



aktiv.

Sentrumshagene A210, 1430 ÅS

**Ny 2R eierleilighet midt i Ås
sentrum. Heis. Balkong.
Takterrasse. 20min. med tog til
Oslo! Fast pris! Antatt ferdig Q3**



Eiendomsmegler / Fagansvarlig

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 65 000,-
Total ink omk.: Kr 3 622 892,-
Selger: Faizan Mahmud

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2025
BRA-i/BRA Total 41/41 kvm
Tomtstr.: 4993 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 55, bnr. 56
Oppdragsnr.: 1205250136

Ny 2R eierleilighet midt i Ås sentrum. Heis. Balkong. Takterrasse. 20min. med tog til Oslo!

Kontraktsposisjon til en 2-roms leilighet 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

Fast pris - førstemann til mølla!

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	22
Kjøpekontrakt med vedlegg	25
Leveransebeskrivelse	64
Budskjema	76

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 41 m²

BRA totalt: 41 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 41 m² Entré/gang, stue/kjøkken, soverom og bad/wc

TBA fordelt på etasje

2. etasje

7 m² Balkong

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

Entré/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. Selger 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 flis av typen Saga Nexos i 30 x 30 cm. I nedsenket dusjsone på bad leveres med tilsvarende mindre fliser i mosaikk, format 5x5 cm. Selger forbeholder seg retten til å velge flistype av tilsvarende kvalitet fra annen anerkjent leverandør.

Andre oppholdsrom

Se leveransebeskrivelsen i salgsoppgaven.

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.

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

Forsikrings selskap

Eiendommen vil bli fullverdiforsikret og vil av selger bli holdt tilsvarende forsikret frem til overtagelsen, jfr. bustadoppføringslova § 13 siste ledd. Etter overtakelse vil sameiet tegne bygningsforsikring.

Radonmåling

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

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

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

Økonomi

Kontraksposisjonenes prisantydning

Kr 65 000

Kjøpesum opprinnelig avtale

Kr 3 535 000

Omkostninger opprinnelig avtale

Kr 22 892

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 600 000

Total prisantydning

Kr 3 622 892

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

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:

3218/55/56:

07.06.1927 - Dokumentnr: 900022 - Erklæring/avtale
FORBUD MOT VISSE FORMER FOR NÆRINGSVIRKSOMHET
Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.1934 - Dokumentnr: 900150 - Erklæring/avtale
LOVER FOR ÅS VANNVERK VEDR. FORPLIKTELSER OG RETTIGHETER.
Overført fra: Knr:3021 Gnr:42 Bnr:299
Gjelder denne registerenheten med flere

20.11.1935 - Dokumentnr: 990107 - Erklæring/avtale
LOVER FOR ÅS VANNVERK INNEHOLDER FORSKJ. FORPLIKTELSER OG
RETTIGHETER.
Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.1948 - Dokumentnr: 200676 - Bestemmelse om vannrett
RETTIGHETSHAVER:TH. CHRISTIANSEN.
Overført fra: Knr:3021 Gnr:55 Bnr:82
Gjelder denne registerenheten med flere

19.11.1953 - Dokumentnr: 205826 - Bestemmelse om vannledn.
VEDTAGELSE AV FORSKJ. BETINGELSER FOR Å LEGGE VANNLEDNING

GJENNOM BYGDEVEG.

Overført fra: Knr:3021 Gnr:55 Bnr:82

Gjelder denne registerenheten med flere

08.06.1957 - Dokumentnr: 201955 - Erklæring/avtale
VEDTAGELSE AV FORSKJ. BETINGELSER FOR Å LEGGE KLOAKKLEDNING
GJENNOM BYGDEVEG.

Overført fra: Knr:3021 Gnr:55 Bnr:82

Gjelder denne registerenheten med flere

22.06.1961 - Dokumentnr: 202667 - Best. om vann/kloakkledn.
VEDR. VEDTAGELSE AV FORSKJ. BETINGELSER FOR Å LEGGE VANN OG
KLOAKKLEDNING GJENNOM BYGDEVEG.

Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.1973 - Dokumentnr: 208254 - Bestemmelse om gjerde
BEST. OM LEDN. FOR VANN,KLOAKK,DRENERING,ELEKTR. OG TELEFON.
BEST. IFLG. FESTE KONTRAKT.

Overført fra: Knr:3021 Gnr:42 Bnr:299

Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.1983 - Dokumentnr: 208485 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Overført fra: Knr:3021 Gnr:42 Bnr:299

Gjelder denne registerenheten med flere

02.08.1984 - Dokumentnr: 207154 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3218 Gnr:42 Bnr:228
RETT TIL TILKNYTNING TIL EKSISTERENDE, PRIVAT LEDN.NETT FOR
KLOAKK I SAGAVN.

Overført fra: Knr:3021 Gnr:42 Bnr:299

Gjelder denne registerenheten med flere

18.08.2008 - Dokumentnr: 668223 - Bestemmelse om vannledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Overført fra: Knr:3021 Gnr:55 Bnr:82

Gjelder denne registerenheten med flere

21.01.2009 - Dokumentnr: 44737 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3021 Gnr:42 Bnr:308

Gjelder denne registerenheten med flere

14.03.2023 - Dokumentnr: 273624 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Vektergården Ås AS

Org.nr: 984 717 873

Overført fra: Knr:3021 Gnr:55 Bnr:552

Gjelder denne registerenheten med flere

15.03.2023 - Dokumentnr: 278929 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Vektergården Ås AS

Org.nr: 984 717 873

Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.2024 - Dokumentnr: 2204067 - Bruksrett

Rettighetshaver: Knr:3218 Gnr:55 Bnr:553

Rettighetshaver: Knr:3218 Gnr:55 Bnr:554

Rettighetshaver: Knr:3218 Gnr:55 Bnr:555

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Ås Kommune

Org.nr: 964 948 798

Bestemmelse om bruksrett til uteareal, herunder lekeplass, sykkelplasser og lastesykkelplasser og øvrige fasiliteter

Bestemmelse om vedlikehold

Retten gjelder også for eiendommer som fradeles fra gnr. 55 bnr. 553, 554 og 555

06.11.2024 - Dokumentnr: 2204137 - Erklæring/avtale

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Ås Kommune

Org.nr: 964 948 798

Bestemmelse om anlegg av ledninger og kabler

Bestemmelse om rett til å knytte seg til felles ledningsnett

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Retten gjelder også for eiendommer som fradeles eiendommene

Gjelder denne registerenheten med flere

07.06.1927 - Dokumentnr: 900021 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3218 Gnr:55 Bnr:2

08.03.1933 - Dokumentnr: 900024 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3218 Gnr:55 Bnr:59

25.11.2010 - Dokumentnr: 927511 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3218 Gnr:55 Bnr:534

01.01.2020 - Dokumentnr: 591518 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0214 Gnr:55 Bnr:56

25.07.2023 - Dokumentnr: 795338 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:3021 Gnr:42 Bnr:68

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:3021 Gnr:42 Bnr:299

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:3021 Gnr:42 Bnr:308

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:3021 Gnr:55 Bnr:82

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:3021 Gnr:55 Bnr:552

01.01.2024 - Dokumentnr: 927089 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3021 Gnr:55 Bnr:56

06.11.2024 - Dokumentnr: 2203840 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3218 Gnr:55 Bnr:553

06.11.2024 - Dokumentnr: 2203869 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3218 Gnr:55 Bnr:554

06.11.2024 - Dokumentnr: 2203891 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3218 Gnr:55 Bnr:555

06.11.2024 - Dokumentnr: 2203919 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3218 Gnr:55 Bnr:556

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

Kontraktsgrunnlag

Kontraktsposisjon

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

Prisantydning for kontraktsposisjonen (merverdi) er kr 65.000,-

Opprinnelig kjøpspris inkludert omkostninger i henhold til kjøpekontrakt mellom utbygger og selger er kr 3.557.892,-

Total kjøpesum inkludert opprinnelig kjøpspris, tilvalg og omkostninger er kr 3.622.892,-

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

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

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

Garanti

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

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Overtakelse

Bygging er igangsatt og estimert ferdigstilling er 3.kvartal 2025

Budgivning

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

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.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

65 000,- (Prisantydning kontraktsposisjon)

3 535 000,- (Kjøpesum leilighet)

22 892,- (Omkostninger)

3 622 892,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Betalingsbetingelser

Vederlag for kontraktsposisjonen (merverdi) kr 65 000,- og forskudd kr 50 000,-, totalt kr 115 000,-, betales av kjøper senest fjorten dager etter aksept av bud.

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

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

Opprinnelig kjøpesum i Kjøpekontrakt (fratrasket eventuelt forskudd), omkostninger og tilvalg, totalt kr 3 507 892,-, skal først innbetales ved overtakelse av eiendommen i tråd med reguleringene i Kjøpekontrakten.

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

Selger kan i de tilfeller kjøper ikke er forbruker kreve vederlaget for

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris kr. 54 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget.

Oppdragsansvarlig

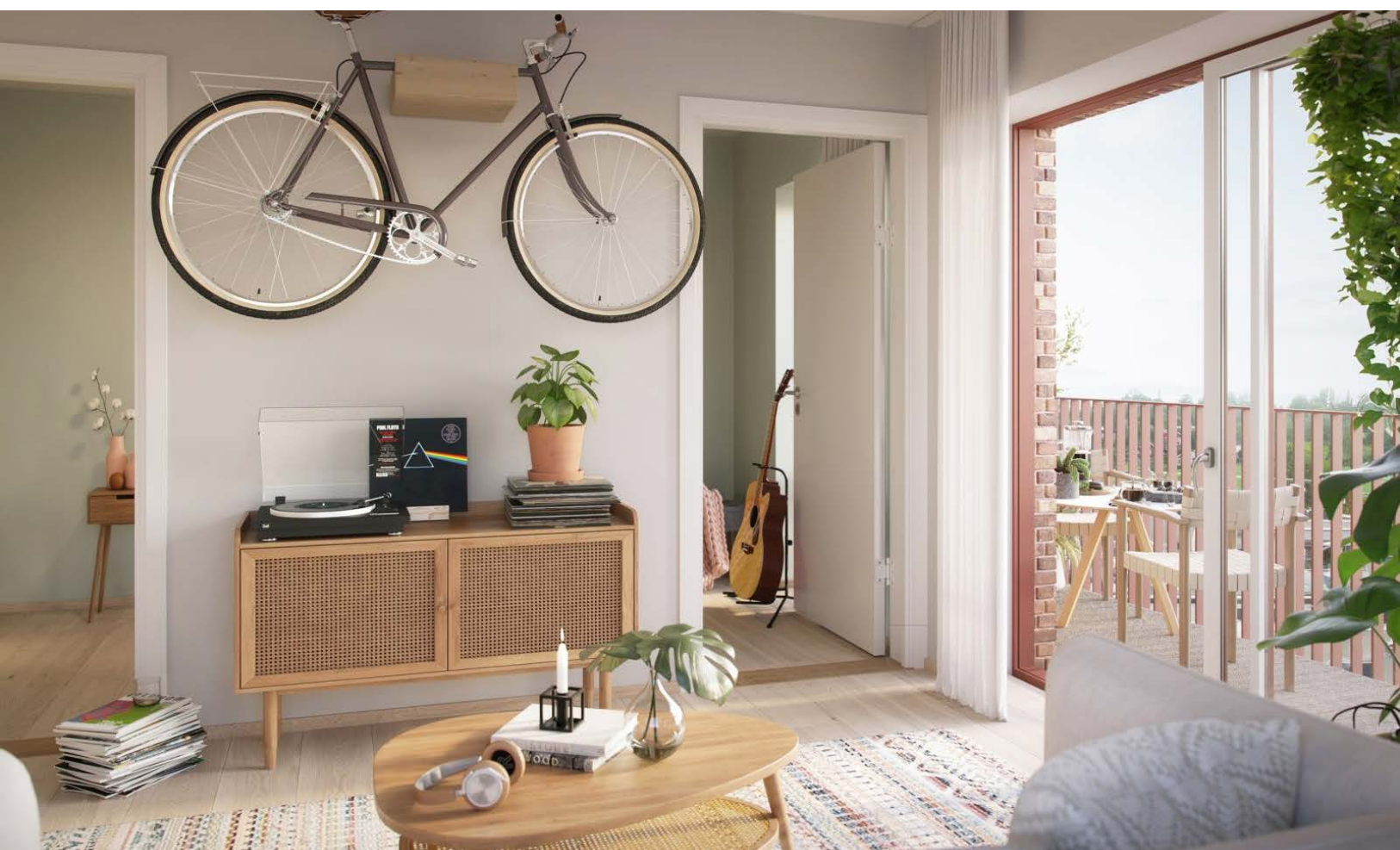
Eirik Jørgen Off
Eiendomsmegler / Fagansvarlig
eirik.off@aktiv.no
Tlf: 975 26 138

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, Trondheimsvegen 84
2040 Kløfta
Tlf: 639 42 650

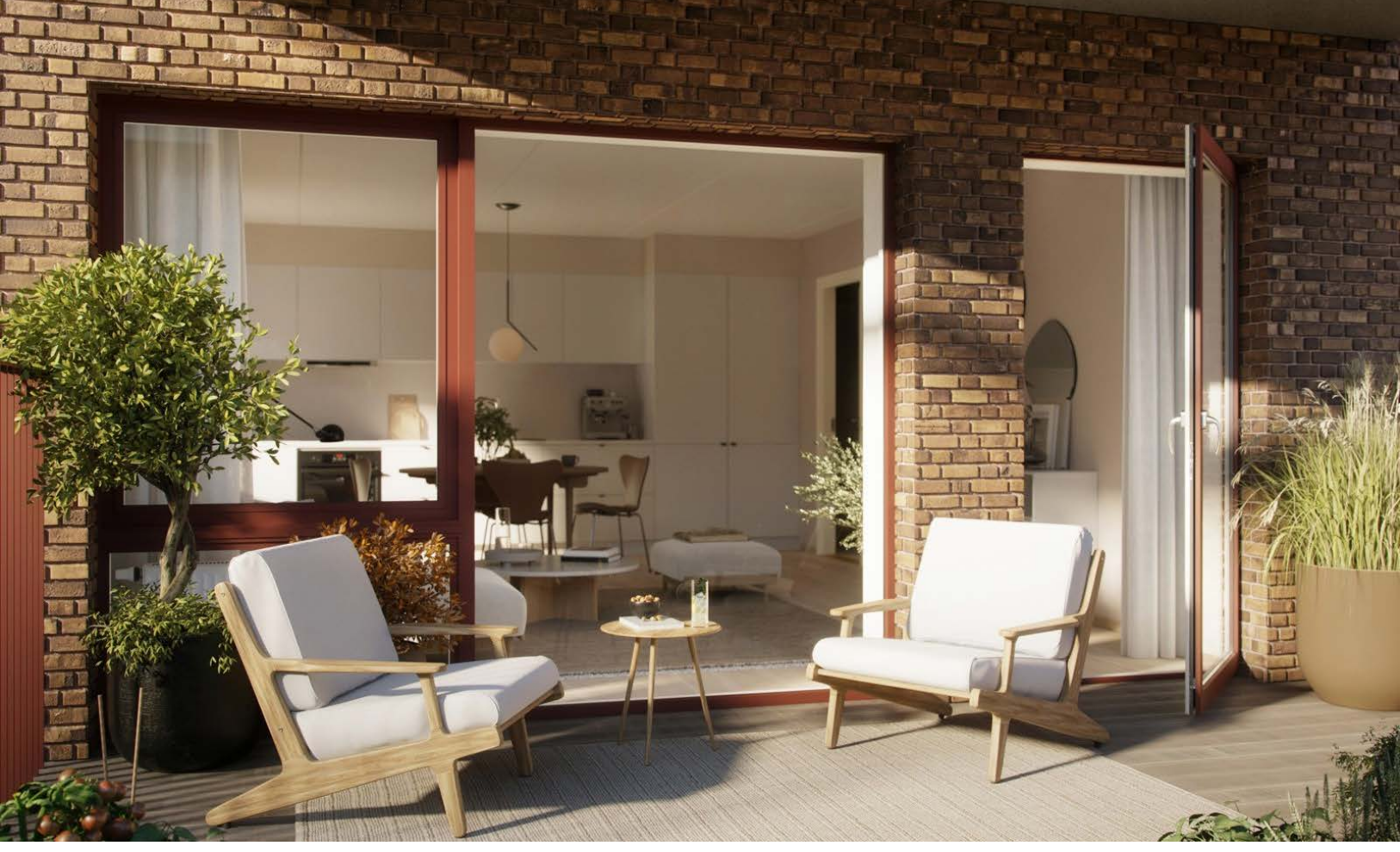
Salgsoppgavedato

07.04.2025











Vedlegg

Nabolagsprofil

Sagaveien 2A - Nabolaget Åsgård - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Ås stasjon Linje 524, 535, 536	3 min	0.3 km
Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	4 min	0.3 km
Oslo Gardermoen	59 min	

Skoler

Åsgård skole (1-7 kl.) 358 elever, 24 klasser	5 min	0.4 km
Rustad skole (1-7 kl.) 494 elever, 22 klasser	18 min	1.5 km
Brønnerud skole (1-7 kl.) 95 elever, 7 klasser	5 min	2.6 km
Ås ungdomsskole (8-10 kl.) 433 elever, 19 klasser	17 min	1.4 km
Ås videregående skole 1100 elever, 62 klasser	8 min	0.7 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	15 min	8.9 km

Ladepunkt for el-bil

Rådhuset - Ås kommune	3 min
Åsgård skole	5 min



Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100



Opplevd trygghet

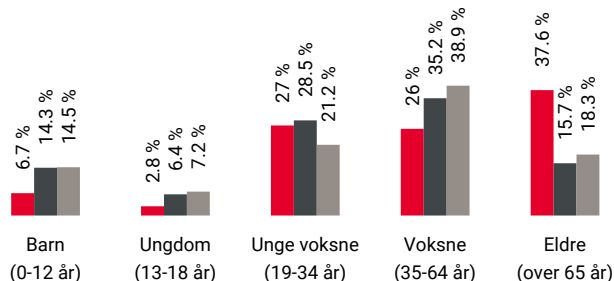
Veldig trygt 80/100



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 (0-5 år) 91 barn	4 min	0.3 km
Kaja barnehage (1-5 år) 42 barn	9 min	0.8 km
Tunveien barnehage (0-5 år) 70 barn	10 min	0.9 km

Dagligvare

Kiwi Ås PostNord	2 min	0.2 km
Rema 1000 Rådhusplassen	4 min	



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Tog



2. Egen bil



3. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



Støynivået

Lite støynivå 83/100



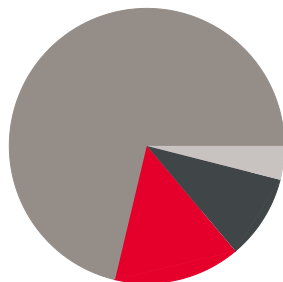
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100

Sport

⚽ Åsgård skole	4 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.4 km	
⚽ Søråsteigen friareal balløkke	9 min	🚶
Ballspill	0.5 km	
🏃 Fresh Fitness Ås	3 min	🚶
🏃 Ås Tr.senter og fysioterapi	15 min	🚶

Boligmasse

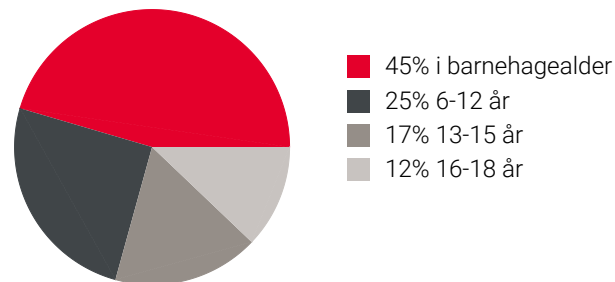


- 15% enebolig
- 10% rekkehus
- 72% blokk
- 4% annet

Varer/Tjenester

📍 Oslo Fashion Outlet	12 min	🚗
📍 Boots apotek Ås	3 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

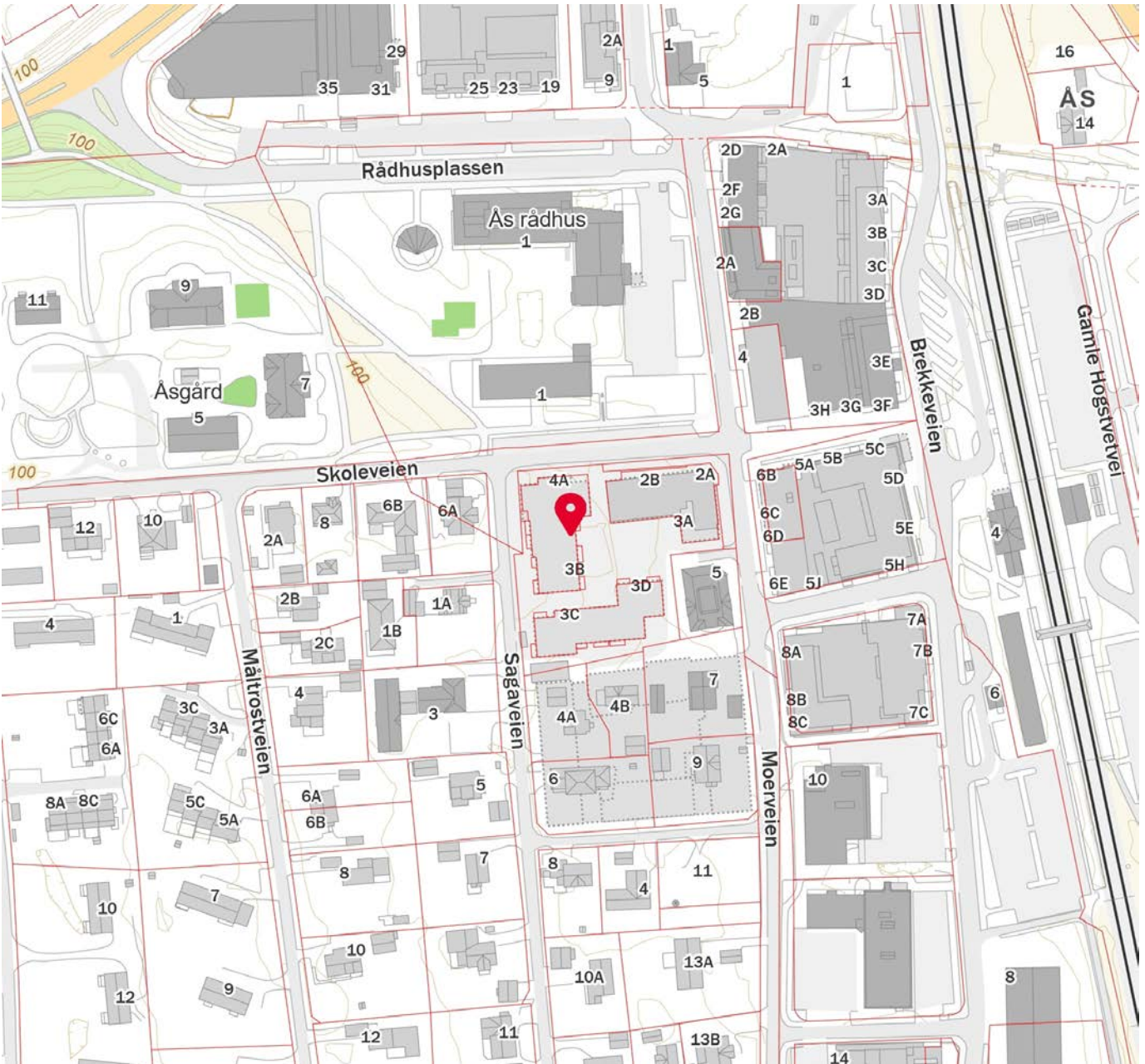
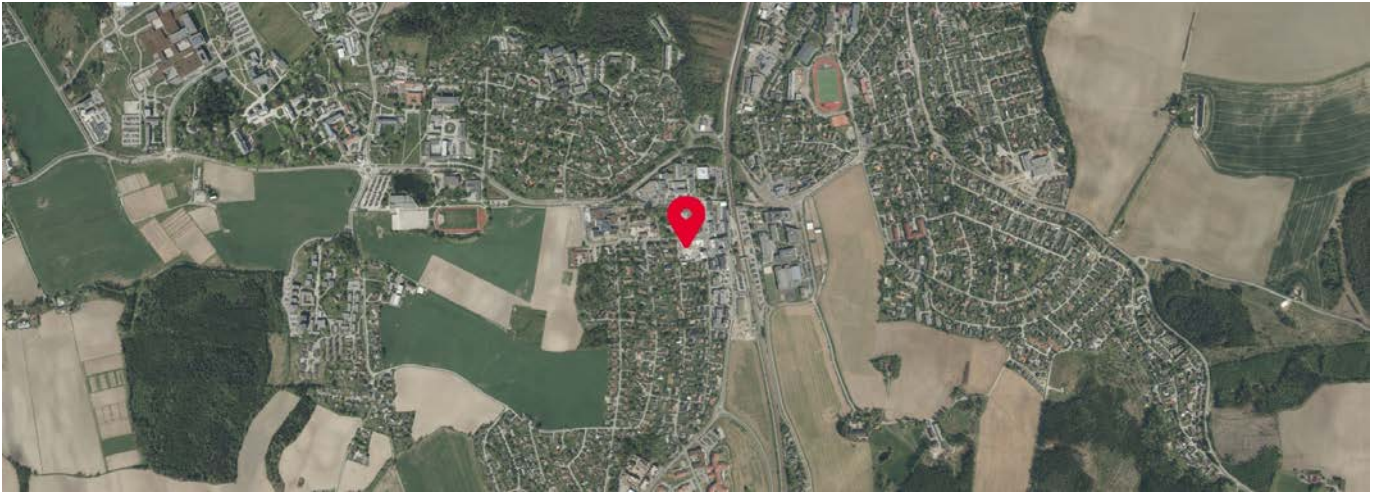


0% 53%

- Åsgård
- Ås
- Norge

Sivilstand

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



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Omsetningsnummer: 133-23-0305
Oppdragsnummer: 133-23-0173
Dato: 08.06.2023
Bolignummer: Sentrumshagene A210

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: Faizan Mahmud
Adresse: Langbølgen 46, 1150 OSLO
Telefon: 92808275
E-post: faizan.191292@gmail.com
Fnr.: 19.12.1992

§ 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, garasjeanlegg 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 A210**, 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 3 535 000,-

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 50 000,- 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 13323017329567**.

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 innestående 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 innestående 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. eiendomsmeglingsforskriften § 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. tvangsfullbyrdelsesloven § 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 Tinglysing av skjøte

Ved undertegning av denne kontrakt utstedes skjøte til Kjøperen. Skjøtet skal oppbevares hos megler inntil tinglysing finner sted. Tinglysing 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 tinglysing 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 tinglysingsklar 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 kostnadsmessige 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 sprekkdannelse 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 utbedringsarbeid 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 utbedringsarbeid 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 overtagedatoen.

§ 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 overtagelse 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 (ettesendes)
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:

.....
Faizan Mahmud

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 13323017329567**. 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.

**133-22-9035 Sentrumshagene, Skoleveien 2 - Ubekreftet
grunnboksrapport inkl eiendommens rettigheter**

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

NORKART

Kommune: 3021 ÅS

Data uthentet: 28.05.2023 kl. 17:19

Grunneiendom: Gnr: 55 Bnr: 56

Oppdatert per: 28.05.2023 kl. 17:03

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

[2017/920312-1/200](#)

25.08.2017 21:00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Vederlag: NOK 17.000.000

KJØPER:SKOLEVEIEN 2 AS

Org.nr: 989159801

Urådigheter

2019/1094665-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER 2023/473527-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE
FRA RETTIGHETSHAVER

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som
vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten
sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før
eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på
grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette
servitutter eldre enn festekontrakten.

[1927/900022-1/6](#)

07.06.1927

ERKLÆRING/AVTALE

FORBUD MOT VISSE FORMER FOR NÆRINGSVIRKSOMHET

[1935/990107-1/6](#)

20.11.1935

ERKLÆRING/AVTALE

LOVER FOR ÅS VANNVERK INNEHOLDER FORSKJ. FORPLIKTELSER OG
RETTIGHETER.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[1961/202667-1/6](#)

22.06.1961

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

VEDR. VEDTAGELSE AV FORSKJ. BETINGELSER FOR Å LEGGE VANN OG
KLOAKKLEDNING GJENNOM BYGDEVEG.

[2019/1094665-1/200](#)

18.09.2019 21:00

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 24.000.000

PANTHAVER:NORDEA BANK ABP FILIAL I NORGE

Org.nr: 920058817

[2019/1094665-2/200](#)

18.09.2019 21:00

**REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER
UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**

RETTIGHETSHAVER:NORDEA BANK ABP FILIAL I NORGE

Org.nr: 920058817

[2022/277846-1/200](#)

PANTEDOKUMENT

11.03.2022 21:00 BELØP: NOK 47.610.000
PANTHAVER:NORDEA BANK ABP FILIAL I NORGE
Org.nr: 920058817

[2023/278929-1/200](#)

15.03.2023 21:00 **BESTEMMELSE OM PARKERING**
RETTIGHETSHAVER:VEKTERGÅRDEN ÅS AS
Org.nr: 984717873
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[2023/473527-1/200](#)

08.05.2023 21:00 **PANTEDOKUMENT**
BELØP: NOK 950.000.000
PANTHAVER:SEM & JOHNSEN OPPGJØR OG
Org.nr: 999638996
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[2023/473527-2/200](#)

08.05.2023 21:00 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER
UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
RETTIGHETSHAVER:SEM & JOHNSEN OPPGJØR OG
Org.nr: 999638996
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

[1927/900021-1/6](#)

07.06.1927 **REGISTRERING AV GRUNN**
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA:Knr:3021 Gnr:55 Bnr:2

[1933/900024-1/6](#)

08.03.1933 **REGISTRERING AV GRUNN**
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:3021 Gnr:55 Bnr:59

[2010/927511-1/200](#)

25.11.2010 **REGISTRERING AV GRUNN**
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:3021 Gnr:55 Bnr:534

[2020/591518-1/200](#)

01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Ingen rettigheter funnet.

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

Rapportmal: 'grunnbok' Versjon: '08102019.1' © Norkart AS

Addo Sign identifikasjonsnummer: ed9e9df0-1800-4f42-b484-6d413ea4e2ed

**133-22-9035 Sentrumshagene, Skoleveien 2 - Ubekreftet
grunnboksrapport inkl eiendommens rettigheter**

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

NORKART

Kommune: 3021 ÅS

Data uthentet: 28.05.2023 kl. 17:20

Grunneiendom: Gnr: 55 Bnr: 82

Oppdatert per: 28.05.2023 kl. 17:03

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

[2023/214800-1/200](#)

28.02.2023 21:00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Vederlag: NOK 16.000.000

KJØPER:SKOLEVEIEN 2 AS

Org.nr: 989159801

Urådigheter

2023/473527-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereieiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

[1948/200676-1/6](#)

18.02.1948

BESTEMMELSE OM VANNRETT

RETTIGHETSHAVER:TH. CHRISTIANSEN.

[1953/205826-1/6](#)

19.11.1953

BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

VEDTAGELSE AV FORSKJ. BETINGELSER FOR Å LEGGE VANNLEDNING
GJENNOM BYGDEVEG.

[1957/201955-1/6](#)

08.06.1957

ERKLÆRING/AVTALE

VEDTAGELSE AV FORSKJ. BETINGELSER FOR Å LEGGE KLOAKKLEDNING
GJENNOM BYGDEVEG.

[2008/668223-1/200](#)

18.08.2008

BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

RETTIGHETSHAVER:Knr:3021 Gnr:42 Bnr:68

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

[2023/214820-1/200](#)

28.02.2023 21:00

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 8.400.000

PANTHAVER:NORDEA BANK ABP FILIAL I NORGE

Org.nr: 920058817

[2023/473527-1/200](#)

PANTEDOKUMENT

Addo Sign identifikasjonsnummer: ed9e9df0-1800-4f42-b484-6d413ea4e2ed

08.05.2023 21:00 BELØP: NOK 950.000.000
PANTHAVER:SEM & JOHNSEN OPPGJØR OG
Org.nr: 999638996
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[2023/473527-2/200](#)

**REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER
UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**

08.05.2023 21:00 RETTIGHETSHAVER:SEM & JOHNSEN OPPGJØR OG
Org.nr: 999638996
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

[1946/202692-1/6](#)

19.09.1946

REGISTRERING AV GRUNN

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA:Knr:3021 Gnr:55 Bnr:59

[2005/201745-1/200](#)

19.12.2005

REGISTRERING AV GRUNN

UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0214 Gnr:55 Bnr:523

[2020/1215616-1/200](#)

01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Ingen rettigheter funnet.

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

Rapportmal: 'grunnbok' Versjon: '08102019.1' © Norkart AS

Addo Sign identifikasjonsnummer: ed9e9df0-1800-4f42-b484-6d413ea4e2ed

133-22-9035 Sentrumshagene, Skoleveien 2 - Ubekreftet grunnboksrapport inkl eiendommens rettigheter

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

NORKART

Kommune: 3021 ÅS

Data uthentet:

28.05.2023 kl. 17:20

Grunneiendom: Gnr: 42 Bnr: 299

Oppdatert per:

28.05.2023 kl. 17:03

Grunnboksinformasjon**HJEMMELSOPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett****[2022/361977-1/200](#)**

01.04.2022 21:00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Vederlag: NOK 13.000.000

KJØPER:SKOLEVEIEN 2 AS

Org.nr: 989159801

Urådigheter

2023/473527-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

[1934/900150-1/6](#)

02.05.1934

ERKLÆRING/AVTALE

LOVER FOR ÅS VANNVERK VEDR. FORPLIKTELSE OG RETTIGHETER.

OVERFØRT FRA: 0214-42/1/13

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[1973/208254-2/6](#)

27.11.1973

BESTEMMELSE OM GJERDE

BEST. OM LEDN. FOR VANN, KLOAKK, DRENERING, ELEKTR. OG TELEFON.

BEST. IFLG. FESTEKONTRAKT.

OVERFØRT FRA: 0214-42/1/13

[1983/208485-2/6](#)

08.09.1983

ERKLÆRING/AVTALE

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

OVERFØRT FRA: 0214-42/1/13

[1984/207154-1/6](#)

02.08.1984

ERKLÆRING/AVTALE

RETTIGHETSHAVER:Knr:0214 Gnr:42 Bnr:1 Fnr:35

RETTIGHETSHAVER:Knr:3021 Gnr:42 Bnr:228

RETT TIL TILKNYTNING TIL EKSISTERENDE, PRIVAT LEDN.NETT FOR

KLOAKK I SAGAVN.

OVERFØRT FRA: 0214-42/1/13

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[2022/362013-1/200](#)**PANTEDOKUMENT**

Addo Sign identifikasjonsnummer: ed9e9df0-1800-4f42-b484-6d413ea4e2ed

01.04.2022 21:00 BELØP: NOK 47.610.000
PANTHAVER:NORDEA BANK ABP FILIAL I NORGE
Org.nr: 920058817

[2023/473527-1/200](#) **PANTEDOKUMENT**
08.05.2023 21:00 BELØP: NOK 950.000.000
PANTHAVER:SEM & JOHNSEN OPPGJØR OG
Org.nr: 999638996
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[2023/473527-2/200](#) **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER
UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
08.05.2023 21:00 RETTIGHETSHAVER:SEM & JOHNSEN OPPGJØR OG
Org.nr: 999638996
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

[2006/247521-1/200](#) **FESTENUMMER GITT BRUKSNUMMER**
24.05.2006 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA:Knr:3021 Gnr:42 Bnr:1

[2006/247521-2/200](#) **OVERFØRING FRA TIDLIGERE FESTENUMMER**
24.05.2006 UTGÅTT FESTENUMMER:Knr:0214 Gnr:42 Bnr:1 Fnr:13

[2008/396920-1/200](#) **GRENSEJUSTERING**
19.05.2008 Gjelder denne registerenheten med flere

[2020/1051759-1/200](#) **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2020 00:00

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Ingen rettigheter funnet.

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

Rapportmal: 'grunnbok' Versjon: '08102019.1' © Norkart AS

Addo Sign identifikasjonsnummer: ed9e9df0-1800-4f42-b484-6d413ea4e2ed

133-22-9035 Sentrumshagene, Skoleveien 2 - Ubekreftet grunnboksrapport inkl eiendommens rettigheter

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

NORKART

Kommune: 3021 ÅS

Data uthentet:

28.05.2023 kl. 17:20

Grunneiendom: Gnr: 42 Bnr: 308

Oppdatert per:

28.05.2023 kl. 17:03

Grunnboksinformasjon**HJEMMELSOPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett****2022/226714-1/200**

28.02.2022 11:12

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Vederlag: NOK 19.000.000

KJØPER:SKOLEVEIEN 2 AS

Org.nr: 989159801

Elektronisk innsendt

Urådigheter

2023/473527-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereieiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2009/44737-1/200

21.01.2009

BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER:Knr:3021 Gnr:42 Bnr:68

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

2022/242213-1/200

02.03.2022 21:00

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 47.610.000

PANTHAVER:NORDEA BANK ABP FILIAL I NORGE

Org.nr: 920058817

2023/473527-1/200

08.05.2023 21:00

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 950.000.000

PANTHAVER:SEM & JOHNSEN OPPGJØR OG

Org.nr: 999638996

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/473527-2/200

08.05.2023 21:00

**REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER
UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**

RETTIGHETSHAVER:SEM & JOHNSEN OPPGJØR OG

Org.nr: 999638996

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2009/44732-1/200

21.01.2009

REGISTRERING AV GRUNN

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA:Knr:3021 Gnr:42 Bnr:68

2020/1717928-1/200

01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER**

Ingen rettigheter funnet.

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

Rapportmal: 'grunnbok' Versjon: '08102019.1' © Norkart AS

Addo Sign identifikasjonsnummer: ed9e9df0-1800-4f42-b484-6d413ea4e2ed

**133-22-9035 Sentrumshagene, Skoleveien 2 - Ubekreftet
grunnboksrapport inkl eiendommens rettigheter**

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

NORKART

Kommune: 3021 ÅS

Data uthentet:

28.05.2023 kl. 17:20

Grunneiendom: Gnr: 42 Bnr: 68

Oppdatert per:

28.05.2023 kl. 17:03

Grunnboksinformasjon**HJEMMELSOPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett****2021/245707-1/200**

01.03.2021 09:32

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Vederlag: NOK 13.200.000

KJØPER:SKOLEVEIEN 2 AS

Org.nr: 989159801

Elektronisk innsendt

Urådigheter

2023/473527-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2021/254537-1/200

02.03.2021 21:00

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 24.000.000

PANTHAVER:NORDEA BANK ABP FILIAL I NORGE

Org.nr: 920058817

2022/242054-1/200

02.03.2022 21:00

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 47.610.000

PANTHAVER:NORDEA BANK ABP FILIAL I NORGE

Org.nr: 920058817

2023/278929-1/200

15.03.2023 21:00

BESTEMMELSE OM PARKERING

RETTIGHETSHAVER:VEKTERGÅRDEN ÅS AS

Org.nr: 984717873

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/473527-1/200

08.05.2023 21:00

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 950.000.000

PANTHAVER:SEM & JOHNSEN OPPGJØR OG

Org.nr: 999638996

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/473527-2/200

**REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER
UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**

08.05.2023 21:00 RETTIGHETSHAVER:SEM & JOHNSEN OPPGJØR OG
Org.nr: 999638996
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

[1986/214666-1/6](#) **REGISTRERING AV GRUNN**
05.12.1986 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA:Knr:3021 Gnr:42 Bnr:1
Tidligere gnr. 42 bnr. 1 festenr. 251
Veggrunn

[2005/193983-1/200](#) **GRENSEJUSTERING**
12.12.2005 Gjelder denne registerenheten med flere

[2006/165446-1/200](#) **SAMMENSLÅING**
16.03.2006 DENNE MATRIKKELENHETEN ER SAMMENSLÅTT MED:Knr:0214 Gnr:55 Bnr:523

[2008/396920-1/200](#) **GRENSEJUSTERING**
19.05.2008 Gjelder denne registerenheten med flere

[2009/44732-1/200](#) **REGISTRERING AV GRUNN**
21.01.2009 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:3021 Gnr:42 Bnr:308

[2020/1098709-1/200](#) **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2020 00:00

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Rettigheter på 3021-55/82**Rettigheter i eiendomsrett**

[2008/668223-1/200](#) **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**
18.08.2008 RETTIGHETSHAVER:Knr:3021 Gnr:42 Bnr:68
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Rettigheter på 3021-42/308**Rettigheter i eiendomsrett**

[2009/44737-1/200](#) **BESTEMMELSE OM VEG**
21.01.2009 RETTIGHETSHAVER:Knr:3021 Gnr:42 Bnr:68
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

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

Rapportmal: 'grunnbok' Versjon: '08102019.1' © Norkart AS

Addo Sign identifikasjonsnummer: ed9e9df0-1800-4f42-b484-6d413ea4e2ed

**133-22-9035 Sentrumshagene, Skoleveien 2 - Ubekreftet
grunnboksrapport inkl eiendommens rettigheter**

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

NORKART

Kommune: 3021 ÅS

Data uthentet:

28.05.2023 kl. 17:20

Grunneiendom: Gnr: 55 Bnr: 552

Oppdatert per:

28.05.2023 kl. 17:03

Grunnboksinformasjon**HJEMMELSOPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett****2023/533543-1/200**

24.05.2023 18:43

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Vederlag: NOK 0

KJØPER:SKOLEVEIEN 2 AS

Org.nr: 989159801

Elektronisk innsendt

Urådigheter

2023/473527-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

HEFTELSER

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

2023/273595-1/200

14.03.2023 21:00

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 5.750.000

PANTHAVER:NORDEA BANK ABP FILIAL I NORGE

Org.nr: 920058817

2023/273624-1/200

14.03.2023 21:00

BESTEMMELSE OM PARKERING

RETTIGHETSHAVER:VEKTERGÅRDEN ÅS AS

Org.nr: 984717873

2023/473527-1/200

08.05.2023 21:00

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 950.000.000

PANTHAVER:SEM & JOHNSEN OPPGJØR OG

Org.nr: 999638996

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/473527-2/200

08.05.2023 21:00

**REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER
UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**

RETTIGHETSHAVER:SEM & JOHNSEN OPPGJØR OG

Org.nr: 999638996

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA**2022/714340-1/200****REGISTRERING AV GRUNN**

30.06.2022 12:17

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA:Knr:3021 Gnr:55 Bnr:59
Elektronisk innsendt**RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER**

Ingen rettigheter funnet.

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

Rapportmal: 'grunnbok' Versjon: '08102019.1' © Norkart AS

Addo Sign identifikasjonsnummer: ed9e9df0-1800-4f42-b484-6d413ea4e2ed

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 felt BS1-3, BBB1-2, BUT, G9.1-3	Kommunale vegområder Minimumskrav BGF 0,3 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 bevegelsehemmede.

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 trukket 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 høstjevndøgn 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 energioptimalisering 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

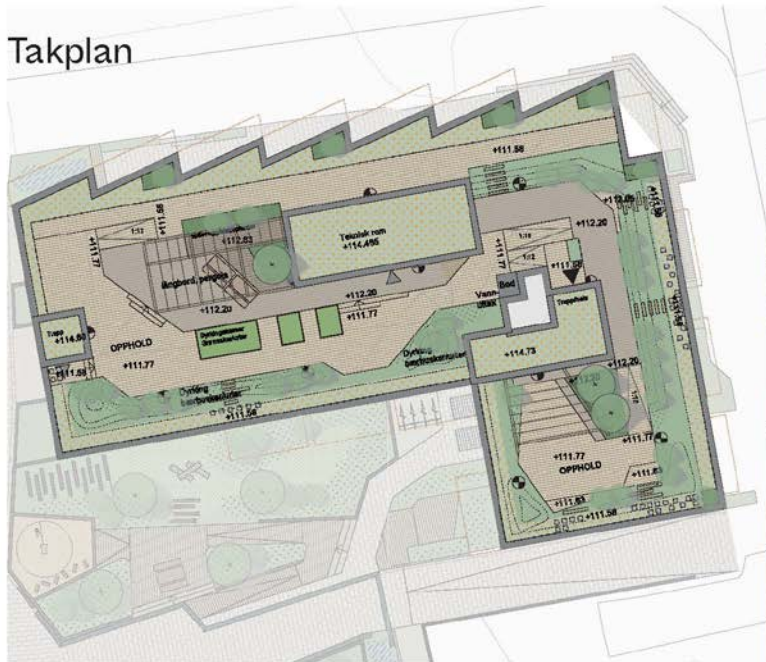
Oversiktsplan



Det sentrale gårdrommet skal fremstå som et frodig, attraktivt og trygt utseende for beboerne og besøgende. De store vegetasjonsområdene gir området en organisk og varm karakter.



Sentrums hagene får en fargepalett inspirert av organelene, de historiske teglbyggene og de rødmalte trehusene i nærheten.



Her får du et stort taklandskap forbeholdt beboerne med gode sol og utsiktforhold. Takets størrelse gir rom for innvoling av flere soner slik at takterrassen kan brukes av flere. Her kan det dyrkes grønnsaker og være areal for uteplasshold med lounge og sitteplasser. Her utl. det også være to peangaloner skijoner som gir ly mot regnet og skygge mot solen.

Tegnforklaring

Prosjektgrense	Trapp / heisverk	Opphevet bed
Rakkverk	Teksturetapetser eller verneplater	Tross i løsning "Lukkingsnet" Anskaffelse for vedlikehold
Punkttykkelse	Pargate	Dyringsbed
Takhjør	Grus	Relaterte punkter: Støttemur/vegg
Tekniske installasjoner	Ekstensive grønne takbeholdning	Inngang bygg / retnings tak
Tredekk	Semi-intensive grønne tak, bekk, skulptur, bekk, uter, etc.	Midlertidig bruk og innpakning
Rampe / heisverk	Terrengform / plansted	Mulighet for løstland

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 TEK17. Hvor annet ikke fremgår av leveransebeskrivelsen, gjelder Norsk Standard (NS) 3420, normale toleransekrav for tømmerarbeiden og anvisninger i henhold til SINTEF Byggeforskserien.

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, utbelysning, 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 utførelsesstidspunktet. 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 flistype av tilsvarende kvalitet fra annen anerkjent leverandør.

Vegger

Innvendige vegger av gips sparkles og strimles i skjøter og overganger. Males til fulldekk. Innvendige hjørner vil normalt avrundes med akrylfyll. 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. Rørføringene vil i all hovedsak bli skjult bak innkassinger og som helt eller delvis nedfornede gips-himlinger, fortrinnsvis i entré, bad og over kjøkkenskap. Nedføring også i områder der dette er nødvendig av hensyn til isolasjonskrav eller tekniske føringene, 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 avsatt 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 forutsättning 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 eik. Vidner 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 retnvinklede dusjvegger i herdet klart glass ca. 90x90 cm. Det leveres etgropes dusjbatteri og dusjarmatur type Oras Saga eller tilsvarende, med toppdusj og håndholdt løsning. Det er avsatt 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. Listefri 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 underfordelingskap i fellesareal i hver etasje i tillegg til eget el-skap i hver enkelt leilighet. Plassering besluttet av selger i forbindelse med detaljprosjektering.

Malerarbeid

Gipsplate flekk- og skjotesparkles 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 betong-himling 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 leiligheter, fellesarealer og eventuelt balkonger i henhold til gjeldende krav. Det vil bli synlige sprinklerhoder.

Oppvarming

Energi behov 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. Rørføringene skal leveres skjult eventuelt innkasset i gips som sparkles og males med inspeksjonsluke/ ventilasjonsluke der dette er påkrevd. Beskrivelse av komplett saniteranlegg og plassering av fordelingskap 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 hvitt. Systemhimling der det kreves. Der leveres med hengelås på sylindere. Det kan forekomme tekniske installasjoner i sportsbod som kan redusere bodens lagringskapasitet (ventilasjonsnø, sprinklerhoder 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 brettstøvt og olijet betongdekket. Garasjeanlegget leveres uten sluk. Gulv støpes med fall mot lavbrenn. Garasjeanlegget blir avtrekksventilert uten oppvarming og drenering. Kondens på overflater og vannsløt etter bil er 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 prosjektet for øvrig, alternativt ved øgnet 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 tremmeggulv (impregneret trevirke) på takterrasse, benker i tre og pergolaer. 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 endringsøknad 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 innvendig arbeid igangsettes. Tilvalgsmuligheter vil omfatte type parkett, innvendige dører, fliser, farger på vegg, kjøkkenmodell og baderomsinnredning fra prosjektets leverandør, elektropunkter etc. Etter igangsetting vil det gis bestillingsfrister for tilvalg og endringer.

Etter at en bestillingsfrist har utløpt, forbeholder selger seg retten til å avise bestillinger. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting 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 rammetilførelsen, gir forsinkelser i prosjektet eller hindrer rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggssarbeider 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 igangsetting 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 kjøpsstilbudet dersom interessent/ kjøper har ønske om tilvalg/ endring som denne mener skal være mulig å få levert av selger. Konkrete meglere 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 f.eks. oppstart prosjekteres for blant annet brann, lyd, konstruksjonssikkerhet, overvåringshåndtering, rømning og energiberegninger samt annen nødvendig tilpasning iht. gjeldende lover og standarder. Salgstegninger i prospektet er således ikke egnet for eksakt måltavle. 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 ferdigstillelsesgrad 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, skjater o.l. uten å redusere boligens funksjonalitet. Arealer og planløsning kan i visse tilfeller måtte endres for å imøtekomme 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 svinnsrikk, sprekker i sammenføyninger/ skjater 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 varmetilførelse 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.

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

I prosjektet inngår flere næringslokaler. Det må påregnes aktivitet i forbindelse med næringslokalene. 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 næringsarealer 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 leveransebeskrivelsen, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Oslo, 05.05.23

Romskjema: Bygg A

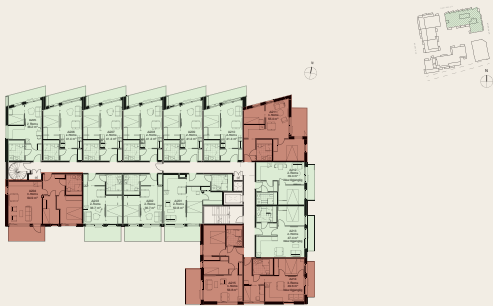
ROM	Gulv	Vegger	Tak	Elektro	VVS	Annet
Hovedinngang Trapperom Korridorer	Fliser 60x60 med tilhørende sokkelflis i plan 1. Øvrige korridorer med trinnytds-dempende belegg. Betongtrapper med belegg i valgfri farge. Opptrinns og vanger males. Trappene fargetilpasses belegget for å få tilfredsstillende kontrast.	Sparklet og malt.	Sparklet og malt og/eller systemhimling. Systemhimling leveres hvit.	Utvendig montert ringetabla 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/ Bøttekott	Viny/belegg/epoxy	Støvbundet (til dekk) gips eller betong.	Støvbundet gips eller betong.	Nødvendig belysning.	Utslageslukk med armatur. Sluk.	
Heis	Standard belegget fra heisleverandør.	Pulvertlakkert på vegger og fronter.	Pulvertlakkert.	LED-belysning.		Spill på bak- eller sidevegg Håndleper på bak- eller sidevegg
Entré	1-stavs lys hvitpigmentert eikeparkett. Gulvfliser 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 (ventilasjonsgreget/sikringskap) kan forekomme, og vil kunne redusere entreens areal/ lagringskapasitet. Det leveres ikke garderobeskap. Synlige sprinklerhoder.
Stue	Hvitpigmentert 1-stavs eikeparkett. Mulighet for utvalg av annen kvalitet. Gulvfliser 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 garderobeskap.
Soverom 2 og 3	Som soverom 1	Som soverom 1	Som soverom 1	Som soverom 1		Det leveres ikke garderobeskap.
Kjøkken	Hvitpigmentert 1-stavs eikeparkett. Mulighet for tivalg av annen kvalitet. Gulvlister 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 blandebeholder 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. Hvitvarer fra Siemens IQ100-serien eller tilsvarende. Synlige hvitvarer i sort utførelse inngår i leveransen. Synlige sprinklerhodet.
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. Blandebeholder Oras Saga eller tilsvarende med oppløftsventil. 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 frikant med løs rist for renhold.	Baderomsinnredning tilpasset planløsning i badet, type HTH / Hafa eller tilsvarende. Kjøper kan velge 3 ulike farger på innredning i tivalgsportal kostnadsfritt. Avsatt plass til vaskemaskin/tørketrommel. Spell over vask. Gulvvarme i badekule. Synlige sprinklerhodet.
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. Gulvlister leveres med tilnærmet likt uttrykk som gulv. Listene har synlig innfesting. Farge på dørterskel 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-/spilerekverv 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 terrasse	Tremmegulv, impregneret trevirke	Treverk		Sort utelampe med innvendig bryter. SG Spike eller liknende. Dobbel stikkontakt.		Skillevegg/beplantning mellom uteplasser på terrasse.
Garderobeskap og skyvedørsfronter						Det leveres ikke garderobeskap
Nedføring leiligheter						I enkelte områder av leiligheten vil taket bli fornet med for å skjule tekniske føringer. Det vil i disse områdene bli gipshimling og redusert takhøyde. Synlige sprinklerhodet.
Innderører						Innvendige dører med glatt hvit overflate. Faltkarmalte i standardfarge S 0502-Y. Type Sveddoor eller tilsvarende. Dørkter 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.

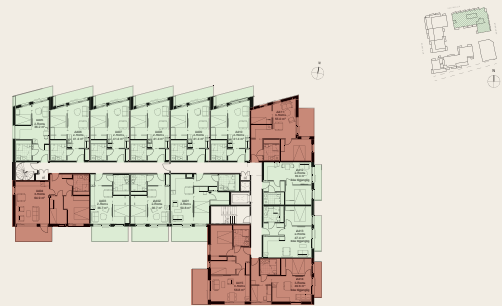
- 2-roms
- 3-roms

Plan 2

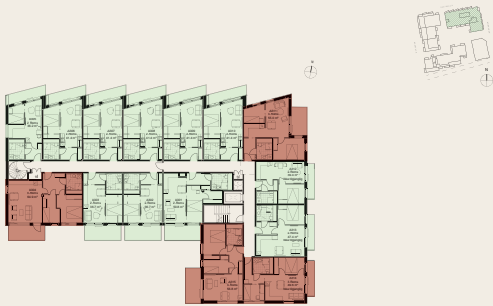


- 2-roms
- 3-roms

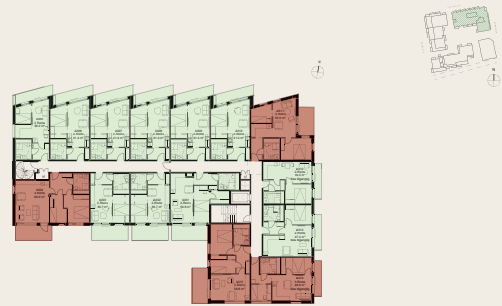
Plan 4



Plan 3



Plan 5



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 sekjionering av eiendommen. Endelig adresse vil bli fastsatt av kommunen innen overtagelse.

Eierform/boligtype

Løilighetene vil bli organisert som et eierseksjons-sameie. Sameiet vil bli stiftet av Selger, med like mange sekjioner som det er enheter i bygget. Se også punkt «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 bygningen ikke er fullført når avtalen inngås. Ved salg til selskaper (AS) legges normalt avhendingslovens bestemmelser til grunn. Forøvrig gjelder eierseksjonsloven for Sameiet og driften av dette.

Garantier

Boligene selges i henhold til bustadoppføringslova, og Selger pålitter 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. 130 boliger, fordelt på 3 bygninger, 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 eierseksjons-sameier, henholdsvis eierseksjons-sameiet Sentrumshagene A og C og eierseksjons-sameiet Sentrumshagene B. I tillegg er det planlagt etablert et garasjeanlegg, som i utgangspunktet vil være en egen anleggseiendomm. Begge eierseksjons-sameiene vil bli deleiere i, eller tildeles rettigheter til anleggseiendommen.

Hver løilighet 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 løiligheter og bygg som inngår i hvert sameie, herunder også forbehold om å endre antall sekjioner i Sameiet. Seksjionseiere 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 eierseksjons-sameiet(-ene) og anleggseiendommen(-en). Vedtekten 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/anleggseiendom. 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 inngangspart/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 boligseksjionene. 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 vassel 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 løiligheter har direkte tilknytning til garasje-kjeller via både heis og trapper. Garasjekjelleren betjenes ca. 73 antall parkeringsplasser. Det er prosjektert og avsatt ca. 50 plasser til løilighetene og 23 plasser avsatt til næring i garasjekjeller.

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

Det følger med en sportsbod iht. forskriftskrav per løilighet på ca. 5 kvm for løiligheter over 50 kvm BRA. For løiligheter 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 anleggseiendomm med eget gnr/bnr. Eiere av garasjeanlegget vil kunne være sameiere som etablers 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 disponering 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 hjemmels-haver, eller den selger utpeker som eier/hjemmelshaver.

Felles utomhusarealer

Prosjektets uteneal 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 tilpasning 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 eierseksjons-sameier i fellesskap. Utomhusarealer vil kunne bli organisert i et tingsrettslig sameie mellom de ulike byggene/sameiene som oppføres. Selger fastsetter fritt vedtekter for felles utomhus-eiendomm. Sameiet og kjøperne vil være forpliktet av disse vedtekten, 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 seksjionseiere i bygg A og C får bruksrett og adgang til terrassen. Bruksrett til takterrasen gjelder ikke for seksjionseiere 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 gitt 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 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.

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 tomtverdi, ca. kr: 400 per kvm BRA (se prisliste). Tinglysingsgebyr for skjøte kr 585.-, tinglysingsgebyr per pantenettokument kr 585.- og gebyr for pantattest kr 172.-. Seksjioneringsgebyr 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 hjemmels-overgang 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 kontrakts-inngåelse. Kjøper pålitter 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 før beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelsen og 30 dager før 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 utover 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 utover 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 forretningsføreren 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 utleie

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, 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.

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 NÆRINGSVIRKSOMHET

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.

1957/201955-1/6 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 3021-55/62
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.

2009/44737-1/200 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST

21.01.2009

:Knr:3021 Gnr:42 Bnr:68

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gnr 42, Bnr 299:**1934/90D150-1/6 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST**

02.05.1934

LOVER FOR ÅS VANNVERK VEDR. FORPLIKTELSE OG

RETTIGHETER.

OVERFØRT FRA: 0214-42/1/13

Gjelder denne registerenheten med flere

1973/208254-2/6 BESTEMMELSE OM GJERDE

TINGLYST

27.11.1973

BEST. OM LEDN. FOR VANN.KLOAKK.DRENERING.ELEKTR.

OG TELEFON.

BEST. IJFLG. FESTE KONTRAKT.

OVERFØRT FRA: 0214-42/1/13

1983/208485-2/6 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST

08.09.1983

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger

m.m.

OVERFØRT FRA: 0214-42/1/13

1984/207154-1/6 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST

02.08.1984

:Knr:0214 Gnr:42 Bnr:1 Fnr:35

:Knr:3021 Gnr:42 Bnr:228

RETT TIL TILKYNNING TIL EKSISTERENDE, PRIVAT LEDN.

NETT FOR

KLOAKK I SÅGAVN.

OVERFØRT FRA: 0214-42/1/13

Gjelder denne registerenheten med flere

Gnr 42, Bnr 308:**2009/44737-1/200 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST**

21.01.2009

:Knr:3021 Gnr:42 Bnr:68

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Grunnboken har dokumenter som antas kun å ha historisk betydning, eller som er tinglyst vedrørende matrikel-enhetens grenser og areal. For servitutter/erklæringer/heftelser eldre enn fradellingsdato og eventuelle arealoverføringer som kan ha betydning for denne matrikel-enhet henvises til hovedbruket/avgiverendommen.

Selger kan også tinglyse bestemmelser som er nødvendige for å gjennomføre hele prosjektet, pålagt av offentlige myndigheter eller nødvendige bestemmelser knyttet til Sameiet eller nabor forhold. Hefelse/Pant til byggelånsbank og megler vil slettes i forbindelse med kjøpers overtagelse av seksjonen.

Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

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 utareal. 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.

Forretningsførsel

Forretningsfører er foreløpig ikke valgt, men en tidsbegrenset kontrakt med forretningsfører vil bli inngått på vegne av Sameiet. Kjøper aksepterer at Selger står fritt til å velge forretningsfører etter eget skjønn.

Forsikring

Eiendommen vil bli fullverdiforsikret og vil av Selger bli holdt tilsvarende forsikret frem til overtagelsen, jfr. bustadoppføringslova § 13 siste ledd. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen. Selger vil for Sameiets regning besørge bygningsforsikring (skadeforsikring) fra og med første overtagelse. Kjøperen må selv sørge for forsikring av eget innbo og løsøre.

Ligningsverdi og eiendomsskatt

Ligningsverdien er foreløpig ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Skatteetaten etter en beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt «primær bolig» (der boligeieren er folkereregistrert bosatt) eller «sekundær bolig» (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. Nordre Follo kommune har per tid ikke innført eiendomsskatt på bolig. Dersom kommunen gjør det, vil dette normalt innkreves direkte fra hver seksjonseier.

Det er innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom i Ås. Det settes et bunndrag 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 forfalls-tidspunktet 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.

Energimerking

Energi- og oppvarmingskarakter foreligger ikke per tid. Energiattester vil bli utarbeidet av Selger i samarbeid med utførende entreprenør etter at detaljprosjekteringen er gjennomført. Etter dette vil energiattester for den enkelte bolig kunne innhentes hos megler. Energiattesten vil for øvrig utgjøre en del av informasjonen kjøper får i elektronisk håndbok ved overtagelsen.

Overtagelse og innflytting

Selger tar sikte på fysisk oppstart av grunnarbeid 3 kvartal 2023. Byggetiden er forventet å være ca. 22-24 måneder fra fysisk oppstart av grunnarbeid. En senere igangsetting og/ eller en lengre byggetid enn forventet kan medføre en senere overtakelse. Forventet ferdigstilling er 3. kvartal 2025 men denne perioden er foreløpig ikke bindende, og utløser ikke dagmukt.

Når selger har opphevet forbeholdene angitt i punkt «forbehold»- eller fristen for å påberope seg forbeholdene er utløpt. 01.05.2024 skal selger angi antatt periode for overtakelse innenfor et tidsintervall på 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest 10 uker før ferdigstilling av eiendommen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmuktsutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden. Kjøper kan kansellere inngått kjøpekontrakt dersom ikke byggearbeidene er igangsatt per 01.02.2024.

Selger kan likevel kreve at overtakelse skjer inntil 5 måneder tidligere enn måneden selger meddeler som siste frist (den siste datoen i tidsintervall på tre måneder). Selger skal da skriftlig varsle om dette minimum 2 måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet gis med minst 14 dagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmukt fra det nye overtakelsestidspunktet. Selger skal informere kjøper dersom det kan påregnes endringer i forhold til den planlagte perioden for overtakelse, herunder som følge av endrings- og tilleggsarbeider bestilt av kjøper. Selger vil holde kjøper informert om fremdriften.

Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i buof. § 11 er oppfylt.

Ferdigstilling av utomhusrådene vil kunne bli utført etter overtakelse, bl.a. avhengig av årstiden. Kostnader for takstmann ved behov for fastsettelse av gjestående arbeider på fellesealer ved overtakelse belastes eiersk-sjonsameiet.

Hver kjøper vil ved overtagelse få tildelt en elektronisk håndbok som viser hvilke materialer, produkter og fargevalg som er benyttet i boligen, og i tillegg adresselister med oversikt over kontaktpersoner/firma som er ansvarlig for de forskjellige arbeider/produkter.

Tilvalg og endringer

Det vil, i en tidsbegrenset periode, være anledning til å gjøre tilvalg til boligene. Mulige tilvalg vil bli presentert i en egen tilvalgsbrochure/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.

Alle tilvalg avtales direkte mellom kjøper og entreprenør i separat avtale. Eventuelle tilvalgsbestillinger innbetales til meglers klientkonto, eller faktureres direkte fra Entreprenør/Selger.

Endringer ut over de tilvalg som fremkommer i tilvalgsbrochure må på fritt grunnlag vurderes av Selger, entreprenør og dennes underleverandører. Det kan ikke påregnes at andre endringer kan forestås, og de kan uansett ikke utføres om de er i strid med rammetillatelse eller vil kunne medføre forsiknings- eller prosjekts fremdrift.

Typiske endringer som ikke tillates er endring av fasade, vindusform og plassering av vann og avløp samt sjakter og føringsveier.

Inngås kjøpsavtale etter igangsetting av prosjektet, anses interessent/kjøper å være kjent med og akseptere at fristen for tilvalg og endringer kan være utgått. Det må da tas forbehold i kjøpsbudet dersom interessent/kjøper har ønske om tilvalg/ending som denne mener skal være mulig å få løvert av Selger. Konferer megler for nærmere informasjon.

Alle kostnader forbundet med tilvalg skal være innbetalt før overtakelse.

Forbehold

Det tas forbehold dersom det inntreffer forhold, eller det er grunn til å anta at slike forhold vil inntreffe, som medfører at selger ikke finner det forsvarlig å iværsette byggearbeidene. Selger tar følgende forbehold om igangsetting og gjennomføring av avtalen:

- At det oppnås igangsettingstillatelse for byggearbeidene i samsvar med søknad i god tid før planlagt byggestart. Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlings- og eventuell justering i fremdriften for overtagelse/innflytting, hjemmelsoverføring med videre som følge av dette.

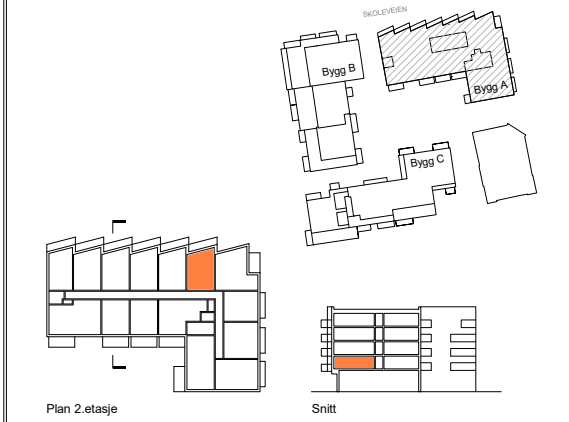
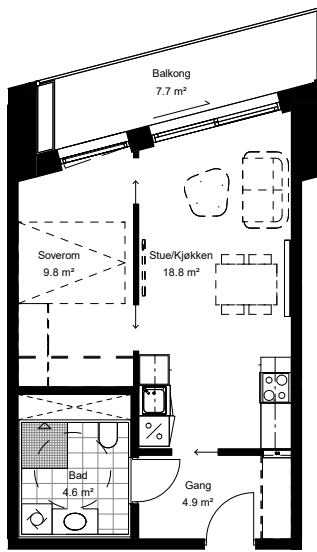
- At det inngås kjøpekontrakter tilsvarende minimum 50 % av verdien av boligene i bygg A iht. prisliste ved salgsstart.

- At det for selger oppnås tilfredsstillende byggelånsfinansiering.

Selger er bundet av kontrakten dersom han ikke gjør forbehold for gjennomføring gjeldende senest innen 01.05.2024. Dersom selger ikke har sendt skriftlig melding til kjøper om at forbehold gjøres gjeldende innen fristen, er selger endelig juridisk bundet av kontrakten. Meldingen må angi hvilke forbehold som gjøres gjeldende, og må være kommet frem til kjøper innen den angitte fristen.

Selger tar forbehold om gjennomføring av kontrakten dersom det inntreffer forhold som medfører at selger ikke finner det forsvarlig å iværsette byggearbeidene. Eksempel på slike forhold er prisfall i byggemarkedet, reduserte muligheter til å få boliglån og/eller byggelån eller uforutsette offentlige krav. Dersom selger gjør forbeholdene gjeldende har kjøper rett til å få innbetalt beløp samt opplynte renter på klientkonto tilbakebetalt. Utover dette har selger intet ansvar overfor kjøper.

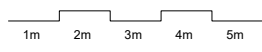
A210



Antall rom: 2			
BRA: 41,4 m ²			
Oppg.	Etasje	P-ROM	Leilighetsnr.
A	2	41,4 m ²	A210

Definisjoner:
 Bruksareal (BRA) for en bruksenhet er det arealet av bruksenheten som ligger innenfor omsluttende vegger. I BRA medregnes areal som opptas av vegger, rør og ledninger, sjakter, søyler, innredningsenheter o.l. innenfor bruksenheten (NS3940). NTA er arealet mellom innside vegger for omsluttende bygningsdel (Taktatbransjens retningslinjer).
 P-rom areal er primærommenes nettoareal (NTA) og arealet av innvendige vegger mellom disse, minus boder og tekniske rom (Veileder NS3940). Vi har inkludert alle sjakter innenfor omsluttende leilighetsvegger i P-rom, på samme måte som i BRA.
 Definisjoner og beregninger er basert på:
 - NS3940: 2012
 - Veileder til NS3940; "bruk av ved omsetning av bolig" fra 2012


Forbehold:
 Sportsbod og ev. utebod er ikke medregnet i boligens BRA / P-rom. Garderobeskap, stiptet innredning og avrige møbeltilbehør inngår ikke i standardleveransen. Kjøkken leveres iht. tegning fra leverandør.
 Tekniske installasjoner, innkassinger/ nedføringer og rørforinger kan avvike fra og/eller er ikke vist på plantegninger. Elektriske punkter vises på egen tegning og kan avvike fra vist målberegning. Det vil forekomme synlige sprøkkeshoder. Tekniske utstyr er ikke endelig plassert. Boliger, balkonger og terrasser er ikke detaljprosjektert. Det kan bli mindre justeringer i forbindelse med detaljprosjektering. Endelig areal kan avvike noe fra tegning som følge av dette. Plantegninger kan avvike i målestokk og bør ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning eller møbler.



18.04.2023	Salgstegninger	TR	AJ
------------	----------------	----	----

Rev	Dato	Tekst	Tegn	Kontnr
Tiltakshaver				
Skoleveien 2 AS				
Prosjekt		Prosjektnr.		
Sentrumshagene Ås		10-22-0140		
Skoleveien 2-4, Sagaveien 2a-d, Ås				
Bygg				
Bygg A				
Dark Arkitekter AS				
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO				
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01 darkarkitekter.no D A R K				
Innhold				
Salgsplan leilighet A210				
Tegningstatus				
Salgstegning				
Skala	Tegningsnr.			Index
1:100	S-A210			

Addo Sign identifikasjonsnummer: ecd9e9df0-1800-4f42-b484-604413eaf4e2ed



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 A210
1430 ÅS**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Eirik Jørgen Off**Telefon:** 975 26 138
E-post: eirik.off@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre