnader fordeles etter leilighetsstørrelse.

Felleskostnader skal dekke blant annet vannbåren oppvarming og varmtvann, felles forsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel, samt renhold, drift og vedlikehold av fellesarealer og adkomstvei mv. Kostnader for TV/Internett er ikke inkludert i estimatet ovenfor.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte kostnader, da dette er basert på erfaringstall. I tillegg kommer drifts- og vedlikeholdskostnader for garasjekjeller stipulert til ca. kr 200,- per måned per parkeringsplass for første driftsår, og som skal betales av de som disponerer parkeringsplass i garasjeanlegget.

Endelig fastsettelse av første års driftsbudsjett og felleskostnader vedtas på Sameiets konstituerende årsmøte. Kjøper vil være forpliktet til å dekke sin forholdsmessige andel av Sameiets felleskostnader i henhold til eierseksjonsloven og Sameiets vedtekter.

Kostnader til oppvarming og varmt tappevann faktureres a-konto basert på leilighetsstørrelse, med avregning etter Sameiets totale forbruk

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 55, bruksnummer 56 i Ås kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver: (kontakt megler for grunnboksutskrift)

Ferdigattest/brukstillatelse

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal foreligge innen overtagelse av boligene. Midlertidig brukstillatelse gir kjøper anledning til å ta boligen i bruk. I motsatt fall anbefaler megler at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar. Det er Selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest på boligene. Kjøper er gjort oppmerksom på at slik ferdigattest ofte foreligger lang tid etter overtagelse og avhenger av blant annet årstid for opparbeidelse av uteareal. At det ikke foreligger ferdigattest innen overtagelse, vil derfor ikke utgjøre grunn til å nekte overtagelse. Midlertidig brukstillatelse gir imidlertid kjøper anledning til å ta boligen i bruk. Manglende ferdigattest skal ikke være til hinder for Selgers oppgjør i forbindelse med overtagelsen.

Vei, vann og avløp

Offentlig

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er omfattet av «Detaljregulering for Sentrum Syd, nordre del (BS5)» vedtatt 09.02.2022 i kommunestyret i Ås kommune. Reguleringsplanen er godkjent og rammetillatelse er gitt for hele feltet, med 3 boligbygg med næringsseksjoner i 1. etg. på bygg A og bygg B. Ås sentrum er under utvikling og fornying, og det må påregnes utvikling og fortetting i årene som kommer. På naboeiendommene i syd, Gnr 142 Bnr 175 med flere (Moerveien 7-9, BS6) søkes det om oppføring av boligblokker. Reguleringsbestemmelser og reguleringskart for områdeplanen for Ski Vest kan fås ved henvendelse til prosjektmegler.

Adgang til utleie

Eier får full råderett over egen seksjon og kan fritt leie den ut til boligformål iht. 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 kontraktsposisjon. Kjøpet reguleres av kjøpsloven, og avhendingslova. Ved kjøp av en kontraktsposisjon vil kjøper tre inn i en kontrakt som allerede er inngått mellom entreprenør og selger. Kjøper vil tre inn i selger sine rettigheter og plikter iht. den opprinnelige kjøpekontrakten og prospektet som ligger vedlagt. Det vil ikke være anledning til å endre på kontraktsvilkårene i den opprinnelige kontrakt med mindre entreprenøren aksepterer å reforhandle kontraktsvilkårene. Transport av

kontraktsposisjonen forutsetter at entreprenøren godkjenner overdragelsen til kjøper. Vederlaget for kontraktsposisjonen er kr 200.000,-. I tillegg skal det betales kr 3.600.000,- i henhold til den opprinnelige kontrakten for boligen samt omkostninger på kr 22.790,-. Total kjøpesum er kr 3.822.790,-. Det er stilt garanti på 3 % av opprinnelig kjøpesum iht. buofl. § 12. Garantien økes til 5 % fra overtagelse og løper deretter i fem år. Garantien er beregnet med utgangspunkt i den opprinnelige kjøpesummen, dvs. uten vederlaget for kontraktsposisjon og ev. tilvalg o.l. Selger har ikke ansvar for mangelfull levering fra entreprenøren 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 entreprenøren. Dersom kjøper er forbruker, fallerplikten til å betale vederlag for kontraktsposisjonen bort dersom entreprenøren ikke ferdigstiller boligen, jf. avhl. § 1-1 fjerde ledd. Vederlag for kontraktsposisjonen betales fra kjøper til selger. Beløpet vil stå under kjøper sin rådighet og utbetales selger når hjemmel er tinglyst på kjøper. Dersom kjøper ikke er forbruker må kjøper betale vederlaget for kontraktsposisjonen uavhengig av om entreprenøren 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.

Overtakelse

Bygging er igangsatt og estimert ferdigstilling er 3.kvartal 2025

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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. 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.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra

budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Omkostninger:

240,- (Pantattest kjøper)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

5 000,- (Seksjoneringsgebyr)

16 550,- (Dokumentavgift av andel tomteverdi)

22 790,- (Omkostninger totalt)

Betalingsbetingelser

Kr. 100.000,- skal innbetales ved kontraktsinngåelse og resten av kjøpesum og omkostninger skal være innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris kr. 49.900,- for gjennomføring av salgsoppdraget

Oppdragsansvarlig og ansvarlig megler

Eirik Jørgen Off

Eiendomsmegler

eirik.off@aktiv.no

Tlf: 975 26 138

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, Trondheimsvegen 84

2040 Kløfta

Tlf: 639 42 650

Salgsoppgavedato

08.02.2024

Vedlegg

Skoleveien 2F

Nabolaget Åsgård - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

🚉 Ås stasjon	2 min 🚶
Linje 524, 535, 536	0.2 km
🚉 Ås stasjon	3 min 🚶
Linje RE20, R21, R23x	0.2 km
✈️ Oslo Gardermoen	1 t 1 min 🚗

Skoler

Åsgård skole (1-7 kl.)	6 min 🚶
360 elever, 21 klasser	0.5 km
Rustad skole (1-7 kl.)	18 min 🚶
486 elever, 22 klasser	1.3 km
Brønnerud skole (1-7 kl.)	6 min 🚗
116 elever, 10 klasser	2.7 km
Ås ungdomsskole (8-10 kl.)	17 min 🚶
450 elever, 20 klasser	1.3 km
Ås videregående skole	9 min 🚶
1100 elever, 62 klasser	0.6 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Extra Raveien	5 min 🚶
🚗 Recharge Esso Ås	7 min 🚶



Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100



Opplevd trygghet

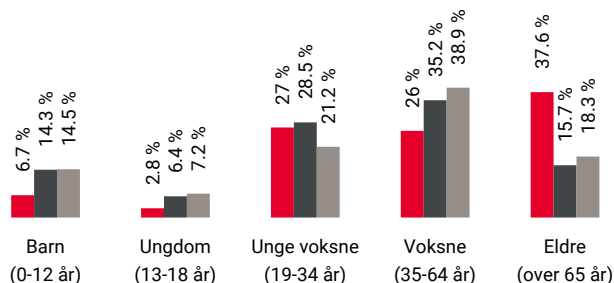
Veldig trygt 80/100



Naboskapet

Høflige 57/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Åsgård	794	527
Ås	11 106	6 590
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Søråsteigen barnehage (1-5 år)	5 min 🚶
89 barn	0.4 km
Kaja barnehage (1-5 år)	11 min 🚶
40 barn	0.8 km
Frydenhaug barnehage (0-5 år)	13 min 🚶
63 barn	1 km

Dagligvare

Kiwi Ås	1 min 🚶
PostNord	0.1 km
Rema 1000 Rådhusplassen	4 min 🚶

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Kløfta kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Tog



2. Egen bil



3. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



Støynivået

Lite støynivå 83/100



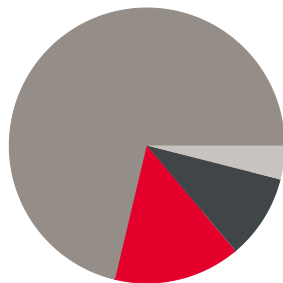
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100

Sport

⊕ Søråsteigen friareal balløkke	5 min	🚶
Ballspill	0.4 km	
⊕ Åsgård skole	6 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.5 km	
🚴 Fresh Fitness Ås	1 min	🚶
🚴 Ås Tr.senter og fysioterapi	17 min	🚶

Boligmasse

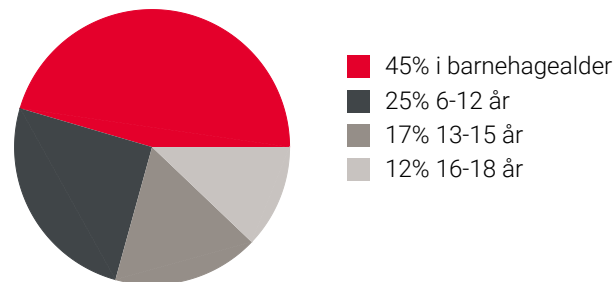


- 15% enebolig
- 10% rekkehus
- 72% blokk
- 4% annet

Varer/Tjenester

📍 Oslo Fashion Outlet	11 min	🚗
📍 Vitusapotek Ås	2 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



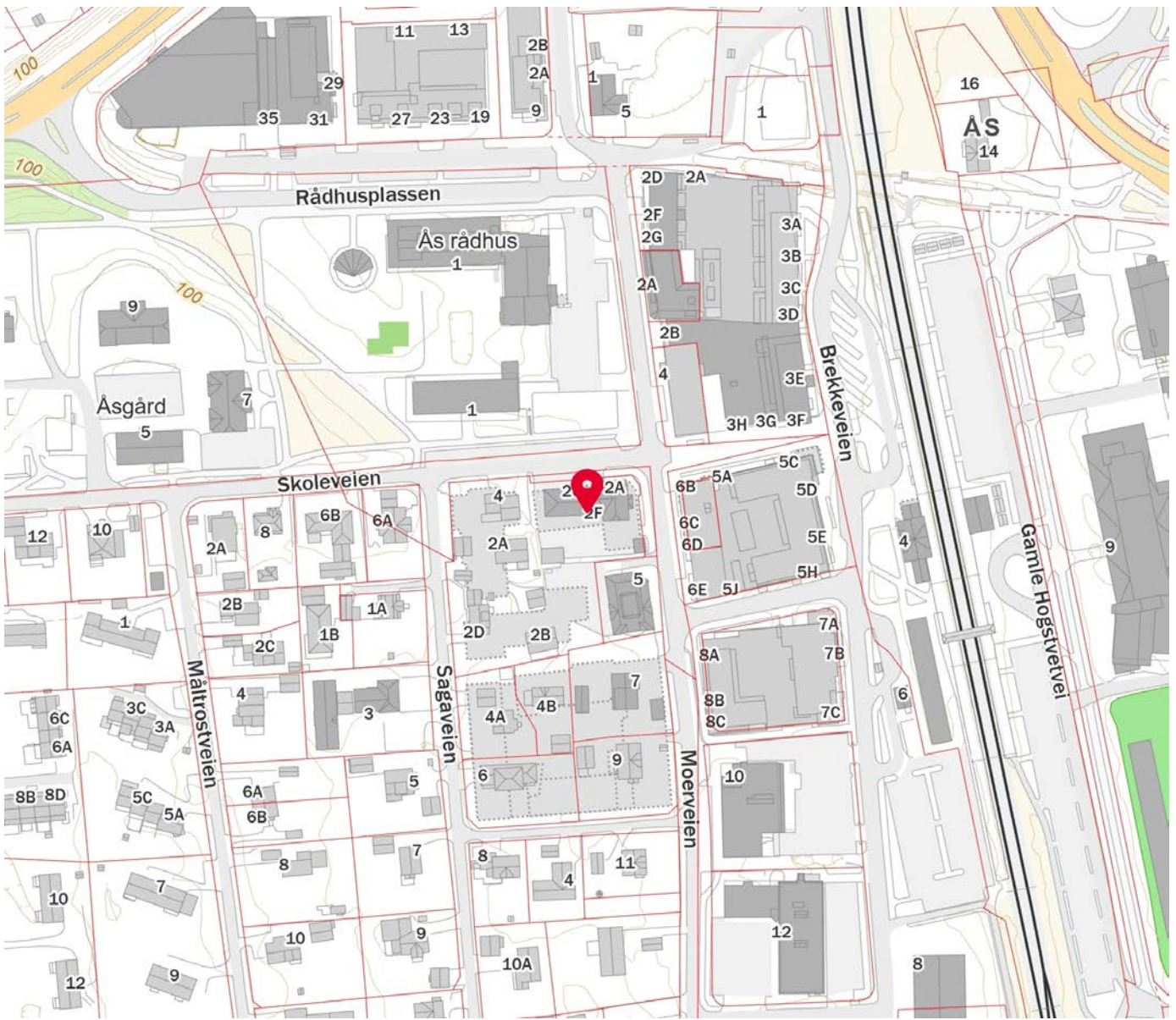
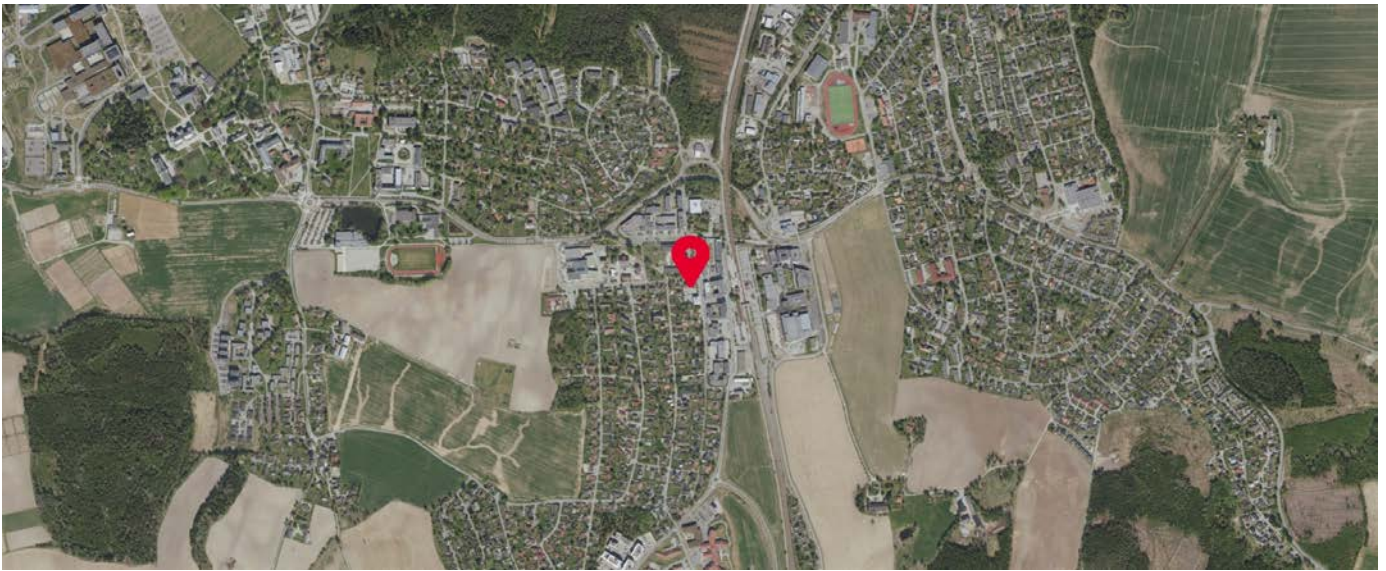
0% 53%

- Åsgård
- Ås
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	12%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Kløfta kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Kløfta kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



SENTRUMSHAGENE





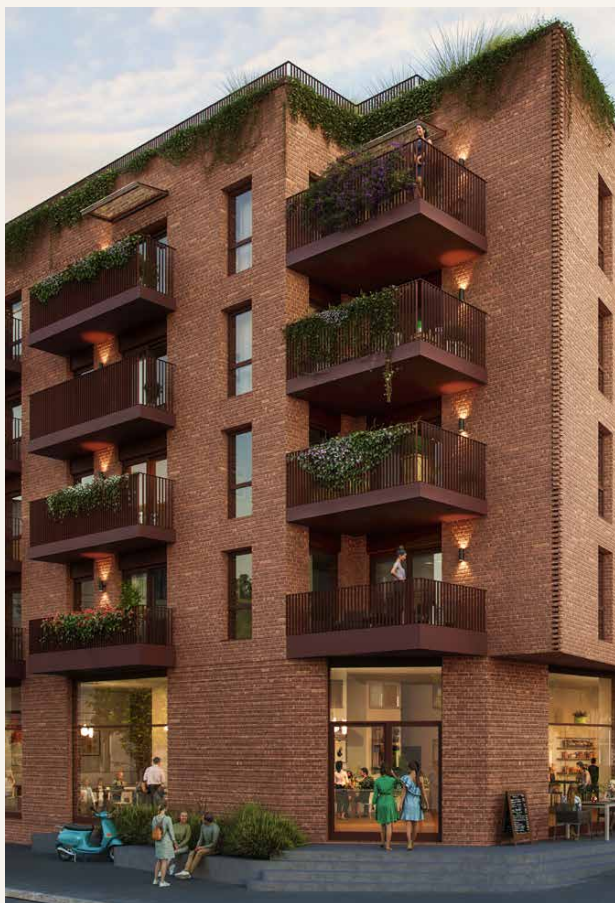
Innhold

Velkommen til Sentrumshagene	8
Et signaturprosjekt	10
Den største takterrassen i Ås	12
Uterom med identitet	18
Verdifull fortid - spennende fremtid	22
Aktiviteter	26
Du kommer deg raskt fra A til B	32
Nærområdet	35
Moderne arkitektur og gode kvaliteter	38
Arkitekten	40
Lyse, tiltalende leiligheter	42
Arealeffektive 2-roms	44
Smarte 3-roms	50
Større 3-roms	54
Etasjeplaner	64
Plantegninger	68
Skreddersøm	86
Mange fordeler med å kjøpe nytt	88
Utomhusplan	90
Leveransebeskrivelse	100
Romskjema	106
Salgsoppgave	112
Kontaktinformasjon	122
Om utbygger	124



Velkommen til Sentrumshagene
- midt i hjertet av Ås





Et signaturprosjekt.

Sentrumshagene er et unikt boligprosjekt som med sin flotte arkitektur og fantastiske plassering vil være med på å fornye sentrum av As.

I Skoleveien, midt mellom småhusområdet, rådhuset og et steinkast fra jernbanestasjonen, finner du kvartalet Sentrumshagene. Her skal det bygges 139 leiligheter i varierende størrelser. Her vil alle kunne finne en leilighet som passer alt fra effektive 2-roms leiligheter til større 3, 4 og 5-roms leiligheter for deg som trenger litt ekstra plass og søker noe mer lettstelt.

Sentrumshagene vil inspirere med sin spennende arkitektur, vakre uteområder og den største takterrassen i As.

Prosjektet er tegnet av anerkjente DARK arkitekter med mål om å skape et signaturprosjekt som skiller seg ut i mengden - et sted du vil være stolt av å bo i.

Første salgstrinn består av 60 selveierleiligheter i Sentrumshagenes bygg A. Her finner du lyse og effektive 2- og 3-roms leiligheter fra 36 til 65 kvm. De fleste leilighetene vil få ekstra romslige balkonger og svært gode solforhold.



Den største takterrassen i Ås!

Sentrumshagene består av 3 flotte boligbygg som sammen rammer inn beboernes fellesarealer. Den flotte felleshagen ligger skjermert mellom bygningene med vakker beplantning og sosiale soner.

Hele gårdsrommet og hagen vil sammen med den fantastiske takterrassen på toppen av bygg A fungere som hyggelige og rolige utearealer for beboerne. Her vil det være gode muligheter både for avkobling og sosialt samvær med naboer og venner.

På gateplan kommer det nye, urbane service- og handelskonseptet som vil gi kvartalet identitet og skape et levende sentrum.

Vi vet du liker at mulighetene er mange.
Derfor er det å velge Sentrumshagene enkelt.



I Sentrumshagene får du romslige og sosiale balkonger og en stor, vakker takhage. Mellom byggene finner du også et gårdsrom med frodige fellesområder. Sentrumshagenes beliggenhet er kun 19 minutter fra Oslo Sentrum.



Det som virkelig får Sentrumshagene til å skinne er uteområdene. For dette er sjelden kost. I tillegg til generøse balkonger til leilighetene, har Sentrumshagene en frodig takterrasse og hyggelig felles hage mellom husene.

Takhagen som vi har valgt å kalle den store takterrassen, blir som en ekstra storstue med ubegrenset takhøyde. En vakker hage dekket av planter, busker, gress og stedege vegetasjon med muligheter til å dyrke egne grønnsaker og urter. Takhagen vil utformes for ulike behov med sittegrupper, benker, pergolaer og plantekasser. Dette gjør at hagen får mange hyggelige soner, slik at du selv kan velge hvor sosial du vil være.





Uterom med identitet

Hvordan vil det se ut?

Utearealene er en viktig del av Sentrumshagene og det skal skapes et brukervennlig, attraktivt og inviterende fellesområde som vil være et godt sted å oppholde seg. Selve gårdsrommet vil bli delt inn i ulike soner for å skape en god variasjon. Her kommer det blant annet et solrikt område for sandlek og gode sitteplasser. Det vil også bli lagt vekt på gode grønne verdier som store trær, nytte- og prydevekster og gressmatte. Beplantningen vil være av pollinerende- og så allgjengelig art som mulig.

Felles solrik takterrasse

I motsetning til gårdsrommet, vil det felles tak-areal være forbeholdt beboere. Taket på Bygg A vil fremstå som et større taklandskap, med gode sol- og utsiktsforhold. Takets størrelse gir rom for inndeling i flere soner, slik at arealer kan brukes av flere

mennesker til samme tid. Det blir avsatt et eget område for dyrking av sesonggrønnsaker, samt bod, arbeidsbenk og vannuttak for drift og daglig bruk. Dyrkingstemaet vil gjenspeiles også i annen vegetasjon på taket, i form av espaljerte bærbusker og frukttrær.

I søndre del av taket opparbeides som areal for uteopphold med lounge og solplassen. For å sikre en utstrakt bruk av takterrassen, etableres to pergola-konstruksjoner som gir le mot regn/skygge og for sol. Med et bredt tilbud av aktiviteter og oppholds-områder tilrettelegges det for god helse, trening og rekreasjon - og et sosialt felleskap i nabolaget.



Det er lagt vekt på at utformingen av utearealene skal være av god kvalitet - frodige, attraktive og funksjonelle.





Verdifull fortid – spennende fremtid

Ås er en spennende blanding av veldig gammelt og helt nytt

Mennesker har verdsatt de gode bokvalitetene i Ås i årtusener, det er blitt gjort viktige funn som strekker seg tilbake helt til eldre steinalder. Næstvedtøksen er grunnlaget for Ås sitt våpenskjold.

Landbruk og gårdsdrift har lange røtter. –Den høiere Landbrukskole paa Aas– ble grunnlagt i 1859. Siden har Ås vært ueløselig knyttet til utviklingen av norsk landbruk. Ved siden av NMBU er gårdsdrift og dyrking av korn fremdeles en viktig arbeidsplass for kommunen. Dette ser du når du beveger deg rundt, det er vakre, belgende åkerer på alle kanter.

Her er du ikke mange minuttene fra storbyen, men fremdeles skikkelig på landet. Samtidig er Ås et sted som formelig bobler over av ny energi.

Ås er et av de tettstedene i Norge som vokser raskest, det er forventet at befolkningen kan bli fordoblet innen 2040. En fremtidsorientert tettstedsutvikling, et rikt mangfold av handels- og servicetilbud, ulike kulturaktiviteter, etablering av nye bedrifter og fagmiljøer tilknyttet Campus Ås og aktiv boligutvikling – Ås har lange røtter til fortiden og stø kurs mot en vital fremtid.

Og midt i sentrum av Ås kommer Sentrumshagene. Og verken navnet eller beliggenheten kunne passet eller vært bedre.

Her er du ikke mange minuttene fra storbyen, men fremdeles skikkelig på landet.



I Ås er det mest tilgjengelig med sykkel, enten du saker Cortado eller Skogens rø.

Her er du i umiddelbar nærhet til badeplasser eller et av områdets mange turområder.

Foto: John Einar Sandvand/Vakreasno

På Årungen rostadion trener og konkurrerer kjente og ukjente helter.

Foto: John Einar Sandvand/Vakreasno



Den 700 år gamle eika på Vollhaugen er blitt et kjent landemerke i Ås.

Foto: John Einar Sandvand/Vakreasno



Skatepark for nybegynnere og erfarne.

Hyggelige turområder for store og små.

Aktiviteter

Arungen

Arungen er den største innsjøen i Ås kommune med et areal på over 1 m². Innsjøen er svært fiskerik og er du dyktig med fiskestangen kan du fange fisk som gjedde, abbor og mort. Riksanlegget Arungen Røstadion ligger vakker til på østsiden, så om du har lyst til å ro eller padle, kontakt Arungen ro og padleklubb.

Turområder

Her finnes det et oppkomme av turmuligheter. I Kinnåsen er et fint område for fotturer, eller du kan gå den spennende kultur- og naturstien: Rotarystien. Alternativt kan du gå Åsrunden, en 12 km lang rundtur i området.

Brevoll Gård

Brevoll er et flott utgangspunkt for turer hele året. I dette vakre naturområdet kan man gå på en rekke spennende utflukter, både for fjellgeiter og småbarnsfamilier. Innerst i Bunnefjorden finner du Brevoll Gård. Her får du en hyggelig gårdskafe, leie av kajakk, gapahuk og lawo, og ikke minst overnattingsmuligheter.

Vitenparken Campus Ås

Vitenparken er et opplevelsessenter og vitenskaps-park med tilbud til barnehager og skoleklasser i uken, og et åpent aktivitetstilbud i helgen. Her kan store og små få pirret nysgjerrigheten sin på det meste i grenselandet vitenskap, kunst og teknologi.

Vardåsen

Et flott turmål for store og små. Her kan du gå til toppen av Vardåsen, hvor du får svært flott utsikt spesielt vestover.

Brønnerud skatepark

Ås har også sin egen skatepark. Den finner du ved Brønnerud skole, og er en betongpark med street elementer. Både for nybegynnere og de mer erfarne.

Gulli gård

Gulli gård er en familiedrevet besøksgård som befinner seg i Kroen. Her kan du hilse på og kose med norske gårdsdyr som sauer, geiter og minigriser. Samtidig som det også er internasjonale dyr som alpakkas og lama. Her kan barna være med på Dyreklubben eller stallkurs.

Ta deg et avkjølende bad i Arungen en varm sommerdag.



Uendelig med turmuligheter i området.



Kos med norske gårdsdyr på Gulli gård.



Pirr din nysgjerrighet hos Vitenparken Campus Ås.

Ås er et populært studiested med over 6000 studenter

Foto: Bildarkiv NMBU



Foto: NMBU/Tommy Normann



Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU, tidligere Universitetet for miljø- og biovitenskap (UMB), Norges landbrukshøgskole (NLH) og Den helse Landbrukskole paa Aas, er et norsk statlig universitet. Universitetet ligger i Ås i Viken og er Norges sentrale og ledende forsknings- og lærested for bioproduksjon, miljø og landskap. NMBU har 6000 studenter og 1500 ansatte.

Foto: Hanne Rabbås



Med over 2000 medlemmer er Samfunnet i Ås et av Norges desidert mest aktive og spennende studentmiljøer.



Foto: Alva Håseth Julenud

Et pulserende studentliv

Samfunnet i Ås

Samfunnet er for og av studentene på Ås. Studentsamfunnet er studentenes egen organisasjon, og er rammen rundt det meste av det sosiale som skjer blant studentene på Ås. Med over 2000 medlemmer er det et av Norges desidert mest aktive og spennende studentmiljøer. Konserten, festene, quizzer og samfunnsmøter er bare noe av det som skjer på Samfunnet.

Uka i Ås

Uka i Ås er Norges lengste kulturfestival og arrangeres av studentene ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet. Det er en festival som inviterer alle til revyvisninger, konserten, festene, quizzer, konkurranser og mye mer. Festivalen arrangeres i partallsår og feirer sitt 100-års jubileum når neste UKE blir avholdt i oktober 2024.



Foto: Margreta Brunborg



Sikker og praktisk sykkelparkering. Det nye parkeringsanlegget i As har totalt 2818 parkeringsplasser for sykkel, hvorav 208 er i hodelett samt plass til store lastesykler. De øvrige 180 er ute under tak. Alle kan kjøpe tilgang til sykkelhotellet med appen Bane NOR Parkering.

Du kommer deg raskt fra A til B

As stasjon ligger 100 meter fra Sentrumshagene og du er på Oslo S på kun 19 minutter.



Kortreist handel i As.



As er som skapt for to hjul. Visste du at du på en enkel måte kan sykle fra As til Drammen på tilrettelagt sykkelveier?



"Her finner du alt du trenger like i nærheten."

Nærområdet



Buss
3 min å gå



Tog
3 min å gå



Åsgård skole
2 min å gå



Ås undgang
3 min å gå



Ås kinoteater
2 min å gå



Vinmonopol
3 min å gå



Spritsleyfa
12 min å gå



Babylon Pizza
1 min å gå



Matbutikk
1 min å gå



Wayne's Coffee
3 min å gå



Trening
1 min å gå



Lege
5 min å sykle

Offentlig transport

Ås stasjon 2 min å gå
- linje 524, 535, 536 0,2 km
Ås stasjon 3 min å gå
- linje R20x, L21, L22x 0,2 km
Oslo Gardermoen t: 2 min med bil

Skoler

Åsgård skole (1-7 kl.) 2 min å gå
- 340 elever; 7 klasser 0,2 km
Rustad skole (1-7 kl.) 15 min å gå
354 elever; 15 klasser 1,3 km
Ås ungdomsskole (8-10 kl.) 15 min å gå
422 elever; 15 klasser 1,3 km
Ås videregående skole 8 min å gå
1100 elever; 62 klasser 0,6 km

Ladepunkt for el-bil

Rådhuset, Ås i Akershus 0 km
Coop Extra, Ås 3 min å gå

Varer/Tjenester

Oslo Fashion Outlet 11 min med bil
Vitusapotek Ås 2 min å gå

Barnehager

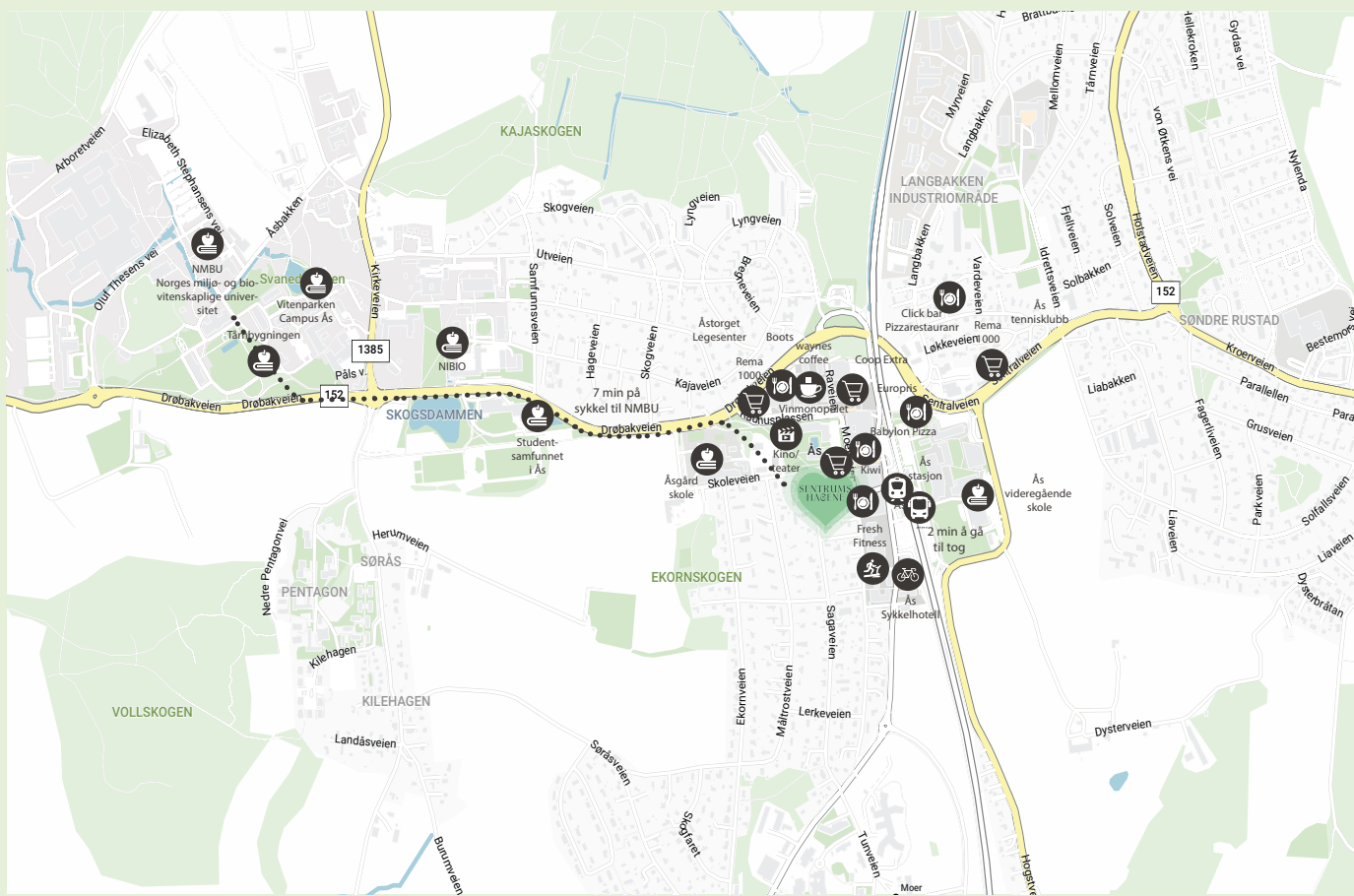
Søndstegen barnehage (0-6 år) 4 min å gå
102 barn; 5 avdelinger 0,4 km
Kjøya barnehage (1-6 år) 10 min å gå
37 barn; 2 avdelinger 0,8 km
Turveien barnehage (0-6 år) 12 min å gå
100 barn; 5 avdelinger 1 km

Dagligvare

Kiwi 1 min å gå
Coop Extra Ravelen 4 min å gå
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent 0,3 km

Sport/trening

Søndstegen Frisnet ballerke 5 min å gå
Ballspill 0,4 km
Åsgård skole 2 min å gå
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0,5 km
Fresh Fitness Ås 1 min å gå
Ås Treningssenter og fysioterapi 15 min å gå





Moderne arkitektur og gode kvaliteter

Arkitekturen er utformet med hensyn til livet som skal leves i og omkring bygningene i Sentrumshagene. Den høyeste delen av bygningen henvender seg mot den mer urbane delen av området mot nord.

Bygg A blir kvartalets framside og bygningen vil fungere som et nytt tyngdepunkt og setter standarden i sentrum. Fasaden har arkitektoniske sprang som markerer hver boenhet med et ikonisk og rustikt særpreget som spiller godt på lag med kulturhusets fasade i sentrum. Fasaden er kledd i dempet rød teglstein i rustikk håndbanket overflate.

Mot sør og vest vil bygningene løses gradvis opp med sprang og nedtrapping for å skape en naturlig overgang mot eksisterende boligbebyggelse. En mer klassisk karakter med naturlige trefanger er valgt på bygg B og C med dempede fargepaletter som spiller godt på lag.

Det er bevisst valgt varige og tidløse materialer på byggene for å skape kvaliteter du kan leve lenge med.



Bygg A blir kvartalets framside og bygningen vil fungere som et nytt tyngdepunkt og setter standarden i sentrum.



Tom Juul-Gam, arkitekt i DARK Arkitekter AS

Arkitekten

Skal representere noe nytt i Ås

- Sentrumshagene er et unikt kvartal i hjertet av Ås, hvor idéen har vært å skape et attraktivt bopli med nærhet til alt, og Ås sine grønne og rolige omgivelser.

- For oss var det viktig å finne en arkitektonisk egenart og identitet for prosjektet som gir opplevde bokvaliteter, og markerer starten på videreutviklingen av Ås sentrum. Arkitekturen tilpasser seg det omkringliggende, samtidig som det uttrykker og representerer noe nytt i Ås.

Naturlig å si hei til naboen

- Kvartalet har en variasjon av leilighetsstørrelser og typer, som legger til rette for et mangfold av beboere, og sosial bærekraft. Felles gårdsrom og takhager legger til rette for sosiale arrangementer og uformelle møter. Her vil det være naturlig å si hei til naboen.

Åpne og inviterende fasader mot bygatene skal legge til rette for sosiale muligheter og byliv, mens markerterrasser og private hager mot Sagaveien illustrerer spennet i det vi har skapt i Sentrumshagene.

- Uttrykk og materialbruk er hentet fra den historiske Ås-paletten, og grønne elementer er integrert i arkitekturen, gjennom balkonger, takhager og gårdsrom. Ønsker beboerne å dyrke nytteplanter selv, eller bare nyte grønne omgivelser, vil man ha muligheten til det.



"Felles gårdsrom og takhager legger til rette for sosiale arrangementer og uformelle møter. Her vil det være naturlig å si hei til naboen."



Lyse, tiltalende leiligheter

Leilighetene i Sentrumshagenes første salgstrinn, Bygg A, består av moderne 2- og 3-roms leiligheter, i hjertet av Ås, med tilgang til vakker takterrasse og flotte grønne fellesarealer. Her får du leiligheter med spennende arkitektur, god planløsning og takhøyde på 2,5 meter. Leilighetene er fra 35 til 65 kvm og leveres med hvitpigmentert enstavs eikeparkett som standard.

Den åpne og moderne kjøkkenløsningen får en tiltalende innredning fra anerkjent kjøkkenleverandør, hvor man vil kunne velge mellom fire forskjellige farger på fronter og benkeplater. Kjøkkenet leveres med sorte hvitevarer som standard.

Her får du også et moderne flislagt bad med nedsenket dusjzone, vegghengt toalett, gulvvarme og downlights i taket.

På bad vil du også kunne velge mellom forskjellige fargevarianter på flisen. Alle leilighetene har deilige balkonger hvor tiden går ekstra sakte - om du vil det.

Hver etasje i Bygg A har identisk utforming, og består hver av elleve 2-roms leiligheter og fire 3-roms leiligheter - med varierende størrelser og planløsninger. I underetasjen vil hver leilighet få sin egen sportsbod - kjøkk å ha til all slags lagring. I samme etasje finnes parkeringsanlegget hvor du får mulighet for å kjøpe din egen p-plass.



Arealeffektive 2-roms

Dette er en flott 2-roms leilighetstype med et arealeffektivt design. Med en størrelse på 36,2 kvm er hver kvadratmeter utnyttet slik at du som kjøper får optimal planløsning.

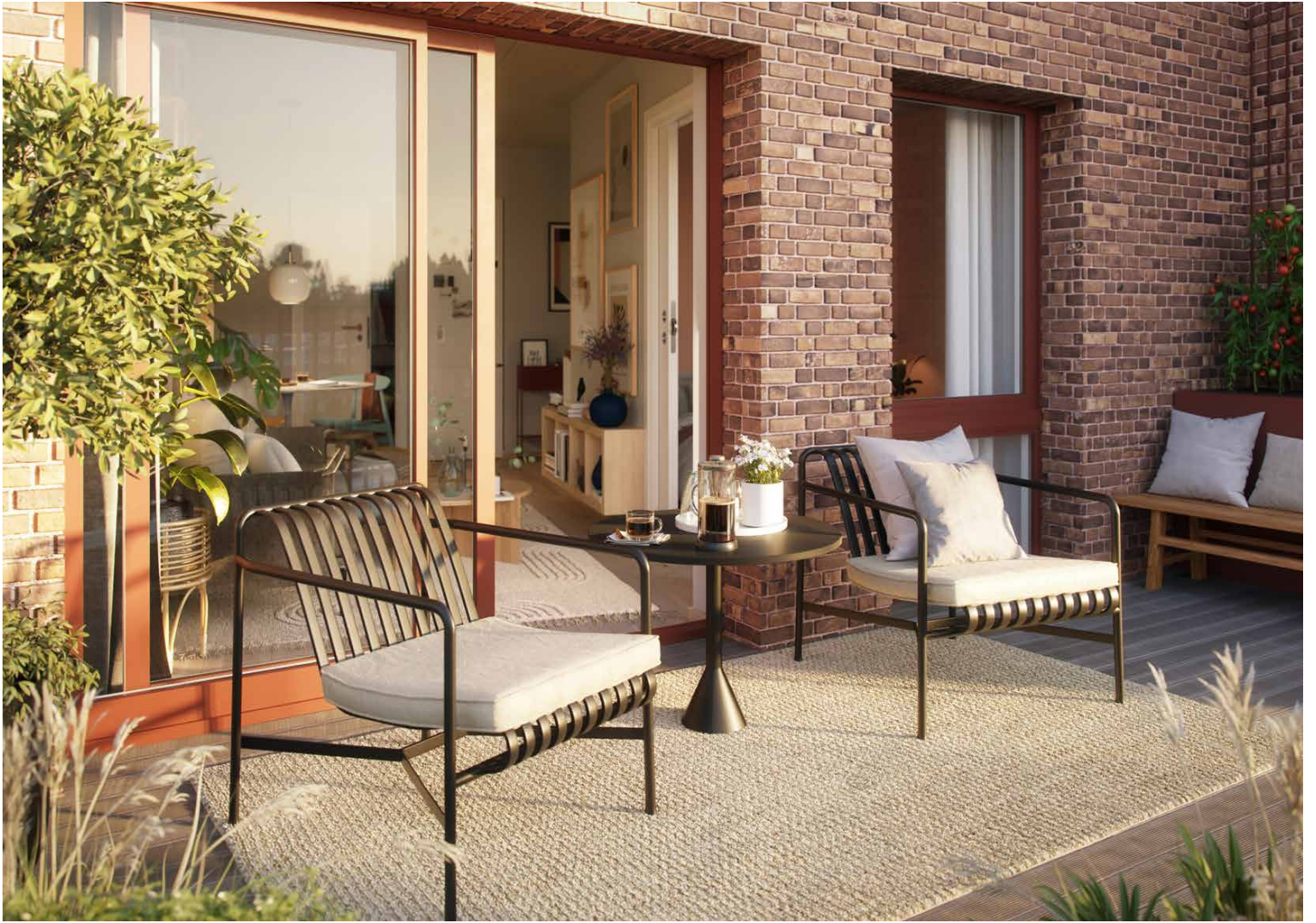
Den åpne stue- og kjøkkenløsningen, som leveres med hvitevarer får lys inn fra to sider. Her får du en god plass til å underholde venner og familie. Balkongen på 7,7 kvm og gir deg utsikt og masse lys gjennom store vinduer og skyvedør ut til balkongen - her kan du slappe av etter en lang dag.

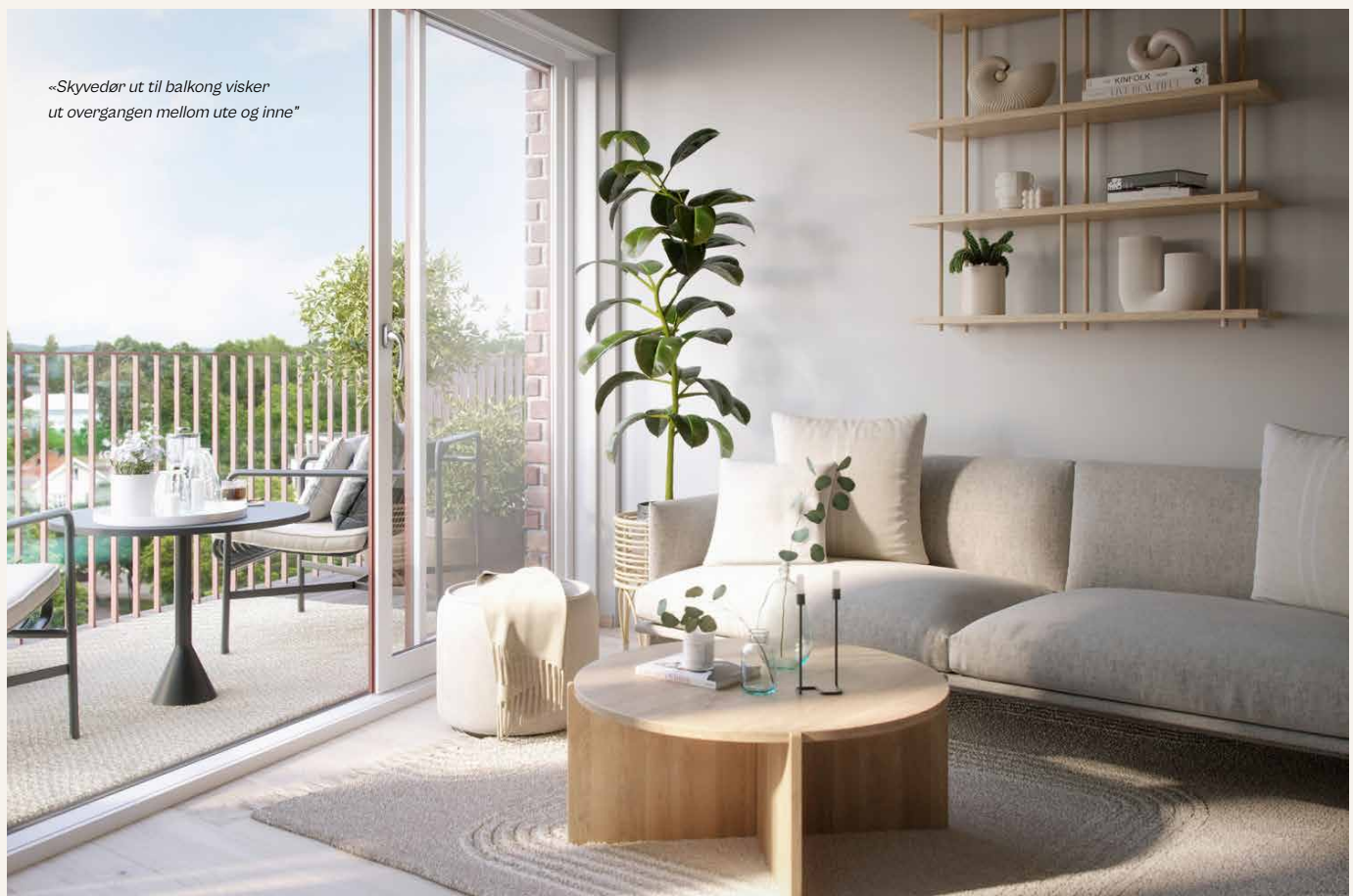
Badet fremstår moderne med fliser i delikate fargealternativer. Det er avsatt god plass til vaske- maskin/tørketrommel. Soverommet har en praktisk skyvedør som gir deg optimal plassutnyttelse og privatliv når du trenger det.

I Sentrumshagene vil du forøvrig finne en rekke 2-roms leiligheter i varierende størrelser og utforming.



Luftig stue og kjøkkenløsning. Kjøkken leveres med hvitevarer.







Leligheten har balkong på 4,7 kvm, og godt utsyn til to sider med sin hjørneplassering



Smarte 3-roms

Med sine optimale 49,6 kvadratmeter er denne leilighetstypen den perfekte størrelsen for både deg som bor alene, kjæresteparet eller en mindre familie som ønsker seg en stilfull, moderne livsstil med nærhet til alt.

Leligheten har balkong med godt utsyn til to sider med sin flotte hjørneplassering. Den åpne stue- og kjøkkenløsningen skaper en luftig og romslig atmosfære med store vinduer som slipper inn mye naturlig lys og gir god romfølelse.

Leligheten har to soverom - det minste et ypperlig barnerom med plass til både garderobe og skrivepult. Hovedsoverommet på 9,5 kvadratmeter har to utganger og stort vindu som vender ut mot balkongen. Her kan du sove godt og lade opp etter en lang dag.

Det deilige, flislagte badet gir god komfort og har selvsagt avsatt plass til vaskemaskin/hørkerommet. Det er plass til garderobes på både soverom og i entré.

Sentrumshagene byr forøvrig på flere typer 3-roms med varierende størrelser og utforming.





«Ettermiddagskaffen smaker ekstra
godt på egen balkong»

Større 3-roms

Denne leilighetstypen gir deg hele 65 kvm med moderne og funksjonelt design.

Her kan du skape et sosialt oppholdsrom og nyte livet på den særvedte balkongen på 10 kvm med utsyn over det vakre, frodige gårdsrommet. Oppholdsrommet har lys inn fra to sider. Kjøkkenet har åpen løsning, slik at du kan lage mat mens du nyter selskapet til dine gjester eller familie.

Kjøkkenet er velutstyrt med moderne hvitevarer som vil gjøre matlagingen til en lek. Det deilige, flislagte badet har god plass til både vaskemaskin/ tørketrommel. Leiligheten har to soverom - ett på 8 kvm og hovedsoverom på 12,5 kvm med store åpne vinduer, som slipper inn mye lys. Her kan du våkne opp til frisk luft og en vakker utsikt. Det er satt av garderobe plass på soverommene og i den rommelige entréen.



Særvedt balkong på 10 kvm med utsyn over det vakre, frodige gårdsrommet.





*"Med gode og store vindusflater
er du sikret godt med dagslys."*



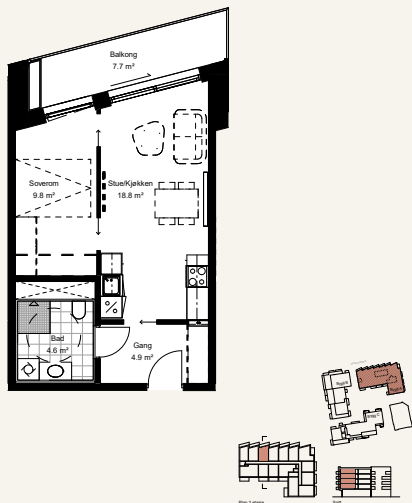
~Med et lunt og godt soverom
våkner du uthvilt hver dag~



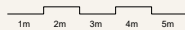


Leilighetsnummer

A207 · A307 · A407 · A507

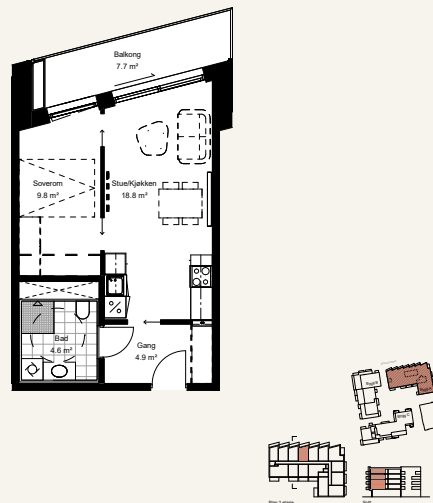


2- roms | Fra 2. - 5. etg. | BRA 41,4 kvm | P-rom 41,4 kvm | Uteplass: 7,7 kvm



Leilighetsnummer

A208 · A308 · A408 · A508



2- roms | Fra 2. - 5. etg. | BRA 41,4 kvm | P-rom 41,4 kvm | Uteplass: 7,7 kvm





På kjøkkenet har du muligheten til å velge den fargen du selv vil ha på benkeplaten.



Kjøper har en valgfri farge pr. leilighet inkludert.

Skreddersøm

I Sentrumshagene får du muligheten til å designe din egen drømmeleilighet. Her vil de ferske leilighetene stå klare til at du kan bestemme hvordan ditt nye hjem skal være.

Ingenting slår følelsen av å kunne bestemme nøyaktig hvordan den nye stuen skal se ut. Hvor sofaen skal plasseres og hvilket bilde som skal få orkesterplassen på veggen. Det å ha muligheten til å kunne bestemme akkurat hvordan leiligheten din skal være, kan raskere gi deg den umiskjennelige følelsen av å være hjemme.

Alle vet at farger har mye å si for hvordan et rom oppleves. Og i Sentrumshagene kan hver leilighet ha sin farge. Kjøper har en valgfri farge pr. leilighet inkludert. Om man ønsker flere farger i leiligheten kan dette gjøres for en ekstra kostnad.

På kjøkkenet har du muligheten til å velge den fargen du selv vil ha på benkeplaten. Du får presentert fire forskjellige fargevalg, slik at du selv kan velge den som faller best i smak. På badet har du også muligheten til å definere hva som passer deg best. Der får man tre fargevalg av flisene som skal dekke badet. På den måten kan du tilpasse ditt nye hjem i Sentrumshagene slik at det passer perfekt for deg.

Det er mange fordeler med å kjøpe nytt

Lave omkostninger

Når du kjøper en brukt bolig betaler du dokumentavgift til staten på 2,5 prosent av kjøpesummen. Ved å kjøpe nytt eller bolig under oppføring, beregnes dokumentavgiften kun av tomteverdien. Dette gir vesentlig lavere kjøpsomkostninger.

Bedre standard

Ved kjøp av ny bolig får du en høyere byggeteknisk standard enn for bare noen år siden. Gjennom forskriften TEK17 bygges det med bedre isolasjon, balansert ventilasjon, flere el-uttak, større heisrom og høyere krav til brannsikkerhet m.m.

Mindre vedlikehold

Ved kjøp av helt nytt trenger du ikke bruke tid på oppussing og vedlikehold på mange år. Med god planlegging av din nye bolig, får du en bolig som passer perfekt for deg! Det avholdes befaringer før overtagelse med byggherre og entreprenør, ved overtagelse og ett år etter overtagelse.

Forutsigbarhet

Ved å kjøpe nytt eller ved kjøp av bolig under oppføring, må budstadsopplæringsloven følges. Kjøper har med dette en lovfestet reklamasjonsrett på 5 år.

Lavere energikostnader

Nye, moderne boliger har blant annet bedre isolasjon noe som vil kunne gi deg lavere og mer forutsigbare energikostnader.

"Følelsen ved å flytte inn i din egen, splitter nye bolig er trolig langt mer verdt enn du tror. Ingen skavanker, hakk i parketten eller spikerhull i veggene - du og din nye leilighet starter med blanke ark, sammen!"



Utomhusplan

Utomhusplan



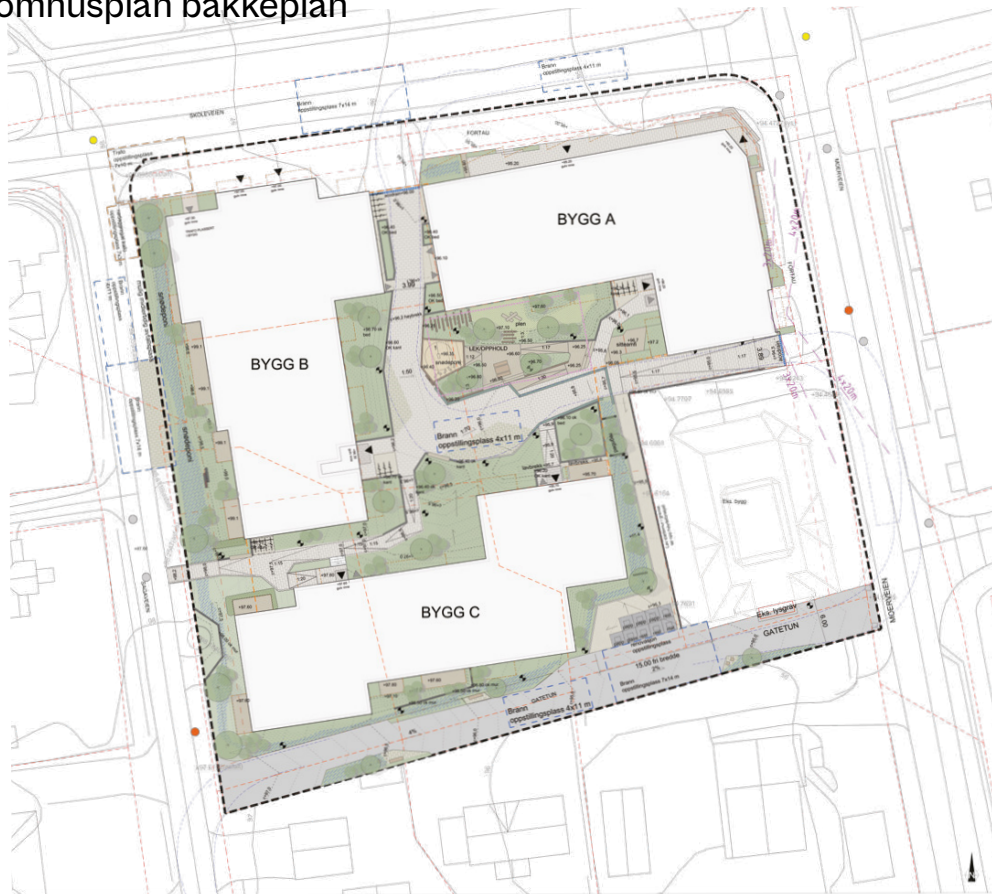
Område for nærlekplass er lagt til det mest solfete arealet i gårdsrommet. Flere trær er plassert innenfor nærlekarealet. Arealet utformes med et større område for sandlek, gode utteplasser, samt plenareal, og det sikres universell tilgjengelighet gjennom arealet.

Inviterende gårdsrom

Det å skape et brukervennlig, attraktivt og inviterende fellesområde har vært et viktig premiss i Sentrumshagene. Gårdsrommet skal oppleves som mangfoldig, innholdsrikt og inviterende, og det skal være et godt sted å være.



Utomhusplan bakkeplan



TEGNFORKLARING

	Planlegging		Hovedtregning trykk/sammengitt
	Fornøyningsgrense		Innkjøring P-åpner
	Eiendoms grense		Trapp
	P-åpner		Rampe
	Bygning, vegg/vind		Mulighet for plassering av sykkesjakk
	Balkong		Ny kurtmyr/lystestikk
	Ekstisterende kote		Exs. brannrum/ny brannrum
	Nye koteer eks. 0.5 meter		Spøringskurvor/brennbilrenovesjakk
	Nye koteer eks. 0.1 meter		Renovesjakk/veggende containere 8 x 6
	Innmått eksisterende punktthytte		Skiltinger ved Røise
	Ny punktthytte		Lekeareal 50 x 20 meter
	Støttemur		Belysningspunkt/tilslutningsvegg
	Kantengrenning		malbetong, plankbord eller lignende
	Faltpiler		Sykkeparkering
	Rekkverk/hjelpivegg		Brannoppstillingsplass 11 x 8 meter
	Vannrenne med rat, avrenning regnvann		Brannoppstillingsplass 7 x 12 meter
	Asfalter		Oppstillingsplass 7 x 12 meter
	Bellegg, kjørerett for bil		Oppstillingsplass 7 x 12 meter
	Bellegg, jernbaneløp		Oppstillingsplass 7 x 12 meter
	Bellegg, annet gress eller lignende		Oppstillingsplass 7 x 12 meter
	Bellegg, gipsbetong		Oppstillingsplass 7 x 12 meter
	Asfalt		Oppstillingsplass 7 x 12 meter
	Tredette		Oppstillingsplass 7 x 12 meter
	Opphevet plantebånd, DK kort maks 30 cm		Oppstillingsplass 7 x 12 meter
	Sandfyllingsareal		Oppstillingsplass 7 x 12 meter
	Grua		Oppstillingsplass 7 x 12 meter
	Vegetasjon, etasje- og buskvegetasjon		Oppstillingsplass 7 x 12 meter
	Vegetasjon, plen		Oppstillingsplass 7 x 12 meter
	Vegetasjon, regnbånd		Oppstillingsplass 7 x 12 meter
	Vegetasjon, hekk		Oppstillingsplass 7 x 12 meter
	Takkheller/brester i terreng		Oppstillingsplass 7 x 12 meter
	Exs. sykkelop		Oppstillingsplass 7 x 12 meter
	Nye trær		Oppstillingsplass 7 x 12 meter

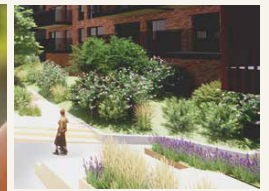
Sentrumshagene
Illustrasjonsplan bakkeplan



Oversiktsplan



Dette sentrale gårdsrommet skal fremstå som et frodig, attraktivt og trygt utemiljø for beboere og besøkende. De store vegetasjonsområdene gir området en organisk og varm karakter.



Sentrumshagene får en fargepalett inspirert av omgivelsene, de historiske teglbyggene og de rødmatte trehusene i nærheten.

Takplan



Tegnforklaring

Prosjektgrense	Trapp / treverk	Opphevet bed
Røkkverk	Tekniskrommer over ventilasjonsbatter	Tynn i lønng 'Substratlag' / Akkumulering for væskehold
Punktthytte	Pergola	Dykingbeder
Taklister	Guss	Belysningspunkter: fittastands/vegg
Tekniske installasjoner	Ekstensive grønne takbedom	Inngang bygg / renning tak
Trøskle	Semi-intensiv grønne tak, busker, stauder, bærbusker, urter	Middels busker og småvokste trær
Rampe / treverk	Temerengformet / plantebed	Mulighet for langbord



Her får du et større taklandskap forbeholdt beboerne med gode sol- og utsiktsforhold. Takets størrelse gir rom for inndeling av flere soner slik at takterrassen kan brukes av flere. Her kan det dyrkes grønnsaker og være areal for utestoppid med lounge og solplasser. Her vil det også være to pergolakonstruksjoner som gir ly mot regnet og skygge mot solen.



Leveranse-
beskrivelse

Leveranse-
beskrivelse

Leveransebeskrivelse: Bygg A

Denne leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler; uttrykk og funksjoner. Det vil forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og den øvrige salgsinformasjonen, herunder innholdet i prospekt, plantegninger, bilder og illustrasjoner. I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er gjeldende.

Boligene bygges i henhold til gjeldende TEK 10:2018. Hvor annet ikke fremgår av leveransebeskrivelsen, gjelder Norsk Standard (NS) 3420, normale toleransekrav for tømmerarbeiden og anvisninger i henhold til SINTEF Byggeforskeren.

Vi gjør særlig oppmerksom på at bilder og illustrasjoner i salgsmateriellet, herunder også annonser e.l. viser elementer som ikke inngår i faktisk leveranse. Dette gjelder blant annet møblering, innredningsdetaljer, belysning, hvitevarer, vindusform, kjøkken- og garderobelesning, men kan også gjelde bygningmessige detaljer på fellesarealer, terrasser, materialvalg, utebelysning, blomsterkasser, beplantning, fasadedetaljer, utomhuselementer og lekeapparater/områder mv. Bildene er kun ment, som foreløpige illustrasjoner basert på antatt utførelse på et tidlig stadium i prosjektet der detaljprosjektering ikke er foretatt.

Det presiseres særskilt at kjøkken leveres i henhold til egen kjøkkentegning. Der produktnavn er nevnt i leveransebeskrivelsen tas det forbehold om tilgjengelighet ved utførselstidspunktet. Merk at selger/entreprenør kan velge andre produkter og leverandører enn det som er beskrevet i leveransebeskrivelsen så lenge disse byttes ut med et tilsvarende produkt.

1. Utvendig

Konstruksjon

Bygget fundamenteres via peler/plarer til fjell. Bygningen utføres med bærekonstruksjoner i betong og stål. Etasjeskiller utføres med hulldekker (elementer i betong). Fasader utføres i hovedsak med isolert bindingsverk forblendet med tegl, plater, hver for seg eller i kombinasjon. Enkelte fasadedetaljer kan være i andre materialer. Vegger mot fellesarealer og naboleiligheter utføres i betong eller som bindingsverk konstruksjon.

Innvendige klimavegger i fellesarealer leveres etter arkitektens anvisning. Innvendige vegger utføres i stenderverk kledd med gipsplater på begge sider. Mineralull i vegger mot våtrom, øvrige innvegger er ikke isolert. Konstruksjonssystemet er ikke ferdig prosjektert og vil kunne avdekke behov for justeringer av sjakter, nye sjakter og påføringer. Det leveres sedum på deler av taket.

Balkonger/terrasse

Balkongen leveres med tremmegulv (impregneret trevirke). Balkongen mot Skoleveien får integrerte blomsterkasser i

samme farge og uttrykk som rekkverk og beslag. Rekkverk utføres som spiller i metall med farge tilpasset tegl. Undersiden av balkongen er i betong/fibersementplate. Det leveres typisk 1 stk. sort LED utelampe med dobbel stikkontakt, og bryter på innsiden. Balkong og terrasse er å anse som utvendig konstruksjon. Drypp fra overliggende balkong, rekkverk og konstruksjoner må påregnes ved regn/snøsmelting etc.

Vinduer/vindusdører

Det leveres malte trevinduer (innvendig) med utvendig aluminiumskledning og energiglass i henhold til isolasjonskrav. Det leveres i varierende grad både skyvedører og slagdører fra oppholdsrom til balkong, se salgstegning. Utførelser og genikter leveres ferdig malt i hvit farge fra fabrikk. Det leveres solavskjerming (zip screen, plisségardin på slagdørene med glass) på fasader mot sør, øst og vest der dette er nødvendig for termisk komfort. Endelig omfang vil bli klart under detaljprosjekteringen.

Hovedinngangsdør leilighet

Hovedinngangsdør med kikkhull til leilighet med standard overflatebehandling fra fabrikk. Det leveres med FG godkjent låskasse og 3 sett med nøkler.

Postkasser

Det leveres felles postkassettativ på vegg i forbindelse med inngangspartiet. Endelig plassering bestemmes i detaljprosjekteringen.

2. Innvendig

Gulv

Stue, kjøkken, soverom, gang og bad leveres med 1-stavs parkett i hvitlaseret eik som standard. På badsgulv leveres flis av typen Saga Nexos i 30 x 30 cm. I nedsenket dusj-sone på bad leveres med tilsvarende mindre fliser i mosaikk, format 5x5 cm. Kjøper kan velge mellom 3 valgfrie farger kostnadsfritt av samme type flis. Flisprogrammet er tilrettelagt av selger og utstilt på visningsentret. Selger forbeholder seg retten til å velge flisstype av tilsvarende kvalitet fra annen anerkjent leverandør.

Vegger

Innvendige vegger av gips sparkles og strimles i skjøter og overganger. Males til fullekk. Innvendige hjørner vil normalt avrundes med akrylfug. Eventuell utbedring av ferdig malte flater foretas ved flikkmalig. Vegger mot naboleiligheter og trapperom, som utføres i betong eller lydvegg kledd med gipsplater, vil ha sparklet og malt overflate. Det kan velges mellom 3 standard NCS-farger. Fargen gjelder for hele leiligheten.

På bad leveres flis av typen Saga Nexos 30x60 cm. Kjøper kan velge 3 valgfrie farger kostnadsfritt av samme type flis. Flis monteres uten fugefuge.

Himlinger

I boligrom leveres sparklet og hvit malt himling i betong med synlige V-fuger. Listfri overgang vegg/tak. Rørføring vil i all hovedsak bli skjult bak innkassinger og som helt eller delvis nedfornede gipshimlingen. Fortrinnsvis i entré, bad og over kjøkkenskap. Nedføring også i områder der dette er nødvendig av hensyn til isolasjonskrav eller tekniske føring, se også informasjon om takhøyde i romskjema.

Kjøkken

Kjøkkenet leveres fra HTH i modell Stockholm eller tilsvarende. Det er mulig å velge mellom fire ulike farger, som er forhåndsdefinerte av selger. Benkeplate i laminat 20 mm leveres i 4 valgfrie farger med innfelt kum. Det leveres Ventilator av typen slimline under overskap ved avsett plass for platetopp. Synlige hvitevarer fra Siemens IQ100-serien eller tilsvarende i sort utførelse leveres som standard.

Selger forbeholder seg rett til å levere kjøkken i tilsvarende kvalitet fra annen anerkjent leverandør. Fargealternativene over tilbys under forutsetning om at kjøkkensløsningen ikke endres av kjøper i tilvalgsprosessen. Egen kjøkkentegning for det enkelte bolig vil bli utarbeidet og overlevert i forbindelse med tilvalgsprosessen.

Garderobe

Det leveres ikke garderobeskap som standard, men dette kan bestilles i forbindelse med tilvalgsprosessen.

Innvendige dører

Innvendige dører med glatt overflate, type Swedoor eller tilsvarende i hvit farge. Genikter med synlig innfesting. Terskel i eik. Vhider i krom.

Baderomsinnredning:

Det leveres baderomsinnredning med spill med LED lys tilpasset planløsning på badet, type HTH / Hafa eller tilsvarende. Kjøper kan velge minimum 3 ulike farger på innredning i tilvalgsportal. Selger kan velge å levere baderomsinnredning i tilsvarende kvalitet fra annen leverandør.

Blandebatteri leveres fra Oras Saga eller tilsvarende med opplytsventil. Det leveres LED downlights i himling minimum 4 stk. Vegghengte toaletter i farge hvit med soft close toalettsete. Til dusj leveres rettvinklede dusjvegger i herdet klart glass ca. 90x90 cm. Det leveres etgøpes dusjbatteri og dusjarmatur type Oras Saga eller tilsvarende, med toppdusj og håndholdt løsning. Det er avsett plass til og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Takhøyde

Det leveres generell innvendig takhøyde mellom 2.40 til 2.60 meter. Det er nedforet himling i entré/gang, garderobe og bad med takhøyde på ca. 2.20 meter.

Listverk

Det leveres hvite gulvlist, ferdig malt fra fabrikk med synlig spikerhull. Listefritt i overgang vegg/himling. Lister overmales ikke. Det kan forekomme glipper i hjørnet og skjøter på grunn av bevegelse i treverket.

Diverse utstyr

Brannslukningsutstyr i henhold til forskriftskrav. Det installeres boligsprikning med synlige sprinklerhoder. Det leveres underfordelingskapp i fellesareal i hver etasje i tillegg til eget el-skap i hver enkelt leilighet. Plassering besluttes av selger i forbindelse med detaljprosjekteringen.

Malerarbeid

Gipsplate flekk- og skjøtesparkles iht. NS 3420 klasse K2. Grunnes og males 2 strøk. Det kan velges mellom 3 standard NCS-farger. Fargen gjelder for hele leiligheten.

3. Teknisk

Dørklokke

Det leveres porttelefon med kamera med farge ved inngangsdøren og ved garasjeport. Svarapparat med fargeskjerm i hver leilighet.

Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner monteres i hver enkelt bolig. På kjøkkenet leveres slimline ventilator med lys og integrert komfyrvakt over koketopp.

Elektro

NEK 400 legges til grunn ved prosjektering og utførelse av all installasjon. Den elektriske installasjonen utføres så langt som mulig med skjult røranlegg. Ved betong og lydvegger kan det bli åpent anlegg. For lyspunkt i betonghimpling leveres stikkontakt i overgang mellom himling og vegg. På bad og i gang leveres LED downlights i himling. Belysning også under overskap på kjøkken. Elektrotgning utarbeides av entreprenør i forbindelse med detaljprosjektering og vil bli tilsendt kunde i forbindelse med oppstart av tilvalg. Denne vil vise standard plassering av punkter i boligen.

Brannsikring

Hele bygget skal tilfredsstille dagens krav til brannsikring. Det innebærer blant annet heldekkende sprinkleranlegg i alle fellesarealer og i alle leiligheter. Noen synlige rørføring for fremføring av sprinkleranlegg må påregnes. Det leveres i tillegg ett brannslukningsapparat til hver leilighet. Røykdetektor og alarmgiver i hver leilighet er direkte tilknyttet sentralt brannalarmanlegg. Dette er nærmere beskrevet i FDV dokumentasjonen. Sprinkleranlegg for leiligheten, fellesarealer og eventuelt balkonger i henhold til gjeldende krav. Det vil bli synlige sprinklerhoder.

Oppvarming

Energibehov til oppvarming og varmtvann dekkes av fjernvarme. Oppvarming med radiatorer styrt av aktuatorer i oppholdsrom og gulvvarme på baderom.

Saniter

Det leveres komplette rør- og ventilasjonstekniske installasjoner for boligen iht. TEK 17. Rørføring skal leveres skjult eventuelt innkasset i gips som sparkles og males med inspeksjonsluke/ ventilasjonsluke der dette er påkrevd. Beskrivelse av komplett sanitæranlegg og plassering av fordelingskapp bestemmes i forbindelse med detaljprosjekteringen.

TV/Internett

Selger vil besøke tilkobling til hovedfordeling/ hovedpunkt og kollektiv avtale med binding til anerkjent signalleverandør. Installasjonen vil være klar for bruk ved innflytting.

FDV

Til hver leilighet vil det medfølge FDV-dokumentasjon (Forvaltning, Drift og Vedlikehold). Her vil det fremgå hvilke materialer, produkter, fargevalg mv. som er benyttet i leiligheten i tillegg til oversikt over kontaktpersoner/firma som har vært ansvarlig for prosjektets ulike arbeider.

4. Fellesanlegg

Innvendige fellesaresaler

Inngangspartiene i plan 1 leveres med 60x60 fliser på gulv frem til heis, og sparklede malte vegger. Øvrige korridorer med trinnylidsdempende beleg. Betongtrapper med beleg, opptrin og vanger males. Trappene fargetilpasses beleg for å få tilfredstillende kontrast.

Heis

Alle leilighetene har tilgang til heis og trapp. Heis også ned til bodsone og parkering i kjellerplan.

Sportsboder

Sportsboder leveres i bodanlegg i kjeller med nettingvegger mellom boder, tette fronter og nødvendig belysning. Vegg males hvit til dekk. Takhimling i betong, støvbånd hvit. Systemhimling der det kreves. Der leveres med hengelås på sytinder. Det kan forekomme tekniske installasjoner i sportsbod som kan redusere bodens lagringskapasitet (ventilasjon, sprinklerhode og lignende).

Parkeringskjeller

Ved innkjøring til garasjeanlegget monteres det garasjeport med motordrift. En fjernbetjent portåpner leveres per parkeringsplass. Alternativt GSM basert åpningsystem. Veggene i garasjeanlegget utføres i malt hvit betong. Himling støvbåndes i hvitt. Skjolder vil kunne forekomme. Gulv vil være brettstøt og olijet betongdekket. Garasjeanlegget leveres uten sluk. Gulv støpes med fall mot lavbrykk. Garasjeanlegget blir avtrekksventilert uten oppvarming og drenering. Kondens på overflater og vannsløt etter bil vil kunne forekomme i garasjeanlegget under visse forhold. Minimum takhøyde i kjellerene i garasjen er 220 cm. I områder med tekniske føringer kan takhøyden bli noe lavere. Tekniske installasjoner/føringer blir synlige i himlingen. Garasjeplasser leveres og utføres iht. forskriftskrav. I forbindelse med detaljprosjekteringen kan løsningen av parkeringsareal bli endret. Det tas forbehold om mindre avvik på størrelsen på parkeringsplassene. Det vil bli levert felles opplegg til El-bil lader med binding til leverandør på alle plasser. Alle p-plasser oppmerkes og nummereres.

Utomhusarbeider

Foreløpig utomhusanlegg er inntatt i prospektet. Arealer mellom byggene opparbeides med grønne soner, sykkelparkering, oppholdssoner med benker, lekeapparater og gangareal med fast dekke. Utomhusplanen er en illustrasjon og enkelte endringer i utforming og materialvalg må påregnes. Utomhusarealene vil ferdigstilles samtidig med

ferdigstillelsen av prospektet for øvrig, alternativt ved eget årstid.

Takterrasse

Takterrasse inndeles i soner hvor det i ulike soner er mulighet for dyrking av grønnsaker, beplantning, soling/ rekreasjon med mer. Sonene opparbeides med ulike materialer, belysning og beplantning for å skape en hyggelig atmosfære. Det leveres tremmegulv (impregneret trevirke) på takterrasse, benker i tre og pergolata. Se for øvrig foreløpig Takplan vedlagt i prospektet.

Sykkelparkering

Det leveres sykkelparkering i garasjekjeller samt sykkelstativer i felles hage/gårdsrom iht. utomhusplan.

Avfallshåndtering

Det etableres nedgravede avfallsystem for boligene i henhold til kildesorterings fra renovasjonsetaten.

Låssystem

Eget låssystem med nøkkel som passer til hovedinngangsdøren, inngangsdør til leilighet, postkasse, garasje, sportsbod- og øvrige fellesdører med lås. Det leveres tre nøkler til hver leilighet.

Tilvalg og endringer

Erfaringsmessig vet vi at enkelte kjøpere ønsker å sette sitt personlige preg på leiligheten og det legger vi til rette for. Prosjektet og prisen er imidlertid forutsatt gjennomført som serieproduksjon, som gir føringer for hvilke tilvalg og endringer som kan tillates og når disse må bestilles. Tilvalg fra forbruker skal ikke gå ut over produksjonstiden og dette begrenser tilvalg til å ikke gjelde konstruksjonsendringer eller tilvalg som påvirker om-prosjektering eller endringsdoknad til kommunen. Det vil bli muligheter for å gjøre individuelle tilpasninger gjennom valg fra en tilvalgsoversikt/ tilvalgsportal som blir sendt boligkjøperne i god tid før innvendige arbeider igangsettes. Tilvalgsmuligheter vil omfatte type parkett, innvendige dører, fliser, farger på vegg, kjøkkenmodell og baderomsinnredning fra prosjektets leverandør, elektroutpunter etc. Etter igangsettning vil det gis bestillingsfrister for tilvalg og endringer.

Etter at en bestillingsfrist har utløpt, forbeholder selger seg retten til å avvise bestillingen. Inngås kjøpsavtale etter igangsettning av prosjektet kan frister for tilvalg og endringer være utløpt.

Tilvalg medfører pristillegg som vil fremgå av tilvalgsoversikt. Det må påregnes å betale veiledende priser for tilvalg med påslag til totalentreprenør for dekning av administrasjon, koordinering, garantier, risiko og fortjeneste mv.

Ønsker om endringer vil medføre at selger, totalentreprenør, tekniske konsulenter og/eller arkitekt må vurdere ønskene. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger, prosjekterte løsninger mv. Jf. Bustadoppføringslova § 44. Kjøper kan måtte dekke kostnadene for disse vurderingene, uavhengig av om endringene blir bestilt eller ikke.

Endringer kan ikke gjennomføres dersom det berører rammetillettelsen, gir forsinkelser i prosjektet eller hindrer rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggssarbeidene som vil endre vederlaget for den enkelte bolig med mer enn 15 %, jf. bustadoppføringslova § 9.

Typiske endringer som ikke tillates er endring av fasade og vindusform. Plassering av vann og avløp er tidskritisk og kan ikke påregnes godkjent. Inngås kjøpsavtale etter igangsettning av prosjektet, må interessent/ kjøper være kjent med og akseptere at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Det må da tas forbehold i kjøpstilbudet dersom interessent/ kjøper har ønske om tilvalg/ endring som denne mener skal være mulig å få levert av selger. Konkrete regler for nærmere informasjon innen budgivning. Alle kostnader forbundet med tilvalg skal være innbetalt før overtagelse.

Priser/ Generelle forbehold til prosjektet

Det gjøres oppmerksom på at tegningene i prospektet ikke presist viser den faktiske leveransen. Dette da boligene selges før all nødvendig detaljprosjektering er endelig klart. Det skal før oppstart prosjekteres for blant annet brann, lyd, konstruksjonssikkerhet, overvåringshåndtering, romning og energiberegninger samt annen nødvendig tilpassing iht. gjeldene lover og standarder. Salgstegninger i prospektet er således ikke egnet for eksakt måltaking. Videre kan vindusplasseringen i den enkelte bolig avvike noe fra de generelle planer, som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen, krav til bæring, isolasjonskrav etc.

Selger/ Entreprenør forbeholder seg retten til å foreta endringer i konstruksjon, materialvalg samt valg av leverandører og utstyr; så fremt disse er av like god kvalitet som beskrevet i leveransebeskrivelsen. Det gjøres oppmerksom på at ferdigstilleelsesgrad av utomhus arealer ved overlevering vil kunne avvike fra beskrivelser gitt i salgsmateriell. Den foreløpige utomhusplanen er kun ment som en illustrasjon av standard og funksjoner.

Det ferdige produkt vil kunne avvike fra illustrasjonen uten at dette gir kjøper rett til å kreve prisavslag. Det bemerkes også at beplantning tar tid og det må derfor påregnes at enkelte planter/ busker trenger noen år på seg.

Det tas forbehold om offentlige pålegg som ikke er kjent på salgstidspunktet som kan medføre endringer. Arealer er beregnet på grunnlag av tegninger på salgstidspunktet (ikke detaljprosjektet). Det tas forbehold om mindre arealavvik som skyldes nødvendige justeringer av konstruksjoner, sjakter o.l. uten å redusere boligens funksjonalitet. Arealer og planløsning kan i visse tilfeller måtte endres for å imøtase enkelte endelige krav og vil således presenteres kjøperne i prosessen underveis. Salgstegninger er utarbeidet for endelig detaljprosjektering og bør ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning eller møbler.

I nye bygg vil det normalt oppstå noe svinnris, sprekker i sammenføyninger/ sjakter i tapet, maling, bygningsdeler med videre på grunn av uttørring av materialer. Mindre

sprekker i slike overganger og mellom himling og vegg kan ikke forventes utbedret med mindre disse innebærer avvik fra toleransegrensene angitt over.

Det gjøres oppmerksom på at isolert glass får stadig bedre isolasjonsevne og har derfor liten varmetilførsel fra rommet til det ytre glasset, noe som kan medføre at man av og til får utvendig dugg på glasset. Mindre riper i glass, som ikke kan sees på 2 meters hold, og hvor det ikke benyttes ekstra usetting for å fremheve ripene, anses ikke som reklamasjonsberettiget. Ettersom treverk er et levende materiale, anses heller ikke mindre sprekker og moderat knirking i treverket, som reklamasjonsberettiget.

Boligene leveres ryddet og bygg-rengjort. Dette innebærer at det vil kunne være rester av finstøv etter at det er vasket.

Det tas forbehold om synlige rør/ kanalføringer. Det tas også forbehold om plassering og størrelse på sjakter, tekniske skap, nedføringer og innkassinger. I forbindelse med elektro/ tv-data/ sanitær/fjernvarme/ventilasjon, kan det komme inspeksjonsluker.

Det tas forbehold om endelig utforming på innredning av kjøkken og bad. Møbler som vist på tegninger og 3D illustrasjoner er kun å anse som illustrasjoner og inngår ikke fullt ut i leveransen. Garderobeskap inngår ikke i standardleveransen. Det henvises til kontrakttegninger og leveransebeskrivelse som beskriver detaljer ved boligen.

Skjeggkro ble første gang allment kjent i Norge i 2014 og utbredelsen har spredt seg raskt. Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkro i boligen ved overlevering. For ytterligere informasjon se informasjonsskriv fra Boligproduzentenes Forening.

I prosjektet inngår flere næringslokaler. Det må påregnes aktivitet i forbindelse med næringslokale. Det kan forekomme en del tilpasninger på næringsdelen som f.eks. endret inngangspart/vinduer o.l. Virksomheten i næringsseksjonen skal drives etter de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser, herunder bestemmelser om lukketid. Næringsseier/ leietaker skal ha rett til sedvanlig skilting på fasader med mer. Skilting skal ikke utføres på en måte som hindrer lys og utsikt for boligene eller på annen måte er til ulempe for boligene. Selger kan uten videre varsels også søke omregulering av næringsareal til boligformål.

Det tas forbehold om å endre organisering av prosjektet dersom dette viser seg hensiktsmessig, eventuelt som følge av offentligrettslige krav.

Det tas forbehold om skrivefeil/ trykkfeil i prospektet. Dersom det er avvik mellom prospekt/ internettside og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Oslo, 05.05.23

Romskjema: Bygg A

ROM	Gulv	Vegger	Tak	Elektro	VVS	Annet
Hovedinngang Trapperom Korridorer	Fliser 60x60 med tilhørende sokkelflis i plan 1. Øvrige korridorer med trinnytds-dempende belegg. Betongtrapper med belegg i valgfri farge. Opptrinns og vanger males. Trappene fargetilpasses belegget for å få tilfredstillende kontrast.	Sparklet og malt.	Sparklet og malt og/eller systemhimling. Systemhimling leveres hvit.	Utvendig montert ringetablå med porttelefon og kamera med farger. Nødvendig antall lamper i tak eller på vegg.	Radiator.	Låsbare postkasser i inngangspartiet
Garasje	Brettstukt og ojet betong. Kjellerareal leveres uten sluk. Gulv støpes med fall mot lavbrekk.	Betong/mur males hvit til dekk.	Betong støvbundet hvit. Garasjehimling der dette kreves.	Nødvendig belysning.		Automatisk portåpner med fjernkontroll og/eller app/mobil-løsning. P-plasser oppmerkes og nummereres. Det legges opp infrastruktur til elbiladere på p-plassene. Utsatte tekniske installasjoner vil bli sikret.
Sportbod	Støvbundet betong.	Betong males hvit til dekk. Nettingvegger mellom boder og tette fronter.	Betong støvbundet hvit. Systemhimling der dette kreves.	Nødvendig belysning.		Boder nummereres. Synlig kanal- og rørforinger kan i noen tilfeller redusere bodens lagringskapasitet.
Tekniske rom/ Bettekott	Viny/belegg/epoxy	Støvbundet (til dekk) gips eller betong.	Støvbundet gips eller betong.	Nødvendig belysning.	Utslagvask med armatur. Sluk.	
Heis	Standard belegget fra heisleverandør.	Pulvertlakkert på vegger og fronten.	Pulvertlakkert.	LED-belysning.		Spill på bak- eller sidevegg Håndleper på bak- eller sidevegg
Entré	1-stavs lys hvitpigmentert eikeparkett. Gulvlister leveres med tilnærmet likt uttrykk som gulv. Listene har synlig innfesting. Farge på dørterskel kan avvike fra farge på gulv.	Sparklet og malt samme farge som stue S 0500-N	Sparklet og malt S 0500-N Klassisk hvit NS3420 klasse K2 Synlige v-fuger i betonghimling. Listefri overgang vegg/tak. Romhøyde ved nedfaset gips-himling er minimum 220 cm.	Video porttelefon med fargeskjerm. Stikkontakter iht. NEK 400.		Entréder med kikkhull i valgfri standardfarge, med kikkhull, FG godkjent låskasse og sluttstykke. Samme farge på alle dører til inngang leiligheter. Tekniske installasjoner (ventilasjonsaggregat/sikringskap) kan forekomme, og vil kunne redusere entreareal/ lagringskapasitet. Det leveres ikke garderobeskap. Synlige sprinklerhoder.
Stue	Hvitpigmentert 1-stavs eikeparkett. Mulighet for tvalg av annen kvalitet. Gulvlister leveres med tilnærmet likt uttrykk som gulv. Listene har synlig innfesting. Farge på dørterskel kan avvike fra farge på gulv.	Sparklet og malt gips/betong S 0500-N. Estetisk klasse K2. Kjøper kan velge mellom 3 farger (standard NCS-nr) pr leilighet. Lik farge i hele leiligheten.	Sparklet og malt betong S 0500-N. Klassisk hvit NS3420 klasse K2 med synlige v-fuger. Listefri overgang vegg/tak. Netto romhøyde: 240-260 cm.	Stikkontakter iht. NEK 400. IT/TV punkt.	Hvite radiatorer.	Synlige sprinklerhoder.

ROM	Gulv	Vegger	Tak	Elektro	VVS	Annet
Soverom 1 (Hoved)	Som stue	Som stue	Som stue	Stikkontakter iht. NEK 400.		Det leveres ikke garderobereskap.
Soverom 2 og 3	Som soverom 1	Som soverom 1	Som soverom 1	Som soverom 1		Det leveres ikke garderobereskap.
Kjøkken	Hvitpigmentert 1-stavs eikeparkett. Mulighet for tivalg av annen kvalitet. GuVlister leveres med tilnærmet likt uttrykk som gulv. Listene har synlig innfesting.	Sparklet og malt samme som stue. S 0500-N. Estetisk klasse K2.	S0500-N Klassisk hvit NS3420 klasse k2 med synlige v fuger. Listefri overgang vegg/tak.	LED-belysning under overskap. Stikkontakter iht. NEK 400.	Slimline ventilator. Ettgreps blandebeateri Oras Saga eller tilsvarende med stengeventil.	Kjøkkeninnredning HTH Stockholm eller tilsvarende. Det kan velges mellom 4 ulike farge-sammensetninger med benkeplate. Benkeplate i laminat 20mm med innfelt kum. Takforing er inkludert i leveransen. Hvitvarene fra Siemens IQ100-serien eller tilsvarende. Synlige hvitvarene i sort utførelse inngår i leveransen. Synlige sprinklerhoder.
Bad 1	Fliser 30x30 cm. Det kan velges mellom 3 farger. 3 valgfrie farger fra Saga Nexos el. lignende leverandør og kvalitet. Dusjsonen leveres med mindre fliser. Nedsenket dusjone.	Fliser 30x60 med 3 valgfri farger fra Saga Nexos el. tilsvarende leverandør	Hvite stålplater/betongtak Innvendig takhøyde 220 cm.	4-6 Innfelte LED downlights i tak. Lys over vask/spell. Stikkontakter iht. NEK 400.	Vegghengt toalett med soft close i farge hvit. Blandebeateri Oras Saga eller tilsvarende med oppløpsventil. Ettgreps dusjbatteri og dusjarmatur type Oras Saga eller tilsvarende, med toppdusj og håndholdt løsning. Rettvinklede dusjvegger i herdet klart glass som kan svinges inn i dusjnisen når dusjveggene ikke er i bruk. Størrelse 90x90. Sluk er standard firkant med løs rist for renhold.	Baderomsinnredning tilpasset planløsning i badet, type HTH / Hafa eller tilsvarende. Kjøper kan velge 3 ulike farger på innredning i tilvalgsportal kostnadsfritt. Avsett plass til vaskemaskin/tørketrommel. Spell over vask. Gulvvarme i badegulv. Synlige sprinklerhoder.
WC	Fliser med standard fotlist.	Sparklet og malt S 0500-N. Estetisk klasse K2.		Spell med lys over	Vegghengt toalett med utenpåliggende sisteme. Porselenservant.	
Innvendig bod	1-stavs hvitpigmentert eikeparkett. GuVlister leveres med tilnærmet likt uttrykk som gulv. Listene har synlig innfesting. Farge på dørsterskel kan avvike fra farge på gulv.	Sparklet og malt S 0500-N. Estetisk klasse K2.	Sparklet og malt betong S 0500-N. Synlige tekniske føringer i tak.	Lampe m/bryter. Stikk iht. NEK 400		Tekniske installasjoner (ventilasjonsgregat/sikringskap) kan forekomme, og vil kunne redusere bodens area/ lagringskapasitet.

ROM	Gulv	Vegger	Tak	Elektro	VVS	Annet
Balkong/Privat takterrasse	Tremmegulv, impregneret trevirke.	Tegl eller treverk	Ubehandlet betong	Sort utelampe med innvendig bryter. SG Spike eller liknende. Dobbel stikkontakt.		Glass /spilerekkerk med skjult dekeforkant. Det leveres integrerte blomsterkasser på balkonger mot Skoleveien i samme farge og uttrykk som rekkverk og beslag.
Takterrasse	Tremmegulv, impregneret trevirke	Avhengig av fasadematerialet som velges på trappe /teknisk rom.				
Uteplass terreng	Tremmegulv, impregneret trevirke	Treverk		Sort utelampe med innvendig bryter. SG Spike eller liknende. Dobbel stikkontakt.		Skillevegg/beplantning mellom uteplasser på terreng.
Garderobeskap og skyvedørsfronter						Det leveres ikke garderobeskap
Nedføring leiligheter						I enkelte områder av leiligheten vil taket bli foret med for å skjule tekniske føringer. Det vil i disse områdene bli gips Himling og redusert takhøyde. Synlige sprinklerhoder.
Innerdører						Innvendige dører med glatt hvit overflate. Fåbelskmalte i standardfarge S 0502-Y. Type Sveddoor eller tilsvarende. Dørkister med synlig innfesting. Terskel i eik. Vrider i krom.
Vinduer						Malte trevinduer, innvendig farge S 0502-Y. Foring og gærkter i lik farge som vinduet. Synlig innfesting.

Salgsoppgave

Salgsoppgave

Salgsopp-gave: Bygg A

Selger/hjemmelshaver

Skoleveien 2 AS, org.nr. 989 159 801

v/NRE Norway AS,
Karenslyst Allé 2, 0278 Oslo

Matrikel/adresse

Skoleveien 2 A-F, Skoleveien 4, Sagaveien 2 A, 2 D og 2 B, Gnr. 55 Bnr. 56, Gnr. 55 Bnr. 82, Gnr. 55 Bnr. 552, Gnr. 42 Bnr. 68, Gnr. 42 Bnr. 299 og Gnr. 42 Bnr. 308 i Ås kommune.

Seksjonsnummer for hver bolig fastsettes i forbindelse med seksjonering av eiendommen.

Endelig adresse vil bli fastsatt av kommunen innen overtagelse.

Eierform/boligtype

Løilighetene vil bli organisert som et eierseksjonsameie. Sameiet vil bli stiftet av Selger, med like mange seksjoner som det er enheter i bygget. Se også punktet «Eierform og organisering» senere i salgsopp-gaven.

Lovgrunnlag

Boligene selges i henhold til bustadoppføringslova som regulerer kjøpers (forbrukers) rettigheter og plikter ved avtale om oppføring av bolig og kjøp av fast eiendom der byggingen ikke er fullført når avtalen inngås. Ved salg til selskaper (AS) legges normalt avhendingslovens bestemmelse i tillegg til grunnloven. Forøvrig gjelder eierseksjonsloven for Sameiet og driften av dette.

Garantier

Boligene selges i henhold til bustadoppføringslova, og Selger påligger å stille bankgaranti på 3 % av kjøpesum i byggetiden og 5 % av kjøpesum i 5 år etter overlevering av boligen til kjøper. Dette følger av bustadoppføringslova §12, og slik garanti skal være stilt av Selger senest ti dager etter at Selger har løftet sine forbehold. Megler har rett til å overføre kjøpers delinnbetaling fra megler til Selger når Selger har stilt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47. Kostnader ved eventuelle påkrevde endringer av garanti knyttet til kjøpers videresalg eller transport av kjøpekontrakt skal dekkes av kjøper.

Tomt

Eiet tomt. Tomtestørrelsen er 4993 kvm. Det kan bli foretatt grensejusteringer og fradeling av eiendommen i forbindelse med utbyggingen. Det tas forbehold om mindre justeringer i tomtareal.

Om prosjektet

Utbyggingen av prosjektet Sentrumshagene er planlagt gjennomført ved utbygging i flere byggetrinn, med en planlagt bebyggelse på ca. 139 boliger, fordelt på 3 bygginger, henholdsvis bygg A, B og C i tillegg til garasjeanlegg og bodareal under bakken. For Bygg A er det planlagt 60 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

Eierform og organisering

Løilighetene i prosjektet Sentrumshagene planlegges organisert i 2 eierseksjonsameier, henholdsvis eierseksjonsameiet Sentrumshagene A og C og eierseksjonsameiet Sentrumshagene B. I tillegg er det planlagt etablert et garasjeanlegg, som i utgangspunktet vil være en egen anleggseieendom. Begge eierseksjonsameiene vil bli deleiere i, eller tildeles rettigheter til anleggseieendommen.

Hver leilighet utgjør en andel med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet og rett til bruk av Sameiets fellesarealer. Selger tar forbehold om å etablere flere sameier, og andre antall leiligheter og bygg som inngår i hvert sameie, herunder også forbehold om å endre antall seksjoner i Sameiet. Seksjonseiere er bundet av Sameiets vedtekter, samt de vedtekter som blir fastsatt for fellesareal, felles utomhusarealer og eventuell tilknytning til garasje.

Det er utarbeidet foreløpige vedtekter for eierseksjonsameiet(-ene) og anleggseieendommen(-en). Vedtekene vil være forpliktende for de disse gjelder. Utkast til vedtekter vil utgjøre vedlegg til kjøpekontrakten. Dokumentene vil i sin endelige form vedtas på konstituerende årsmøte i forbindelse med stiftelse av Sameiet, og kan senere endres i henhold til reglene i eierseksjonsloven dersom Sameiet ønsker endringer.

Selger forbeholder seg retten til å organisere og fordele parkering og sportsboder på den måten som for Selger anses mest hensiktsmessig, for eksempel som en del av Sameiets fellesareal med dertil tilhørende bruksretter eller som en særskilt næringsseksjon/anleggseieendom. Avhengig av den valgte organisering av garasjeanlegget vil kjøpers eventuelle bruksrett til parkering bli sikret ved skjøte, tinglyst rettighet eller på annen hensiktsmessig måte.

I prosjektet inngår to næringslokaler for utadrettet virksomhet. Det må påregnes aktivitet i forbindelse med næringslokalene. Det kan forekomme en del tilpasninger på næringsdelen som f.eks. endret inngangsparti/vinduer o.l. Virksomheten i næringsseksjonen skal drives etter de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelse, herunder bestemmelser om lukketid. Virksomheten i næringsseksjonen skal uansett utøves på en måte som hensyntar boligseksjonene. Næringsseier/leietaker skal ha rett til selvstendig skilting på fasader med mer. Skilting skal ikke utføres på en måte som hindrer lys og utsikt for boligene eller på annen måte er til ulempe for boligene. Selger kan uten videre varsel også søke omgjøring av næringsarealet til boligformål, eller omvendt.

Parkeringsplasser og kjellerbod

Det vil bli bygget et større garasjeanlegg under bakkenivå, innkjøring til garasjeanlegg fra nordøstre hjørnet av Moerveien. Alle leiligheter har direkte tilknytning til garasjekjeller via både heis og trapper. Garasjekjelleren betjenes ca. 73 antall parkeringsplasser. Det er prosjektert og avsatt ca. 50 plasser til leilighetene og 23 plasser avsatt til næring i garasjekjeller.

Det følger ikke med parkeringsplasser til leilighetene. 50 parkeringsplasser i garasjeanlegget kan kjøpes til fast pris, se prisliste.

Det følger med en sportsbod iht. forskriftskrav per leilighet på ca. 5 kvm for leiligheter over 50 kvm BRA. For leiligheter som er mindre enn 50 kvm BRA følger det med en sportsbod på ca. 2,5 kvm BRA iht. forskriftskrav. Selger forbeholder seg retten til å foreta fordelingen av bod- og parkeringsplasser.

Selger tar sikte på å fradelle garasjeanlegget som en egen anleggseieendom med eget gnr/bnr. Eiere av garasjeanlegget vil kunne være sameiere som etableres etter hvert som de enkelte byggetrinn ferdigstilles. Tekniske anlegg og funksjoner (f.eks. sykkelparkering, boder tekniske rom mm.) for sameiene er planlagt plassert i garasjeanlegget. Selger kan overføre og evt. tinglyse bruksrett eller eierandel i garasjeanlegget til Sameiet.

Selger forbeholder seg full rett til disposering og organisering av kjellerarealene. Det vil kunne bli opprettet et tingsrettslig sameie for garasjen. Selger står fritt til å fastsette vedtekter for garasjeanlegget. Dersom Sameiet får en bruksrett eller eierandel i garasjeanlegget, vil Sameiet være forpliktet av de vedtekter Selger fastsetter, og til å betale en andel av kostnadene til drift og vedlikehold av garasjesameiet. Slike kostnader vil i så fall inngå i Sameiets felleskostnader.

Kjøper forplikter seg til å respektere den organiseringen selger velger for garasjeanlegget, og til å følge de vedtekter, ordensregler og vedlikeholdsregler mv. som fastsettes. Selger vil blant annet kunne fastsette bestemmelser om at parkeringsplassene ikke kan selges til andre enn eiere av boliger i sameiet. Vedtekten vil inneholde bestemmelser om fordeling/betaling av felleskostnader om bruk mv.

Parkeringsplasser som ikke er solgt, tilhører selger også etter at boligene er ferdigstilt og overtatt. Selger står fritt til å selge, samt leie ut, parkeringsplassene, også til andre enn eiere av boliger i boligselskapet, herunder til utleieselskap. Selger kan etablere usolgte parkeringsplasser som en eller flere næringsseksjoner med selger som hjemmelshaver, eller den selger utpeker som eier/hjemmelshaver.

Felles utomhusarealer

Prosjektets utemånal blir trinnsvis ferdig opparbeidet og vil videre kunne avvike fra ferdigstilt bolig avhengig av årstid. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i utomhusplanen og tar uttrykkelig forbehold om at endelig tilpassning av terreng og endelig utforming av fellesarealer og privatiserte terrasser/hager i forbindelse med utbyggingen naturlig vil føre til endringer i forhold til illustrasjonen.

Utomhusarealene med unntak av de som disponeres av boliger på bakkeplan er tenkt eid av eierseksjonsameier i fellesskap. Utomhusarealer vil kunne bli organisert i et tingsrettslig sameie mellom de ulike byggene/sameiene som oppføres. Selger fastsetter fritt vedtekter for felles utomhusieieendom. Sameiet og kjøperne vil være forpliktet av disse vedtektenes, herunder til å betale en andel av kostnadene til drift og vedlikehold av opparbeidede felles

utomhusarealer. Sameiets andel av disse kostnadene vil inngå i Sameiets fellesutgifter.

Felles takterrasse

Det etableres felles takterrasse på toppen av bygg A. Alle seksjonseiere i bygg A og C får bruksrett og adgang til terrassen. Bruksrett til takterrasen gjelder ikke for seksjonseiere i bygg B.

Sykkelparkering

Det anlegges plasser for sykkel i både kjeller og på terreng.

Vann og avløp

Vann og avløp får offentlig tilknytning.

Reguleringsforhold/Rammetilatelse

Eiendommen er omfattet av «Detaljregulering for Sentrum Syd, nordre del (BS5)» vedtatt 09.02.2021 i kommunestyret i Ås kommune. Reguleringsplanen er godkjent og rammetilatelse er gjort for hele feltet, med 3 boligbygg med næringsseksjoner i 1. etg. på bygg A og bygg B. As sentrum er under utvikling og fornying, og det må påregnes utvikling og forøktetning i årene som kommer. På naboeiendommene i syd, Gnr. 142 Bnr. 175 med flere (Moerveien 7-9, BS6) søkes det om oppføring av boligblokker. Reguleringsbestemmelser og reguleringskart for områdeplanen for Ski Vest kan fås ved henvendelse til prosjektmegler.

Priser

Se den til enhver tid gjeldende prisliste som fås av megler. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisen på usolgte parkeringsplasser uten forutgående varsling.

Kjøpsomkostninger

Dokumentavgift til staten: 2,5 % av andel tomteverdi, ca. kr. 400 per kvm BRA (se prisliste). Tinglysingsgebyr for skjøte kr 585.-, tinglysingsgebyr per pantrettssdokument kr 585.- og gebyr for pantattest kr 172.-. Seksjoneringsgebyr kr 5 000.-. Se prisliste for total kjøpesum inklusive kjøpsomkostninger for den enkelte bolig. Det tas forbehold om endringer av satsene for offentlige avgifter og gebyrer frem til hjemmelsovergang finner sted.

I tillegg innbetales å konto kr 72.- per kvm BRA til Sameiet for likviditet i oppstartsfasen. Dette er ikke en kjøpsomkostning, men et likviditetstilskudd til Sameiet. Beløpet vil kreves inn gjennom forretningsfører ved overtagelse, ofte i forbindelse med første faktura for felleskostnader.

Betalingsplan

Det forutsettes at det innbetales 200.000 ved kontraktsinngåelse. Kjøper plikter ikke å innbetale noen del av kjøpesummen før selger har stilt garanti iht. bestemmelse i bustadoppføringslova § 12.

Alle renter på beløp innbetalt til meglers klientkonto tilfaller i sin helhet Selger under forutsetning av at Selger har stilt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47. Stilles ikke slik garanti tilfaller rentene på innbetalt beløp kjøper. Det kan ikke tas pant i kjøpt bolig for delinnbetalingen.

Hovedoppgjør (rest kjøpesum, kjøpsomkostninger og eventuelle bestilte kundetilvalg) skal innbetales til meglers klientkonto senest én uke før overtagelse av boligen. Forsinket betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelsen og 30 dager for øvrige avtalte innbetalinger har Selger rett til å heve handelen og foreta deknings salg av boligen. Selger vil holde kjøper ansvarlig for Selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers innbetalte delinnbetaling, herunder også for renter og andre omkostninger, som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

Oppgjøret må komme fra kjøpers bankkonto, lånebank og/eller meglerforetak som har gjennomført salg av egen bolig/fritidseiendom. Dersom oppgjøret helt eller delvis blir betalt av andre, vil innbetalte sum bli returnert til betalers konto. Dette kan medføre forsinket oppgjør og renteansvar for kjøper.

Avtalemessige forhold

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpetilbud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til aksjeselskapet, samt om de vil akseptere salg av flere seksjoner til samme kjøper. Merk at eierseksjonslovens § 23 ikke gir anledning til at mer enn to seksjoner eies av en og samme juridiske person.

Endelige vedtekter for sameiet vil bli utarbeidet av Selger i samarbeid med forretningsfører og sendes kjøperne i forbindelse med innkalling til konstituerende årsmøte. Det forutsettes at dokumentene aksepteres som grunnlag for handelen. Eventuelle ønskede endringer kan sje i henhold til vedtektene på senere generalforsamlinger/årsmøter.

Selger vil benytte egen standard kjøpekontrakt for alle salg i prosjektet. Det forutsettes at bud er lagt inn på grunnlag av denne kjøpekontrakten og en eventuell aksept av bud fra selger gis under samme forutsetning. Standard kjøpekontrakt følger som vedlegg til denne salgsoppgave. Selger tar forbehold om å foreta justeringer i kjøpekontrakten som følge av offentlige krav m.m.

Det kan være aktuelt med reseksjonering frem til siste seksjon er solgt, og kjøper/sameier kan ikke motsette seg å undertegne nødvendige begjæringer/erklæringer i denne sammenheng. Kjøper/sameier plikter å medvirke til slik reseksjonering såfremt dette ikke vesentlig forringverdien av kjøpers/sameiers egen seksjon. Kjøper plikter til å medvirke til at Selger kan gjennomføre prosjektet i utviklingsprosjektet Sentrumshagene. Medvirkningsplikten omfatter, men er ikke begrenset til, signering av eventuelle offentligrettslige søknader/erklæringer og privatrettslige erklæringer i forbindelse med fradelinger/seksjoneringer, grensejusteringer, organisering/reorganisering av arealer, tinglysing av dokumenter for riktig eierforhold og ved behov for gjennomføring av eventuelle korreksjoner av de tinglyste dokumentene.

Ved kjøp av bolig får kjøper tilgang til kontraktstegninger, tegninger i prospekt samt FDV dokumentasjon (Forvaltning,

Drift, Vedlikehold) ved overtagelse av sin bolig. Tegninger utøver det som følger av prospekt/kontrakt og annen dokumentasjon av boligen er ikke del av Selgers leveranse og kan ikke påkrevs fra kjøper. Dersom kjøper skal ha forelagt tegninger eller dokumentasjon utøver Selgers leveranse vil det påløpe kostnader forbundet med dette tilsvarende kostnader for å fremskaffe slik dokumentasjon. Dette er kostnader som kjøper selv må dekke.

Avbestilling

Kapittel VI i bustadoppføringslova gir kjøper en avbestillingsrett. Dersom slik rett benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for Selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling. Bestilte tilvalg og endringer kjøper måtte ha gjort skal i slike tilfeller uansett betales av kjøper.

Selger kan kreve utbetaling av kjøpers delinnbetaling til dekning av avbestillingsgebyr eller vederlag.

Felleskostnader

Størrelsen på felleskostnader er foreløpig ikke fastsatt, men stipulerte felleskostnader skal dekke Sameiets ordinære driftsutgifter. Hvor store kostnadene blir, vil blant annet avhenge av hvilke ytelser Sameiet rekvirerer og utviklingen av markedsprisen for disse ytelsene.

Erfaringsmessig vil felleskostnader beløpe seg til ca. kr 40,- til kr 50,- per kvm BRA/mnd. Fordeling av kostnader reguleres i sameiets vedtekter, og det er lagt opp at deler av kostnadene fordeles likt mens andre kostnader fordeles etter leilighetsstørrelse.

Felleskostnader skal dekke blant annet vannbåren oppvarming og varmbvann, felles forsikring, kommunale avgifter, forretningsførelse, samt renhold, drift og vedlikehold av fellesarealer og adkomstvei mv. Kostnader for TV/Internett er ikke inkludert i estimatet ovenfor.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte kostnader, da dette er basert på erfaringstall. I tillegg kommer drifts- og vedlikeholdskostnader for garasjekjeller stipulert til ca. kr 200,- per måned per parkeringsplass for første driftsår, og som skal betales av de som disponerer parkeringsplass i garasjeanlegget.

Endelig fastsettelse av første års driftsbudsjett og felleskostnader vedtas på Sameiets konstituerende årsmøte. Kjøper vil være forpliktet til å dekke sin forholdsmessige andel av Sameiets felleskostnader i henhold til eierseksjonsloven og Sameiets vedtekter.

Kostnader til oppvarming og varmt tappevann faktureres a-konto basert på leilighetsstørrelse, med avregning etter Sameiets totale forbruk.

Utkast til driftsbudsjett for første driftsår er utarbeidet basert på stipulerte inntekter og kostnader og kan fås ved henvendelse til megler. Budsjettet er utarbeidet av forretningsfører basert på opplysninger om eiendommen gitt av Selger/utbygger og normalt fra tilsvarende eiendommer som forretningsfører forvalter.

Ved overtagelse vil det bli innkrevd 68 kr pr kvm bolig som startkapital i tillegg til de ordinære felleskostnadene.

Selger vil engasjere forretningsfører for Sameiet. Kostnader for dette er medtatt i budsjettet. Det tas forbehold om endringer i budsjettpostene og fellesutgiftene. Kostnader med eiendommen som ikke krytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Normalordningen er at eierbrøken fordeles etter bruksareal (BRA). Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av eierseksjonssameiets felleskostnader. Selger forplikter seg til å betale løpende fastsatte felleskostnader og stiftelsesomkostninger for usolgte enheter.

Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall eierseksjoner, organisering av fellesområder og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforlaget. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i boligselskapet.

Adgang til uteleie

Eier får full råderett over egen seksjon og kan fritt leie den ut til boligformål iht. eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

Arealangivelser

Arealene oppgitt i prospektet er angitt i bruksareal (BRA) som er boligens mål innvendig, innbefattet innvendige boder, sjakter og vegger, men ikke medregnet yttervegg. I tillegg opplyses P-rom i prislisten - dette er boligens bruksareal (BRA) fratrukket innvendige S-rom, eksempelvis boder og veggene til disse.

Arealer for leiligheter, balkonger og terrasser er angitt så nøyaktig som mulig. Selger tar imidlertid forbehold om mindre avvik blant annet som følge av at prosjektet per i dag ikke er detaljprosjektert. Arealer påført i prospektets plantegninger er i flere tilfeller avrundet til nærmeste halve kvadratmeter. Arealer oppgitt på de enkelte rom på kontraktstegning kan bli justert i forbindelse med detaljprosjektering, og det kan forekomme avvik grunnet interne sjakter, rørforinger, stolper etc. Eventuelle mindre avvik gir ikke kjøper rett til å kreve prisavslag. Selger skal informere kjøper dersom det oppstår vesentlige avvik. Det presiseres at verken sportsbodareal i kjeller eller privat balkong-/terrasseareal er medregnet i bruksarealene oppgitt for den enkelte bolig i prospekt og prisliste.

Heftelser/rettigheter/forpliktelser

Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. Seksjonene vil ved overtagelse være fri for økonomiske heftelser med unntak av Sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven §31.

Det er tinglyst erklæringer/skjønn/avtaler/heftelser på eiendommens grunnboksblad. Disse følger av grunnboksutskriften som utgjør en del av salgsoppgavens vedlegg.

Gnr 55, Bnr 56:
1927/900022-1/6 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST
07.06.1927
FORBUD MOT VISSE FORMER FOR NERINGSVIRKSOMHET

1935/990107-1/6 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST
20.11.1935
LOVER FOR AS VANNVERK INNEHOLDER FORSKJ. FOR-PLIKTELSER OG RETTIGHETER.
Gjelder denne registerenheten med flere

1961/202667-1/6 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. TINGLYST
22.06.1961
VEDR. VEDTAGELSE AV FORSKJ. BETINGELSER FOR A LEGGE VANN OG KLOAKKLEDNING GJENNOM BYGDEVEG.

2023/278929-1/200 BESTEMMELSE OM PARKERING TINGLYST
15.03.2023 21:00
RETTIGHETSHAVER:VEKTERGÅRDEN AS AS
Org.nr: 984717873
Gjelder denne registerenheten med flere

Gnr 55, Bnr 82:
1948/200676-1/6 BESTEMMELSE OM VANNRETT TINGLYST
18.02.1948
RETTIGHETSHAVER:TH. CHRISTIANSEN.

1953/205826-1/6 BESTEMMELSE OM VANNLEDN. TINGLYST
19.11.1953
VEDTAGELSE AV FORSKJ. BETINGELSER FOR A LEGGE VANNLEDNING GJENNOM BYGDEVEG.

1957/201956-1/6 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST
08.05.1957
VEDTAGELSE AV FORSKJ. BETINGELSER FOR A LEGGE KLOAKKLEDNING GJENNOM BYGDEVEG.

2008/668223-1/200 BESTEMMELSE OM VANNLEDN. TINGLYST
18.08.2008
Knr:3021 Gnr:42 Bnr:68
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Gnr 55, Bnr 552:
2023/273624-1/200 BESTEMMELSE OM PARKERING TINGLYST
14.03.2023 21:00
RETTIGHETSHAVER:VEKTERGÅRDEN AS AS
Org.nr: 984717873

Gnr 42, Bnr 68:
Rettigheter på 3021-55/82
2008/668223-1/200 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Ved enighet mellom partene kan fristen forlenges. Kontraktens betingelser for øvrig er i et slikt tilfelle de samme. Selger kan på hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forholdene selv om underliggende forutsetninger ikke er oppfylt. Selger skal uten ugrunnet opphold gi kjøper skriftlig melding om når forbehold er bortfalt/fracfalt. Kjøper aksepterer ved signering av denne kjøpekontrakt at Selger fritt kan transportere kjøpekontrakten og eventuelle senere avtaler til annet selskap i Selgers konsern.

Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og plantegningene. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som er retningsgivende. Dersom det er avvik mellom prospekt/annonsen/Internetsider og leveransebeskrivelsen, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til dette.

Alle illustrasjoner, 3D-perspektiver, skisser, møblerte plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan således ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, så som f.eks. hvitevarer og garderobeskap, og det vil derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boliger. Innvendige 3D-perspektiver er tatt fra arkitekttegningen av ulike boliger og gjenspeiler ikke en aktuell leilighet. Interessenter oppfordres derfor særskilt til å vurdere dette (isoforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terrenng og omkringliggende bygningsmasse mv.) før innlevering av kjøpetilbud.

Alle opplysninger i leveransebeskrivelse og salgsoppgave er gitt med forbehold om Selgers rett til endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjustering at Selger har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på slike endringer kan være innkassing av teknisk anlegg, mindre endring av boligens areal eller lignende.

Utomhusplanen i prospektet er av en slik karakter at den ikke kan anses som et kart, men kun en illustrasjonskisse fra landskapsarkitekt. Utomhusplanen er utarbeidet for å illustrere byggenes plassering på tomten. Endelig opparbeidelse fastsettes i forbindelse med detaljprosjekteringen. Selger står fritt til å endre boligbetegnelse i prosjekteringsprosessen og det tas forbehold om eventuell justering av antall boliger.

Videresalg/endring av eierskap

Det forutsettes at kjøpet tinglyses i kjøpers navn i henhold til kjøpekontrakten. Hvis interessent mot formodning ikke ønsker tinglysning av skjøte, må det tas forbehold om dette i budskjema/midlertidig kjøpekontrakt. Ved eventuell endring i eierskap internt i familie eller lignende mellom budaksept og overtagelse vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr 30 000,- inkl. mva. som innbetales meglers driftskon- to. Eventuell endring krever Selgers forutgående samtykke.

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Videresalg/transport av kjøpekontrakt før overtagelse krever derfor Selgers samtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, og Selger kan også stille betingelser for et eventuelt samtykke. Ved Selgers eventuelle skriftlige samtykke påløper et gebyr på kr 30 000,- inkl. mva. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg og endringer. Selger samtykker ikke i forkant av et eventuelt videresalg.

Meglrs vederlag

Megler har et vederlag på 1,0 % av salgssum. Dersom handel ikke kommer i stand, har megler ikke krav på provisjon. Vederlag og utlegg betales av Selger.

Hvitvasking

Hvitvasking s. 29: Foreslår å endre til følgende tekst: Iht. hvitvaskingsloven av 1. juni 2018 om hvitvasking og terrorfinansiering er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og kjøper. Reelle rettighetshavere skal også kartlegges. Dersom partene ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon kan megler ikke etablere kunde-forhold. Er det mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling, eller forhold som rammes av straffeloven §§ 131 til 136 A kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre. Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere.

Eiendomsmegler

Sem & Johnsen Nye Boliger AS
Org.nr.: 997 812 824
Telefaks: 23 26 44 51
Pb. 1489 Vika, 0116 Oslo

v/ ansvarlig megler
Trygve Formo Hermansen
Eiendomsmegler/Prosjektleder
Telefon: 92 44 98 42
E-post: tfh@sem-johnsen.no

Jørgen Kjendlie
Eiendomsmegler/Partner
Telefon: 95 18 45 04
E-post: jk@sem-johnsen.no

Simon Skjeldal Andresen
Eiendomsmegler/Partner
Telefon: 99 54 44 80
E-post: saa@sem-johnsen.no

Følgende dokumenter utgjør en del av denne salgsoppgave og forutsettes lagt til grunn for handelen:

- Leveransebeskrivelse
- Plantegning og etasjeplan
- Prislister
- Foreløpig utomhusplan
- Budskjema/Midlertidig kjøpekontrakt
- Selgers standard kjøpekontrakt
- Grunnbokskrift
- Reguleringsplan- og bestemmelser

Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelse, prospekt og salgsoppgave.

Oslo, 05.05.2023



Vi skaper ekte verdi

Vi skaper ekte verdi ved å gjøre ting annerledes og med et høyt fokus på god arkitektur.

NRE Group er en eiendomsutvikler med lang bygg- og eiendoms erfaring fra Skandinavia. Selskapet har kontorer i Norge, Sverige og Danmark, og har i dag over 100.000 kvadratmeter under bygging. NRE er kjent for spennende arkitektur og har vunnet adskillige priser de senere årene.

Senest i mars 2022 med et prosjekt i København - FA41, som ble kåret til beste kombinerte bolig- og næringsprosjekt i Europa.

NREP er et nordisk eiendomsselskap som jobber med utvikling og forvaltning av eiendom. Primært er fokuset innenfor hovedsegmentene bolig, logistikk og kontor.

NRE  NREP



Reguleringsbestemmelser - detaljregulering for Sentrum Syd, nordre del (BS5)

Reguleringsbestemmelser datert: 03.07.2020
Revidert: 16.02.2021

Plankart datert: 14.12.2020
Plankart revidert: 01.03.2022

Saksbehandling ifølge plan- og bygningsloven:

Varsel om oppstart av planarbeid:	17.04.2020
Hovedutvalg for teknikk og plan, 1. gang:	26.05.2021
Offentlig ettersyn:	14.07.2021 - 23.09.2021
Hovedutvalg for teknikk og plan, 2. gang:	19.01.2022
Vedtak i kommunestyret	09.02.2022

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å muliggjøre en bymessig utbygging av kvartalet i tråd med vedtatt områderegulering. Planen skal tilrettelegge for en oppbrutt kvartalsstruktur med kombinasjon av boligbebyggelse og sentrumsbebyggelse, samt areal til uteopphold sentralt i kvartalet.

2. Området reguleres til:

2.1 Arealformål

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB1-2)

Sentrumsformål (BS1-3)

Uteoppholdsareal (BUT)

Samferdsel og teknisk infrastruktur

Offentlig fortau (o_SF1-3)

Offentlig gatetun (o_SGT)

Grønnstruktur

Blå/grønnstruktur (G9.1-3)

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Utforming

Det skal sikres universell utforming på utearealer innenfor hele planområdet. Tiltak som gir god tilgjengelighet, skal integreres i utformingen av inne- og uterom på en måte som gjør at de naturlig benyttes av alle. Det skal fremkomme tydelig hvilke deler av uterommet som er fellesareal og hvilke som er private areal. Arealene skal ha en god funksjon, ha gode solforhold, være skjermet for vind og

være attraktive møteplasser for aktiviteter og opplevelser. Ulike aldersgruppers behov skal ivaretas, herunder barn, ungdom, voksne og eldre.

Felles uteareal som vender mot offentlig tilgjengelige rom og gater skal utformes slik at de inviterer til bruk og skal ikke avskjermes på en måte som virker privatiserende.

3.2 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres ved infiltrasjon og fordrøyes lokalt, ved åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon på tak og utearealer. I tilfeller der grunnen har dårlig infiltrasjonsegenskaper, kan magasiner også benyttes. Takflater som ikke benyttes til takterrasser eller tekniske installasjoner skal være grønne tak. Åpne, trygge flomveier skal ivaretas i tråd med områdereguleringen.

Parkeringskjeller skal ikke begrense uteoppholdsarealenes evne til lokal håndtering av overvann eller etablering av vegetasjon. I tilfeller hvor parkeringskjeller legges under uteoppholdsareal skal det sikres minst 1 meter jordsmonn mellom kjeller og terreng.

3.3 Beregning av blågrønn faktor

Tabellen nedenfor viser hvilke områder som skal beregnes samlet i overvannsberegningene og hvilke krav som stilles til de ulike delfeltene innenfor planområdet.

Utbyggingsområder og utearealer. Minimumskrav BGF 0,7	Kommunale vegområder Minimumskrav BGF 0,3
felt BS1-3, BBB1-2, BUT, G9.1-3	felt o_SF1-3, o_SGT

3.4 Parkering

Parkering tillates kun etablert i felles parkeringsanlegg under bakken og skal være i henhold til følgende parkeringsnorm:

Bebyggelsestype	Boenhet	Sykkel (minimum)	Bil (maksimum)	Gjesteparkering (maksimum)
Bolig, blokkbebyggelse	1-roms	1	0,2	0,1
	2-roms	2	0,6	0,1
	3-roms og mer	2,5	0,8	0,1
Forretning, kontor, tjenesteyting		3 per 100 m ² BRA	0,8 per 100 m ² BRA	

Det skal legges til rette for etablering av ladestasjoner til el-biler og sikres mulighet for lading for samtlige biloppstillingsplasser. Minimum 5 % av parkeringsplasser for bil skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

Areal til sykkeloppstilling skal fortrinnsvis være ved inngangspartier eller innendørs. Minst 50 % av sykkeloppstillingsplassene skal være overdekt. Det skal tilrettelegges for lading av el-sykler, samt mulighet til vasking og reparasjoner. Sykkelparkering for forretning/tjenesteyting tillates plassert i soner innenfor regulert fortau mot Skoleveien og Moerveien. 10 % av sykkelparkeringsplassene skal dimensjoneres for lastesykkel.

3.5 Vann og avløp

Ås kommunes VA-norm skal legges til grunn for all planlegging av vann og avløp i planområdet.

3.6 Støy

- a. For utendørs støynivå gjøres «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» (T-1442/2021), tabell 2 gjeldende.
- b. I anleggsperioden gjøres «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» (T-1442/2021), tabell 4 og tabell 5 gjeldende.

3.7 Renovasjon

Avfallspunkt skal etableres i ett felles anlegg for alle byggeområder i planområdet og være nedgravd. Avfallspunkt skal plasseres langs o_SGT innenfor felt BBB2 og være lett tilgjengelig for renovasjonsoperatøren. Inntil avfallspunktet er etablert tillates det midlertidige renovasjonsløsninger for de enkelte felt.

3.8 Energiløsning

Bebyggelsen innenfor planområdet skal tilknyttes fjernvarmeanlegget.

Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner. Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

3.9 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og kulturminnemyndigheten varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

3.10 Beplantning

Ved beplantning i planområdet, inkludert tilgjengelige takflater, skal pollinatorvennlige og allergivennlige planter benyttes.

4. Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg

4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

- a. Grad av utnytting
Grad av utnytting for byggeområdene (BS1-3, BBB1-2) fremgår av BRA-angivelse på plankartet.
- b. Plassering og høyder
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og regulerte høyder som vist på plankartet. Der annet ikke er angitt er formålsgrense lik byggegrense. Mot Moerveien skal førsteetasjenes fasadeliv følge formålsgrensen. Nødvendige tekniske installasjoner, ut over angitt maksimal høyde, tillates for maksimalt 15 % av takflate. Tekniske installasjoner skal innarbeides som en del av byggets arkitektoniske utforming og inngår i beregning av grad av utnytting. For BS2 kan det innenfor de øverste 4 m regulert høyde kun tillates trappe- og heisoppbygg, tekniske installasjoner, pergolaer på inntil 25 % av underliggende takflate. Heis- og trappeoppbygg skal være tilbaketrukket minimum 3 m fra fasadesims mot gate. Balkonger tillates utkraget inntil 2 m over byggegrense/formålsgrense, men kun inntil 1 m over byggegrense/formålsgrense mot Moerveien og mot Skoleveien, og kun inntil 1 m over byggegrense/formålsgrense mot G91-3.
- c. Utforming

Mot Sagaveien og gatetunet i sør skal boligbebyggelsen ved forrykning og vertikale brudd fremstå som parallellforskjøvne volumer. Innenfor felt BBB1-2 tillates det utover leilighetsbygg også rekkehus og vertikaldelte boliger. Bebyggelsen i BS1 skal ha et fasadeuttrykk mot Skoleveien som gir bebyggelsen en annen karakter enn bebyggelsen i BS2. BS2 skal ut mot Skoleveien bryte opp fasaden vertikalt for å skape variasjon i gateløpet. Bebyggelsen skal etableres slik at det fra uteoppholdsarealet (BUT) er minst én passasje mot Skoleveien, minst én passasje mot Sagaveien, minst én passasje mot Moerveien og minst én passasje mot gatetun i sør (o_SGT). Passasjene skal ha en minimumsbredde på 6 m og skal være åpne, slik at allmennheten kan passere gjennom området. Fasadematerialene innenfor planområdet skal ha hovedvekt på tre mot Sagaveien og tegl mot Moerveien, i henhold til prinsippene illustrert i planbeskrivelsen. Bygg med trefasader skal ha variasjon i fargebruken, og skal ha farger som er tilpasset karakteristiske farger for Søråsteigen boligområde.

d. Uteopphold

For boligareal skal egnet areal til lek, aktivitet og uteopphold minimum utgjøre 20 % av samlet BRA for foreslått boligbebyggelse innenfor planområdet. Balkongareal og private takterrasser kan medregnes opp til 10 m² per balkong, dersom balkongen eller takterrassen er minimum 10 m². Areal til felles takterrasser kan medregnes i uteoppholdsarealet for inntil 50 % av arealet avsatt til takterrasse. Uteareal brattere enn 1:3 eller smalere enn 8 m bredde skal ikke regnes med. Støykrav skal være ivaretatt. Arealer som inngår i beregning av krav til lek, aktivitet og uteopphold skal ha sol ved vår- og høstjvendøgn kl. 15:00 på minst halvparten av arealet.

Avstanden mellom felles uteoppholdsareal i gårdsrom og tiliggende boligfasader med vindu eller private uteoppholdsarealer skal være minimum 2 m. Private uteoppholdsarealer på terreng skal i utforming markeres som adskilt fra felles uteoppholdsareal.

e. Leilighetsfordeling

Leilighetene skal ha en minimumsstørrelse på 36 m² BRA. Maksimum 40 % av leilighetene innenfor kvartalet kan være under 45 m² BRA. Minimum 20 % av leilighetene skal være større enn 70 m² BRA. Boligbebyggelsen skal for kvartalet som helhet ha en variasjon i leilighetsstørrelser vertikalt og horisontalt.

4.1.2 Sentrumsformål, felt BS1-3

a. Arealbruk

Arealbruken innenfor sentrumsformål inkluderer bolig, kontor, forretning, tjenesteyting og bevertning. Boligformål er kun tillatt innenfor BS1-2. Innenfor felt BS3 tillates forretning, tjenesteyting, kontor og bevertning. Førsteetasjer i bebyggelsen skal mot gater ha brutto etasjehøyde på minimum 4,5 m og benyttes til publikumsrettet virksomhet som forretninger, tjenesteyting og bevertning. Det tillates også inntil 10 % av førsteetasjeplan avsatt til arealer for sykkelparkering og fellesareal for beboerne (f.eks. verksted), med inngang fra gårdsrommet.

b. Utforming

Førsteetasjer skal ha åpne fasader og ha minst én inngang fra gateplan. Førsteetasjen i felt BS2 skal artikuleres med bruk av relieff i tegl og innslag av bygningsdetaljer i tre. BS2 skal ha minst to lokaler med egne innganger på gateplan. Hjørner i 1. etasje langs Moerveien skal være inntrukne for å skape attraktive gatemiljø med gode siktforhold for trafikanter.

c. Dyrkeparseller

Det skal etableres dyrkeparsell på fellesareal på tak innenfor BS1-2. Balkonger innenfor BS2 mot Skoleveien skal utformes med en dyrkemulighet, og skal ha mulighet for etablering av klatreplanter. Gesims mot Skoleveien skal utformes med plantebed.

4.1.3 Uteoppholdsareal, BUT

a. Utforming

Feltet skal være felles uteoppholdsareal for boligbebyggelse innenfor kvartalet. I utformingen av utearealer skal det legges vekt på god landskapsarkitektur. Utearealene skal ha høy visuell kvalitet, med et tydelig designgrep. Det skal benyttes bestandige og robuste materialer. Plast- og gummidekke skal ikke benyttes i utformingen av uteomhusarealene. Det skal etableres sittegrupper og aktiviteter for ulike aldersgrupper. Vegetasjonen skal være variert med tanke på årstidsvariasjon. Areal avsatt til brannoppstilling skal utformes for aktivitet for barn og unge. Trafo tillates plassert innenfor feltet. Trafo skal ved plassering innenfor BUT integreres i terrenget. Det tillates plassert sykkelparkering, også overdekket, innenfor feltet.

b. Lekeareal

For blokkbebyggelse skal det opparbeides nærlekeplasser på minimum 200 m² maks 50 m fra inngangsdør. Lekeareal skal være minimum 10 m bredt, og skal opparbeides med materialer av god holdbarhet. Lekearealet skal opparbeides uten plastdekker. Nærlekeplass som har sol ved jevndøgn kl. 15:00 og tilfredsstillende kravet til bredde, kan inngå i beregning av uteoppholdsareal per boenhet.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.2.1 Fortau, o_SF1-3

a. Fortau skal være offentlig.

b. Innenfor arealet avsatt til fortau skal det etableres gatetrær langs Skoleveien og Moerveien. Langs Moerveien tillates det innenfor areal avsatt til fortau etablert overvannstiltak i inntil 1 m bredde langs kantstein mot vegbane. Overvannstiltak er forbeholdt overvann fra fortau og vegareal.

4.2.2 Gatetun, o_SGT

a. Gatetun skal være offentlig.

4.2.3 Veg- og gatebelysning

a. Det skal tilrettelegges for fremtidig vaierbelysning langs o_SGT og Moerveien.

4.3 Grønnstruktur

4.3.1 Grønnstruktur, G9.1-3

a. Grønnstruktur skal utformes som en del av den overordnede overvannshåndteringen i planområdet. Grønnstruktur skal opparbeides som forhager til bebyggelsen og kan inngå i beregning av uteoppholdsareal. Feltet skal ha vegetasjon langs Sagaveien og eksisterende søyleosp innenfor regulert areal skal sikres.

5. Bestemmelsesområder

5.1 #1 Kjeller

Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates det etablert kjeller for parkering, lager og tekniske rom.

5.2 #2 Hjørnemotiv

Innenfor bestemmelsesområde #2 kan balkonger krage ut for å danne et hjørnemotiv. Hjørnet skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet for å danne et landemerke i Ås sentrum.

6. Dokumentasjonskrav

6.1 Utomhusplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det fremlegges utomhusplan som viser disponering og utforming av omsøkt byggeområde. Planen skal vise adkomst, byggegrenser, bebyggelsens høyde og etasjeantall, uteoppholdsareal, overvannshåndtering, interne veier, gangforbindelser, parkering for sykkel og bil, nye og gamle koter, sentrale punkthøyder, belegning, belysning, beplantning, forstøtningsmurer, lekearealer, renovasjonsløsning og oppstillingsplass for renovasjon og utrykningskjæretøy, samt andre faste installasjoner (eksempelvis ladestasjoner). Utomhusplanen skal vise beregnet uteoppholdsareal for hvert utbyggingstrinn, og for hele planområdet samlet.

6.2 Kvalitetsoppfølgingsplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det fremlegges en oppfølgingsplan for tiltakene som er knyttet til «Kvalitetsprogram for områdereguleringsplan Ås sentralområde». Herunder inngår belysningsplan.

6.3 VAO-rammeplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det fremlegges en rammeplan for vann, avløp, overvann og flomveier for hele planområdet. Planen skal ivareta en helhetlig løsning for vannforsyning, spillvann og overvannshåndtering, samt sikre tilstrekkelig drikke- og slukkevann. Vedlagt rammeplanen skal det foreligge detaljprosjektert løsning for vann, avløp og overvann.

6.4 Tekniske planer for fortau og gatetun

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge detaljplaner for de fortau og gatetun i planområdet som skal overtas av kommunen for drift og vedlikehold.

6.5 Miljøoppfølgingsplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en miljøoppfølgingsplan (MOP). MOP skal beskrive konkret miljøoppfølging i bygge- og anleggsfasen, herunder hvem som er ansvarlig for hvert tiltak; anleggsvei, -trafikk og -støy; riggplass og midlertidig parkering; krav til opparbeidelse av anleggsvei og øvrige områder etter ferdigstillelse; og beskyttelse av vegetasjon, jordsmonn og lokalt biologisk mangfold som skal bevares. Det skal i planen redegjøres for håndtering av overvann i anleggsperioden.

6.6 Redegjørelse for håndtering av fremmede arter

Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for håndtering av fremmede arter.

6.7 Redegjørelse for håndtering av masser

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en redegjørelse for behandling av masser i planområdet. Redegjørelsen skal beskrive konkret hvordan overskuddsmasser fra planområdet skal håndteres, herunder masseregnskap, gjenbruk, terrengregulering, mellomlagring av rene og naturlige masse, håndtering av inert avfall og farlig avfall.

6.8 Klimagassregnskap

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge klimagassregnskap som inkluderer utslipp fra byggeplass, materialer og energi, iht. NS 3720:2018, metode for klimagassberegninger eller tilsvarende standarder.

6.9 Energiregnskap

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en energiplan som beskriver valgte energikilder. Tiltak for energiøkonomisering og muligheter for å utnytte flere energisystemer skal vurderes i energiplanen.

6.10 Supplerende grunnundersøkelser

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge nødvendige undersøkelser som dokumenterer god områdestabilitet for bebyggelse sør og øst i planområdet.

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før rammetillatelse

7.1.1 Før rammetillatelse gis skal skole- og barnehagekapasiteten være tilstrekkelig etablert.

7.2 Før igangsettingstillatelse- felles offentlig infrastrukturtiltak i Ås sentralområde:

- 7.2.1 Før det gis igangsettingstillatelse skal SKV12 kryssutbedring Brekkeveien/Fv152 være sikret opparbeidet.
- 7.2.2 Før det gis igangsettingstillatelse skal Kryssutbedring Fv152/ Langbakken, med tilpasning mot jernbanekulvert være sikret opparbeidet.
- 7.2.3 Før det gis igangsettingstillatelse skal Kryssutbedring Fv152/Hogstvetveien være sikret opparbeidet
- 7.2.4 Før det gis igangsettingstillatelse skal Kollektivløsninger langs Fv152 mellom krysset Fv152/Langbakken og Fv152/Hogstvetveien være sikret opparbeidet
- 7.2.5 Før det gis igangsettingstillatelse skal fortau og sykkelfelt nordre del av Moerveien være sikret opparbeidet
- 7.2.6 Før det gis igangsettingstillatelse skal Fortau/gang- og sykkelvei langs Brekkeveien fra stasjonen til kryss Brekkeveien/Fv152 være sikret opparbeidet
- 7.2.7 Før det gis igangsettingstillatelse skal Sykkelvei med fortau samt fortau langs Brekkeveien fra stasjonen t.o.m. kryss Askeveien være sikret opparbeidet
- 7.2.8 Før det gis igangsettingstillatelse skal Sykkelvei med fortau samt fortau langs Idrettsveien fra krysset Idrettsveien/Fv152 til Ås ungdomsskole være sikret opparbeidet
- 7.2.9 Før det gis igangsettingstillatelse skal Sykkelvei med fortau samt fortau langs Idrettsveien fra krysset Idrettsveien/Fv152 til Ås ungdomsskole være sikret opparbeidet
- 7.2.10 Før det gis igangsettingstillatelse skal #5 områdelekeplass i felt B9-B11 være sikret opparbeidet.
- 7.2.11 Før det gis igangsettingstillatelse skal åpning Hogstvetbekken regionalt overvannssystem, parsell Ås være sikret opparbeidet.
- 7.2.12 Før det gis igangsettingstillatelse skal åpning Hogstvetbekken regionalt overvannssystem, parsell Hogstvetveien være sikret opparbeidet.
- 7.2.13 Før det gis igangsettingstillatelse skal oppgradering av vannledning sentrum ved Esso være sikret opparbeidet.
- 7.2.14 Før det gis igangsettingstillatelse skal oppgradering av vannledning sentrum/Ås stasjon være sikret opparbeidet.
- 7.2.15 Før det gis igangsettingstillatelse skal oppgradering av vannledning Ås VGS være sikret opparbeidet.

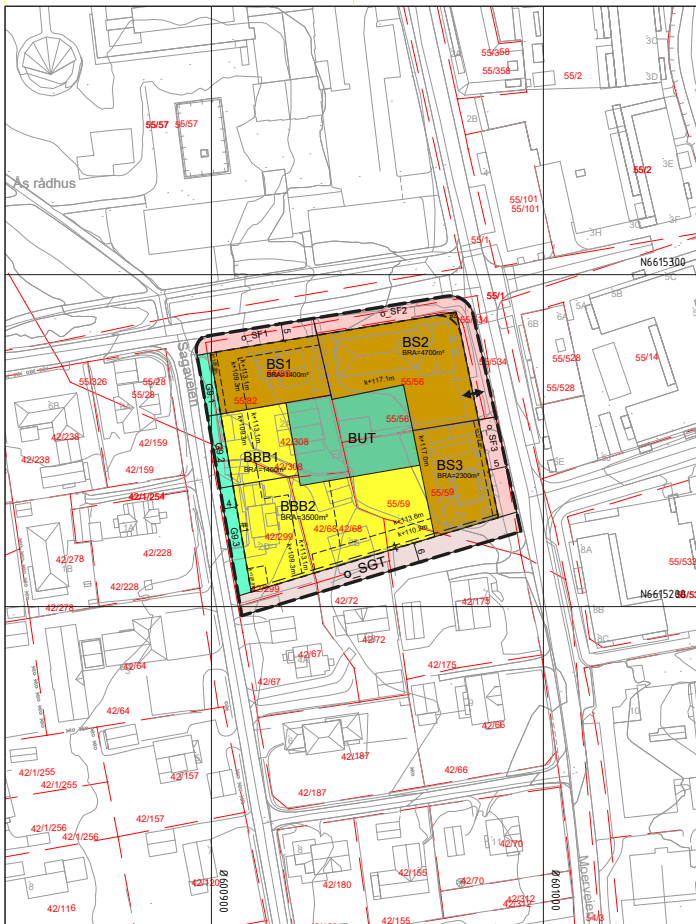
- 7.2.16** Før det gis igangsettingstillatelse skal oppgradering av vannledning Raveien være sikret opparbeidet.
- 7.2.17** Før det gis igangsettingstillatelse skal oppgradering av vannledning Søråsveien, 636 meter være sikret opparbeidet.

7.3 Før igangsettingstillatelse for delfelt BS5

- 7.3.1** Før det gis igangsettingstillatelse skal oppgradering av hovedvannledning i Moerveien, mellom Skoleveien og Moerveien 7/9, og tilknytning av denne ledning på nord- og sydsiden, være sikret opparbeidet.

7.4 Før brukstillatelse

- 7.4.1** Før brukstillatelse for boligbebyggelse skal andel uteoppholdsareal og lekeareal innenfor BUT være ferdig opparbeidet.
- 7.4.2** Før brukstillatelse for boligheter innenfor planområdet gis skal oppgradering av hovedvannledning med minimum ledningsdimensjon på Ø200mm i Sagaveien, fra Skoleveien til Tverrveien, være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- 7.4.3** Før brukstillatelse skal oppgradering av hovedvannledning i Skoleveien, fra Moerveien til Måltrostveien være sikret opparbeidet.
- 7.4.4** Før brukstillatelse gis for boligheter innenfor BBB2 skal o_SGT være sikret opparbeidet



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- BBB Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- BS Sentrumsformål
- BUT Utleieopholdsareal

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- SF Fortau
- SGT Gatetun

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- G9 Blå/grønnstruktur

§12-7 - Bestemmelseområder

- # Utforming

Linjesymbol

- - - - RpBestemmelseGrense
- RpFormålGrense

Punktsymboler

- ↔ Avkjørsel - både inn og utkjørsel

- - - - RpGrense
 - - - - RpRegulertHøyde
 - - - - Byggegrense
 — Måle og avstandslinje

Kartopplysninger
 Kilde for basiskart: Ekvidistanse: 1m
 Datum for basiskart: 18.12.2019 Kartmålestokk: 1:1000 m
 Koordinatsystem: ETRS89_UTM-32N
 Høydegrunnlag: NN2000

Detaljregulering
R-331 Sentrum Syd, nordre del (BS5)
 Arealplan-ID: 3021_331
 Forslagsstiller: Skoleveien 2 AS

As kommune
 Med tilhørende reguleringsbestemmelser

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN			SAKS-NR	DATO	SIGN
Dato	01.03.2022	Revisjon			
Dato		Revisjon			
Dato		Revisjon			
Kommunestyret sitt vedtak					
Ny 2. gang behandling					
Offentlig ettersyn fra til					
2. gangs behandling 09.02.2022					
Offentlig ettersyn fra 08.07.2021 til 23.09.2021					
1. gangs behandling 26.06.2021					
Kunngjøring av oppstart av planarbeid 17.04.2020					
Oppstartsmøte 27.02.2020					
PLANEN ER UTARBEIDET AV:			TEGNNR	DATO	SIGN.
D A R K					
Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av					
			Revisjon/Dato	PLANSBESVANS	
			Dato	Planstjef	

Addio Signi identifikasjonsnummer: e39f6bea9-8561-4675-8607-26878824406f

Omsetningsnummer: 133-23-0273
Oppdragsnummer: 133-23-0170
Dato: 30.05.2023
Bolignummer: Sentrumshagene A207

KJØPEKONTRAKT FOR RETT TIL BOLIG UNDER OPPFØRING

Kontraktens bestemmelser utfylles av Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad mm. (Bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43 og annen bakgrunnsrett. Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd b), avtale om bolig eller fritidsbolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

§ 1 KONTRAKTENS PARTER

Selger: Skoleveien 2 AS
Adresse: c/o NRE Norway AS
Karenslyst allé 2
0278 OSLO
Tlf.: 40 00 50 32
Org.nr.: 989 159 801

Kjøper: Areebah Tariq
Adresse: Langbølgen 46, 1150 OSLO
Telefon: 41 38 25 41
E-post: areebah.tariq@gmail.com
Fnr.: 22.04.1996

§ 2 KONTRAKTENS BAKGRUNN

Partene er i dag blitt enige om de vilkår som følger av kjøpekontrakten. Denne avtalen regulerer kjøp av ny selveiet boligseksjon med ideell andel av fellesareal i sameiet Sentrumshagene A og C.

Selger er eier og hjemmelshaver av eiendommen Gnr. 55 Bnr. 56, Gnr. 55 Bnr. 82, Gnr. 55 Bnr. 552, Gnr. 42 Bnr. 68, Gnr. 42 Bnr. 299 og Gnr. 42 Bnr. 308 i Ås kommune.

Prosjektet Sentrumshagene er planlagt med i alt ca. 139 boligenheter, garasjelegg under bakken samt næringsseksjoner, som blir bygget over flere byggetrinn over flere år. Eiendommen vil bli seksjonert, og det vil bli opprettet flere eierseksjonssameier.

Eiendommen har et areal på ca. 4993 kvm. Kjøper er innforstått med og aksepterer at endelig gårds- og bruksnummer og seksjonsnummer tildeles på et senere tidspunkt og at endelige grenser og tomtestørrelse

vil fremkomme etter kommunal oppmåling. Sameiebrøk kan bli gjenstand for endringer som følge av eventuelle endringer i Selgers planer for utbygging og utnyttelse av området.

I den grad det er nødvendig for gjennomføring av Selgers utbyggingsrettigheter i medhold av Kjøpekontrakten plikter Kjøper å medvirke til evt. nødvendige vedtak i sameiets besluttende organer.

§ 3 EIENDOMMEN

Selger overdrar til Kjøper bolig med betegnelse **Sentrumshagene A207**, samt ideell andel av sameiets fellesareal.

Til boligen medfølger ikke garasje plass.

Boligen overtas ellers som beskrevet i vedlagte bilag/kontraktsdokumentene, jfr. kjøpekontraktens § 6.

Den samlede ytelse som overdras til Kjøper er heretter kalt «Eiendommen» eller «Boligen».

§ 4 KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

4.1 Vederlag

Kjøpesummen for Boligen er:

NOK 3 600 000,-

Kjøpesummen forfaller til betaling etter bestemmelsen i § 5. Kjøpesum skal ikke indeksreguleres.

4.2 Omkostninger

I tillegg til Kjøpesummen skal Kjøper uoppfordret betale:

Dokumentavgift til staten for kjøpesum (2,5 %) av tomteverdien	NOK	16 550,-
Tinglysingsgebyr for Kjøpers pantobligasjon (én obligasjon og attest)	NOK	757,-
Tinglysingsgebyr for skjøte	NOK	585,-
<u>Seksjoneringsgebyr</u>	<u>NOK</u>	<u>5 000,-</u>
<u>Totalt</u>	<u>NOK</u>	<u>22 892,-</u>

I tillegg kommer tinglysingsgebyr for ytterligere obligasjon(er) Kjøperen må la tinglyse på Eiendommen i forbindelse med etablering av lån. Kjøper har risikoen for eventuelle endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostningene nevnt ovenfor forfaller til betaling samtidig med restvederlaget i henhold til § 5 nedenfor.

I tillegg skal Kjøper innbetale a konto kr 68,- per kvm BRA til Sameiet for likviditet i oppstartsfasen. Dette er ikke en kjøpsomkostning, men et likviditetstilskudd til Sameiet. Beløpet vil bli krevet inn av forretningsfører i forbindelse med første faktura for felleskostnader.

4.3 Justeringer av Kjøpesummen

Kjøpesummen skal ikke indeksreguleres.

Partene har ikke anledning til å kreve justering av kjøpesummen ut over det som følger av bustadoppføringsloven eller denne avtalen.

Endrings- og tilleggsarbeider vil medføre justeringer av kjøpesummen.
Se for øvrig denne kontraktens § 6.

§ 5 OPPGJØR

Eiendommen er formidlet gjennom Sem & Johnsen Nye Boliger AS heretter kalt megler og oppgjøret vil bli foretatt av kontraktsmedhjelper:

Sem & Johnsen Oppgjør og Administrasjon AS
Pb 1613 Vika
0119 Oslo
Tlf: 22 83 22 00, Epost: oppgjor@sem-johnsen.no Fax: 21 03 01 40

heretter kalt oppgjør.

Oppgjøret gjennomføres i henhold til denne kontrakt inngått mellom kjøper og selger.

Partene gir Sem & Johnsen Oppgjør AS ugjenkallelig fullmakt til å foreta endelig oppgjør etter denne kontrakt og alle innbetalinger, dokumenter og henvendelser angående oppgjøret skal rettes dit.

5.1 Betaling av vederlaget

Kjøperen betaler vederlaget (inkl. Kjøpesummen, omkostninger og eventuelle forsinkelsesrenter) på følgende måte:

- I forbindelse med kontraktsinngåelse skal det foretas en delinnbetaling tilsvarende 100 000,- under forutsetning av at garanti er stilt i samsvar med kontraktens § 9, jfr. buofl. §12.
- Den resterende del av kjøpesum og kjøpsomkostninger innbetales 1 -en- uke innen overtagelse, se også kontraktens § 6. Endrings- og tilleggsarbeider.

Alle innbetalinger skal skje til megleren Sem & Johnsen Oppgjør AS, org.nr. 999638996, tlf 22 83 22 00, e-post: oppgjor@sem-johnsen.no, faks 21 03 01 40, til klientkonto nr. **9380.07.25176**, og merkes med **KID-kode 13323017029530**.

Kjøpesummen regnes ikke som betalt med befriende virkning for kjøperen før den er godskrevet (valutert) meglerens klientkonto. Denne dato er utgangspunkt for renteberegning mellom partene.

Boligen tinglyses i kjøpers navn først ved tidspunkt for ferdigstillelse og overtagelse.

Det innbetalte beløpet tilhører kjøper, og kan ikke frigis til selger inntil det enten er stilt forskuddsgaranti etter buofl. § 47 eller kjøper har fått tinglyst hjemmel til seksjonen.

Selv om det er avtalt forskuddsbetalinger har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag inntil det er dokumentert at det er stilt entreprenørgaranti i samsvar med buofl. § 12. Retten til å holde tilbake avtalt vederlag gjelder i de tilfelle garantien skal stilles straks etter avtaleinngåelse, jf. buofl. § 12, andre ledd, første setning.

Kjøperen må innbetale sluttoppgjøret fullt ut før kjøperen kan få tilgang til bygget eller nøkler blir overlevert.

Kjøpesum og omkostninger kan kun innbetales fra bankkonto hvor kjøperen er kontoinnehaver, i tillegg kan også finansinstitusjoner/banker som er långiver for kjøperen innbetale.

Rentene av innstående på klientkonto tilfaller som hovedregel kjøper.

Når det er avtalt at kjøper skal betale forskudd, er forskuddet å anse som selgers penger når lovens vilkår om å sikre kjøper er oppfylt, det vil si når § 47 garanti foreligger. Når selger har oppfylt vilkårene om å stille garantier etter buofl. §§ 12 og 47 godskrives derfor selger renter av innstående på klientkonto til enhver tid. Renter av omkostninger som er innbetalt av kjøper tilfaller kjøper. Kjøper og selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. eiendomsmeulingsforskriften § 3-10 tredje ledd.

5.2 Betalingsmislighold

Ved forsinket betaling har Selger rett til å nekte overlevering.

Kjøper svarer forsinkelsesrenter til Selger i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling hvis kjøpesummen iht. denne Kjøpekontrakten ikke er disponibel i sin helhet på klientkonto innen avtalte frister. Forsinkelsesrenter beregnes av hele kjøpesummen inklusive tilvalg og endringer. Manglende innbetaling vil stoppe hjemmelsoverføringen av Eiendommen, og anses som mislighold av Kjøpers forpliktelse i henhold til Kjøpekontrakten.

Hvis Kjøpekontrakten misligholdes vesentlig av Kjøper, har Selger rett til å heve Kjøpekontrakten. Manglende oppgjør utover 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelsen og 30 dager for andre avtalte innbetalinger etter forfall anses som vesentlig mislighold. Selger har i et slikt tilfelle rett, men ikke plikt, til å heve Kjøpekontrakten og foreta dekningssalg. Selger kan ta dekning for sitt tilgodehavende etter Kjøpekontrakten i Kjøpers eventuelle innbetalte depositum, herunder også renter og andre omkostninger som påløper på grunn av Kjøpers mislighold. Selgers krav mot Kjøper begrenser seg dog ikke til det innbetalte beløp. Selger har hevingsrett selv om overtakelse har funnet sted og/eller skjøte er tinglyst, jf. buofl. § 57, annet ledd.

Hvis Kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i Boligen før fullt oppgjør har funnet sted, og på tross av garantier eller annet ikke kan prestere fullt oppgjør etter denne kontrakt, vedtar Kjøperen utkastelse fra Boligen uten søksmål og dom, i det han da ikke har rett til å besitte Boligen, jf. tvangsfullbyrdsloven § 4-18 og § 13-2, 3. ledd (e).

Ved Selgers mislighold gjelder bestemmelsene i bustadoppføringslova kapittel III og IV.

Kjøper kan heve Kjøpekontrakten dersom Selgers forsinkelse eller mangler ved ytelsen innebærer et vesentlig kontraktsbrudd.

Ved forsinkelse som Selger svarer for, kan Kjøper kreve dagmulkt, heve avtalen, kreve erstatning eller holde tilbake vederlaget jf. buofl. § 17 flg.

Ved mangler kan Kjøper holde tilbake vederlaget, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, eller heve og/eller kreve erstatning jf. buofl. § 29

5.3 Innfrielse av lån og sletting av heftelser

Kjøper har fått seg forelagt elektronisk utskrift av grunnboken og har gjort seg kjent med denne. Kjøper er gjort kjent med at grunnboksutskriften omfatter hele eiendommen før fradeling og seksjonering.

På overtagelsestidspunktet skal heftelsesbildet være som angitt i grunnboksutskriften, med unntak av de heftelser som er merket med et kryss. Heftelsene som er merket med et kryss skal slettes av Selger. Selger garanterer at seksjonen overleveres fri for pantelån, utlegg, legalpant eller utpantinger av noen art på eiendommen, foruten sameiets avtalte panterett, jf. § 12, 2. ledd nedenfor.

Dersom det på overtagelsestidspunktet er øvrige rene pengeheftelser på seksjonen, skal megler besørge sletting av disse. I praksis skjer dette ved at megler innestår for at eventuelle panteheftelser som ikke skal overtas av Kjøper blir innfridd og slettet før det resterende av kjøpesummen blir utbetalt Selger.

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysning av nødvendige erklæringer/rettigheter/forpliktelser knyttet til gjennomføringen av prosjektet. I forbindelse med utbygging av tomten vil det kunne bli tinglyst erklæringer som sikrer muligheten for adkomst, legging av vann- og avløpsledninger, samt tilknytning/vedlikehold av disse og legging/vedlikehold av el-kabler.

Det er per tid tinglyst en rekke erklæringer/heftelser/bestemmelser på eiendommene, se grunnboksutskrift bilag 6.

5.4 Samtykke til Kjøpers pantsettelse

Selger gir megleren ugjenkallelig fullmakt til på hjemmelshavers vegne å samtykke i Kjøperens nødvendige pantsettelse av eiendommen.

5.5 Tinglysning av skjøte

Ved undertegning av denne kontrakt utstedes skjøte til Kjøperen. Skjøtet skal oppbevares hos megler inntil tinglysning finner sted. Tinglysning av skjøtet skjer når Kjøper har oppfylt sine forpliktelser etter denne kontrakt fullt ut, herunder betalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger og eventuelle forsinkelsesrenter, til meglers klientkonto og megler har mottatt signert overtagelsesprotokoll.

In-blanco skjøte (åpent skjøte) aksepteres ikke av selger. Kjøper må godtgjøre at kjøpet ikke er i strid med eierseksjonsloven § 23.

All tinglysning av dokumenter på eiendommen skal foretas av eiendomsmegler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest, og i god tid før overtakelse, overleveres eiendomsmegler i undertegnet og tinglysningsklar stand.

Dersom seksjonsnummer ikke er fastsatt ved kontraktsdato, gir partene megler fullmakt til å innsette matrikelnummer i skjøtet og eventuelle panteretter så snart dette er avklart.

Selger er ikke ansvarlig for forsinkelse pga. sen offentlig saksbehandling. Det tas forbehold om at offentlige myndigheters saksbehandlingstid medfører at fradeling/sammenføring av eventuelle tomteparseller og seksjonering blir forsinket. Såfremt dette ikke har funnet sted ved overtagelse, vil overskjøting til kjøper skje så snart det praktisk lar seg gjennomføre. Dersom selger ønsker å disponere kjøpesummen før skjøtet er tinglyst må garanti iht. buofl. § 47 stilles.

5.6 Sikkerhet

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) til eiendomsmegler som lyder på et beløp minst tilsvarende kjøpesummen. Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring. Pantedokumentet er tinglyst, eller skal tinglyses av eiendomsmegler. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter avtalen.

Eiendomsmegler skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er godtatt til tinglysing.

5.7 Avslutning av oppgjøret/Tilbakeholdsrett

Kjøpesummen blir utbetalt til Selger ved hjemmelsovergang, eller når det er stilt tilstrekkelig garanti etter bustadoppføringslova § 47. Det vil normalt være en behandlingstid på inntil fem dager for meglers oppgjørsfunksjon.

Dersom Kjøperen gjør gjeldende tilbakeholdsrett på grunn av mangel ved Boligen, plikter megler å tilbakeholde slik del av kjøpesummen, jf. bustadoppføringslova § 31. Tilbakeholdsretten gjennomføres ved deponering av beløpet på meglers klientkonto og gjøres gjeldende ved påtegning på overtagelsesprotokollen av hvilket beløp og hvilke mangler ved Boligen tilbakeholdet gjelder. Protokollen skal signeres av begge parter. Beløpet kan ikke motregnes for andre eller nye krav, feil eller mangler. For mangler som måtte avdekkes etter overtagelsesforretningen, gjelder de alminnelige reklamasjonsregler.

5.8 Avbestilling/ Kjøpers kontraktsbrudd

Er kjøpers betaling eller annen medvirkning ikke oppfylt til avtalt tid eller til tidspunkt selger kan kreve etter buofl. §§ 46, 47, 50 og 51 kan selger kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i buofl. §§ 56 flg. Slike sanksjoner kan være å stanse arbeidet og kreve tilleggs vederlag, kreve rente og erstatning for rettetap eller heve avtalen og kreve erstatning for tap, på nærmere vilkår i bustadoppføringslova.

Ved avbestilling reguleres erstatningen av buofl. § 53, slik at Selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap og merkostnader som følge av hevingen. Kjøper er gjort særlig oppmerksom på at dette tapet – og derved Kjøpers ansvar ved avbestilling – kan bli betydelig, bla. avhengig av markedsutvikling etter inngåelse av kjøpekontrakten.

Selgeren tar forbehold om å heve avtalen som følge av manglende betaling også etter overtakelse eller etter at skjøte er gitt forbrukeren, jf. buofl. § 57 andre ledd.

Selgeren har ved vesentlig mislighold fra kjøper, som gir rett til å heve kontrakten, rett til å få dekket sitt dokumenterte tap og dokumenterte påførte kostnader gjennom dekningsalg.

Dersom kjøperen har overtatt og/eller flyttet inn i boligen og kjøperen misligholder betaling av kjøpesummen som nevnt, vedtar kjøperen direkte tvangsfravikelse fra boligen, idet han da ikke har rett til å besitte boligen og misligholdet skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3. ledd bokstav e).

Selger kan kreve utbetaling av Kjøpers delinnbetaling til dekning av avbestillingsgebyr eller vederlag etter dette punkt.

§ 6. Endrings- og tilleggsarbeider

Prosjektet er priset med forutsetning om en rasjonell fremdrift hvor standardisering av tekniske løsninger og materialer er avgjørende for pris og fremdrift.

Valg utover tilvalgs-listen kan medføre uforholdsmessige kostnader og forsinke ferdigstillelse. Selger har rett til å kreve forholdsmessig tilleggsbetaling og tilleggsfrist ved avtalte endringer, jf. bustadoppføringslova § 11. Ved endringer eller tilleggsarbeider skal Selger gi Kjøper en skriftlig redegjørelse som angir endringens tidsmessige og kostnadmessige konsekvens. Avtale om endringer eller tilleggsarbeider skal være skriftlig og angi størrelsen på vederlag og endrede frister skal angis.

Selger kan kreve betaling for utredninger, tegninger utarbeidelse av pristilbud og lignende forberedelser, jf. bustadoppføringslova § 44.

Betaling for endrings- og tilleggsarbeider faktureres særskilt av utførende entreprenør og skal være innbetalt senest 14 dager før overtakelsen.

Ved tilvalg som overskrider kr.100.000,- har selger ved utførende entreprenør rett til å fakturere disse når vedkommende endrings- eller tilleggsarbeider er utført, forutsatt at tilfredsstillende garanti for tilleggsarbeid er stilt, jf. buofl. § 47. Den aktuelle tilleggs-/tilvalgs-avtale med utførende entreprenør avgjør betalingstidspunktet. Garanti for endrings- og tilleggsarbeider etter buofl. § 47 stilles av utførende entreprenør, og er Selger uvedkommende.

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endrings- eller tilleggsarbeid som endrer kjøpesummen mer enn 15 %, jfr. bustadoppføringslova § 9.

§7

FREMDRIFT OG FERDIGSTILLELSE

Forventet ferdigstillelse er 3. kvartal 2025, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende, og utløser ikke dagmulkt.

Når Selger har opphevet forbeholdene stilt i avtalen, eller fristen for å påberope seg forbeholdene er utløpt 01.05.2024, skal Selger fastsette en overtagelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 -tre- måneder. Selger skal skriftlig varsle Kjøper om når overtagelsesperioden begynner og slutter. Senest ca. 10 uker før ferdigstillelse av Boligen skal selger gi Kjøper skriftlig melding om endelig overtagelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende, og skal ligge innenfor overtagelsesperioden.

Dersom oppstart eller arbeidene forsinkes av forhold Kjøper svarer for, har Selger rett til tilleggsfrist og dekning av sine merkostnader, jf. bustadoppføringslova §§ 11 og 43. Dersom oppstart eller arbeidene forsinkes av forhold utenfor Selgers kontroll har Selger krav på fristforlengelse, jf. bustadoppføringslova § 11.

Dersom Selger oversitter avtalt overtagelsesdato i henhold til andre ledd ovenfor, gjelder bestemmelsene i bustadoppføringslova § 18 om dagmulkt og § 19 om erstatning. Dagmulkt og/eller erstatning som følge av forsinkelse kan settes ned dersom det ut fra omfanget av arbeidet, størrelsen av tapet og forholdene ellers ville være urimelig.

Ca. 2-3 uker før overtagelse innkaller Selger til en forhåndsbefering hvor protokoll føres. Kjøper er kjent med at påberopte mangler iht. forhåndsbeferingen kan gi Selger fristforlengelse i forhold til varslet overtagelsesdato.

Selgeren kan kreve overtagelse inntil fire måneder før den avtale fristen til å ha boligen klar Til overtagelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtagelsestidspunktet. Det eksakte overtagelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtagelsestidspunktet.

§ 8 OVERTAGELSE

Når Boligen er ferdig og det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, skal det avholdes overtagelsesforretning hvor det føres overtagelsesprotokoll som underskrives av kjøper og selger (eller den selger måtte oppnevne) i fellesskap. Kjøper har ikke rett til å overta Boligen før hele kjøpesummen, inklusive endringer/tilleggsbestillinger, omkostninger og eventuelle forsinkelsesrenter er innbetalt og registrert på meglers klientkonto.

Overtagelsesforretning kan holdes selv om det måtte gjenstå sesongavhengige utendørsarbeider og mindre arbeider av ubetydelig art, dog skal ikke arbeidene være til hinder for at hele Boligen kan bebos.

Overlevering av fellesarealer kan skje etappevis. Kjøper aksepterer at eierseksjonssameiets styre overtar andel fellesareal på vegne av Kjøper. Kjøper gir ved underskrift på denne Kjøpekontrakten styret fullmakt til å overta fellesarealer. Fullmakten innebærer også en rett for styret til å beslutte eventuelt tilbakehold/deponering for ikke fullførte eller mangelfulle arbeider på fellesarealene. Overtakelsesforretning for fellesarealene kan gjennomføres før overtagelsesforretning for de enkelte seksjoner.

Under overtakelsesforretningen skal Selger påse at det føres overtakelsesprotokoll som underskrives av begge parter. Kjøperen (representert ved sameiets styre hva gjelder fellesarealene) skal sørge for å protokollføre de mangler man eventuelt påberoper seg vedrørende Eiendommen (og fellesarealene). Det kan ikke senere påberopes mangler man oppdaget eller burde ha oppdaget i forbindelse med overtakelsesforretningen. Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflatebehandlinger kan ikke påberopes av Kjøper etter overtagelsen.

Såfremt fullt oppgjør i henhold til Kjøpekontrakten er bekreftet disponibelt på Meglers klientkonto, utleveres nøkler til Eiendommen ved overtakelsesforretningen. Selger sørger for å innhente slik bekreftelse.

Boligen anses for overlevert på dato for overtagelsesforretning. Hvis Kjøper etter behørig varsling, jf. bustadoppføringslova § 15, uten gyldig grunn ikke møter til overtagelsesforretning, anses Boligen som godkjent og overtatt, jf. bustadoppføringslova §§ 14 og 15. Dersom Kjøperen tar Boligen i bruk uten at overtagelsesforretning er avholdt, er Boligen likevel å anse som overtatt av Kjøperen, jf. bustadoppføringslova § 14.

Boligen overleveres i byggregjort stand.

Dersom kjøperen ønsker å påberope seg mangler ved overtakelse, har kjøper rett til å holde tilbake deler av kjøpesummen tilsvarende utbedringskostnaden som mangelen/feilen måtte utgjøre, jf. buofl § 31. Dette må protokolleres i overtagelsesprotokollen og samtidig meddeles megler skriftlig, eller gis som instruks før hjemmelsoverføring. Med mindre annet er avtalt, vil rentene på et eventuelt tilbakeholdt beløp tilfalle kjøper. Megleren skal kunne foreta utbetalinger fra kontoen i samsvar med avtale mellom partene, rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom.

Risikoen for Boligen går over på Kjøperen når han har overtatt bruken av den. Hvis Kjøperen ikke overtar bruken til avtalt tid og årsaken til dette ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunkt han kunne ha fått overta bruken. Når risikoen for Boligen er gått over på Kjøper, faller ikke hans plikt til å betale kjøpesummen bort ved at Boligen blir ødelagt eller skadet som følge av hendelse som han ikke svarer for.

Selger plikter å rette erkjente feil/mangler som inngår i protokollen, så snart arbeidet kan gjøres med hensyn til årstidene og en rasjonell fremdriftsplan. For øvrig vises til bustadoppføringslova §§ 10 og 11. Kjøper plikter å gi Selger eller dennes representanter adgang til Boligen og mulighet for å gjennomføre eventuelle utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00.

Inntil byggeprosjektet, herunder bl.a. samtlige boliger, er ferdigstilt, har Selger rett til å bruke og ha stående anleggsmaskiner, materialer og utstyr på sameiets eiendom. Eventuelle skader dette måtte påføre eiendommen, skal Selger snarest utbedre.

Det er Selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest på boligen. Kjøper er gjort oppmerksom på at slik ferdigattest normalt foreligger lang tid etter overtagelsen. Manglende ferdigattest skal ikke være til hinder for at overtagelse og oppgjør kan gjennomføres, men brukstillatelse (midlertidig brukstillatelse) fra kommunen skal uansett foreligge. Kjøper kan således ikke kreve tilbakehold i oppgjøret ved overtagelsen på grunnlag av manglende ferdigattest når brukstillatelsen (midlertidig brukstillatelse) foreligger. Av midlertidig brukstillatelse skal det fremgå hvilke arbeider som må ferdigstilles før ferdigattest kan gis. Kjøperen kan ikke ta boligen i bruk dersom ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ikke foreligger og har rett til å nekte overtagelse frem til den er utstedt.

§ 9

GARANTI, REKLAMASJONSRETT

9.1 Garanti fra Selger

Selger stiller som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter Kjøpekontrakten en garanti frem til overtagelse eller tilsvarende fra finansinstitusjon straks etter at forbeholdene jf. § 11 er frafalt, jf. bustadoppføringslova § 12. Garantibeløpet og garantiens varighet skal tilsvare det som til enhver tid er minstekravene i bustadoppføringslova § 12. På kontraktstidspunktet innebærer minstekravene at det skal stilles garanti for et beløp tilsvarende 3 % av kjøpesummen for krav som fremsettes mot Selger før overtagelse. Videre innebærer minstekravene at det for krav som fremsettes mot Selger på et senere tidspunkt, men senest fem år etter overtagelse, skal stilles garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen. For krav fremsatt etter dette tidspunkt gjelder ingen sikkerhet.

Tilleggsbestillinger i henhold til kontraktens § 4 vil ikke påvirke størrelsen på Selgers garanti/sikkerhetsstillelse.

Garantien skal utstedes som samlegaranti for kjøperne i prosjektet, eller personlig til hver enkelt kjøper. Det vises for øvrig til bustadoppføringslova § 12, 3. ledd.

Dersom selger ønsker å få utbetalt innbetalt forskudd skal, selger i tillegg stille forskuddsgaranti etter buofl. § 47. Forskuddet vil da utbetales til selger/byggelånsbank og godskriving av renter opphører.

9.2 Reklamasjon

Det foreligger mangel ved avvik fra avtalt ytelse eller avvik fra offentligrettslige krav som beskrevet i buofl. § 25, ved manglende opplysninger som beskrevet i § 26 eller ved uriktige opplysninger som beskrevet i § 27.

Foreligger det mangel, kan kjøper gjøre gjeldende slike krav som følger av buofl. §§ 29 flg., herunder retting av mangel, tilbakehold av kjøpesum, erstatning eller heving, på nærmere vilkår som beskrevet i bustadoppføringslova.

Kjøper mister retten til å gjøre mangler gjeldende dersom det ikke rettidig er sendt reklamasjon til selger i tråd med buofl. § 30.

Kjøper plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av eventuelle skader som følge av mangelen.

Aksepterte mangler som er påberopt i rett tid, vil selger utbedre vederlagsfritt for kjøper i rimelig tid etter at reklamasjonen er fremsatt.

Dersom det ikke er til klar ulempe for kjøper, eller medfører forringelse av boligen, kan selger kreve at utbedring av mangler som er fremsatt etter overtakelsen skjer samlet etter at 1 års befarung er avholdt. Skulle det ha oppstått mangler som det vil falle kostbart å utbedre i forhold til den betydning manglene har for boligens bruksverdi, har selger rett til å gi kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring.

Selger er ikke ansvarlig for mangler, skjulte eller åpenbare, som skyldes kjøpers bruk av boligen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at selgers plikt til å utbedre feil eller mangler, ikke omfatter reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold, eller sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlig krymping når materialvalg og materialbehandling har vært forsvarlig fra selgers side.

Selgers utbedringsplikt omfatter heller ikke skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtakelse eller andre begivenheter selger ikke bærer risikoen for.

For utbedring av eventuelle mangler er kjøper forpliktet til å gi selger og dennes representanter adgang til boligen slik at det er mulig å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager og i normal arbeidstid. Kjøper har plikt til å kvittere for utført arbeid etter hvert som dette avsluttes. Dersom selger etter 3 ukers skriftlig varsel hindres i å utføre utbedringsarbeidene innen normal arbeidstid miste kjøper retten til utbedring.

Kjøper har ikke anledning til å sette bort utbedringsarbeidet til andre og kreve kostnadene dekket av selger, med mindre selger unnlater å rette mangelen innen rimelig tid, og heller ikke har gjort dette etter at kjøper skriftlig har varslet med 3 ukers varsel om at arbeidene vil bli satt bort til andre.

9.3 Selgers kontraktsbrudd

Er selgers ytelse forsinket etter kjøpekontraktens bestemmelser sammenholdt med buofl. § 17, kan kjøper kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i buofl. §§ 18 flg. Slike sanksjoner kan være å holde igjen hele eller deler av kjøpesummen, kreve dagmulkt, kreve erstatning eller å heve avtalen, på nærmere vilkår i bustadoppføringslova

§ 10 ETTÅRSBEFARING

Ca. 1 år etter overtakelsesforretning vil det fra Selgers side bli varslet om ettårsbefaring jf. buofl. § 16. Ved ettårsbefaringen skal Selger føre protokoll på samme måte som ved overtakelsesforretningen. Ved utbedring av eventuelle mangler forplikter Kjøper seg til å gi Selger og dennes representanter adgang til Eiendommen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 07.00 og 16.30. Kjøper er forpliktet til å kvittere for arbeidene etter hvert som disse utføres.

§ 11 FORSIKRING

Boligen vil bli fullverdiforsikret i byggeperioden, og vil av Selger bli holdt tilsvarende forsikret frem til overtagelsen. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført Boligen, jf. bustadoppføringslova § 13, siste ledd.

Dersom Boligen helt eller delvis skades av brann eller utsettes for annen erstatningsmessig skade som dekkes av forsikringen før overtagelsen, eller som skyldes forhold utenfor Selgers kontroll, skal avtalen likevel opprettholdes fullt ut. Skadeserstatningen tilfaller i tilfelle Selger, som på sin side plikter å foreta gjenoppbygging etter opprinnelige tegninger innen rimelig tid. Selger vil ved tilfelle som nevnt her ikke ha noe ansvar for Kjøpers forsinkede innflytting, jf. bustadoppføringslova § 17. Skjer skaden etter overtakelsen, tilfaller forsikringssummen kjøper under forutsetning av at denne har foretatt oppgjør ifølge kontraktens bestemmelser.

Kjøper må selv tegne egen innbo- og løsøreforsikring fra og med overtagelsesdatoen.

§ 12 FORBEHOLD

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av Kjøpekontrakten:

- Byggestart er avhengig av at i alt 30 av totalt 60 leiligheter i Sentrumshagene bygg A er solgt.
- Byggestart er avhengig av at igangsettelsestillatelser blir gitt fra myndighetene i god tid før planlagt byggestart. Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid og eventuell justering i fremdriften for overtagelse/innflytting, hjemmelsoverføring med videre som følge av dette.
- Byggestart er avhengig av at det oppnås tilfredsstillende byggelånsfinansiering.
- Byggestart er avhengig av endelig vedtak om igangsetting av bygging i selgers besluttede organ/styre.

Selger stiller garanti i medhold av bustadoppføringslova § 12 straks etter at samtlige forbehold i dette punkt er løftet.

Selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er **01.05.2024**. Selger er bundet av Kjøpekontrakten dersom det innen denne fristen ikke er sendt skriftlig og saklig begrunnet melding til Kjøper om at forbehold gjøres gjeldende.

Dersom Selger gjør forbehold gjeldende, gjelder følgende:

- denne Kjøpekontrakt bortfaller med den virkning at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av kontraktens bestemmelser.
- beløp som Kjøper har innbetalt skal uten ugrunnet opphold tilbakeføres til Kjøper inkl. opptjente renter.

Kjøper kan kansellere inngått kjøpekontrakt dersom ikke byggearbeidene er igangsatt per 01.02.2024. Dersom Kjøper benytter retten til å kansellere vil konsekvensene være tilsvarende som nevnt over, at Selger gjør forbehold gjeldende. Partene har for øvrig intet krav overfor hverandre.

Utomhusplanen er av en slik karakter at den ikke kan anses som et kart, men en illustrasjonsskisse fra landskapsarkitekt. Utomhusplanen er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse, men er

ikke endelig fastsatt og kan endres i forbindelse med detaljprosjekteringen. Det presiseres særskilt at mindre endringer i tomtearealet kan forekomme uten at Kjøper kan fremme krav som følge av dette.

Selger står fritt til å endre boligbetegnelse i prosjekteringsprosessen og det tas forbehold om eventuell endring av antall boliger og organiseringen av disse. Selger står fritt til å overdra selgerposisjon og utpeke selgerselskap i forbindelse med oppdeling av eiendommer og fisjon av eiendomsselskaper for enkelte bygg eller som følge av andre forhold, omorganiseringer etc.

Selger står fritt til å foreta endringer i Kjøpekontrakten som følge av offentlige krav og pålegg med mer.

I nyoppførte boliger forventes i noen grad svinn og krymping av materialer, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i tapet og maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping i konstruksjoner/trevirke etc. For slike forhold er Selger ikke ansvarlig. Skulle det være oppstått mangler hvor utbedringskostnaden er urimelig i forhold til den betydning manglene har for Boligens bruksverdi, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag svarende til verdireduksjonen i stedet for å foreta utbedring.

Det vises også til Selgers forbehold, vilkår og opplysninger slik de fremgår av prospekt og salgsoppgave med vedlegg, som Kjøper bekrefter å ha lest og akseptert.

§ 13

EIERSEKSJONSSAMEIE

Kjøper er innforstått med at man som Kjøper av en seksjon blir sameier/seksjonseier i henhold til lov om eierseksjoner. Bygget er et kombinasjonsbygg med næring og bolig hvor man bl.a. har stemmerett etter eierbrøk. Kjøper har rett og plikt til å følge den til enhver tid gjeldende eierseksjonsloven og de til enhver tid gjeldende vedtekter.

Leilighetene i prosjektet Sentrumshagene planlegges organisert i 2 eierseksjonssameier. I tillegg planlegges det etablering av et garasjeanlegg som i utgangspunktet vil være en egen anleggseiendom. Selger tar forbehold om mindre endring av antall leiligheter/seksjoner i Sameiet og endelig organisering av garasjekjeller/parkeringsareal.

Fellesutgiftene for Eiendommen fastsettes av eierseksjonssameiet. Hvor store utgiftene blir, avhenger av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer. Det henvises til foreløpig budsjett for sameiet for forventet nivå på felleskostnader og forbruk av fjernvarme.

Sameiet har til oppgave å ivareta sameiernes felles interesser, herunder driften av fellesarealene. Foreløpige vedtekter for sameiet utarbeides av Selger. Disse vedtekter aksepteres av Kjøper. Selger har rett til å tilpasse vedtektene frem til overtakelse, og vil bl.a. endre vedtektene i samsvar med eventuelle endringer i eierseksjonslovgivningen. Selger innkaller til ekstraordinært årsmøte før overtakelse av boligseksjonene for å velge styre til eierseksjonssameiet. Selger vil kunne være eier av og kan i tilfelle stemme på vegne av eventuelle usolgte seksjoner. Kjøpere av de solgte seksjonene har rett til å stemme på ekstraordinært årsmøte selv om overtakelse ikke er gjennomført.

For at eierseksjonssameiet skal være i drift ved Overtakelsen vil Selger inngå avtaler av en viss varighet på vegne av sameiet og engasjere bl.a. forretningsfører og andre hensiktsmessige driftsavtaler mm.

Kjøper er kjent med at sameiet, i henhold til lov om eierseksjoner § 31, har legalpant som sikkerhet for sameierens forpliktelser overfor sameiet.

Selger skal påse at det blir innkalt til et konstituerende møte/årsmøte, og at det i møtet velges et styre. Budsjet over driftsutgiftene stadfestes av sameiet i konstituerende møte.

Etter at sameiet er etablert, skal Selger innkalle styret til overtagelsesforretning for sameiets fellesarealer. Selger kan beslutte at overtagelsen gjennomføres trinnvis. Det føres protokoll fra overtagelsesbefaringen(e) og eventuelle mangler som skal utbedres av Selger protokolleres. Fremdriften og ferdigstillelsen av disse arbeider skal også protokolleres. Som sikkerhet for at disse arbeider utføres, skal det avtales et beløp som skal deponeres på meglers klientkonto. Selger kan alternativt stille bankgaranti for hele beløpet. Av praktiske grunner avtales det et samlebeløp for hele byggetrinnet eller prosjektet. Styret plikter å kvittere ut fortløpende for utførte arbeider i henhold til protokoll slik at tilbakeholdt beløp kan nedkwitteres tilsvarende.

Sameiet vil ha rettigheter og forpliktelser i felles utomhuseiendom, i henhold til vedtekter som Selger fastsetter for utomhuseiendommen.

§ 14 FERDSEL PÅ BYGGEPLASSEN

Ferdse på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og skal kun skje etter forutgående avtale med Selger eller utførende entreprenør. Eventuelle besøk fra Kjøper skal være avtalt på forhånd, og en representant fra Selger eller utførende entreprenør skal være tilstede.

§ 15 ANNET

Det er avtalt kr. 0,- i transportgebyr ved evt. videresalg. Salg av kontraktsposisjon forutsetter ikke samtykke fra selger.

Før Kjøper har inngitt kjøpetilbud, har Kjøper gjennomgått salgsoppgaven og de opplysninger og vilkår Selger har gitt for salget. Ved signering av denne kjøpekontrakten aksepterer Kjøper de opplysninger og vilkår som fremgår salgsoppgaven, som er vedlegg til denne kontrakten.

Kjøper er innforstått med og aksepterer de ulemper som naturlig følger med under gjennomføringen av byggeprosjekt som foregår i flere trinn, også etter at innflytting har funnet sted. Kjøper er kjent med og aksepterer at det foregår anleggs- og byggevirksomhet i en periode etter overtagelse. Kjøper er også kjent med og aksepterer den medvirkningsplikt som er forutsatt for Selgers gjennomføring av prosjektet, slik dette fremgår av salgsoppgaven.

Partene er enige om at e-postkommunikasjon kan benyttes mellom partene og at dette regnes som skriftlig kommunikasjon, jf. bustadoppføringslova § 6 a.

§ 16 TVISTER

Partene har gjennomgått Kjøpekontrakten samt bilag og medfølgende dokumenter, jf. § 16, og bekrefter at den inneholder alt hva partene har avtalt. Diskusjoner, alternativer, muligheter mv. som ikke er tatt med, er således ikke avtalt mellom partene.

Avtalen kan kun endres skriftlig og ved undertegning av begge parter.

Skulle det oppstå tvist om forståelsen av denne kontrakt eller gjennomføringen av denne handel, skal partene søke å løse den oppståtte konflikt i minnelighet. Dersom enighet ikke oppnås, skal tvisten løses ved domstolsbehandling ved den faste eiendoms verneting. Partene kan imidlertid, etter at tvist er oppstått, avtale at saken skal avgjøres ved voldgift etter reglene i voldgiftsloven av 2004.

§ 17 OPPLYSNINGER/BILAG

Følgende dokumenter er blitt forelagt kjøper og Kjøper erklærer ved inngåelsen av denne Kjøpekontrakt å ha satt seg inn i vedlagte bilag til kjøpekontrakt. Følgende bilag utgjør kontraktsdokumentene og er å anse som en del av denne kjøpekontrakten:

1. Leveransebeskrivelse og romskjema datert 05.05.2023
2. Kontraktstegning datert 18.04.23
3. Etasjeplan datert 23.05.23
4. Prospekt og salgsoppgave m/vedlegg og salgstegninger datert 05.05.2023
5. Skisse til utomhusplan 11.11.2022.
6. Elektronisk utskrift av grunnboken
7. Foreløpige vedtekter for Sameiet (ettersendes)
8. Reguleringsbestemmelser og kartutsnitt

Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider med hverandre, skal dokumentene gjelde i ovennevnte rekkefølge. Skriftlige tilleggsavtaler til denne Kjøpekontrakten som er signert av begge parter og datert etter Kjøpekontrakten, gjelder foran Kjøpekontrakten.

I den utstrekning avtalebestemmelser ellers kan tolkes slik at de er i motstrid med preseptoriske bestemmelser i bustadoppføringslova vil lovens regler ha forrang. I tillegg til kontraktsdokumentene har Kjøper blitt forelagt Bustadoppføringslova og Eierseksjonsloven.

§ 18 UNDERSKRIFT

Kjøpekontrakten, som består av 15 - femten - sider inkludert instruks om oppgjør, er undertegnet elektronisk med Bank ID av begge parter.

Kjøper:

Sted, dato:

.....
Areebah Tariq

Selger:

Sted, dato:

.....
Skoleveien 2 AS
v/ Allan Gotvassli Sønderbæk
iht. fullmakt

Instruks om oppgjør

- [1] Oppgjøret mellom partene foretas av:
Sem & Johnsen Oppgjør AS, Org.nr. 999 638 996
PB 1613 Vika
0119 Oslo
E-post: oppgjor@sem-johnsen.no
- [2] Snarest etter kontraktssignering bes Kjøper instruere sin bank/finansieringskilde om å ta kontakt med Sem & Johnsen Oppgjør AS ved behov for inneståelseserklæringer.
- [3] Det er Kjøpers ansvar å sørge for at betaling skjer iht. til Kjøpekontrakt. Innbetalinger skal skje til meglers klientkonto **9380.07.25176** og merkes med **KID-kode 13323017029530**. Kvittering(er) sendes per e-post til oppgjor@sem-johnsen.no
- [4] Det kan ikke tas pant i det kjøpte objektet for forskuddsinnbetalingen.
- [5] Kjøper må sørge for at kjøpesummen og omkostninger er innbetalt på meglers klientkonto innen 1 uke før overtagelse, jf Kjøpekontrakten.
- [6] All tinglysning av dokumenter på eiendommen skal foretas av **Sem & Johnsen Oppgjør AS**. Kjøper **må** påse at panterettsdokumenter til banken er sendt over til **Sem & Johnsen Oppgjør AS** i god tid før overtagelse.
NB! Dette må være på plass før oppgjør kan tas!
- [7] Selger er innforstått med at det ikke vil bli foretatt oppgjør før:
- Kjøper har overtatt Boligen, og at megler har mottatt signert overtagelsesprotokoll.
 - Skjøte og Kjøpers evt. pantedokument er tinglyst.
(Evt. garanti iht. bustadoppføringslova § 47 er stilt av Selger)
- Oppgjør kan ta inntil fem dager fra tinglyst skjøte er megler i hende. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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: Sentrumshagene A207
1430 ÅSMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Eirik Jørgen Off

Oppdragsnummer: 1205230418

Telefon: 975 26 138
E-post: eirik.off@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:

08.02.2024

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