



aktiv.

Høgåskollen - 102, 1911 FLATEBY

**Moderne 3-roms selveierleilighet i  
1. etg. - Under oppføring!  
Kontraktsposisjon - Innflytting 3.  
kvartal 2025 - Carport**



Eiendomsmegler / Partner

## Kamilla Benum Braanen

**Mobil** 417 30 427

**E-post** kamilla.benum.braanen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm

Torvet 5, 2000 Lillestrøm. TLF. 63 80 90 72

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 400 000,-  
**Omkostn.:** Kr 90 970,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 480 970,-  
**Selger:** Steffen Brenna  
Marita Skraamo

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2025  
**BRA-i/BRA Total** 60.4/65.4 kvm  
**Tomtstr.:** 11355 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 7, bnr. 339  
**Oppdragsnr.:** 1204250041

# Moderne 3-roms selveierleilighet i 1. etg. - Under oppføring! Kontraktsposisjon -

Moderne 3-roms selveierleilighet i 1. etg. Prosjektet er igang og under oppføring. Kontraktsposisjonen gjelder for leilighet 102 i Høgåskollen bygg A, som er en 6-mannsbolig under oppføring av Bakke AS.

Leiligheten har en god planløsning, med enkel tilkomst i 1. etasje. det medfølger carport, og en balkong på 9,4 kvm. Videre er har leiligheten et praktisk vindfang med tilkomst til bod og hovedsoverom, før du kommer videre inn i gangen, som har god plass til garderobe. Fra gangen er det tilkomst til bad, som ofte preferert da man slipper å ha tilkomst direkte fra stuen. Videre kommer du inn i en åpen stue-/kjøkkenløsning på 22 kvm. Stuen er tilliggende soverom nummer 2. Leiligheten er prosjektert med store vindusflater i stuen, som gir godt med naturlig lys inn i oppholdsarealet. Balkongen er på hele 9,4 kvm.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Budskjema .....	137

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 60.4 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 65.4 m<sup>2</sup>

TBA: 9.4 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 60.4 m<sup>2</sup> Vindfang, gang, bod, 2 soverom, bad og kjøkken/stue.

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Sportsbod

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

9.4 m<sup>2</sup> Balkong

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

11355 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Foruten opparbeidelse av tomten for oppføring av boligen, vil tomtene bli opparbeidet med asfalterte innkjøring/biloppstillingsplass samt ferdigplen (opparbeides etter årstid). De delene av tomten som er fjell vil bli levert som naturtomt med synlige kanuser. Skråninger mot veiareal eller lignede som er bratt kan bli opparbeidet med geoduk og pukk i stedet for ferdigplen. Høydesetting og høydetilpasninger mellom ulike arealer (bebyggelse, vei, fellesarealer) er ikke endelig detaljprosjektert og kan derfor avvike fra situasjonsplan og bilder, vist i prospektet. Høydesprang tas fortrinnsvis opp med skråninger av pukk/sprengstein, men det kan også bli aktuelt med støttemur. Materialvalg for eventuell støttemur er ikke fastsatt. Utforming og omfang av støttemurer kan avvike fra illustrasjoner og/eller situasjonsplan. Skråninger/støttemurer kan plasseres innenfor de enkelte eierseksjonene. Veigrøfter og sideareal på veiene kan bli liggende helt eller delvis på den enkelte tomt.

Det kan bli foretatt grensejusteringer og eventuell sammenslåing/deling i forbindelse med utbyggingen. Tomtens areal etter evt. justeringer er ennå ikke fastsatt.

Vegetasjon: Fjelltomt, opparbeides iht. vedlagt utomhusplan.

Terreng/grunnforhold: Fjell

### **Beliggenhet**

Fra Høgåskollen er det kort vei til både Østmarka og Øyeren. Frister det med en båtture på Øyeren, er det muligheter for båt plass på Flateby Marina. Øyeren har også gode bade- og fiskemuligheter. I Østmarka finnes det også flust av koselige bade- og fiskevann. Både sommer- og vinterstid kryr det av tur- og treningsmuligheter i Østmarka.

Alt du kan ønske deg for et aktivt liv!

### **Adkomst**

Med solrik og luftig beliggenhet på toppen av Flateby, blir Høgåskollen et godt sted å leve!

Fra tomten er det flott panoramautsikt over idylliske Øyeren, som har gode bade- og fiskemuligheter.

Høgåskollen ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Flateby i Enebakk kommune.

Flateby er et trivelig tettsted med 3700 innbyggere. Stedet ligger i den nordlige delen av Enebakk, og grenser mot Oslo, Rælingen og Lillestrøm kommune.

Nærområdet har skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og flotte rekreasjonsområder rett i nærheten.

Fra Høgåskollen er det ca 7 min gange til nærmeste busstopp.

Lillestrøm når du på 20 minutter med bil. Herfra går det ekspresstog både til Oslo og Oslo Lufthavn Gardermoen.

### **Bebyggelsen**

De nye boligene på Høgåskollen er energieffektive og har gode, gjennomtenkte planløsninger tilpasset livets ulike faser. Boligene har god standard, fine oppholdsrom, lekre baderom og solrike uteplasser og takterrasser. Bilen parkerer du i carport tilknyttet boligen din. Boligene omkranses av trivelige tun med lekeplasser, ballbinge og sosiale møteplasser for både store og små.

Hvis du er på jakt etter en ny og lettstelt bolig i et idyllisk og trygt boligområde, vil du med stor sannsynlighet trives på Høgåskollen!

### **Skolekrets**

Hauglia andelsbarnehage - 600 m

Hauglia skole (1.-4. klasse) - 500 m  
Stranden skole (5.-7. klasse) - 3,3 km  
Enebakk Ungdomsskole - 11,7 km

### **Byggemåte**

Se leveransebeskrivelse i vedlagte, opprinnelige salgsoppgave fra utbygger.

### **Innhold**

Leiligheten leveres komplett og innflyttingsklar ved overlevering. Det er gjennomgående god kvalitet med blant annet:

Lekker 3-stavs parkett  
Kjøkken fra HTH med alle hvitevarer inkludert  
Peisovn  
Delikat flislagt baderom  
Oppbevaringsmuligheter med bodløsning  
Utgang til private og trivelige uteplasser  
Carport tilknyttet boligen  
Tilrettelagt for elbillading (tilvalg)  
Boligene er energieffektive med karakter B.  
Sportsbod

Romskjema for 6-mannsbolig

Kjøkken/stue:

Himling/tak - Malte gipsplater, farge hvit.  
Gulv - Hvitpigmentert 3 stavs eikeparkett.  
Vegg - Malte gipsplater, farge hvit.

Soverom:

Himling/tak - Malte gipsplater, farge hvit.  
Gulv - Hvitpigmentert 3 stavs eikeparkett.  
Vegg - Malte gipsplater, farge hvit.

Bad plan 1:

Himling/tak - Malte gipsplater, farge hvit.  
Gulv - Fliser gulv, Ragno Studio Grigio 298x298. Fliser på gulv.  
Vegg - Fliser vegg, Ragno Studio Grigio 298x598.

Gang plan 1:

Himling/tak - Malte gipsplater, farge hvit.  
Gulv - Grå fliser 30x60 cm og varmekalber (Zeus Cinza).  
Vegg - Malte gipsplater, farge hvit.

Sportsbod:

Himling/tak - Ubehandlet betong.

Gulv - Ubehandlet betong.

Vegg - Ubehandlet betong.

Teknisk rom:

Himling/tak - Malte gipsplater, farge hvit.

Gulv - Hvitpigmentert 3 stavs eikeparkett.

Vegg - Malte gipsplater, farge hvit.

Carport:

Himling/tak - Ubehandlet betong

Gulv - Ubehandlet betong

Vegg - Ubehandlet betong

## Standard

Innredninger og overflater:

Dører: Innvendige dører leveres i hvit utførelse med hvite karmmer - i tråde med boligens øvrige stil. Ytterdører og vinduer levers i mørk utførelse. Balkong/terrassedør leveres med glasskvalitet/farge lik vinduer og ytterdører.

Listeverk: Karmolister og utforinger på dører leveres hvitmalt i glatt utførelse. Fotlister leveres i eik i tråd med standard parkettleveranse. Listverk utføres med synlig spikring. Smyg rundt vinduer blir utført med sparklet og malt gips og mykfug i overgangen, uten listverk.

Innredninger/Baderomskabiner:

6-mannsbolig

Unidrain Hjørnesluk m/rist

Toalett, Grohe Bau Ceramic WC

Synlig vaskemaskin tilkoblig

Serena 81 hvit høyglans med 2 skuffer (81,5x46,5 cm)

Grohe New Tempesta 100 dusj set

Grohe Grohtherm 800 dusj batteri

Grohe BauEdge blandebatteri vask

Grohe, Bau Ceramic Soft Close seat

Garda speilskap med LED lys, bryter, stikk, 80cm 2 dører

Fliser vegg, Ragno Studio Grigio 298x598

Fliser på gulv i dusjnise, Ragno Studio Grigio 98,5x98,5

Fliser gulv, Ragno Studio Grigio 298x598

Dusjdør 90x90 Reversibel + Dlr m/fastfelt

Det leveres garderobeløsning i gang/entre som vist på tegningen i hvit glatt utførelse. Garderobeskap til soverom kan leveres som tilvalg.

Kjøkkeninnredning leveres med HTH. Innbygningshvitvarer inngår med:

Innbygningskomfyr

Koketopp (induksjon)

Kjøl/frys (kombiskap)

Oppvaskmaskin

Kjøkkenventilator med vifte

### **Hvitevarer**

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

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

### **Parkering**

Carport levers i åpen utførelse med betong eller asfaltert dekke.

### **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**

Det leveres termostatstyrte panelovner i alle soverom og stue/kjøkken, leveres umontert i bod. Varmekabler med gulvføler i gang og bad. Boligene leveres med stålrørpipe og vedovn av type Sirius 1 eller tilsvarende.

### **Energikarakter**

Ikke angitt

### **Energifarge**

Ikke angitt

## Økonomi

### **Kontraksposisjonenes prisantydning**

Kr 400 000



**Kjøpesum opprinnelig avtale**

Kr 2 990 000

**Omkostninger opprinnelig avtale**

Kr 40 970

**Omkostninger transportavtale**

Kr 50 000

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 299 030

**Total prisantydning**

Kr 3 480 970

**Info formuesverdi**

Det inntektsåret en boligeiendom står ferdig, skal formuesverdien beregnes etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig. Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](http://skatteetaten.no).

**Velforening**

Det er pliktig medlemskap i velforening.

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 7, bruksnummer 339 i Enebakk kommune.

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, og selger plikter å fremlegge minimum midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse.

Selger skal sørge for ferdigattest. Dersom kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse kan kjøper overta og bebo boligen. Gjenstående arbeider skal ferdigstilles av selger innen den frist som er satt av kommunen. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, kan kommunen gi selger pålegg om å ferdigstille,

ev. gi tvangsmulkt og/eller forelegg.

Dersom overtakelse skjer ved midlertidig brukstillatelse, oppfordres kjøper til å sette seg inn i hva som gjenstår for at ferdigattest skal bli stilt. Kjøper har rett til å holde tilbake et beløp av oppgjøret på meglerforetakets klientkonto, som sikkerhet for utstedelse av ferdigattest. Beløpet kan frigis på bakgrunn av garanti etter bustadoppføringslova § 47, eller ved utstedelse av ferdigattest.

#### **Vei, vann og avløp**

Boligene vil være tilknyttet offentlig vei og offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

#### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

#### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Kontraktsposisjon**

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

Utbygger er Bakke AS.

Prisantydning for kontraktsposisjonen (merverdi) er kr 400.000,-.

Opprinnelig kjøpspris inkludert omkostninger i henhold til kjøpekontrakt mellom utbygger og selger er kr 3 030 970,-.

I tillegg skal kjøper betale for tilvalg som er avtalt mellom utbygger og kjøper 1 pålydende kr 0 og transportgebyr kr 50.000,-.

Det påhviler kr 0 i fellesgjeld på enheten.

Total kjøpesum inkludert opprinnelig kjøpspris, tilvalg og omkostninger er kr 3.480.970,-.

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

Selger har ikke ansvar for mangelfull levering fra utbygger og kjøper har uansett plikt til å betale vederlaget for kontraktsposisjonen. Dette gjelder selv om mangelen er vesentlig og gir kjøper rett til å heve kontrakten med utbygger. Dersom kjøper er forbruker, 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 iht. bustadoppføringsloven § 12.

Garantien økes

til 5 % fra overtakelse og løper deretter i fem år.

Garantien er beregnet med utgangspunkt i den opprinnelige kjøpesummen, dvs. uten vederlaget for kontraktsposisjon og ev. tilvalg o.l.

#### **Overtakelse**

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

#### **Budgivning**

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

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

400 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

40 970 (Omkostninger opprinnelig avtale)

50 000 (Transportgebyr bortfester)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

90 970 (Omkostninger totalt)

101 870 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

104 670 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

490 970 (Totalpris. inkl. omkostninger)

501 870 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

504 670 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 90 970

#### **Betalingsbetingelser**

Vederlag for kontraktsposisjonen (merverdi) kr 400.000, transportgebyr kr 50.000 og forskudd kr 50.000,- totalt kr 500.000,-, betales av kjøper senest fjorten dager etter aksept av bud.

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

Opprinnelig kjøpesum i Kjøpekontrakt (fratrasket eventuelt forskudd), omkostninger og tilvalg, totalt kr 2 980 970,-, skal først innbetales ved overtakelse av eiendommen i tråd med reguleringene i Kjøpekontrakten.

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

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr. 45.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 8900,- og oppgjørshonorar kr 7750,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 30 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

#### **Oppdragsansvarlig**

Kamilla Benum Braanen  
Eiendomsmegler / Partner  
kamilla.benum.braanen@aktiv.no  
Tlf: 417 30 427

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, Torvet 5  
2000 Lillestrøm

Tlf: 638 09 072

**Salgsoppgavedato**  
19.02.2025





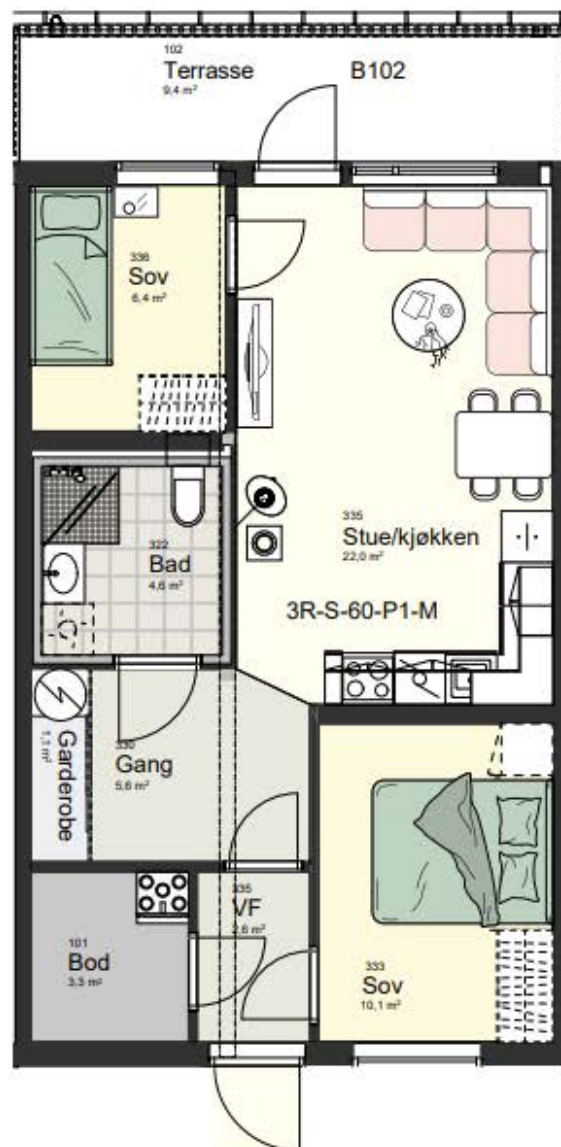
## 3-ROMS

Antall soverom ..... 2

BRA-i (internt bruksareal) ..... 60,4 m<sup>2</sup>

BRA-e (sportsbod) ..... 5,0 m<sup>2</sup>

TBA (terrasse) ..... 9,4 m<sup>2</sup>



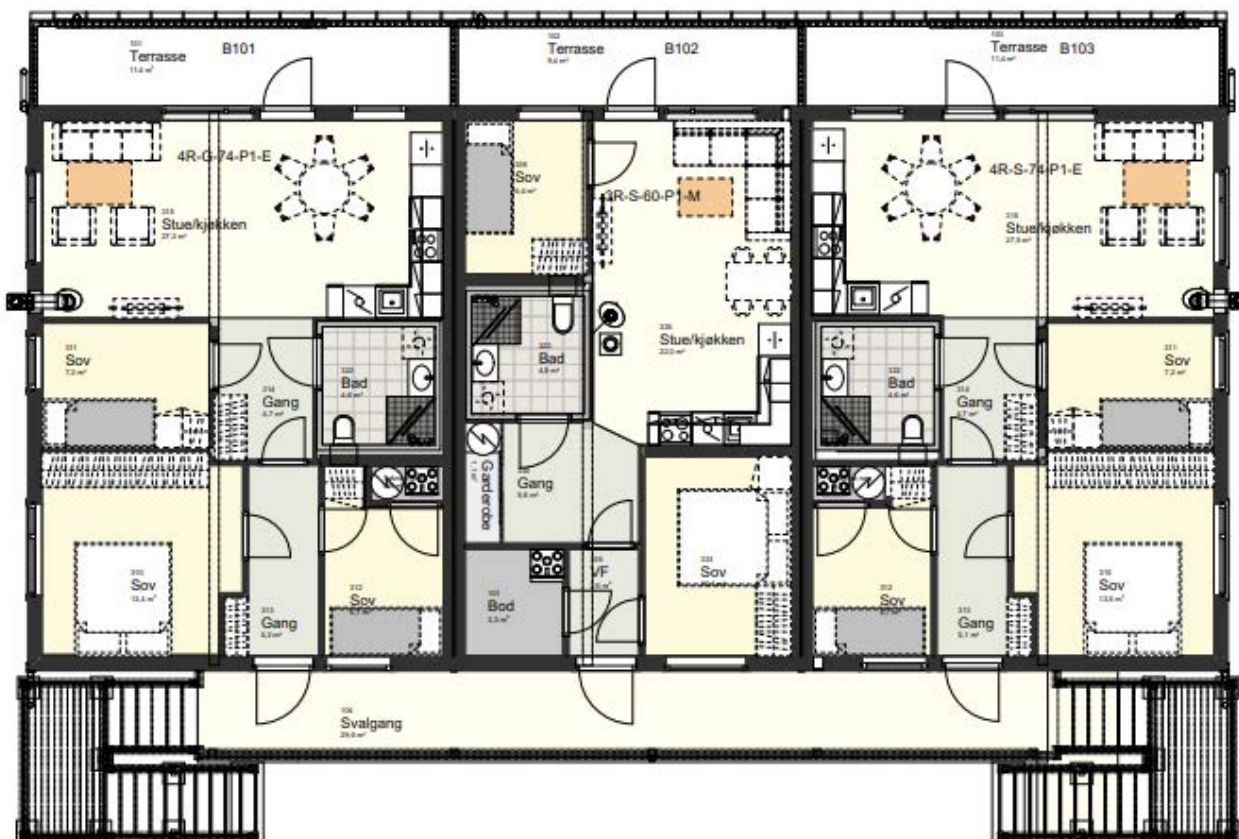


B101 (74,2 m<sup>2</sup>)

B102 (60,4 m<sup>2</sup>)

B103 (74,2 m<sup>2</sup>)

1. ETASJE



# Vedlegg

Omsetningsnummer: 51-23-0021  
Oppdragsnummer: 51-23-0021  
Dato: 28.06.2023  
Bolignummer: 102  
Eierform: Selveier  
Salg ved: Bakkegruppen Oppgjør AS, orgnr: 928785688

**ELEKTRONISK TINGLYSING – INFORMASJON TIL KJØPERS BANK**

**DETTE OPPGJØRET SKAL TINGLYSES ELEKTRONISK - KJØPERS BANKID-SIGNERTE PANTEDOKUMENT MÅ SENDES TIL FØLGENDE ORGANISASJONSNUMMER VIA ALTINN:**

**- 928785688 (BAKKEGRUPPEN OPPGJØR)**

**DERSOM BANK ELLER KJØPER IKKE HAR MULIGHET TIL BANKID-SIGNERING AV PANTEDOKUMENTET MÅ OPPGJØRSAVDELING KONTAKTES SÅ SNART SOM MULIG FOR Å AVKLARE TINGLYSINGSMETODE (PAPIR / ELEKTRONISK).**

## KJØPEKONTRAKT

### om rett til bolig eller fritidsbolig under oppføring med tomt

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

#### **Mellom**

BAKKE BOLIG AURSKOG AS

Orgnr: 993528463

Mob: 95 33 48 05 E-post: bjorn.petter@bakke-as.no

heretter kalt **selgeren**, og

Steffen Brenna  
Marita Skraamo

Født: 26.10.1986  
Født: 15.06.1982

Høgåstoppen 63A  
1911 FLATEBY  
Mob: 41474524 E-post: stbr@leroy.no

heretter kalt **kjøperen**.

## 1. KONTRAKTSOBJEKT

1.1 Selger overdrar herved til Kjøper:

- a) Bolignummer 102, i boligprosjektet Høgåskollen 6-mannsbolig BT2, med foreløpig adresse Gnr. 7 Bnr. 339 i Enebakk kommune.  
Eierseksjonen består av ideell sameieandel i henhold til oppdelingsbegjæring samt tinglyst enerett til bruk av:

Bolignummer: 102

- i. Tilleggsareal grunn, som omfatter privat ut-/hageareal  
ii. Parkering som beskrevet i vedlegg til kontrakt bilag nr. 1 – Leveransebeskrivelse

Det tas forbehold om endelig Gnr. og Bnr. Endelig Snr. tildeles senere.

- b) Felles andel av utomhus sameie.  
c) Felles andel av velforening

1.2 Kjøper har fått seg forelagt bygningsmessig beskrivelse av Boligen og overtar denne overensstemmende med spesifikasjoner og beskrivelser som beskrevet i avsnitt 14, vedlegg til kontrakt, bilag nr. 1-5. Selger har rett til, uten at Kjøper kan kreve endring i pris, å foreta mindre endringer i oppgitte spesifikasjoner og beskrivelser som anses hensiktsmessige og som ikke forringer Boligenes kvalitet og funksjon i vesentlig grad, samt eventuelle endringer som følge av pålegg fra myndighetene.

1.3 Kjøper har ved gjennomgåelse av kjøpekontrakten gjort seg kjent med eiendommens foreløpige tomtegrenser, samt reguleringsplan for området. Endelige tomtegrenser og tomteareal fastsettes av oppmålingsvesenet i kommunen før overtakelse for Selgers regning. Det tas forbehold om mindre justeringer når det gjelder endelige tomtegrenser.

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

## 2. KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

2.1 Kjøpesummen for Eiendommen utgjør kr 2 990 000,-

2.2 Kjøpesummen forfaller til betaling etter bestemmelsen i § 3. Kjøpesum skal ikke indeksreguleres.

2.3 Alle gebyrer og avgifter til det offentlige i forbindelse med utbyggingen, herunder utgifter til vei- og ledningsanlegg, alle prosjekterings- og bygge kostnader, tilknytningsavgift til offentlig vann og avløp, elektrisitet og mva. er inkludert i kjøpesummen. Dette gjelder dog ikke for omkostninger nevnt under pkt. 2.4

2.4 Kjøpesummen og omkostninger betales som følger:

<b>Kjøpesum og omkostninger</b>	<b>Beløp</b>
Kontraktssum	2 990 000,-
Etablering av sameiet og seksjonering	13 000,-
Oppstartkapital til sameie	5000,-
Tilkoblingsavgift bredbånd/TV	5000,-
Dokumentavgift	16 600,-
Tingl.gebyr skjøte	585,-
Tingl.gebyr pantedokument	585,-
Pantattest kjøper	172,-
Utskriftsgebyr pantattest	28,-
<b>Totalt kr.</b>	<b>3 030 970,-</b>

I tillegg kommer tinglysingsgebyr for ytterligere obligasjon(er) Kjøperen må la tinglyse på Eiendommen i forbindelse med etablering av lån. Det tas forbehold om endringer på størrelsen på gebyr og avgifter som er fastsatt av offentlig myndighet. Kjøper har ansvar for dette.

Omkostningene nevnt ovenfor forfaller til betaling samtidig med restvederlaget i henhold til avsnitt 4. oppgjør nedenfor.

## 3. FORBEHOLD FRA SELGER

3.1 Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av avtalen:

- Nødvendig offentlig godkjenning, herunder reguleringsvedtak, ramme- og igangsettingstillatelse ol.
- Tilfredsstillende forhåndssalg
- Tilfredsstillende finansiering og åpning av byggelån
- Selskapets styre hos Selger beslutter byggestart

3.2 Så snart ovennevnte forbehold er avklart, vil Kjøper motta skriftlig melding, om hvorvidt byggingsarbeidene, vil bli igangsatt. Ved igangsetting av byggearbeidene vil melding til Kjøper også inneholde opplysninger om planlagt tidspunkt/periode for overtagelse.

- 3.3 Dersom forbeholdene ikke er avklart innen dato i.h.t Leveransebeskrivelsen, avsnitt Kontraktsmessige Opplysninger, har Kjøper, og Selger, rett til skriftlig å annullere kontrakten. Kjøper skal i så tilfelle få tilbakebetalt delinnbetaling inklusive renter, med rentesats som for ordinære bankinnskudd. Utover dette har Selger intet ansvar overfor Kjøper.
- 3.4 Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at anslaget vedrørende overtagelsestidspunkt ikke er å anse som en avtalt frist for overtagelse, jfr. buofl § 10. Anslaget er kun et estimat, og endelig overtagelsesdato vil bl.a. avhenge av offentlig saksbehandling, inngåelse av en for selger tilfredsstillende entreprisekontrakt og byggelånsavtale, samt fremdrift i prosjekt- og byggearbeid.
- 3.5 Kjøper må være innforstått med den usikkerhet som foreligger med hensyn til fremdrift og overtagelse, og kan ikke påberope seg overskridelser av de her angitte estimerte overtagelsestidspunkt som avtalt frist for ferdigstillelse/overtagelse. En forsinkelse i forhold til disse estimatene vil således ikke kunne danne grunnlag for krav om dagmulkt eller annen erstatning.
- 3.6 Alle illustrasjoner, skisser, møblerte plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan således ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke og det vil derfor frem-komme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen.
- 3.7 Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boligene i prosjektet. Interessent oppfordres derfor særskilt til å vurdere dette (solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold terreng og omkringliggende bygningsmasse mv.) før budgivning.
- 3.8 Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige, likevel slik at den generelle standard og utførelse ikke forringes eller endres vesentlig. Utbygger leverer kvalitet K2 iht. NS3420 T: 2019-Maler og beleggsarbeider. Kjøper aksepterer uten prisjustering at selger har rett til å foreta slike endringer. Eksempel på slike endringer kan være innkassinger av teknisk anlegg, mindre endringer av boligens areal og lignende.
- 3.9 Det kan være avvik mellom de plantegninger og skisser som er presentert i prospektet, og den endelige leveransen. Slike avvik utgjør ingen mangel ved selgers leveranse som gir kjøper rett til prisavslag eller erstatning. Ved vesentlige endringer har kjøper rett til å heve avtalen, og kreve kjøpesummen tilbakeført. Kjøper kan ikke kreve erstatning ut over dette.
- 3.10 Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt/internettside og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper, vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne.
- 3.11 Selger står fritt til å bestemme bolignummer samt endre antall eierseksjoner i sameiet. Selger forbeholder seg retten til uten varsel å kunne endre priser og betingelser for usolgte boliger og biloppstillingsplasser. Det utearealet som hører til de respektive byggetrinn vil bli ferdigstilt i den grad det er mulig. Gjennomføring av et stort byggeprosjekt i flere trinn vil, blant annet på grunn av løpende byggevirksomhet, kunne medføre enkelte ulemper for beboerne inntil ferdigstillelse av samtlige byggetrinn.

#### 4. OPPGJØR

##### 4.1 Oppgjøret mellom partene foretas av:

Bakkegruppen Oppgjør AS Org.nr: 928 785 688  
Drammensveien 165, 0277 Oslo  
E-post: oppgjør@bakke-as.no

##### 4.2 Betaling av vederlaget

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

- i. Det forutsettes at delinnbetaling/forskudd på kjøp av eiendommen innbetales til klientkonto når utbygger varsler at forbeholdene er hevet og selger har stilt garanti iht. buofl § 12. Beløpet skal være fri egenkapital.
- ii. Den resterende del av kjøpesum, kjøpsomkostninger og eventuelle tilvalg innbetales senest 1 -en- uke innen overtagelse.

Alle innbetalinger skal skje til klientkonto nummer **18136030880**. Alle innbetalinger skal merkes med **KID-kode 5123002120934**. Betaling anses å ha skjedd den dato pengene er disponible på klientkonto.

##### 4.3 Det er en forutsetning for utbetaling til Selger av noen del av kjøpesum og for tilleggsarbeid at Selger har stillet tilfredsstillende bankgaranti for beløpet, jfr. buofl § 47, 3.ledd. Stilles ikke slik garanti kan eventuelt innbetalt og deponert del av Kjøpesummen først utbetales sammen med det resterende av Kjøpesummen etter at skjøte er tinglyst og Kjøper har hatt anledning til å overta seksjonen.

##### 4.4 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. Når selger har oppfylt vilkårene om å stille garantier etter buofl §§ 12 og 47 godskrives derfor selger renter av innstående på klientkonto til enhver tid. Renter av omkostninger som er innbetalt av kjøper tilfaller kjøper. Kjøper og selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jfr. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 tredje ledd.

##### 4.5 For den del av kjøpesummen som ikke måtte være betalt til oppgjørsmegler i rett tid, svarer kjøper lovens forsinkelsesrente, for tiden 8,50 % p.a. til selger. Dersom det allerede innbetalte beløp ikke kan disponeres av segler, skal kjøper betale forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen til fullt oppgjør samt omkostninger er mottatt på Bakkegruppen Oppgjør AS sin klientkonto. Påløpte forsinkelsesrenter avregnes fra avtalt overtagelse/forfall til betaling finner sted. Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av beløp innbetalt til meglers klientkonto. Fullt oppgjør anses ikke innbetalt før også eventuelle påløpte forsinkelsesrenter er innbetalt. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt § 2.

Betalingsforsinkelse fra kjøper som utgjør vesentlig mislighold:

Ved vesentlig forsinkelse med å innbetale hele kjøpesummen og omkostninger, vil selger være berettiget til å heve kjøpet, jf. Avhendingsloven § 5-3 jf. § 5-1. Før selger kan gjøre hevingsretten gjeldende, plikter han å gi kjøper forutgående skriftlig varsel med innbetalingsfrist av det skuldige innen 1- en- uke fra varslet dato.

- 4.6 Har betaling av kjøpesummen ikke funnet sted innen 20 dager etter forfall, regnes dette som vesentlig mislighold som gir Selger rett til å heve kontrakten en uke etter skriftlig varsel. Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3. ledd bokstav e). Selger kan ta dekning for sitt tilgodehavende etter denne kjøpekontrakt i Kjøpers eventuelle innbetalte terminbeløp, herunder også renter og andre omkostninger som påløper grunnet Kjøpers mislighold.
- 4.7 Selger har deretter rett til å selge Eiendommen på nytt. Kjøper vil i et slikt tilfelle bli belastet for salgskostnader, en eventuell differanse ved en lavere salgssum samt eventuelt annet tap som Selger måtte være påført.
- 4.8 Før nøkkel til Eiendommen kan utleveres og skjøtet tinglyses, skal fullt oppgjør i henhold til punkt 2.5 være disponibelt på klientkonto. Det tar vanligvis 10-20 virkedager fra overtakelsesprotokoll er mottatt til oppgjør overfor selger foretas. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg. For eventuelt omtvistet beløp gjelder buofl. § 49.
- 4.9 Hvis Kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i Boligen før fullt oppgjør har funnet sted, og Kjøper ikke kan prestere fullt oppgjør etter denne kontrakt, vedtar Kjøperen utkastelse fra Boligen uten søksmål og dom, idet han da ikke har rett til å besitte eiendommen, jfr. tvangsfullbyrdsloven § 13-2, 3. ledd (e). Dette gjelder selv om det er stilt garanti for kjøpesum.
- 4.10 Bakkegruppen Oppgjør AS gis fullmakt av begge partene til å foreta endelig oppgjør, registrere og slette heftelser, overføre hjemmel til kjøper og opprette og registrere andre dokumenter som har sammenheng med handelen.

## 5. HEFTELSE OG TINGLYSNING/SIKKERHET

- 5.1 Boligsameiet har pant i hver seksjon, jfr. lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65 § 31. Dessuten har kommunen lovbestemt pant for eiendomsskatt og enkelte særlige eiendomsavgifter og gebyrer, jfr. panteloven av 8. februar 1980 nr. 2 § 6-1.
- 5.2 For øvrig overdras Boligen fri for andre økonomiske heftelser enn de Kjøper selv måtte påhefte i forbindelse med betaling av kjøpesummen.

Kjøper har fått seg forelagt elektronisk utskrift fra grunnboken og har gjort seg kjent med denne, se avsnitt 14. vedlegg til kontrakt og bilag 6. Kjøper er gjort kjent med at grunnbokutskriften omfatter hele eiendommen (før seksjonering).

- 5.3 Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette oppgjørsmegler dersom utleggsforretninger varsles eller blir avholdt innen overtagelse. Selger opplyser at det



ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utleggsforretninger, utover det som grunnbokutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette oppgjørsmegler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysning av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter m.v. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen.

- 5.4 Selger gir herved Bakkegruppen Oppgjør AS ugjenkallelig fullmakt til å innfri pengeheftelser som fremgår av bekreftet grunnbokutskrift/oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.
- 5.5 Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysning av nødvendige erklæringer 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 av disse, tilknytning til fjernvarmeanlegg og legging av el-kabel over eiendommen.
- 5.6 Skjøte på seksjonen utstedes av Bakkegruppen Oppgjør AS og e-tinglyses med Bank-ID når oppgjør, ifølge kontrakten, har funnet sted. In-blanco skjøte aksepteres ikke. Kjøper er ansvarlig for at kjøpet ikke er i strid med eierseksjonslovens § 23.
- 5.7 Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) til Bakkegruppen Oppgjør AS som lyder på et beløp minst tilsvarende kjøpesummen. Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring. Pantedokumentet er tinglyst, eller skal tinglyses, av Bakkegruppen AS. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter avtalen.
- 5.8 Oppgjørsmegler skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er godtatt til tinglysning
- 5.9 Bakkegruppen Oppgjør AS har ikke optrådt som mellommann ved inngåelse av handelen og heller ikke formidlet opplysninger om seksjonen fra selger til kjøper bortsett fra uthenting av grunnbokutskrift og bistand med utarbeidelse av kjøpekontrakt. Oppgjørsansvarlig foretar kun det økonomiske oppgjøret mellom partene, herunder tinglysning av nødvendige dokumenter mv.

## 6. ENDRINGER OG TILLEGGSARBEIDER

- 6.1 Kjøper har rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som står i sammenheng med ytelsen som er avtalt, forutsatt at disse ikke i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtalte ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. buofl. § 44. I den grad det tillates endringer utover tilvalgsliste, må Kjøper påregne betydelige kostnader til administrasjon, tegningsrevisjoner osv. Selger kan kreve tilleggsvederlag ved endringer og tilleggsarbeid, jfr. buofl § 42.
- 6.2 Likeledes kan Selger kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som forårsaket av forhold på forbrukerens side etter buofl § 43.
- 6.3 Kjøper er gjort oppmerksom på at dette er et prosjekt med mange boliger som gjennomføres i en planlagt serieproduksjon. Det vil derfor i alminnelighet ikke bli godtatt endringer

eller tilleggsbestillinger utover tilvalgslisten, da dette vil gripe inn i den planlagte produksjonsprosessen, jfr. buofl § 9, annet ledd.

6.4 Selger er ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med 15 % eller mer. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for Selger, og som ikke står i forhold til Kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

6.5 Dersom Kjøper ønsker å få utført endringer og/eller tilleggsarbeider, skal det bestilles skriftlig av Selger eller den Selger har utnevnt. Kjøper er ansvarlig for å betale hele kjøpesummen, inkludert endringene, til Bakkegruppen Oppgjør AS klientkonto.

## **7. MEDLEMSKAP I BOLIGSAMEIE/UTOMHUSSAMEIE/VELFORENING**

7.1 Kjøper og hans rettsetterfølgere har rett og plikt til å være medlem av Sameiet i henhold til lov om eierseksjoner. Sameiet har til oppgave å ivareta sameiernes felles interesser, herunder driften av fellesarealene.

7.2 Kjøper er kjent med at sameiet, i henhold til lov om eierseksjoner § 25, har legalpant som sikkerhet for sameierens forpliktelser overfor sameiet.

7.3 Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter for Sameiet, vedtekter for utomhussameiet og velforening. Likeledes plikter Kjøper å betale sin andel av driftsutgiftene for Boligen fra overtakelsestidspunktet. Se avsnitt 14, vedlegg til kontrakt, bilag nr. 7 og 8. Driftsbudsjettet kan bli justert etter endringer i konsumprisindeks, vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak mm. Budsjett over driftsutgiftene samt vedtektene stadfestes av Sameiet i ekstraordinært sameiermøte sammen med forretningsfører. I møtet velges det styre for sameiet. Det er ikke tatt stilling til om området vil bestå av et eller flere sameier.

7.4 Regler for styring og drift av Boligsameiet følges av Eierseksjonsloven. Det tas forbehold om at det kan bli nødvendig med endringer i vedtektene som følge av pålegg gitt av offentlige myndigheter som vilkår for omregulering/igangsettelse.

7.5 Kjøper er innforstått med og aksepterer at sameiebrøk kan bli gjenstand for endringer som følge av eventuelle endringer i Selgers planer for utbygging og utnyttelse av området.

7.6 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 besluttede organer.

7.7 Selger står fritt til å engasjere forretningsfører for sameiet og for sameiets regning. Evt. avtale inngått med forretningsfører kan ikke sies opp før etter 2 år fra og med overtagelse.

## **8. OVERTAGELSE OG FERDIGBEFARING**

8.1 Forventet ferdigstilling i henhold til Leveransebeskrivelse. Dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt. Ved senere byggestart endres overtagelse

tilsvarende. Med byggestart menes fra det tidspunkt støp av plate til den aktuelle boligen faktisk igangsettes. Gravearbeider i grunnen er ikke å anse som byggearbeid.

8.2 Selger kan kreve overtagelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha Eiendommen klar til overtagelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtagelsestidspunktet, og det eksakte overtagelsestidspunktet skal gis med minst 14 dagers skriftlig varsel.

8.3 Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at anslaget ovenfor ikke er å anse som en avtalt frist for overtagelse jfr. buofl § 10.

Det er alltid knyttet en viss usikkerhet til fremdrift og gjennomføring i byggeprosjekter som det foreliggende, herunder mht. om offentlige godkjenninger oppnås og om en adekvat, tilfredsstillende entrepris kontrakt inngås.

8.4 Dersom arbeidene forsinkes grunnet forhold Kjøper svarer for, har Selger krav på fristforlengelse og dekning av sine merkostnader jfr. buofl. § 11 og 43.

8.5 Dersom arbeidene forsinkes grunnet forhold utenfor Selgers kontroll har Selger krav på fristforlengelse jfr. buofl § 11. Selger plikter i så tilfelle å varsle Kjøper skriftlig så snart Selger blir oppmerksom på at dette kan skje.

8.6 Dersom Selger oversitter avtalt overtagelsesdato, gjelder bestemmelsene i buofl § 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.

8.7 Ca 12 uker før ferdigstilling vil Selger skriftlig varsle Kjøper om tidspunkt for forhåndsbeifaring og overtagelse. Ved forhåndsbeifaring vil Boligen besiktigtes av Kjøper og Selger i fellesskap. Selger fører referat fra forhåndsbeifaringen.

På overtakelsesforretningen skal Selger og Kjøper foreta en ferdigbeifaring hvor Boligen besiktigtes i fellesskap. Det skal føres protokoll fra beifaringen, og eventuelle mangler noteres. Protokollen undertegnes av begge parter. Overtakelsesforretning kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider, dog skal ikke arbeidene være til hinder for at hele Boligen kan bebos.

Ved besiktigelse skal Kjøperen si ifra om de reklamasjoner han påberoper seg vedrørende boligen og som bygger på mangler han med rimelighet burde oppdage i forbindelse med besiktigelsen. Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflatebehandlinger kan ikke påberopes av Kjøper etter overtakelsen.

Dersom Kjøperen gjør gjeldende tilbakeholdsrett på grunn av mangel ved eiendommen, plikter oppgjørsmegler å tilbakeholde slik del av kjøpesummen, jfr. buofl § 31. Tilbakeholdsretten gjennomføres ved deponering av beløpet på klientkonto og gjøres gjeldende ved påtegning på overtagelsesprotokollen av hvilket beløp og hvilke mangler ved Eiendommen tilbakeholdelsen 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.

Boligen overtas i byggregjort stand.

- 8.8 Boligen anses for overlevert på dato for overtagelsesforretning. Hvis Kjøper etter behørig varslings, jfr. buofl § 15, uten gyldig grunn ikke møter til overtagelsesforretning, anses Boligen som godkjent og overtatt. Dersom Kjøper tar Boligen i bruk uten at overtagelsesforretning er avholdt, er Boligen likevel å anse som overtatt av Kjøperen, jfr. buofl § 14.
- 8.9 Selger har ansvaret for at det foreligger brukstillatelse på boligen senest på overtakelsesdagen. Det er selgers plikt å fremskaffe ferdigattest på eiendommen, men kjøper er gjort kjent med at denne normalt foreligger lang tid etter overtakelse.
- 8.10 Overtakelsesforretning kan gjennomføres selv om det gjenstår arbeider, herunder utomhusarbeider på den enkelte seksjon og på fellesarealer. Eventuelle gjenstående arbeid, skal utføres innen rimelig tid, hensyntatt årstid og rasjonell fremdrift. For gjenstående arbeider utomhus på hver seksjon, aksepterer partene at det holdes tilbake kr 10 000,- for plen og kr 10 000,- for asfalt. Disse blir stående på klientkonto til selger har ferdigstilt utomhus og kjøper har bekreftet dette skriftlig.
- 8.11 Overtakelse av fellesarealer gjennomføres på overtakelsesbefaring med styret i sameiet. Kjøper gir med sin underskrift på denne kontrakten styret fullmakt til å gjennomføre overtakelse av fellesarealer. Selger kan beslutte av overtakelsen gjennomføres trinnvis, eksempelvis at innvendige fellesarealer overtas før de utvendige eller at deler av utvendige fellesarealer overtas etter hvert som arealene ferdigstilles. Det føres protokoll fra overtagelsesbefaringen(e) og eventuelle mangler som skal utbedres av Selger protokolleres. Styret plikter å kvittere ut fortløpende for utførte arbeider i henhold til protokoll slik at garantien kan nedkvitteres tilsvarende.

Det vil bli stilt en betalingsgaranti for gjenstående arbeider på sameiets fellesarealer/uteområder fra finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge. Ref. avsnitt 9.3 Garanti.

Garantien utstedes ved overtakelse og overskjøting av den første boligen i prosjektet (alternativt første bolig i første byggetrinn). Garantien utstedes som en samlegaranti til sameiet.

Kjøper gir med sin underskrift på denne kontrakten sameiets styre fullmakt til å administrere garantien og eventuelt fremme krav under garantien dersom Selger ikke oppfyller sin forpliktelse til å ferdigstille fellesarealene, jf. buofl. § 1b, jf. eiersl. § 60 første avsnitt tredje setning. Eventuell utbetaling under garantien foretas til sameiets styre, basert på alle boligenhetenes ideelle andel av fellesarealene, med fratrukk for allerede utført arbeid.

Forutsatt at Selger kan fremlegge garanti for ferdigstilling av fellesarealene på overtakelsesbefaringen, samtykker Kjøper ved underskrift på denne kontrakten til at det ikke kan utøves tilbakehold i avtalt kjøpesum ved deponering av omtvistet beløp på meglerkonto som følge av manglende ferdigstilling av fellesarealene på overtakelsestidspunktet, jf. buofl. § 49. Det presises at samtykket ikke er til hinder for at andre omtvistede beløp deponeres på meglerkonto, og at samtykket heller ikke gjelder manglende ferdigstilling av fellesarealer som den enkelte Kjøper etter kjøpekontrakten skal ha eksklusiv råderett over.

- 8.12 Risikoen for Boligen går over på Kjøper ved overtakelse. Overtar ikke Kjøper til fastsatt tid, og årsaken ligger hos Kjøper, har Kjøper risikoen fra det tidspunkt da han kunne ha overtatt Boligen.

Alle utgifter vedrørende Boligen, herunder utgifter til nødvendig oppvarming, bæres av Kjøper fra og med overtakelsesdagen.

- 8.13 Kjøper har ikke rett til å overta Boligen før hele kjøpesummen, inklusive endringer/tilleggsbestillinger, omkostninger og eventuelle forsinkelsesrenter er innbetalt og registrert på klientkonto. Såfremt fullt oppgjør er bekreftet innbetalt, og Kjøper i overtagelsesprotokollen har bekreftet at kjøpesummen (med fradrag for eventuelt deponert del av vederlaget) kan utbetales så snart tilfredsstillende garantistillelse er stillet eller skjøtte er tinglyst, utleveres nøkler til Eiendommen ved overtagelsesforretningen. Selger sørger for å innhente bekreftelse på at fullt beløp er innbetalt.
- 8.14 Selger plikter å rette erkjente feil/mangler som inngår i protokollen, så snart arbeidet kan gjøres med hensyn til årstidene og en rasjonell fremdriftsplan. Ellers vises til buofl § 10 og 11. Kjøper plikter å gi Selger eller dennes representanter adgang til Eiendommen og mulighet for å gjennomføre eventuelle utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00.
- 8.15 Skulle det for øvrig være feil/mangler ved Eiendommen som det vil falle uforholdsmessig kostbart å utbedre, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag istedenfor å foreta utbedring, dersom feilen/mangelen ikke vesentlig reduserer boligens bruksverdi.
- 8.16 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

## 9. GARANTI FOR OPPFYLLELSE AV AVTALEN

- 9.1 Selger stiller garanti for riktig oppfyllelse av kontrakten med 3% av kjøpesummen i byggetiden og 5 % av kjøpesummen i inntil 5 år etter overtakelsen, jfr. buofl § 12 tredje ledd. Garantien stilles straks etter at forbeholdene fra Selger er frafalt. Garantien gjelder for selgers plikt til oppfyllelse av kjøpekontrakten. Tilleggsbestillinger vil ikke påvirke størrelsen på Selgers garanti/sikkerhetsstillelse.
- 9.2 Garantien skal utstedes som samlegaranti for kjøperne i Prosjektet, eller personlig til hver enkelt kjøper.
- 9.3 Selger stiller betalingsgaranti for gjenstående arbeider på sameiets fellesarealer/uteområder ved ferdigstillelse av første bolig. Garantien gjelder selgers forpliktelse til å ferdigstille fellesarealene i sameiet. Garantien kan trappes ned dersom selger beslutter at det skal gjennomføres deloverleveringer. Garantien bortfaller i sin helhet når samtlige fellesarealer er overtatt av sameiet.

## 10. FORSIKRING

- 10.1 Selger holder bygningen forsikret i byggeperioden. Deretter oppretter Selger forsikring av Eiendommen vil bli fullverdifsikret i byggeperioden, bygningen i Boligsameiets navn og for Boligsameiets kostnad f.o.m. overtagelsesdato og gjeldende i minst 6 måneder. Deretter står Boligsameiet fritt til å endre forsikring og forsikringsvilkår etter eget ønske.

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

- 10.2 Forsikringssum for eventuell skade før overtakelsen tilfaller Selger, som har plikt til snarest å utbedre skaden. Skjer skaden etter overtakelsen, tilfaller forsikringssummen Kjøper under forutsetning av at denne har foretatt oppgjør ifølge kontraktens bestemmelser. Selger vil ved tilfelle som nevnt her ikke ha noe ansvar for Kjøpers forsinkede innflytting, jfr. buofl § 17.

## 11. MANGLER – REKLAMASJON

- 11.1 Dersom Kjøper vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved Boligen, må Kjøper reklamere skriftlig overfor Selger innen rimelig tid etter at han har oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. Kjøper plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av eventuelle skader som følge av mangelen. Vil Kjøper gjøre gjeldende som mangel et forhold som ble eller burde ha blitt oppdaget under overtakelsesforretningen, må dette skje så snart som mulig, jfr. buofl § 30.

Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år fra overtakelsen, jfr. buofl § 30.

- 11.2 Mangler som er påberopt i rett tid vil bli utbedret av Selger innen rimelig tid etter at reklamasjonen er fremsatt og akseptert. Utbedring skjer vederlagsfritt for Kjøper.
- 11.3 Cirka 1 år etter overtakelsen innkaller selger til en kontrollbefaring av Boligen. Det skal føres protokoll fra denne, som skal undertegnes av Kjøper og Selger.

Dersom det ikke er til klar ulempe for Kjøper, eller medfører forringelse av Boligen, kan Selgeren kreve at utbedring av mangler som er reklamert etter overtakelsen skjer samlet etter kontrollbefaringen.

Kjøper plikter å gi Selger eller dennes representanter adgang til Eiendommen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00.

- 11.4 Skulle det oppstå mangler som det vil falle kostbart å utbedre i forhold til den betydning manglene har for Boligens bruksverdi, har Selgeren rett til å gi Kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring.
- 11.5 I nye bygg vil det normalt oppstå svinnriss, krymping av trevirke eller plater og derav følgende sprekker i tapetmaling m.v. ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørking av materialer og setninger/bevegelser i konstruksjonen pga. ytre påvirkninger. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard. Det omfattes ikke av garantien.
- 11.6 Selger tar ikke ansvaret for skjeggkre i boligen. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger. Selv om det per i dag

ikke er en kjent metode for å utrydde skjeggkre, finnes det tiltak som bringer forekomst av skjeggkre ned på et akseptabelt nivå. Skjeggkre gjør liten skade, men kan virke sjenerende. Det omfattes ikke av garantien

- 11.7 Selgeren er ikke ansvarlig for mangler, skjulte eller åpenbare, som skyldes kjøpers bruk av eiendommen.
- 11.8 Dersom eiendommen har mangel eller selgeren ikke overleverer eiendommen til avtalt tid, kan kjøperen på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, dagmulkt, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

Dersom kjøperen ikke betaler kjøpesummen eller ikke oppfyller andre plikter etter avtalen, kan selgeren på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kreve oppfyllelse, heving, erstatning, forsinkelsesrenter og/eller nekte å overlevere skjøte eller overlate bruken av eiendommen til kjøperen

Dersom en av partene mener at det foreligger mangel eller forsinkelse ved den annen parts oppfyllelse av plikter etter avtalen, må vedkommende gi motparten melding om at avtalebruddet gjøres gjeldende og hvilket avtalebrudd det gjelder, innen rimelig tid etter at misligholdet/mangelen ble oppdaget eller burde vært oppdaget, jf. buofl. §§ 17 og 29.

## 12. SÆRSKILTE BESTEMMELSER

- 12.1 Kjøpers adgang til å avbestille følger av buofl §§ 52-54. Dersom slik rett benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling. Bestilte tilvalg og endringer skal i slike tilfeller, i sin helhet, uansett betales av kjøper
- 12.2 Transport av Kjøpekontrakt er kun tillatt etter skriftlig godkjenning fra Selger. Selger kan uten nærmere begrunnelse nekte slik godkjenning. Ervervet vil etter slik godkjenning kunne tinglyses direkte til tredjemann via 3-sidig skjøte, men Selger vil i forhold til oppgjør og kontraktsvilkår for øvrig kun forholde seg til Kjøper. Det vil ikke bli gitt samtykke til transport av Kjøpekontrakten avtalt senere enn 45 dager før overtagelse. Kjøpere som ikke regnes som forbrukere jf. loven vil ikke ha anledning til å transportere kontrakten, og vil kun ha anledning til å videreselge jf. Bustadsoppføringslova. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg. Gebyr for transport av kontrakt og videresalg er satt til kr 50 000,-.
- 12.3 Selger påberoper seg opphavsrettigheter til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt. Det opplyses om at dersom boligen er kjøpt med henblikk på å ikke overta eller bebo denne, herunder som et videresalgobjekt vil videresalget reguleres av Bustadsoppføringslova ved evt. videresalg som også medfører garantistillelse.
- 12.4 Salgsprospekt er ikke bindende for Boligens detaljutforming og farger. Opplysninger gitt i salgsprospektet kan fravikes dersom Selger anser det nødvendig eller ønskelig, men

eventuelle endringer skal ikke ha innvirkning på forutsatt standard. Kjøper er gjort kjent med at alle 3D-presentasjoner, VR-modell, planer, skisser, bilder i prospekt, tilvalgsliste og annet salgsmateriell er av illustrativ karakter, og utarbeidet før gjennomført detaljprosjektering. Materialet kan derfor vise bygningsvolumer, innredning, beplantning og detaljer mv. som ikke inngår i avtalen.

12.5 Ved en eventuell endring i eierskap/navneendring fra Kjøpers side etter signert kontrakt, vil det påløpe et administrasjonsgebyr til oppgjørsmegler på kr. 20.000, - inkl. mva. som innbetales til Bakkegruppen Oppgjør AS sin driftskonto.

12.6 Partene er enige om at e-post kommunikasjon kan benyttes mellom partene og at dette regnes som skriftlig kommunikasjon, jfr. buofl § 6 a.

Beskjeder, meldinger etc. må, for å anses forpliktende, fremsettes skriftlig

12.7 Ferdsl 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 til stede.

12.8 Ved motstrid mellom Leveransebeskrivelsen og tegninger gjelder Leveransebeskrivelsen.

12.9 Selger står fritt til å endre bolignummer i prosjekteringsprosessen og det tas forbehold om eventuell endring av antall eierseksjoner/andeler i øvrige salgstrinn.

### 13. TVISTER

Partene har gjennomgått Kjøpekontrakten, samt bilag og medfølgende dokumenter, 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 eiendomsverneting.

### 14. VEDLEGG TIL KONTRAKT, BILAG

1. Leveransebeskrivelse
2. Salgstegning
3. Salgsoppgave
4. Skisse til utomhusplan
5. Elektronisk utskrift av grunnboken
6. Utkast til vedtekter
7. Utkast til budsjett for sameiet
8. Reguleringsbestemmelser og kartutsnitt



Kjøper erklærer ved inngåelsen av Kjøpekontrakten å ha satt seg inn i de ovennevnte dokumenter, prospekt/salgsoppgave, reguleringsplaner, byggebeskrivelse, og annen dokumentasjon som har vært tilgjengelig før kjøp, samt fått muligheten til å stille spørsmål ved disse.

Vedlegg til kontrakt, følger som bilag, og sammen med denne Kjøpekontrakten utgjør de alle kontraktsdokumentene. 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 satt seg inn i Bustadoppføringslova og Eierseksjonsloven på [www.lovdatab.no](http://www.lovdatab.no)

Der hvor det er mer enn én kjøper, gir disse ved denne kontrakts underskrift hverandre gjensidig fullmakt til å representere den/de andre på overtakelsesforretningen.

#### UNDERSKRIFT

Kjøpekontrakten, som består av 16 sider inkludert instruks om oppgjør, er undertegnet elektronisk med Bank ID.

#### 15. INNSTRUKS OM OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av Bakkegruppen Oppgjør AS og gjennomføres i henhold til denne kontrakt inngått mellom kjøper og selger.

Oppgjøret mellom partene foretas av oppgjørsmegler. Oppgjørsavdelingens adresse er:

Bakkegruppen Oppgjør AS, org.nr. 928 785 688  
Postboks 4129 Sjølyst, 0217 Oslo  
E-post: [oppgjor@bakke-as.no](mailto:oppgjor@bakke-as.no)  
Tlf: 906 52 112

Det er Kjøpers ansvar å sørge for at betaling skjer iht. til Kjøpekontrakt.

Innbetaling av hele kjøpesummen med tillegg av omkostninger skal være kreditert til oppgjørsmeglers klientkonto **18136030880**. 3 virkedager før overtagelsesdato. Alle betalinger skal merkes med **KID-kode 5123002120934**.

Kjøper må sørge for at kjøpesummen og omkostninger er valutert på meglerforetakets klientkonto 3 dager før overtagelse og senest siste virkedag før overtakelse, jf. kjøpekontraktens § 2.

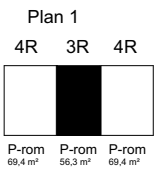
All tinglysning av dokumenter på eiendommen skal foretas av oppgjørsavdeling. Kjøper må påse at pantedokumenter er Bakkegruppen Oppgjør AS i hende i god tid før overtakelse.

Selger er innforstått med at det ikke vil bli foretatt oppgjør før:  
- pantedokument med urådighetserklæring er tinglyst

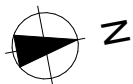
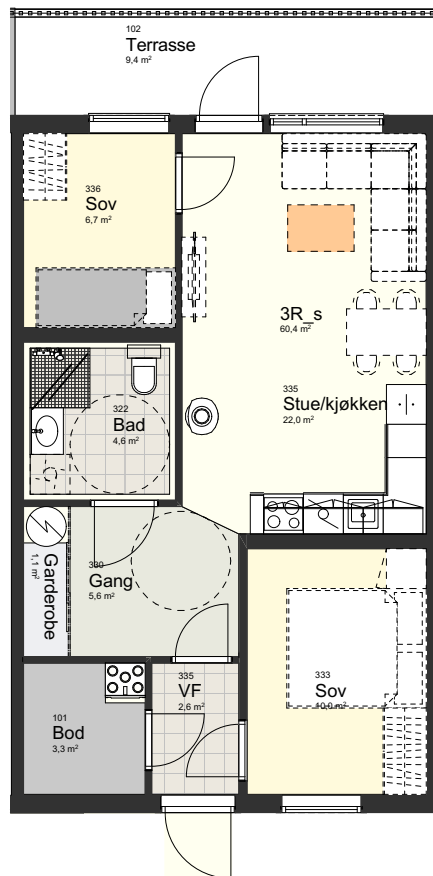
- hele kjøpesummen og omkostninger er innbetalt fra kjøper og er disponibel på oppgjørsmegler sin klientkonto
- kjøper har overtatt eiendommen
- selger/oppgjørsmegler har mottatt signert overtakelsesprotokoll
- skjøte og kjøpers eventuelle pantedokument er tinglyst.

Selger gjøres oppmerksom på at det normalt tar 2-3 uker fra overtakelse til utbetaling av oppgjør. Dette grunnet behandlingstid hos Statens Kartverk, oppgjørsavdelingen samt postgangen.

Meglerforetaket er underlagt lov av 6. mars 2009 om «tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering». Dette medfører at megler må gjennomføre identitetskontroll av kjøper(ne) før oppgjør og overskjøting kan skje.



1



Addo Sign identifikasjonsnummer: c688088e-fa81-471 5-8f46-d19a1087a656

# Leveransebeskrivelse

VEDLEGG TIL KJØPEKONTRAKT

HØGÅSEN SMÅHUS  
BAKKE PROSJEKT AS G.NR./B.NR.: 92/339-341  
6-MANNSBOLIG, LEILIGHETER

Utgivelsesdato:	16.05.2023
Selger/Utbygger/Hjemmelshaver:	Bakke Prosjekt AS, Org. 988227684
Salg ved:	Bakkegruppen AS
Navn kontaktperson:	Thomas Johan Hagen
E-post direkte:	thomas.johan@bakke-as.no
Telefon direkte:	951 34 707
Oppgjør ved:	Bakkegruppen Oppgjør AS
E-post direkte:	oppgjør@bakke-as.no
Telefon direkte:	+47 90 65 21 12

## FORORD

Leveransebeskrivelsen er et bilag til kjøpekontrakten mellom boligkjøper og byggherre (heretter kalt selger) og er således en del av kontrakten.

Med "bolig" menes hele kontraktobjektet, det vil si boligenhet med tilhørende uteareal, tinglyst rett til del av tomt (privat grunn), boder, garasjer samt eier- og bruksrettigheter til fellesareal og -bygninger.

Leveransebeskrivelsen er utgitt av selger, som også er ansvarlig for innholdet.

## INNHOOLD:

1. Eiendommen
2. Miljø, energi og sikkerhet
3. Utvendig anlegg
4. Tekniske opplysninger
5. Innredninger og overflater
6. Innredningsvalg
7. Kontraktsmessige forhold vedrørende eierseksjonsbolig

HØGÅSKOLLEN



HØGÅSKOLLEN

Addo Sign Identifikasjonsnummer: c686088e-fa81-4715-8f46-d19a1087a656

Bakke Prosjekt AS, Org. 988227684

## 1. Eiendommen

Prosjektet bebygges med 44 boenheter, kjedet enebolig og 1 stk. 6-mannsbolig (leiligheter med carport)

## REGULERINGSMESSIG STATUS

Reguleringsplan Plan nr: 475

**TOMTA**  
Vegetasjon: Fjelltomt, opparbeides iht. vedlagt utomhusplan.  
Terreng/grunnforhold: Fjell

## PARKERING

Garasjeløsning/biloppstilling:  
Integrert garasjeplass og carport-løsninger iht hver enkel husmodell/leilighetsbygg  
Gjeste-parkering (hvis aktuelt):  
Felles parkeringsplass i henhold til utomhusplan.

## OMFANG/STØRRELSE

Eiendommen/matrikkel  
Gårdsnr. 91, bruksnr. 339-341 i Enebakk kommune.  
Eiendommen har i dag adresse:  
Høgåslia og Høgåsveien  
Størrelse på eiendommen/tomt:  
11.355 m<sup>2</sup> ink leiligheter og småhus  
Antall boenheter: 44

## TOMT

Det kan bli foretatt grensejusteringer og eventuell sammenslåing/deling i forbindelse med utbyggingen. Tomtens areal etter evt. justeringer er ennå ikke fastsatt.

## MATRIKSEL / ADRESSE

Matrikelnummer vil kunne endres i forbindelse med utviklingen av prosjektet. Seksjonsnummer fastsettes i forbindelse med seksjoneringen. Adressen kan bli endret og vil bli fastsatt av kommunen innen overtageelse.

## FREMTIDIG EIERFORHOLD

Eiendommen (tomt og bygninger) vil bli organisert som ett eller flere seksjonssameier. Veiareal som ikke overtas av kommunen, vil bli tillagt fellesareal, med felles rett til bruk og felles plikt til drift og

vedlikehold. Eiendommene blir seksjonert og hver seksjon får tinglyst rett til del av tomt (privat grunn) som tilhører seksjonen. Se utkast til situasjonsplan. Det henvises til utkast til vedtekter for ytterligere informasjon om sameiet.

Det tas generelt forbehold om endelig organisering av eiendommen, samt endelig tomtestørrelse etter eventuell fradeling av vei, fortau og tilleggsdeler til boligseksjoner. Det tas også forbehold om antall sameier og endelig tomtestørrelse etter fradeling.

## UTVENDIG - TOMT

Foruten opparbeidelse av tomten for oppføring av boligen, vil tomtene bli opparbeidet med asfalterte innkjøring/biloppstillingsplass samt ferdigplassen (opparbeides etter årstid). De delene av tomten som er fjell, vil bli levert som "naturtomt" med synlige knauser.

Skråninger mot veiareal eller og lignende som er brøtt kan bli opparbeidet med geoduk og pukk i stedet for ferdigplassen. Høydesetting og høydetilpasninger mellom ulike arealer (bebyggelse, vei, fellesarealer) er ikke endelig detaljprosjektert og kan derfor avvike fra situasjonsplan og bilder, vist i prospektet. Høydesprang tas fortrinnsvis opp med skråninger av pukk/sprengstein, men det kan også bli aktuelt med støttemurer. Materialvalg for eventuell støttemur er ikke fastsatt. Utforming og omfang av støttemurer kan avvike fra illustrasjoner og/eller situasjonsplan. Skråninger/støttemurer kan plasseres innenfor de enkelte eierseksjonene. Veigrøfter og sideareal på veiene kan bli liggende helt eller delvis på den enkelte tomt.

## 2. Energi, miljø og sikkerhet

### ENERGI HUS

Boligene bygges i samsvar med krav i Plan- og bygningsloven og Teknisk forskrift av 2017 (TEK 17). Boligen er utstyrt med godt isolerende vinduer, noe som medfører at det kan forekomme dugg på utsiden av glasset (spesielt om morgenen etter en klar nattehimmel). Dette er imidlertid en naturlig konsekvens av lite varmetap fra vinduet, og er ikke skadelig for vinduet.

## ENERGIMERKING

Energi- og oppvarmingskarakter foreligger ikke p.t. Forventet energikarakter er B. 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 prosjektselger.

## LYD OG AKUSTIKK

Boligene bygges etter Norsk Standard 8175 klasse C. 2012-versjonen iht TEK 17.

## SIKKERHET

Boligene bygges etter de sikkerhetsbestemmelsene som myndighetene har pålagt, blant annet: Det leveres godkjent brannvarslingsanlegg (intern varslings) og brannslukker type pulverapparat. Elektrisk anlegg etter el-norm NEK-400, med jordfeilbryter, overspenningsvern og komfyrvakt. Vendbare vinduer med sikringsbeslag, som kan pusses fra innsiden. Faste vinduer pusses fra bakken, fra balkong/terrasse eller fra åpningsvindu ved siden.

## 3. Utvendige anlegg

### TEKNISKE ANLEGG I GRUNNEN

#### Overvannshåndtering

I prosjektet er det krav om lokal håndtering av overvann – altså kan takvann (vann fra takrenner) bli ledet ut på terreng og ikke i lukket rørsystem og ikke i lukket rørsystem til kommunalt nett. Kjøper overtar alt ansvar for vedlikehold på eiendommen så snart boligen er overlevert. Det innebærer også at vanning av ferdigplassen er kjøpers ansvar fra den dag denne er levert fra utbygger – uansett når dette arbeidet utføres.

#### Vann- og spillvannsledning

Vann- og spillvannsledninger blir tilknyttet offentlig ledningsnett. Tilkobling vann privat skjer via Flateby vannverk, mens tilkobling avløp går via kommunen.

#### Kabelføring

Kabler for sterkstrøm og bredbånd føres i grøfter fram til hhv hovedtavle med fordelingskap og svakstrømskap tilknyttet hver enhet.

Kabelskapsene har eierskap og vedlikeholdsansvar for sine ledninger frem til fordelingskap og svakstrømskap.

## OFFENTLIGE AREALER

Offentlige kjøreveier og kjørbare gangveier skal overtas til drift og vedlikehold av kommunen. For mer informasjon, se reguleringskart i vedlegg til kontrakt.

## PRIVATE FELLESAREALER

Fellesarealene opparbeides som angitt på utomhusplanen, se vedlegg til kontrakt. (innholdet må kvalitetssikres iht leveransen)

## PRIVATE AREALER

Gangstier og adkomst til inngang blir asfaltert. Foran hovedinngang leveres fast dekke i betong/asfalt.

## SKILT

Selger vil sørge for at det blir montert nødvendig skilt for adressering av boligene.

## 4. Tekniske opplysninger

### FUNDAMENT

Boligene fundamenteres på betongsåler og betonggulv på grunn samt Vårtal grunnmursystem eller tilsvarende der vegger står helt eller delvis under terreng, leilighetsbygg fundamenteres i betong og isoleres etter gjeldende forskrifter. Det vil bli lagt radonsperre i grunnen.

### YTTERVEGGER

På vegger påføres vindtette plater der det er utlekting og industrielt overflatebehandlet bordkledning. Boligens kledning er maskinelt overflatebehandlet i farger iht Jotun transparent, før montering på vegg (synlig spiker). Omramningsbord/staffasje i samme farge som utvendig kledning. Det kan forekomme enkelte steder som mangler overflatebehandling, så som bordender osv. Dette må behandles av kjøper så snart det lar seg gjøre. Materialer av impregneret virke har tørketid og kan ikke behandles før 1-2 år. Overflatebehandlingen er utført med tostrøksystem. Det gis ingen garanti for varigheten av behandlingen før nytt strøk må påføres, anbefalt etterbehandling i løpet av første

«maleresong» (12 mind.), vindusbeslag, takrenner, nedløp og lignende leveres i tråd med boligens øvrige stil.

6-manns bolig dempet sort

#### INNVENDIGE VEGGER

Innvendige skillevegger bygges av stendere i tre isoleres med 7 cm mineralull for å dempe lyd.

#### VINDUER

Alle vinduer leveres i godkjent utførelse og i henhold til varmetapsberegning. Vinduer leveres i mørk farge innvendig og utvendig.

#### YTERTAK

Yttertak består av takstoler med papptekking og takstein.

#### BALKONG/UTEPLASSER

Boligene leveres med balkonger av impregneret treverk. Balkong er å anse som utendørs anlegg. Stolper og dragere til balkong leveres i ubehandlet impregneret treverk. Balkong/terrasse og inngangsparti i 1 etg. leveres i betong.

Øvrige plattinger leveres ikke.

#### CARPORT

Carporter leveres i åpen utførelse med betong eller asfaltert dekke.

#### AVFALLSHÅNDTERING

Nedgravd avfallsløsning, type molokk

#### POSTKASSER

Selger setter opp felles stativ for postkasser. Den enkelte huskøper setter opp postkasse plassert i samråd med postverket.

#### ØVRIGE FELLEAREALER

Opparbeides med planter, busker, trær og felles lekeplass for hele feltet iht utomhusplan.

#### RØR OG SANITÆR

Til kjøkken leveres oppvaskkum i stål med blandede batteri og uttak for oppvaskmaskin. Varmtvannsbereyder på 200 l plasseres som vist på plantegninger. Toalett leveres i standard hvit utførelse (vegghengt). Det kan være en synlig innkassing på vegg hvor toalettet er plassert. Det leveres sluk i gulv

på bad og i vaskerom. Opplegg for vaskemaskin på bad/vaskerom i plan 1. Det leveres dusjhjørne i aluminium og glass og termostatstyrt dusjbatteri. Det leveres utevannkran i hver boenhet som plasseres fortrinnsvis ved boligens fremside, der det er mulig.

#### EL-INSTALLASJON ETC

Boligene leveres med skjult elektrisk anlegg i henhold til gjeldende forskrifter – NEK 400. Det leveres standard hvite brytere og stikkontakter. Punktplan for hver bolig i henhold til NEK 400 utarbeides for hver bolig. Enkelte steder kan kabler være synlige.

Det leveres lys under overskap på kjøkken med stikkontakt elektriker, men tilvalg kan gjøres. Det leveres separat komfyrvakt. I tillegg leveres utelamper iht. liste under. Det leveres like utelamper til hver bolig. Kjøper kan i tilvalgsprosessen velge plassering av stikkontakter og lamper i samråd med elektriker, men må oppfylle krav i henhold til forskrift.

Utelamper per leilighet:  
2 stk.

Som punkt defineres:

Stikkontakt  
Bryter med lampepunkt  
Tilkoblingspunkt for jording og likende

Det leveres i tillegg downlights med dimmer på bad, kjøkken, gang og stue.

For øvrige lampepunkter leveres ikke lampe.

Antall downlights:

Entre 2 stk.

Bad 4 stk.

Stue 4 stk.

Kjøkken 4 stk.

Endring av plassering av downlights avtales med prosjektets elektriker, det samme gjelder antall som del av tilvalgsprosessen (mot pristillegg). Det vil etableres el-punkt (med 15 Amp.) i carport tilhørende den enkelte bolig. Som tilvalg vil det være mulig å bestille el-bil lader i garasje/carport tilhørende den enkelte bolig.  
OPPVARMING

Det leveres termostatstyrte panelovner i alle soverom og stue/kjøkken, leveres umontert i bod. Varmekabler med gulvføler i gang og bad. Boligene leveres med stålørspise og vedovn av type Sirius 1 eller tilsvarende.

#### VENTILASJON

Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinner. Avtrekk i alle våtrom, bod og kjøkken, tilluft (friskluft) i alle oppholdsrom (stue og soverom). Aggregat plasseres i egnet bod. Det leveres separat kjøkkenventilator fra kjøkkenleverandrer.

#### BREDBÅND OG KABELTV

Opplegg til bredbånd og kabel-tv bestilles av utbygger på vegne av sameiets styre. Det leveres opplegg for trådløst internett i boligen.

#### SKJEGGKRE M.V

Skjeggkre er et insekt som har fått rask utbredelse etter at dette ble allment kjent i Norge i 2014. Det er ikke påvist noen helseskadelige eller bygningsmessige skader av skjeggkre. Skjeggkre vil sjelden komme inn i boligen sammen med bygningsmaterialer, derimot kan dette komme inn ved pappemballasje eller via vesker, klar m.v. Selger kan ikke garantere at det ikke kan finnes skjeggkre i boligen ved overlevering. Det samme gjelder andre insekter som perlekre, sølvkre etc. For nærmere informasjon vises til Folkehelseinstituttets nettsider.

#### 5. Innredninger og overflater

##### DØRER

Innvendige dører leveres i hvit utførelse med hvite kårmer – i tråd med boligens øvrige stil. Vridere i stål. Ytterdører og vinduer leveres i mørk utførelse. Balkong/terrasse dør leveres med glasskvalitet/farge lik vinduer og ytterdører.

##### LISTEVERK

Karmolister og utforinger på dører leveres hvitmalt i glatt utførelse. Fotlister leveres i eik i tråd med standard parkettleveranse. Listverk utføres med synlig spikring. Smyg rundt vinduer blir utført med sparklet og malt gips og mykflug i overgangen, uten listverk.

#### INNREDNINGER/BADEROMSKABINER

#### 6-manns bolig

Unidrain Hjørnesluk m/risc  
Toalett, Grohe Bau Ceramic WC  
Synlig vaskemaskin tilkobling  
Serena 81 hvit høyglans med 2 skuffer (81,5x46,5cm)  
Grohe New Tempesta 100 dusj set  
Grohe Grotherm 800 dusjbatteri  
Grohe BauEdge blandedbatteri vask  
Grohe , Bau Ceramic Soft Close seat  
Garda Speilskap med LED lys, bryter, stikk, 80cm, 2 dører  
Fliser vegg, Ragno Studio Grigio 298x598  
Fliser på gulv i dusjhjørne, Ragno Studio Grigio 98,5x98,5  
Fliser gulv, Ragno Studio Grigio 298x298  
Dusjdør 90x90 Reversibel + Dør m/fastfelt  
Det leveres garderobeløsning i gang/entre som vist på tegning i hvit glatt utførelse. Garderobeskap til soverom kan leveres som tilvalg.

Kjøkkeninnredning leveres av HTH. Innbygningshvitenevner inngår med.  
Innbygningskomfyr  
Koketopp (induksjon)  
Kjøll/frys (kombiskap)  
Oppvaskmaskin  
Kjøkkenventilator med vifte

#### 6. Innredningsvalg

##### STANDARD OG TILVALGSSORTIMENT

Boligen leveres med en nøy utvalgt innredning som er spesielt utviklet for prosjektet. I tillegg er det mulig å velge ulike produkter og løsninger på tilvalg.

Innredningsvalg foretas i Bakkes digitale innredningsvelger og i direkte kontakt med kjøkkenleverandrer.

##### RAMMER FOR TILVALG OG ENDRINGER

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres med rasjonell serieproduksjon. Det vil bli muligheter til å velge mellom flere typer fliser, parkett etc. i tilvalgsprosessen. Det er lagt opp til at det ikke skal gjøres andre endringer enn de som er beskrevet i tilvalgsportalen. Eventuelle endringer utover valg fra selgers tilvalgsportal,

ROMSKJEMA FOR 6-MANNSBOLIG

TYPE ROM	HIMLING/TAK	GULV	VEGG
Kjøkken/stue	Malte gipsplater, farge hvit.	Hvitpigmentert 3 stavs eikeparkett.	Malte gipsplater, farge hvit.
Soverom	Malte gipsplater, farge hvit.	Hvitpigmentert 3 stavs eikeparkett.	Malte gipsplater, farge hvit.
Bad plan 1	Malte gipsplater, farge hvit.	Fliser gulv, Ragno Studio Grigio 298x298 Fliser på gulv i dusjnise, Ragno Studio Grigio 98,5x98	Fliser vegg, Ragno Studio Grigio 298x598
Gang plan 1	Malte gipsplater, farge hvit.	Grå fliser 30x60 cm og varmekabler (Zeus Cinza)	Malte gipsplater, farge hvit.
Carport	Ubehandlet Betong	Ubehandlet betong	Ubehandlet betong
Sportsbod	Ubehandlet Betong	Ubehandlet Betong	Ubehandlet Betong
Teknisk rom	Malte gipsplater, farge hvit.	Hvitpigmentert 3 stavs eikeparkett.	Malte gipsplater, farge hvit.

Vi leverer kvalitet K2 iht NS 3420 T: 2019 – Maler og beleggsarbeider.

som godkjennes av selger, betraktes som en endring og prises separat. Slike endringer er ikke-standardiserte og vil være forbundet med særskilte kostnader til administrasjon, prosjektering osv.

Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jf. bustadoppføringslova (buoff) § 44.

Det nevnes særskilt at det ikke kan bestilles endringer som krever endring av opplegg for vann eller avløp, tilvalg som krever endring i bærende konstruksjoner i boligen som fasader og vegger, eller endringer som krever offentlig godkjenning. Boligen er prosjektert med utgangspunkt i krav i offentlige forskrifter. Eventuelle endringer vil kreve en ny prosjektering og kontroll mot tilstøtende fag. Det er derfor ikke anledning til å flytte på tekniske

installasjoner, heller ikke elektr punkter.

Utbyggingen skjer etter fastlagte tidsrammer, og bestillinger av tilvalg og endringer kan ikke finne sted dersom prosjekteringen er kommet for langt. Heller ikke endringer om de er i strid med rammetillatelse eller vil kunne medføre forsinkelse i prosjektets fremdrift.

Adgang til tilvalg er oppad begrenset til 15 % av kjøpesum i henhold til bustadoppføringslova §9.

**TILVALGSPROSESS**

I innredningsvelgeren gis det en oversikt over hva som inngår i boligen og hvilke tilvalg som kan bestilles og pris for tilvalgene. Selger tar forbehold om at det kan forekomme endringer i sortiment og spesifikasjoner på innredningen som følge av

HØGÅSKOLLEN



HØGÅSKOLLEN

Addio Sign Identifikasjonsnummer: c68088e-fa81-4715-8f46-d19a1087a656

Bilder kun ment som illustrasjon. Avsk. vil forekomme.

at produkter utgår og endres hos selgers leverandører. I så fall blir det aktuelle produktet erstattet med et tilsvarende produkt.

Bestilling av tilvalg kan først skje etter at byggestart er besluttet. Kjøper vil da motta en innlogging til selgers digitale tilvalgs portal. Enkelte tilvalg vil også foregå direkte mellom kjøper og leverander.

#### TILVALGSFRIST

Selgers representant vil opplyse kjøper om siste frist for bestilling av tilvalg i prosjektet. Inngås kjøpsavtale etter at tilvalgs fristen har utløpt, vil muligheten for tilvalg i utgangspunktet ikke være tilstede.

#### TILVALGSBESTILLING OG PRISER

Alle priser er inklusive mva og påslag, og viser merkostnaden for å oppgradere fra standard til det aktuelle tilvalgs produktet. Montering er normalt inkludert i prisen hvis annet ikke er opplyst.

#### KONTROLL AV BESTILLING

Det er svært viktig at kjøper ser nøye gjennom bestillingen og sjekker at den er i overensstemmelse med ønsker og avtaler som er inngått. Overenskomster som ikke finnes i avtalt tilvalg har ikke gyldighet. Avtalen er bindende og kan ikke endres etter at tilvalg er bestilt i innredningsvelgeren. Skulle det være avvik eller uklarheter i bestillingen må kjøper umiddelbart ta kontakt med kundensvarlig og avklare forholdene. Bestillingen er underlag for leveransen selger mottar fra leverandørene. Produktene er spesialbestilt til prosjektet og kan ikke avbestilles eller returneres. Dersom boligen avbestilles, skal bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet.

Dersom tilvalg og/eller endringer ikke bestilles innen fastsatt frist, vil boligen leveres med standard leveranse.

#### BETALING AV TILVALG

Betaling for tilvalgene skjer samtidig ved overtakelse av boligen.

7. Kontraktsmessige forhold  
Viktig at kjøper i tillegg setter seg grundig inn i selgers kjøpekontrakt som er den del av dette prospektet før innlevering av kjøpetilbud.

#### AREALANGIVELSER

Arealene oppgitt på tegning og i prisliste er angitt i bruksareal (BRA) som er boligens mål innvendig, innbefattet innvendig(e) bod(er) og vegger, men ikke medregnet yttervegg. I tillegg opplyses P-rom i prislisten – dette er boligens BRA areal fratrukket innvendig(e) bod(er) og veggene til disse.

#### TOMT / FELLESAREALER

Eiet tomt er i dag ca. 11.355 kvm. Det kan bli foretatt grensejusteringer og eventuell sammenslåing/deling i forbindelse med utbyggingen. Tomtens areal etter evt. justeringer er ennå ikke fastsatt. Det tas forbehold dersom fradeling eller sammenføyning skal finne sted etter krav fra offentlige myndigheter.

#### MATRIKSEL / ADRESSE

Eiendommen har i dag matrikelnummer gnr. 92 bnr. 239-341 i Enebakk kommune. Matrikelnummer vil kunne endres i forbindelse med utviklingen av prosjektet. Seksjonsnummer fastsettes i forbindelse med seksjoneringen. Eiendommen har i dag Høgåsåla og Høgåsveien. Adressen kan bli endret og vil bli endelig fastsatt av kommunen innen overtagelse.

#### REGULERINGSFORHOLD

Gjeldende plan for området er 475. Plan og bestemmelser er vedtatt av 13.10.2022 kommunestyre. Området er regulert til boligbebyggelse. Reguleringssplan og -bestemmelser følger som vedlegg til kjøpekontrakten. Interessenter oppfordres til å kontakte prosjekt-selger ved spørsmål til reguleringen i området.

#### BYGGEMÅTE

Leilighetsbygg (6 enheter) i to etasjer med carport under bygget.

#### GARASJEANLEGG / PARKERING:

Carportløsning under leilighetene.

#### BODER:

Det medfølger egen bod i underetasjen til hver boenhet.

#### BETALINGSBETINGELSER:

Det forutsettes at delinnbetaling/forskudd på kr. 50.000,- av kjøpesummen betales ved varsel om heving av forbehold fra selger. Resterende del av kjøpesum inkludert eventuelle tilvalg samt omkostninger betales senest 7 virkedager før overtakelse. Alle innbetalinger skjer til klientkonto hos oppgjørsmegler i Bakkegruppen Oppgjør AS.

Forsinket betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved heving av forbehold og 30 dager for andre avtalte innbetalinger, har selger rett til å heve kjøpet og foreta deknings salg. 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.

#### OMKOSTNINGER I TILLEGG TIL KJØPESUM

Dokumentavgift utgjør 2,5 % av seksjonens andel av tomteverdi.

For leilighetene på 74m<sup>2</sup>: 20.720,- og for leilighetene på 60m<sup>2</sup>: 16.800,-

I tillegg påløper tinglysingsgebyr på kr. 585,- for skjøte og for hvert pantedokument som skal tinglyses, pluss kostnader til pantetatt på kr 207,-. Det tas forbehold om endring av gebyrsetningene og beregningsgrunnlaget for disse.

Dersom Statens Kartverk ikke godkjenner oppgitt avgiftsgrunnlag, må kjøper betale den dokumentavgift som Statens Kartverk forlanger.

I tillegg kommer administrasjonsgebyr for etablering av bredbånd/tv, sameiet/seksjonering og likviditetstilskudd til sameiet på kr 13.000,- totalt. (Tilkoblingsavgift til fiberleverandør vil tilkomme)

#### FELLESUTGIFTER / LIKVIDITETSTILSKUDD:

Størrelsen på fellesutgiftene er ikke fastsatt, men stipulerte fellesutgifter skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter, som vil omfatte bl.a. felles forsikring, kostnader til drift og vedlikehold, forretningsførsel og strøm i felle-

sarealer. Det vil på vegne av sameiet bli inngått driftsavtaler med tekniske leverandører etter behov. Foreløpig budsjett vil for dette beløpe seg til ca. kr. 15 pr. kvm. BRA/mnd for leilighetene. Det understrekes at dette er stipulerte kostnader, idet det endelige omfanget vil bero på de ytelser som leveres og på kostnadsnivået ved overlevering av bolig.

Forslag til driftsbudsjett er utarbeidet av selger i samarbeid med forretningsfører og er et vedlegg til kjøpekontrakt. Driftsbudsjett og fellesutgifter vedtas av styret og fremlegges til orientering på sameiets generalforsamling.

I tillegg til de ovennevnte kostnader påløper andre faste, løpende utgifter for den enkelte bolig, som bl.a. innboforsikring og strømavgifter, informasjon om sameiet.

#### KREDITTURDERING / DOKUMENTASJON AV FINANSIERINGSEVNE

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøper samt til å kreve fremleggelse av finansieringsbevis (lånbevis) før kjøpetilbud aksepteres. Det tas videre forbehold om rett til å foreta kontroll av evt. betalingsammerkninger. Kjøpere som ikke er kredittverdige på kjøpstidspunktet kan bli avvist. Kjøper akseptere ved inngivelse av bud at selger kan videreformidle nødvendige personopplysninger om kjøper til tredjepart som har behov for slike opplysninger i forbindelse med prosjektet, f.eks. forretningsfører.

#### AVTALEMESSIGE FORHOLD

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpetilbud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere seksjoner til samme kjøper. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet, jf. eierseksjonsloven §23.

Utkast til vedtekter for sameiet er utarbeidet av selger og er vedlegg til kjøpekontrakt. Det forutsettes at dokumentene aksepteres som grunnlag for handelen. Eventuelle ønskede endringer kan skje i henhold til vedtektene på senere generalforsamlinger.

Selger vil benytte egen standard kjøpekontrakt for alle salg i prosjektet. Det forutsettes at kjøpetilbud er lagt



inn på grunnlag av denne kjøpekontrakten og en eventuell aksept fra selger gis under samme forutsetning. Standard kjøpekontrakt utgjør en del av dette prospektet.

#### GARANTIER/SIKKERHET

Det stilles garantier i henhold til bustadoppføringslovas bestemmelser. Garanti etter §12 vil bli stilt når utbygger frafaller sine forbehold. Garantien skal være pålydende 3 % av kjøpesummen i byggetiden og 5 % i 5 år etter overlevering av boligene til kjøper. Garanti etter §47 forutsettes stilt om selger ønsker utbetalt forskudd/delinnbetaling/sluttoppgjør før hjemmelsovergang.

Eventuelle påkrevde endringer av garantier ved eventuelle videresalg/transporter utføres ikke og bekostes ikke av selger.

I tillegg vil det bli stilt en garanti §47 for gjenstående arbeider på sameiets fellesarealer/uteområder ved ferdigstillelse av første bolig. Garantien gjelder selgers forpliktelse til å ferdigstille fellesarealene i sameiet. Garantien kan trappes ned etter hvert som selger del overleverer og vil falle helt bort ved ferdigstillelse.

#### FORBEHOLD

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:  
Nødvendig offentlig godkjenning, herunder reguleringsvedtak, ramme- og igangsettingstillatelse og Tilfredsstillende forhåndssalg  
Tilfredsstillende finansiering og åpning av byggelån  
Selskapets styre hos Selger beslutter byggestart

Så snart ovennevnte forbehold er avklart, vil Kjøper motta skriftlig melding, om hvorvidt byggingarbeidene, vil bli igangsatt. Ved igangsetting av byggearbeidene vil Kjøper også inneholde opplysninger om planlagt tidspunkt/periode for overtakelse.

Dersom forbeholdene ikke er avklart innen dato 01.06.2024, har Kjøper og Selger, rett til skriftlig å annullere kontrakten. Kjøper skal i så tilfelle få tilbakebetalt delinnbetaling inklusive renter med rentesats som for ordinære bankinnskudd oppjent på klientkonto. Renter blir ikke utbetalt dersom beløpet er mindre enn ½ rettsgebyr. Utover dette har Selger intet ansvar overfor Kjøper. Ved enighet mellom partene, kan fristene (her-

under ferdigstillelsesfristen) forlenges. Kontrakten betingelser for øvrig vil i et slikt tilfelle være de samme.

#### ANDRE FORBEHOLD

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

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmaterieil vil ikke passe for alle boligene i prosjektet. Kjøper oppfordres særskilt til å vurdere solforhold, utsikt og beliggenhet i forhold til omkringliggende terreng og eksisterende og fremtidig bygningsmasse før bud inngis.

Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige, likevel slik at den generelle standard og utførelse ikke forringes eller endres vesentlig.

Kjøper aksepterer uten prisjustering at selger har rett til å foreta slike endringer. Eksempel på slike endringer kan være innkassinger av teknisk anlegg, mindre endringer av boligens areal og lignende.

Det kan være avvik mellom de plantegninger og skisser som er presentert i prospektet, og den endelige leveransen. Slike avvik utgjør ingen mangel ved selgers leveranse som gir kjøper rett til prisavslag eller erstatning. Ved vesentlige endringer har kjøper rett til å heve avtalen, og kreve kjøpesummen tilbakeført. Kjøper kan ikke kreve erstatning ut over dette.

Dersom det er avvik mellom tegninger i prospektet/internettside og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper, vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Selger står fritt til å bestemme bolignummer samt andre antall eierseksjoner i sameiet. Selger forbeholder seg retten til uten varsel å kunne endre priser og betingelser for usolgte boliger og biloppstillingsplasser. Prislisten er ikke å anse som et bindende tilbud.

Det utarealeet som hører til de respektive byggetrinn vil bli ferdigstilt i den grad det er mulig. Gjennomføring av et stort byggeprosjekt i flere trinn vil, blant annet på grunn av løpende byggevirksomhet, kunne medføre enkelte utlemper for beboerne inntil ferdigstillelse av samtlige byggetrinn. Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet i sin helhet.

#### OVERTAKELSE

Selger tar sikte på å ferdigstille boligen i tidsrommet fra Q3 2024. Denne tidsangivelsen er basert på estimert byggetid pr salgsstrinn, og er derfor foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt.

Ved senere byggestart endres overtakelse tilsvarende. Med byggestart menes fra det tidspunkt støp av plate til det aktuelle hus faktisk igangsettes. Gravearbeid i grunnen er ikke å anse som byggearbeid.

Senest to måneder før ferdigstillelse vil Selger skriftlig varsle Kjøper om tidspunkt for forhåndsbefaring og overtakelse. Befaringen ledes av en representant for selger. Du bør delta i befaringen for å kunne komme med bemerkninger til overtakelsen samt kontrollere dine tilvalg. Innkalling til overtakelse sendes deg i god tid.

Ved overtakelse leveres boligen i byggerengjort stand. Synlige skader/mangler, som skader på vindruter, porselen, dører eller overflatebehandlinger, må påpekes ved overtakelse. I nye bygg vil det normalt kunne oppstå svinriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels pga uttøking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialovergang og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlenges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard. Ved overtakelse legges til grunn NS 3420-1:2019 Tabell 1, Normalkrav for overflater i og på bruksklare bygninger. (R= retning, P=planhet). Utvendige overflater etter klasse RD/PD. Innvendige overflater etter klasse RC/PC.

Ferdig innvendig gulv etter klasse RB/PB. Boligen kan benyttes som visningsbolig inntil overtakelse, forutsatt at dette ikke forringer boligens kvalitet.

Ved overtakelse av boligen må det påregnes at det

gjenstår mindre arbeider på fellesarealer. Selger overskjer boligen til kjøper ved overtakelse, og aksepterer ikke blanco skjøte a.l.

#### ENDREDE LØSNINGER

Leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler og funksjoner, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Skjøter, VVS-føringer og annet teknisk anlegg er ikke endelig inntegnet og nedkassinger/føringer i himling vil kunne forekomme ut over det som er vist på tegninger. Prosjektet er ikke ferdig detaljprosjekt, og endringer vil kunne forekomme. Det nevnes særskilt at utforming av utomhusarealer ikke er endelig fastlagt, og støttemurer, belysning, kummer, trafoer og lignende blir plassert der dette finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget.

Selger forbeholder seg rett til å foreta endringer knyttet til en eventuell deling, sammenstøing eller bruksendring av usolgte boliger. Selger har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet eller verdi, uten at dette gir rett til endring av vederlaget. Selger forbeholder seg rett til å foreta nødvendige endringer som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger.

Alle presentasjoner, planer, skisser og bilder i salgsmaterialet er av illustrativ og generell karakter og kan derfor vise bygningsvolumer og inneholde innredning og detaljer m.v som ikke inngår i leveransen eller passer for alle boliger.

#### SEKSJONERING

Seksjonering kan ta tid som følge av lang saksbehandlingstid hos kommunen og/eller Statens kartverk. Dersom skjøtet ikke foreligger ved overtakelse kan selger utsette garanti iht buof § 47 for hele kjøpesummen slik at oppgjør kan finne sted, og selger beholder hjemmel inntil seksjonering er gjennomført.

#### HC-PLASSER

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelige for disse. Kjøpere av slike p-lasser kan av styret pålegges å bygge parkeringsplass, jf eierseksjonsloven § 26.

#### FORSIKRING

Selger holder eiendommen forsikret i byggeperioden. Etter overtakelse vil eiendommen være forsikret gjennom sameiets forsikring.

Dersom det skulle inntreffe brann eller annen skade under byggetiden som dekkes av forsikringen, skal avtalen likevel opprettholdes fullt ut idet erstatingen tilfaller 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 buoif § 17.

Kjøper må selv tegne innbo- og lesereforsikring.

#### OFFENTLIGE FORHOLD

Vei, vann og avløp er offentlig. Overvannshåndtering vil være sameiet sitt ansvar.

Midlertidig bruksstillatelse eller ferdiggjøst skal foreligge innen overtakelse. Det er selgers plikt å fremskaffe ferdiggjøst på eiendommen. Kjøper gjøres oppmerksom på at ferdiggjøst kan bli å foreligge en tid etter overtakelse (avhengig av f.eks. årstid og ferdigstillelse av utomhusareal)

#### HEFTELSE

Boligsameiet har pant i hver seksjon, jf eierseksjonsloven § 25. Dessuten har kommunen lovbestemt pant for eiendomskatt og enkelte særlige eiendomsavgifter og gebyrer, jf panteloven § 6-1. For øvrig vil boligen bli overdratt fri for pengeheftelser (andre enn de kjøper lar tinglyse).

Saksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser (servitutter) som fremgår av grunnbokskriften. Seksjonene vil være fri for økonomiske heftelser med unntak av lovpålagt panterett til sameiet som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser. I tillegg kan selger tinglyse bestemmelser vedrørende sameie- eller naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Det er tinglyst servitutter på eiendommen, og kopi av disse kan fås av prosjektselger. Følgende servitutter tinglyst pr i dag vil ligge som vedlegg til kontrakt.

#### LIKNINGSVERDI

Ligningsverdi er p.t. ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Ligningskontoret etter beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primær bolig" (der boligeieren er folker registert

bosatt) eller "sekundær bolig" (alle boliger man eier, men ikke bor fast i). Interessenter oppfordres til å sjekke [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no).

#### VELFORENING, SAMEIE

Sameie har/kun få pliktig medlemskap i områdets velforening. Årlig avgift til velforening er ikke fastsatt, men estimert til kr 1000/år pr husstand. Dette til drift av fellesarealer, lekeplass m.m.

Det er utarbeidet et foreliggende utkast til vedtekter for sameiet. Utkastet er kun av veiledende karakter og vil kunne bli endret i forbindelse med organiseringen av eiendommen eller sameiet, på grunn av sammenføyning/fradeling, seksjonering eller andre forhold.

For at sameiet skal være i drift ved overtakelsen vil selger engasjere forretningsfører for sameiet samt inngå andre avtaler knyttet til driften av sameiet, for sameiets regning.

#### 1-ÅRSBEFARING

Cirka 1 år etter overtakelsen vil selger innkalle til en kontrollbefaring av boligen. Det skal føres protokoll fra denne, som skal undertegnes av begge parter. Dersom det ikke er til klar ulempe for kjøper, kan selger kreve at utbedring av mangler som er reklamert etter overtakelsen skjer samlet etter kontrollbefaringen.

#### OPPGJØRSMEGLERS SIKKERHETSSTILLELSE

Alle eiendomsmeglere har lovpålagt forsikring av klientmidler, begrenset oppad til kr 45 millioner. Eriksaker er forsikret med inntil kr 15 millioner.

I henhold til Lov av 6.mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv., er Bakkegruppen Oppgjør AS pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av involverte parter.

Dersom partene ikke oppfyller krav til legitimasjon eller Bakkegruppen Oppgjør AS har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling, kan de stanse gjennomføringen av transaksjonen.

Kjøper skal ved kontraktsinngåelse signere på opplysningsskjema ved finansiering av kjøpesummen og sende kvitteringer til oppgjørsmegler ved betaling av egenkapital. I tilfelle transaksjonen stanses som følge av slike regler, kan selger ikke holdes ansvarlig.

HØGÅSKOLLEN



HØGÅSKOLLEN

Addo Sign Identifikasjonsnummer: c68088e-fa81-4715-8f46-d19a1087a656

Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

#### AVBESTILLING

Kjøper kan iht bustadoppføringsloven (buofl) kapittel VI avbestille boligen inntil overtakelse har funnet sted. Hvis avbestilling skjer før byggestart er vedtatt i selgers styrende organer, skal avbestillingsgebyret utgjøre 5 % av vederlaget inkl. mva.

Ved senere avbestilling gjelder bestemmelsen i buofl § 53, slik at selger i et slikt tilfelle skal ha dekket hele sitt økonomiske tap. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet.

#### TRANSPORT AV KONTRAKT

Transport av kjøpekontrakten skjer kun dersom selger gir sitt samtykke. Ved slik transport kan selgers salgsmateriell ikke benyttes i markedsføringen. Ved transport anbefales det at det benyttes samme oppgjørsmegler som selger benytter, for å sikre rett oppgjør. Samtykke vil uansett ikke bli gitt senere enn 45 dager fra overtakelsestidspunkt. Selger kan også stille andre vilkår for overdragelsen, f.eks solidaransvar. Ved transport påløper et administrasjonsgebyr på kr 50 000,-. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg. Transport av garantier kan kun skje etter samtykke fra garantisten, og eventuelle endringer av garantier som følge av transporten bekostes ikke av selger.

#### KJØPERS MISLIGHOLD

Dersom kjøpesum, omkostningene eller øvrige krav ikke blir betalt helt eller delvis ved forfall, påløper forsinkelsesrente av det til enhver tid utstående beløp fra forfall til betaling finner sted.

Har betaling av kjøpesummen ikke funnet sted innen 30 dager etter forfall, regnes dette som vesentlig mislighold som gir selger rett til å heve kontrakten en uke etter skriftlig varsel. Selger kan ta dekning for sitt tilgodehavende (herunder renter og omkostninger) i de innbetalinger som kjøper har foretatt. Selger har deretter rett til å selge boligen på nytt. Kjøper vil i et slikt tilfelle bli belastet for salgskostnader, en eventuell differanse ved en lavere salgssum samt eventuelt annet tap som selger måtte være påført.

Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i boligen før fullt oppgjør har funnet sted, og ikke betaler fullt oppgjør, godtar kjøper utkastelse fra boligen uten søksmål og dom, jf tvangsfullbyrdsloven § 13-2, 3. ledd (e). Dette gjelder selv om

det er stilt garanti for kjøpesum.

**KJØPEKONTRAKT/LOVGRUNNLAG**  
Salg av bolig under oppføring til forbrukere reguleres av buofl. Det er en forutsetning for kontrakten at selgers kjøpekontrakt benyttes og det kan ikke gjøres endringer i denne.

#### KUNDETILFREDSHETS MÅLING (KT):

Vi deltar på Prognoseenterets årlige måling av kundetilfredshet. Alle boligkjøperne vil motta en anonym undersøkelse som vi ønsker at du prioriterer å svare på. Kundetilfredshet er viktig for Bakke og vi er derfor avhengig av at du svarer ærlig på din kundeopplevelse.

Undersøkelsen sendes pr epost.

#### FØLGENDE DOKUMENTER UTGJØR EN DEL AV KJØPSAVTALE MELLOM KJØPER OG SELGER:

- Leveransebeskrivelse datert 16.05.2023
- Plantegning og etasjeplan datert iht. prospekt
- Foreløpig utomhusplan datert 03.04.2023
- Digitalt innlevert kjøpsavtale/budskjema
- Selgers standard kjøpekontrakt
- Grunnbokskrift datert 01.06.2024
- Reguleringsplan- og bestemmelser datert 13.10.2022
- Utkast budsjett fellesutgifter
- Utkast vedtekter

Dato 16.05.2023

HØGÅSKOLLEN



HØGÅSKOLLEN

Addo Sign Identifikasjonsnummer: c688088e-fa81-471-5-8f46-d19a1087a656

# 51-23-9004 Høgåskollen 6-mannsbolig BT2 - Ubekreftet grunnboksrapport inkl eiendommens rettigheter

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom  
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

**NORKART**

Kommune: 3028 ENEBAKK

Data uthentet:

14.06.2023 kl. 13:22

Grunneiendom: Gnr: 7 Bnr: 339

Oppdatert per:

14.06.2023 kl. 13:22

## Grunnboksinformasjon

### HJEMMELSOPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til eiendomsrett

[2022/987568-1/200](#)

06.09.2022 21:00

**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

Vederlag: NOK 47.823.995  
KJØPER:BAKKE PROSJEKT AS  
Org.nr: 988227684  
Gjelder denne registerenheten med flere

#### Urådigheter

2023/144702-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA  
RETTIGHETSHAVER

#### HEFTELSE

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.

[1859/900198-1/6](#)

07.12.1859

**ERKLÆRING/AVTALE**

RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:18  
BESTEMMELSE OM BRENSEL  
OVERFØRT FRA: 3028-7/291  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[1988/6210-1/6](#)

27.04.1988

**BESTEMMELSE OM VEG**

RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:133  
OVERFØRT FRA: 3028-7/291  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[2002/1432-2/6](#)

30.01.2002

**BESTEMMELSE OM VEG**

RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:206  
OVERFØRT FRA: 3028-7/291  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[2020/3250441-1/200](#)

29.10.2020 21:00

**BESTEMMELSE OM MEDLEMSKAP I  
VELFORENING/HUSEIERFORENING**

Gjelder også utskilte parseller  
OVERFØRT FRA: 3028-7/291, 3028-7/292  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[2020/3365219-1/200](#)

19.11.2020 21:00

**ERKLÆRING/AVTALE**

RETTIGHETSHAVER:ENEBAKK KOMMUNE  
Org.nr: 964949581  
Bestemmelse om anleggsbidrag  
Bestemmelse om fredigstilling av grøntstruktur før søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest sendes  
OVERFØRT FRA: 3028-7/291, 3028-7/292  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[2021/506561-1/200](#)

30.04.2021 21:00

**BESTEMMELSE OM VEG**

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:ENEBAKK KOMMUNE

Addo Sign identifikasjonsnummer: c688088e-fa81-4715-8f46-d19a1087a656

Org.nr: 964949581  
 RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:322  
 OVERFØRT FRA: 3028-7/291  
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[2022/612191-1/200](#)**BESTEMMELSE OM MEDLEMSKAP I  
VELFORENING/HUSEIERFORENING**

08.06.2022 21:00

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[2022/987582-1/200](#)**PANTEDOKUMENT**

06.09.2022 21:00

BELØP: NOK 430.000.000  
 PANTHAVER: PARETO BANK ASA  
 Org.nr: 990906475  
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[2023/144702-1/200](#)**PANTEDOKUMENT**

08.02.2023 14:05

BELØP: NOK 7.428.000  
 PANTHAVER: BAKKEGRUPPEN OPPGJØR AS  
 Org.nr: 928785688  
 ELEKTRONISK INNSENDT

[2023/144702-2/200](#)**REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER  
UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**

08.02.2023 14:05

RETTIGHETSHAVER: BAKKEGRUPPEN OPPGJØR AS  
 Org.nr: 928785688  
 ELEKTRONISK INNSENDT

**GRUNNDATA**[2022/611795-1/200](#)**REGISTRERING AV GRUNN**

08.06.2022 21:00

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:292  
 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:291

**RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER****Rettigheter på 3028-7/346****Rettigheter i eiendomsrett**[2022/612217-1/200](#)**ERKLÆRING/AVTALE**

08.06.2022 21:00

RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:7  
 RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:15  
 RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:34  
 RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:102  
 RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:111  
 RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:112  
 RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:191  
 RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:288  
 RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:300  
 RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:301  
 RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:302  
 RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:303  
 RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:304  
 RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:305  
 RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:306  
 RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:307  
 RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:308  
 RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:309  
 RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:310  
 RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:311  
 RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:312  
 RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:313  
 RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:314  
 RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:315  
 RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:316  
 RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:317 Snr:1  
 RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:317 Snr:2  
 RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:317 Snr:3  
 RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:317 Snr:4  
 RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:317 Snr:5  
 RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:317 Snr:6  
 RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:318  
 RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:322 Snr:1  
 RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:322 Snr:2  
 RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:323 Snr:1  
 RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:323 Snr:2  
 RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:323 Snr:3  
 RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:323 Snr:4  
 RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:323 Snr:5  
 RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:323 Snr:6

RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:323 Snr:7  
RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:323 Snr:8  
RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:323 Snr:9  
RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:323 Snr:10  
RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:329  
RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:330  
RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:331  
RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:332  
RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:333  
RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:334  
RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:335  
RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:336  
RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:339  
RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:341  
RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:342  
RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:343  
RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:344  
Bestemmelse om felles lekeplasser

**Rettigheter på 3028-7/345**

**Rettigheter i eiendomsrett**

[2022/612217-2/200](#)

**ERKLÆRING/AVTALE**

08.06.2022 21:00  
RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:339  
RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:341  
RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:342  
RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:343  
RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:344  
Bestemmelse om lekeplasser

**Rettigheter på 3028-7/347**

**Rettigheter i eiendomsrett**

[2022/612286-1/200](#)

**ERKLÆRING/AVTALE**

08.06.2022 21:00  
RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:339  
RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:341  
RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:344  
Bestemmelse om renovasjonsanlegg

**Rettigheter på 3028-7/291, 3028-7/292**

**Rettigheter i eiendomsrett**

[2022/612416-1/200](#)

**BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**

08.06.2022 21:00  
RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:339  
RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:340  
RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:341  
RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:342  
RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:343  
RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:344  
RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:345  
RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:346  
RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:347  
RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:348  
RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:349  
Bestemmelse om vedlikehold  
Bestemmelse om opphør  
**Gjelder denne registerenheten med flere**

**Rettigheter på 3028-7/291, 3028-7/292**

**Rettigheter i eiendomsrett**

[2022/612416-2/200](#)

**BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK**

08.06.2022 21:00  
RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:339  
RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:340  
RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:341  
RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:342  
RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:343  
RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:344  
RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:345  
RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:346  
RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:347  
RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:348  
RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:349  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Bestemmelse om opphør  
**Gjelder denne registerenheten med flere**

**Rettigheter på 3028-7/291, 3028-7/292**

Addo Sign identifikasjonsnummer: c688088e-fa81-4715-8f46-d19a1087a656

## Rettigheter i eiendomsrett

[2022/612416-3/200](#)

08.06.2022 21:00

### BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER

RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:339  
RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:340  
RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:341  
RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:342  
RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:343  
RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:344  
RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:345  
RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:346  
RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:347  
RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:348  
RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:7 Bnr:349

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om opphør

**Gjelder denne registerenheten med flere**

---

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: c688088e-fa81-4715-8f46-d19a1087a656

# Utomhusplan

## UTOMHUSPLAN - SALGSTRINN 2 - HØGÅSKOLLEN

Vi tar forbehold om endelig detaljutforming. Denne er ment som et utkast til endelig situasjonsplan. Det blir endringer iht sekjsonering og detaljprosjektering som f.eks utearealer, støttemurer fellesarealer etc. Vi tar forbehold om at gatanavn om områdenavn kan endres. Vist bebyggelse kan avvike fra det som blir bygget på nærliggende delfelt grunnet omprosjektering og markedstilpassninger. Gjelder også bebyggelse som selges rundt prosjektet Høgåstoppen og blir utført av andre utbyggere.



HØGÅSKOLLEN

HØGÅSKOLLEN



# Fasader

HØGÅSKOLLEN

## 6-MANNSBOLIG

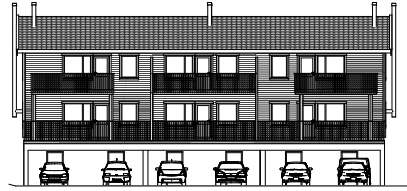
FASADE MOT ØST



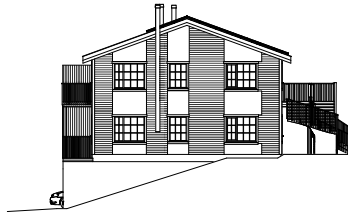
FASADE MOT NØR



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SØR

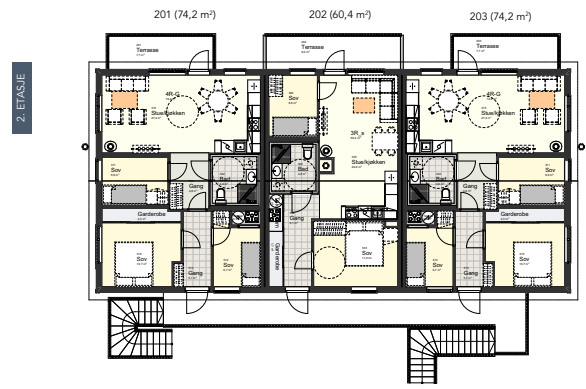
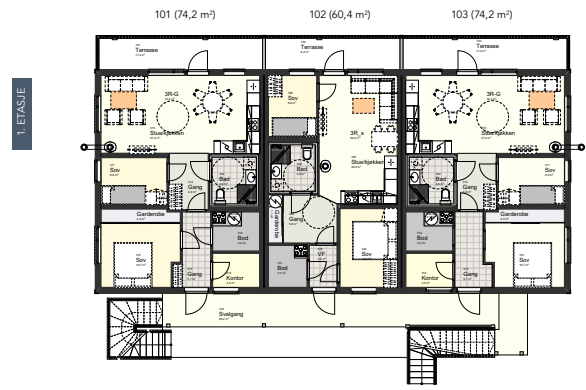


HØGÅSKOLLEN

# Etasjeplaner

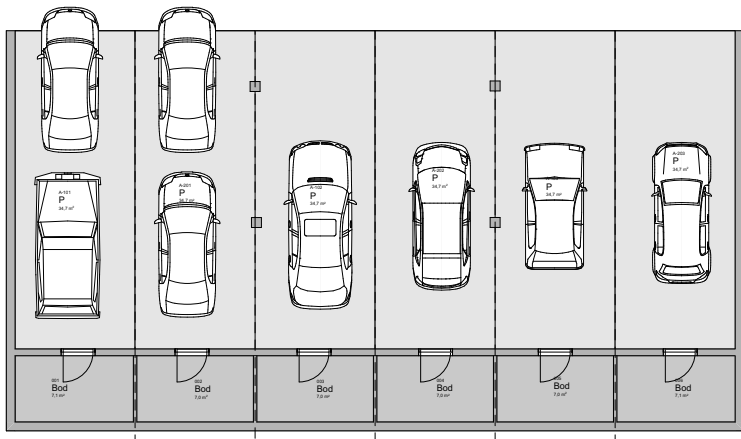
HØGÅSKOLLEN

## 6-MANNSBOLIG



HØGÅSKOLLEN

Addo Sign Identifikasjonsnummer: c688088e-fa81-4715-8f46-d19a1087a656



Addo Sign identifikationsnummer: c688088e-fa81-4715-8f46-d19a1087a656

## Høgaskollen Boligsameie 2

### Normalbudsjett - ett driftsår hensyntatt samtlige boliger

#### UTKAST

##### Konto **Inntekter**

3600	Felleskostnader drift	140 000
3601	Parkering 6-mannsbolig	7 200
3630	Kabel-TV/bredbånd	59 400

**Sum inntekter** 206 600

##### **Kostnader**

6700	Revisjonshonorar	5 000
5330	Styrehonorar	11 000
6710	Forretningsførerhonorar	25 000
7500	Forsikring	55 000
6950	Kabel-tv / internett	59 400
5400	Arbeidsgiveravgift	1 551
6200	Elektrisk energi	2 000
7500	kontingent Velforening	6 000
7760	Kommunale avgifter	0
<b>Note 1</b>	Generelt rep. og vedlikehold	0
<b>Note 2</b>	Andre driftskostnader	0

**Sum kostnader** 164 951

Inntekter - kostnader 41 649 20 %

Endring av disponible midler pr 31.12. 41 649

Innbetaling fra sameierne ved kjøp 55 000

oppstartskapital til sameiet  
kr 5000,- per seksjon

**Endring av disponible midler** 96 649

Antall boliger **11**

Sum m2 BRA bolig 1 106 kvm

Driftskostnader pr m2 / år, gjennomsnitt 180 kr/år

**Driftskostnader pr m2 / mnd, gj.snitt** **10,5** kr/mnd

**Totalt driftskost. pr m2/ mnd, gj.snitt** **15,6** kr/mnd

Dette budsjettet er laget på grunnlag av estimerte kostnader basert på erfaringstall. Det er usikkerhetsfaktorer i budsjettet.

Addo Sign identifikasjonsnummer: c688088e-fa81-4715-8f46-d19a1087a656

## Høgåskollen Boligsameie 2

### Note 1

#### Rep og vedlikehold

6600	Større vedlikeholdskostnader	0
6601	Bygninger	0
6602	VVS	
6603	Elektro	0
6604	Utvendig vedlikehold	10 000 Lekeplass
6609	Drift/vedlikehold pumpestasjon	0
6605	Heis	0
6614	Brannsikring	0
6607	Garasjeanlegg	0
	<b>Sum rep og vedlikehold</b>	<b>10 000</b>

### Note 2

#### Andre driftskostnader:

6320	Renovasjon	0
6500	Verktøy og redskaper	0
6780	Vaktmester/driftsavtaler	0
6781	Renholdskostnader	0
6782	Snøbrøyting,	40 000
6800	Kontorrekvisita	0
6860	Møter, kurs	0
6870	Kostnader tillitsvalgte	0
7770	Bank og kortgebyr	500
	<b>Sum driftskostnader</b>	<b>40 500</b>

**Antall boliger** 11

## Høgåskollen Boligsameie 2

Leil nr	Snr	Areal m <sup>2</sup> BRA	Driftskost pr år	Kabel-tv / internett	Parkering 6-manns b.	Sum fellesk. pr mnd
Totak	1	138	17 468	5 400		1 906
Totak	2	138	17 468	5 400		1 906
Totak	3	138	17 468	5 400		1 906
Totak	4	138	17 468	5 400		1 906
Totak	5	138	17 468	5 400		1 906
101	6	74	9 367	5 400	1 200	1 331
102	7	60	7 595	5 400	1 200	1 183
103	8	74	9 367	5 400	1 200	1 331
201	9	74	9 367	5 400	1 200	1 331
202	10	60	7 595	5 400	1 200	1 183
203	11	74	9 367	5 400	1 200	1 331
		1106				

Addo Sign identifikasjonsnummer: c688088e-fa81-4715-8f46-d19a1087a656

Nedenstående vedtekter er et foreløpig utkast til vedtekter utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet. Utkastet må således oppfattes som en overordnet ramme, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, som følge av kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsssøknad, fradeling av matrikler, endret organisering mv. Det tas uttrykkelig forbehold om hvordan eiendommene blir oppdelt, størrelsen på sameiet herunder oppdeling i antall seksjoner, og organisering av bod- og utomhus arealene. Det vises for øvrig til de forbehold som er tatt inn i prospekt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger før overlevering.

## UTKAST

### VEDTEKTER

#### FOR

#### HØGÅSKOLLEN BOLIGSAMEIE

fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet den xx.xx.xx

#### 1. Navn og opprettelse

- 1.1 Sameiets navn er Høgåskollen boligsameie 2. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den xx.xx.xx

#### 2. Eiendommen

- 2.1 Bebyggelsen og tomten gnr. 7, bnr. 341 i Enebakk kommune ligger i sameie mellom de 11 eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameiet består av 5 eneboliger i rekke og en 6-mannsbolig.
- 2.2 Tomten og alle deler av bebyggelsen er oppdelt slik at hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til hver sin del av tomten og til hver sin del av bygning. Enkelte seksjoner har parkeringsplass på sameiets fellesareal eller i carport, hvor seksjonseier får bruksrett til én parkeringsplass. Parkeringsplasser tildeles av utbygger ved innflytting.

Sameiet er pliktig medlem av velforening og evt realsameie for regulert område.

#### 3. Rettslig rådighet over seksjonen

- 3.1 Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.
- 3.2 Den enkelt seksjonseier står fritt til å bygge på, oppføre garasje, terrasse og lignende på det grunnareal seksjonseier disponerer eksklusivt, innenfor de krav som følger av reguleringsplanen og dens bestemmelser, samt øvrige offentlige regler som regulerer slike forhold.
- 3.3 Det er ikke tillatt med vask av bil på egen grunn eller sameiets fellesareal.
- 3.4 Parabolantenne, varmepumpe eller lignende installasjoner tillates ikke montert uten etter flertallsvedtak på årsmøtet.

#### **4. Bruken av bruksenheter**

- 4.1 Den enkelte seksjonseier har enerett til bruksenhet og rett til å benytte bruksenheten til det den er beregnet til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.
- 4.2 Bruksenheten må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.
- 4.3 Den enkelte seksjonseier må akseptere naturlig ferdsel på sin egen tomt ved ut og inn manøvrering fra naboens tomt.
- 4.4 Ved etablering av el-billading i carport under 6-mannsbolig skal det benyttes godkjent ladeboks. Er det lagt opp felles ladeløsning må seksjonseier benytte seg av samme type og fabrikat.

#### **5. Vedlikehold, påkostninger og forsikring**

- 5.1 Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste utvendig og innvendig vedlikehold av bruksenheten og utearealer som seksjonseieren har enerett til å bruke. For å sikre sameiet et helhetlig uttrykk skal beisning og vedlikehold utføres innenfor tidsrom fastsatt av styret.
- 5.2 Seksjonseierne har felles vedlikeholdsansvar for vann- og avløpsledninger fra kommunal ledning frem til kummer med stoppekran inne på sameiets tomt. Den enkelte seksjonseier har eneansvar for ledninger fra fordelingskum inn til bruksenheten.
- 5.3 Det er felles boligforsikring for alle seksjoner. Forretningsfører tegner forsikring ved innflytting. Slik at alle er forsikret ved overtakelsestidspunkt. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for innboforsikring.
- 5.4 Ved fremtidig utvendig vedlikehold skal alle boligene overflatebehandles med samme farge som fastsettes av årsmøte og som er innenfor gjeldene reguleringsbestemmelser.  
På utvendig kledning er det benyttet fargekode:  
  
Seksjon -XX (FARGEVALG OPPGIS AV UTBYGGER I FDV).
- 5.5 Støttemurer, trapper inkl felles gjerder inngår under felles vedlikeholdsansvar for sameiet, selv om deler av denne står på den enkelte seksjonseiers seksjon.

#### **6. Fordeling av felleskostnader - ansvaret utad**

- 6.1 Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet og som ikke faktureres den enkelte seksjonseier direkte.
- 6.2 Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøk.
- 6.3 Kabel-tv/internett fordeles likt mellom seksjonene.



- 6.4 For seksjonseierens felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk iht. seksjonsbegjæringen.
- 6.5 Det faktureres et tillegg for parkering for 6-mannsboligene på kr 100,- per mnd

## **7. Årsmøte**

- 7.1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøte.

- 7.2 Berammelse og innkalling  
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje med minst åtte og høyst 20 dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager.

Innkallingen skal skje skriftlig. Når en seksjonseier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes den postadresse som seksjonseieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen. Skal et forslag, som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

- 7.3 Deltakere  
Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags, tale og stemmerett. Seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte med fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Enhver seksjonseier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

- 7.4 Ledelse og protokoll  
Årsmøtet skal ledes av styreleder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier, som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede. Protokollen skal sendes alle seksjonseiere.

- 7.5 Stemmeberegning og flertallskrav  
I årsmøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- b) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum, for øvrig jfr. § 49 i Lov om eierseksjoner

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

## 7.6 Ugildhet i årsmøter

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

## 7.7 Saker som behandles i det ordinære årsmøtet

Det ordinære årsmøtet skal

- 1) behandle styrets årsberetning,
- 2) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- 3) valg av styremedlemmer
- 4) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

## 8. Styret

### 8.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre bestående 3 - tre medlemmer. Årsmøtet velger styrets leder. Styrets medlemmer velges for 2 år

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

### 8.2 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

#### 8.4 Ugildhet ved vedtak i styret

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

#### 8.5 Representasjon

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

### 9. Mindretallsvern

- 9.1 Årsmøtet, styret eller andre som etter esl. § 40 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseierens bekostning.

### 10. Mislighold

#### 10.1 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

#### 10.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangfullbyrdelseslovens kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier (leier eller annen bruker).

### 11. Forhold til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, eller dersom vedtektene strider mot ufravigelige bestemmelser i eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr 65.



Saksnr: 2019/3137 Arkivkode: REG432

REGULERINGSBESTEMMELSER for PLAN NR.432

## Boligområde Høgåsen Flateby Enebakk kommune

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN AV 27. JUNI 2008, NR. 71. §§ 12-2 OG 12-14 ANNET LEDD	SAKSNR. I EPHORTE	DATO	SIGN.
Endring etter pbl. 12-14 annet ledd i det faste utvalget for plansaker	2019/3147		
Mindre endring pbl. 12-14 annet ledd i det faste utvalget for plansaker	2017/2277	5.7.2017	
<b>Kommunestyrets vedtak:</b>	2008/458	12.5.2016	
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker			
Offentlig ettersyn 10.2015-3.12.2015			
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker		24.9.2015	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		22.8.2013	

Forslag til endring av plankart datert 20.8.2015, revidert 9.1.2016, sist revidert 13.11.2019  
Forslag til endring av bestemmelser datert 20.8.2015, revidert 9.1.2017, sist revidert 17.02.2020.

### § 1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for et utbyggingsområde med variert boligbebyggelse, barnehage, grønnstruktur, god samferdsel og teknisk infrastruktur, samt avsette areal for transformatorstasjon.

Planen er utarbeidet som en områdereguleringsplan, jf. pbl. § 12-2.

Områdene merket som boligområder BF1-BF5, BK1-BK5, Bkomb1 – Bkomb4 og BB1 (BB1A og B), alle regulerte veier med tilhørende gang – sykkelveier, holdeplass/plattform, grønnstruktur, inkludert Haugdammen, lekeplasser, samt barnehagen (BHG), kan bygges ut direkte fra områdereguleringsplanen uten senere detaljregulering. Området E1 er avsatt til transformatorstasjon. Områdene T1-T3 er avsatt til fremtidige trafoer. Områdene f\_RE1 og f\_RE2 er satt av til felles renovasjonsinnsamling. Områder merket MAR er avsatt til midlertidig anleggs- og riggformål.

### § 2. Avgrensning av planområdet

Det regulerte området er vist på plankartet merket kartnr. 432, datert 4.5.2016, revisjoner 09.01.2017 (vedtatt 05.07.2017) og 13.11.2019.

Addo Sign identifikasjonsnummer: c688088e-fa81-471 5-8f46-d19a1087a656



### § 3. Reguleringsformål og hensynssoner pbl. §§ 12-5, nr.1 og 12-6

Det regulerte området kan disponeres til følgende formål iht. plan- og bygningslovens (pbl.) §§ 12-5 og 12-6.

#### § 12-5, 1: Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse, B1 - B6
- Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse BF1 – BF5
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse BK1 – BK5
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse BB1, (BB1A, BB1B)
- Barnehage, BHG
- Energianlegg, T1 - T3 og E1
- Renovasjon, f\_RE1 – f\_RE2
- Lekeplasser f\_Lek1 – f\_Lek3
- Bebyggelse – kombinert småhusbebyggelse Bkomb1 – Bkomb4

#### § 12-5, 2: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjørvevei, o\_KV1
- Veier, o\_V1-1, o\_V1-3, o\_V2-1, o\_V2-2, f\_V2-3, o\_V2-4
- Offentlig gang-/sykkelvei, o\_GSV1
- Offentlig gangvei/gangareal, o\_GA1 og o\_GA2
- Annen veigrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser, f\_P1
- Fortau o\_F1- o\_F4
- Holdeplass/plattform, o\_HP1

#### § 12-5, 3: Grønnstruktur

- Grønnstruktur, o\_G1 – o\_G5
- Turvei, o\_TV1, o\_TV3 - o\_TV6
- Friområde, o\_FO1
- Naturmiljø, o\_N1, o\_N2, o\_N3

#### § 12-5, 5 Landbruks-, natur- og friluftformål

- Naturformål, a- LNF1

#### § 12-5, 6: Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- Friluftsområde i sjø og vassdrag, o\_FOSV1 og o\_FOSV2

#### § 12-6 Hensynssoner:

- Frisikt H140\_1
- Flomfare H320\_1
- Høyspenningsanlegg H370\_1 og H370\_2
- Krav vedrørende infrastruktur H410

#### § 12-6 Bestemmelsesområder:

- Områder avsatt til midlertidige anleggsområder, Mar1- Mar3



- Mobilt knuseverk

#### **§ 4. Fellesbestemmelser pbl. § 12-7**

##### **§ 4.1 Estetiske krav, utomhusplan, byggegrenser, utforming, avkjørsler pbl. § 12-7 nr. 1, 2, 4 og 7**

###### Estetisk utforming

Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for tiltakets estetiske sider både i forhold til seg selv, omgivelsene og tiltakets fjernvirkning. Redegjørelsen skal inneholde hvordan tiltaket er tilpasset eksisterende terreng, nabobebyggelse og eksisterende bygg. Ved tiltak i områder med enhetlig bebyggelse skal hovedinntrykket og områdets karakter beholdes.

Det kan stilles krav om godkjenning av fargebruk på større bygg og anlegg.

Postkassestativ skal plasseres minimum to meter fra kjørebane kant. Tiltaket skal gis en god utforming, og ikke være til sjenanse for omgivelsene.

Levegger skal fortrinnsvis knyttes til uteplasser, og ha en god estetisk utforming tilpasset tilhørende bygning.

Antenner og varmpumper skal oppføres slik at de i minst mulig grad er skjemmende med hensyn til plassering, farge, materialbruk, støy og størrelse.

Det tillates ikke bruk av containere eller telt til lagring ut over 2 mnd. Dette gjelder når utbygging i et delfelt er ferdig.

Større parkeringsplasser bør merkes og brytes opp med beplantning, både med hensyn til overvann og estetikk.

###### Utomhusplan

Utomhusplan skal utarbeides for felter med konsentrert bebyggelse, blokkbebyggelse og barnehage, samt for utbygging av større delfelt med frittliggende småhusbebyggelse. Utomhusplanen skal være del av rammesøknaden og være i målestokk 1:200 eller 1:500

Utomhusplanen skal vise følgende:

- Bygninger med kotehøyde 1. etasje på terreng.
- Eiendomsgrense/byggegrense/formålsgrenser
- Avkjøringer med bredde og stigning
- Parkeringsareal for biler og sykler
- Renovasjonsplass
- Gangforbindelser
- Støttemurer
- Terrengtrapper
- Beplantning
- Eksisterende og planlagt terreng med koter skal vises på samme tegning



- Areal for snølagring
- Interne veier med stigningsforhold, bredde og sidehelning, frisikt
- Leke – og uteoppholdsarealer (lekeplasser med evt. utstyr)
- Turveier/stier og gangveier
- Oppstillingsplass for brannbiler
- Brannhydranter
- Overvannshåndtering
- Snusirkler for større biler
- Støyskjerm der dette er påkrevd

Ved innsendelse av byggesøknad skal det foreligge en utomhusplan som inkluderer overvannsløsninger. I tillegg til å vise areal/løsninger til hvordan overvann ivaretas skal det foreligge et dokument som skal inneholde følgende:

1. Beregnet avrenningen for hvert enkelt delfelt/eiendom.
2. Beskrivelse av tiltak for fordrøyning.
3. Beregning på at disse tiltakene er tilstrekkelig som varige tiltak.

Utomhusplanen skal godkjennes av Enebakk kommune.

#### Byggegrenser

Byggegrenser skal være slik som angitt på plankartet, hvis ikke annet fremkommer av egne bestemmelser. Hekker, gjerder, trær, etc. skal ikke oppføres i arealet avsatt til veiformål.

#### Terrengtilpasninger til naboeiendommer og vei

Ved søknad om tiltak skal det legges frem snitt som viser terrenget mot naboeiendom, nabobebyggelse, og tilstøtende vei. Ved behov stilles det vilkår om 3D-visualisering.

#### Sol - skygge diagram

For områder med konsentrert bebyggelse, blokkbebyggelse og barnehage skal det foreligge sol – skyggediagram som en del av byggesøknaden.

#### Støttemurer

Ved søknad om oppføring av støttemurer skal det fremvises tegninger som bl.a. viser høyde på støttemur i forhold til gjennomsnittlig terrengnivå og høyde på fasadene, samt avstand til nabogrense.

#### Avkjørsler

Avkjørsler skal utformes slik at overvann, søle og grus ikke blir ledet inn på kommunal vei. Etableres avkjørselen over veigrøft, skal det legges ned kjøresterk stikkrenne med diameter på min. Ø 200mm. Avkjørsel skal være i samsvar med til enhver tid gjeldende kommunal veinorm. Søknad om avkjørsel fra kommunal vei skal godkjennes av Enebakk kommune

#### Fjellskjæringer og terrengoppfyllinger

Fyllinger skal tilsåes og beplantes eller steinsettes med robuste materialer og stedegne planter tilpasset omgivelsene og utføres samtidig med veianlegget. Høye skjæringer og



yllinger som utgjør en risiko, skal sikres i samsvar med gjeldende teknisk forskrift, og iht. § 4.3.

#### Avkjørsel fra off. vei

Avkjørsler fra veier o\_V2-1 og o\_V2-4 er vist med pilsymbol. Nøyaktig plassering av avkjørslerne fastsettes i utbyggingsplan. Avkjørsler fra øvrige veier fastsettes i utbyggingsplan.

### **§ 4.2 Universell utforming, bomiljø og barns lekeareal, jf. pbl. 12-7 nr. 4**

#### Universell utforming/tilgjengelighet

Ved utforming av uteområder skal universell utforming beskrevet i pbl. § 1-1 og § 29-3, samt kap. 12 i forskrift om tekniske krav til byggverk, følges så langt det er gjennomførbart.

#### Bomiljø

Bomiljøet skal ta hensyn til alle grupper, særlig barn, unge og eldre og funksjonshemmede. I forbindelse med utformingen av bebyggelsen bør man unngå monotoni. Individuelle løsninger, variert arkitektur, vegetasjon, farger og materialbruk skal bidra til at områder preges av mangfold og egenart.

Utearealene skal designes slik at de bidrar til å forebygge hærverk og kriminalitet, ved bevisst utforming av vegetasjon og plassering av belysning etc., ref. § 4.1.

#### Lekeplasser

Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensing, støy, trafikkfare og annen helsefare. Arealene skal være store nok og egnet for lek og opphold for alle årstider og være et sted for samhandling mellom barn, unge og voksne.

Lekeplasser er avsatt i områder merket f\_Lek1 – f\_Lek3 på plankartet. Lekeplass skal opparbeides etter prinsippene om universell utforming.

Opparbeidelse av lekeplasser skal følge til enhver tid kommuneplanens bestemmelser om lekeplasser.

Den enkelte lekeplass skal være felles for tilhørende delområder. Lekeplassene skal fradeles som egne tomter med tinglyste rettigheter og plikter for bruk og vedlikehold på de tilhørende boligeiendommer.

På lekeplassene f\_Lek1 - f\_Lek3 skal det anlegges hensiktsmessige lekeapparater for eldre barneskolebarn (8 - 12år) samt bord/benker. Det skal være mulig å ha forskjellige aktiviteter på lekeplassen tilpasset barneskolebarn, slik som f.eks. ballek. Underlaget skal være tilpasset aktivitet.

Innenfor f\_Lek 3 skal det anlegges ballbinge med egnet dekke for forskjellige ballspill. Ballbingen skal være felles for alle boligene i reguleringsområdet.

For f\_Lek 1 skal det oppføres skjermingstiltak mot vei for å unngå støv, støy og annen forurensning.





Ved konsentrert bebyggelse skal det opparbeides egne nærlekeplasser for de minste barna (1-5år) innenfor området avsatt til boligbebyggelse med egnede lekeapparater, slik som huske, klatrestativ og sandkasse samt bord/benker. Underlaget skal tilpasses aktivitet.

#### **§ 4.3 Miljøhensyn, jf. pbl. § 12-7 nr. 3 og 12**

##### Støy

Grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012, og teknisk forskrift skal legges til grunn. Dette gjelder både i anleggs- og driftsfasen.

##### Støv

Grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520 skal legges til grunn i både anleggs – og driftsfasen.

##### Grunnforurensing - Forurenset grunn

Tiltak for å unngå forurensning og avrenning til vassdraget skal ivaretas i alle ledd i utbyggingen.

Dersom det ved graving eller masseflytting oppdages ukjente forurensete masser, er tiltakshaver ansvarlig for varsling til Enebakk kommune/forurensningsmyndighet og for forskriftsmessig behandling av de forurensete masser etter krav fra myndighet (jf. forurensningsloven kap. 2).

Tiltaksplan for opprydding av forurenset grunn ved bygge- og gravearbeid skal godkjennes av Enebakk kommune i forbindelse med igangsettingstillatelse.

##### Biologisk mangfold

Under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet skal det vises aktsomhet for å unngå skade på arter, naturtyper og økosystemer.

I områder med gråor-heggeskog, gammel barskog og i ravinen skal tiltak vurderes i forhold til skade på naturmangfoldet.

Naturlig vegetasjon i randsonene langs bekker og elver skal bevares, eller det skal opparbeides en vegetasjonssone på minimum 6 meter på hver side av bekker, med unntak av Haugdammen som inngår i et eget prosjekt.

##### Spredning av fremmede arter

For å unngå spredning til nye vokseplasser skal jord fra områder med fremmede arter ikke benyttes som vekstmasser. Ask med askeskuddsjuke skal leveres til godkjent mottak for biologisk avfall.

Ved nyplantinger skal det ikke benyttes fremmede arter eller planter som kan bli invaderende (ref. klasse Svært høy risiko eller Høy risiko i Norsk svarteliste).



### Grunnforhold

Resultat av geotekniske undersøkelser skal legges til grunn ved prosjektering av tiltak i ravineområdet ved Fiolveien og ved sikring av fjellskjæringer og fyllinger.

### Overvann

For alle delområder/felt skal det utarbeides en samlet plan for håndtering av vannforsyning, slokkevann, spillvann og overvann. Planen skal utarbeides av fagkyndige som har erklært ansvarsrett.

Overvann skal tilføres vassdrag og i størst mulig grad håndteres i dagen. Det skal etableres fordrøyningsdammer for overvann fra området før vannet ledes til bekk.

Overvannsmengden fra området etter utbyggingen skal ikke overstige overvannsmengden i naturlig tilstand. (Beregnet som avrenning ved kortidsnedbør med gjentakintervall på 2 år og avrenningskoeffisient for naturlig terreng). Overvannet skal primært disponeres innenfor det naturlige nedbørsfelt.

Overvannsavrenning utover avrenning i naturlig tilstand skal samles opp i utjevningssmagasiner før utslipp. Behov for utjevningssmagasiner skal beregnes for dimensjonerende regnskyll med minimum 50 års gjentakintervall. Beregningene for nødvendig utjevningssmagasiner skal gjøres for kortidsregn med høy intensitet (sommerregn).

Utjevningssmagasinene kan være lukkede eller magasiner på overflaten. Overvannssystemet med utjevningssmagasinene skal utformes slik at alt overvann ut fra planområdet skal kunne kontrolleres både med hensyn til utslippsmengde og vannkvalitet. Forurenset overvann må renses.

På planområdet skal det også etableres sikre flomveier for flomvann med gjentakintervall på inntil 200 år (jf. NVEs retningslinje for flomberegninger). Flomvannet føres fram til flomdemningsmagasiner i planområdet. Utløpet fra disse flomdemningsmagasinene skal være dimensjonert for å holde tilbake overvannsmengde fra minst en 100-års flom og utformes slik at utløpsmengde og kvalitet av vannet kan kontrolleres. Områdene hvor flomdemningsmagasinene plasseres skal opparbeides slik det ikke oppstår skade på omkringliggende terreng/vegetasjon.

I beregningene skal det innarbeides en klimafaktor på 1,4.

Planen for overvannshåndtering skal godkjennes av Enebakk kommune før det gis tillatelse til tiltak innenfor reguleringsområdet.

### Massehåndtering

Det skal utarbeides en massedisponeringsplan for utbyggingen. Planen skal ha som utgangspunkt at masser er en ressurs som skal sikres en god samfunnsmessig utnyttelse, og at nødvendige miljøhensyn tas. Planen skal redegjøre for hvilke transportveier som skal anvendes. Størst mulig del av massene skal håndteres og gjenbrukes på anlegget. Bruken av massene skal ses i sammenheng med regional plan / strategi for massehåndtering, ref.



rekkefølgebestemmelse

#### Miljøoppfølgingsplan

Planen skal redegjøre for renhold og støydemping på byggeområdet og i tilknytning til transport i og rundt byggeplassen. Planen skal redegjøre for driftstider og tiltak for å sikre tilfredsstillende lydforhold i forbindelse med støyende aktivitet, renhold og tiltak mot støv og utslippskrav (støy og avgasser) fra maskiner, kjøretøy og utstyr. Videre skal planen redegjøre for riggområde, plassering av eventuell kran og for anleggstrafikk, samt tiltak som gir tilfredsstillende sikkerhet både trafikkmessig og på andre måter i anleggsperioden. Planen skal videre omfatte nødvendige miljøtiltak beskrevet i ROS-analysen og i planbeskrivelsen. Det skal foreligge rapport og dokumentasjon på at planen er fulgt.

Planen utarbeides i samsvar med Norsk standards mal for miljøoppfølgingsplan for ytre miljø- for bygg-, anleggs- og eiendomsnæringen, ref. rekkefølgebestemmelse.

#### Renovasjon

Det skal etableres felles løsninger for renovasjon, og med vekt på at trafikken knyttet til renovasjon og eventuelle returpunkter skal bli trygg og til minst mulig ulempe. Det kan etableres returpunkter for glass/metall i planområdet. Det skal avsettes nok areal for oppstilling av renovasjonsbiler utenfor veiformålet. Dette skal fremgå av utomhusplanen, ref. § 4.1. Plassering av renovasjonsanlegg skal avklares med Roaf.

Renovasjonsbeholder for enkelt husstander skal minimum plasseres 2,0 meter fra kjørebane kant.

Kommunens renovasjonsforskrift gir nærmere bestemmelser om krav til plassering av standplass og utforming av renovasjonsløsning.

#### **§ 4.4 Kulturminner § 12-7, nr. 6**

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8. Dette gjelder ikke kulturminnet som er frigitt.

#### **§ 4.5 Krav om detaljregulering, pbl. § 12-7, nr. 11**

For feltene B1- B6 skal vedtatt detaljreguleringsplan foreligge, før det gis tillatelse til tiltak.

### **§ 5. Bebyggelse og anlegg - pbl. § 12-5 nr. 1**

#### **§ 5.1 Boligbebyggelse - felt B1 - B6**

Byggegrenser, bebyggelsestype, høyder og grad av utnyttning fastsettes i detaljreguleringsplan.

#### **§ 5.2 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse - felt BF1 – BF5 (Bkomb1 – Bkomb4)**



Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense som vist på plankartet. Innenfor BF1 - BF5 (Bkomb1 – Bkomb4) kan det oppføres enebolig/ tomannsboliger. Prosent bebygd areal (%-BYA) = 30 %. Bebyggelsens maksimale mønehøyde skal ikke overstige 9,0 meter og maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 7,0 meter målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Takterrasse tillates etablert, men ikke over maks gesimshøyde.

Garasjer med saltak kan maksimalt ha en mønehøyde på 4,5 meter og maksimal gesimshøyde 3,5 meter målt fra garasjegulv. Garasjer med pulttak kan ha maksimal gesimshøyde på 4,0 meter målt fra garasjegulv. Garasjer med flate tak kan ha maksimal gesimshøyde på 3,5 meter målt fra garasjegulv. Samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 50 m<sup>2</sup>. Det tillates garasjer med underetasje/kjeller dersom terrenget tillater det.

Garasjer som plasseres parallelt med atkomstvei kan minimum oppføres 2,0 meter fra regulert veiformål. Garasjer som plassert med port vinkelrett mot atkomstvei kan plasseres minimum 6,0 meter fra regulert veiformål.

### **§ 5.3 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse felt BK1- BK5 (Bkomb1 – Bkomb4)**

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense som vist på plankartet. Innenfor BK1- BK5 (Bkomb1 – Bkomb4) kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse som kjedehus, rekkehus eller flermannsboliger. Prosent bebygd areal (%-BYA) = 40%. Bebyggelsens maksimale mønehøyde skal ikke overstige 9,0 meter og maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 7,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Nordlig del av område Bk4 skal ha atkomst fra vei o\_V2-3.

Takterrasse tillates etablert, men ikke over maks gesimshøyde.

Større garasjeanlegg for konsentrert bebyggelse kan bygges med garasjekjeller/ underetasje.

Garasjer med saltak inkludert garasjerekker, skal ha maksimal mønehøyde på 4,5 meter og maksimal gesimshøyde på 3,5 meter med mål fra garasjegulv i 1.etasje. Maksimal gesimshøyde for garasjer, inkludert garasjerekker med flate tak er 3,5 meter og for pulttak 4 meter målt fra garasjegulv 1. etasje.

Garasjer med samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) mindre eller lik 50 m<sup>2</sup> og som er plassert parallelt med atkomstvei, kan ha en minsteavstand til regulert veiformål på 2,0 meter.



Garasjer med samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) mindre eller lik 50 m<sup>2</sup> og som er plassert med port mot atkomstvei, kan ha en minsteavstand til regulert veiformål på 6,0 meter.

#### **§ 5.4 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse - felt BB1 (BB1A og BB1B)**

Innenfor BB1 skal det oppføres leiligheter i lavblokk. Tiltaket defineres som blokk dersom det er fire eller flere boenheter og med inntil 4 etasjer.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense som vist på plankartet.

Grensen mellom BB1A og BB1B kan endres hvis dette er hensiktsmessig. Grensen markerer skille mellom 2 lavblokker i nord og 2 lavblokker sør på feltet.

Blokkene skal ha parkeringskjeller.

Prosent bebygd areal (%-BYA) = 45 %.

Toppetasjens areal skal begrenses til 80 % av underliggende etasjes areal, (gjelder for flate tak).

I felt BB1 (BB1A og BB1B) skal bebyggelsens høyde ikke overstige 12,5 meter målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Tiltakene skal utformes slik at fjernvirkning av blokken reduseres for eksempel ved valg av takform, plassering, proporsjoner, farge og materialbruk.

Takterrasse tillates etablert, men ikke over maks høyde.

#### Tekniske installasjoner

Tilbaketrukket takoppbygg for tekniske installasjoner og heistårn kan tillates inntil 2,0 meter over tillatt maksimal gesims- / mønehøyde. Takoppbygg skal maksimalt dekke 20 % av byggets totale takflate. Ved flere takoverbygg og plassering av flere antenner skal det være en helhetlig plan.

#### Uteoppholdsareal

For hver boenhet innenfor BB1 (BB1A og BB1B) skal det avsettes 50 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal. Uteareal for blokkbebyggelse med krav om heis skal være universelt utformet.

Maksimum 40 % av uteoppholdsarealet kan godkjennes som terrasse/ balkong, inkludert overbygget balkong/terrasse.

Det opparbeides egne nærlekeplasser for de minste barna i forbindelse med utbygging, ref. § 4.1 om lekeplasser.



### § 5.5 Krav til parkeringsplasser i boligområder

a) Følgende parkeringsbestemmelser legges til grunn for planområdet:

Boligtype	Antall p-plasser pr. boenhet	Gjesteparkering hvis løses på egen eiendom	Gjesteparkering hvis løses på fellesareal for flere enn 4 boenheter
Enebolig	2,0	1,0	0,5
Boenhet > 75 m <sup>2</sup> BRA	2,0	0,5	0,25
Boenhet < 75 m <sup>2</sup>	1,0	0,5	0,25

Sekundærleilighet regnes som egen boenhet ut fra størrelse angitt i tabellen. For sekundærleilighet kreves det ikke gjesteparkering.

- b) Plasser til gjesteparkering skal løses på egen eiendom eller på fellesareal. Ved etablering av parkeringskjeller skal gjesteparkering være tilgjengelig for besøkende. Gjesteparkering kan etter avtale med eier, legges til sambruk med nærliggende parkeringsplasser som ikke er i bruk på kvelder og i helger.
- c) Det skal legges til rette for at samtlige parkeringsplasser på fellesparkering gis mulighet for en enkel, framtidig tilkøpling til ladepunkt for el-bil.
- d) Parkeringsplasser, herunder garasje eller mulighet for garasje, og snuarealer skal opparbeides på egen tomt, med unntak som angitt i § 2-10b, og vises i utomhusplan/ situasjonsplan. Det skal avsettes minst 18 m<sup>2</sup> pr. parkeringsplass inkludert snuareal. Opparbeidelse av parkeringsplasser på fellesområder skal utføres iht. gjeldende kommunale veinorm.
- e) Det skal være to sykkelparkeringsplasser, hvorav en under tak for konsentrert småhus-bebyggelse, blokker og terrassert bebyggelse. Sykkelparkering skal plasseres på bakkeplan.
- f) Det skal innføres parkeringsforbud langs private og kommunale veier i tilknytning til og innenfor planområdet.

### § 5.6 Offentlig eller privat tjenesteyting - Barnehage - Felt BHG

Innenfor BHG skal det oppføres barnehage og tilhørende anlegg.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense som vist på plankartet

Prosent bebygd areal (%-BYA) = 40%.

Bebyggelsens maksimale mønehøyde skal ikke overstige 12,0 m og maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 10,0 m målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Parkeringsplasser til bruk for BHG skal etableres innenfor areal avsatt til barnehage.

Parkeringsplassen skal ha minst 5% HC-plasser av totalt antall plasser. Sykkelparkering skal være ved inngangspartiet.

Avkjøring fra BHG er vist på plankartet.



For barnehagetomta skal det ved rammesøknad gjøres spesielt rede for hvordan tilgjengelighet for orienteringshemmede og bevegelseshemmede er løst både utvendig og innvendig (j.f. TEK 10, kap. 8 og 12).

Utearealene til barnehagen skal være tilgjengelig etter stengetid for lek.

### **§ 5.7 Energianlegg, T1-T3 og E1**

Trafostasjoner T1-T3 kan tillates plassert over byggegrense mot vei. Plassering avklares med kommunen og Energi 1.

Søknad om konsesjon for oppføring av Transformatorstasjon innenfor området E1 skal sendes til NVE.

### **§ 5.8 Renovasjonsanlegg, f\_RE1 – f\_RE2**

Område f\_RE1 nyttes til felles renovasjonsinnsamling for alle boligene innenfor områdene BK1, BF3 – BF5 og Bkomb1. Område f\_RE2 nyttes til felles renovasjons-innsamling for alle boligene innenfor områdene BK2 – BK5 og områdene Bkomb2 – Bkomb4. Anleggene skal baseres på godkjent system med nedgravde tanker.

### **§ 5.9 Bebyggelse og anleggsformål – kombinert småhusbebyggelse, Bkomb1 – Bkomb4**

Områdene kan nyttes til frittliggende småhusbebyggelse iht. bestemmelsene i § 5.2 eller til konsentrert småhusbebyggelse iht. bestemmelsene i § 5.3.

Type bebyggelse og antall boenheter skal fastsettes i utomhusplan for hvert delområde/ felt. Ved behandling av utomhusplanen skal det foretas en konkret og helhetlig vurdering av valg av boligtype ev. en kombinasjon av flere boligtyper.

Der hvor antall boenheter øker utover det veien er regulert for, må veibredden økes etter krav gitt i til enhver tid gjeldende kommunal veinorm.

## **§ 6 Samferdsel og teknisk infrastruktur jf. pbl. § 12-5 nr. 2**

- Offentlige veier skal opparbeides etter til enhver tid gjeldene kommunal veinorm.
- Vei o\_KV1 anlegges som samlevei Sa2 med langsgående gang-/sykkelvei med reguleringsbredde 15,5 meter.
- Vei o\_V2-1 opparbeides som samlevei Sa2 med fortau og med bredde 12,25 meter.
- Vei o\_V2-4 opparbeides som atkomstvei A1 med fortau med regulert bredde 11,0 meter.
- Øvrige regulerte veier opparbeides som atkomstvei A1 med regulert bredde 8,0 meter.
- Vendehammer i offentlige blindveier opparbeides som vist på plankartet og iht. til Enebakk kommunes veinorm. Del av innkjøring til blokker fra vei o\_V2-1 og fremtidig veiareal kan anvendes som vendehammer. Denne skal være offentlig.

### **§ 6.1 Vei, jf. pbl. § 12-7 pkt. 14**

Veianleggene o\_KV1, o\_V1-1, o\_V1-3, o\_V2-1, o\_V2-2, f\_V2-3, o\_V2-4 skal være offentlige. Veianlegg f\_V2-3 er felles for bebyggelsen i sydlige del av områdene BK4, sydøstlige del av Bkomb3 og hele område BK5.

**§ 6.2 Gang – og sykkelvei – gangvei/-gangareal - fortau**

Gang- og sykkelveien o\_GSV1, gangvei/gangareal o\_GA1, o\_GA2 og fortauene o\_F1 – o\_F4 skal være offentlige.

**§ 6.3 Annen veigrunn**

Området skal benyttes til nødvendig veigrunn utenom trafikkareal for å ivareta veiens og gang- og sykkelveiens funksjon. Grøft inkludert tilliggende annen veggrunn skal tilsås med gress. For fyllinger og skjæringer refereres til §§ 4.1 og 4.3

**§ 6.4 Felles parkeringsplass**

Parkeringsplass ved barnehage f\_P1 skal være felles for BK2. For nærmere omtale, se §§ 4.1 og 5.5.

**§ 6.5 Atkomst til BF1 og BF2**

Atkomstvei til BF1 og BF2 skal være via Østbyområdet.

**§ 6.6 Tekniske anlegg, jf. pbl. 12-7 pkt. 4**

Det skal utarbeides tekniske tegninger for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Kommunens veinorm skal legges til grunn. Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til eksisterende nett.

Teknisk infrastruktur som vann – og avløpsnett kan anlegges i areal avsatt til veiformål.

Pumpestasjoner o.a. kan tillates plassert over byggegrense mot vei etter godkjenning av Enebakk kommune

Veianlegg skal opparbeides som vist på reguleringsplanen. Det skal etableres tilstrekkelig med brannhydranter innenfor området med uhindret tilgang for brann – og redningsmannskapet. Type brannhydranter skal godkjennes av Enebakk kommune.

Teknisk infrastruktur til BF1 og BF2 skal være via Østbyområdet.

**§ 7 Grønnstruktur jf. pbl. § 12-5 pkt. 3, pbl. 12-7, pkt.1****§ 7.1 Friområde**

Friområdet er offentlig og er merket o\_FO1 på plankartet. I friområdet o\_FO1 tillates tilretteleggingstiltak for offentlig rekreasjon. I området er det ikke tillatt å sette opp installasjoner, midlertidige eller permanente, dersom disse er i konflikt med områdets grønne karakter.

**§ 7.2 Turvei**

Innenfor o\_TV1, o\_TV3 - o\_TV6 skal det opparbeides gruset turvei slik som anvist på plankartet eller med min. bredde på minst 2 meter.





o\_TV3 skal tilpasses kommende turvei langs Haugdammen.

Turveiene skal være belyst og kunne brøytes vinterstid, og følge prinsippene om universell utforming der terrenget gir mulighet for det.

### § 7.3 Grønnstruktur

Innenfor o\_G1 og o\_G2 skal det opparbeides gruset tursti med bredde min. 1,0 meter. Minimumsbredde på o\_G1 skal være 20 meter og o\_G2 skal være 10 meter. Innenfor o\_G2 tillates terrenginngrep i forbindelse med utbygging av tilliggende boligområder.

o\_G3 skal være et sammenhengende vegetasjonspreget område.

Fra o\_G5 skal det være mulig å komme frem til stinettet bak felt BHG.

### § 7.4 Naturmiljø

Innenfor naturområde o\_N3 skal bekken og vegetasjonen bevares. Bekken kan likevel erosjonssikres i form av steinsetting eller lignende ved utløpet av kulverten under Fiolveien.

I områdene N1 og N2 skal det ikke iverksettes tiltak som kan endre de naturgitte forholdene.

## § 8 Landbruks-, natur- og friluftsmål, jfr. pbl. § 12-5 pkt. 5

### § 8.1 Naturformål

Område a\_LNF1 nyttes til åpent fordrøyningsmagasin for overvann. Anlegget skal opparbeides som beskrevet i notat datert 17.10.2019, utarbeidet av Asplan Viak AS. Området skal inngjerdes iht. gjeldende forskrifter for åpne vannspeil.

## § 9 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner, jfr. pbl. § 12-5 pkt. 8

Området er svært viktig for bevaring av biologisk mangfold. I området er det forbudt å iverksette tiltak som forringer naturverdiene. Innenfor området o\_FOSV1 – Haugdammen, skal natur, friluftsliv og kulturmiljø vektlegges.

Det tillates gjenoppbygging av Haugdammen innenfor området og bygging av turveier o.a. anlegg for allmennhetens rekreasjon.

Innenfor området o\_FOSV2 skal naturlig vannmiljø bevares, ref. § 7.4.



## **§ 10 Hensynssoner jf. pbl. §§ 12-6 jf. pbl. §§ 11-8 og 11-10.**

### **§ 10.1 Frisikt**

Frisiktsone er merket H140\_1 på plankartet. Innenfor frisiktsone for vei tillates ikke vegetasjon eller terrenghøyde som overstiger 0,5 meter målt fra nivå på vei.

### **§ 10.2 Flomfare**

Flomfare er merket H320\_1 på plankartet. Innenfor areal merket flomfare skal det ikke tillates bygning eller anlegg som kan skades av flom.

### **§ 10.3 Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)**

H370\_1 er ny transformatorstasjon.

H370\_2 omfatter eksisterende høyspentlinje.

Innenfor hensynssone H370\_1 og H370\_2 for høyspenningsanlegg tillates ingen former for aktivitet som kan komme i konflikt med eksisterende høyspenningsanlegg og fremtidig energianlegg i henhold til "Generelle restriksjoner gjeldende for angitte kraftanlegg/-ledning" fra Hafslund nett.

Avdeling for Teknikk og samfunn delegeres til å foreta en mindre endring av plassering av hensynssonen for høyspentanlegg i reguleringsplanen.

### **§ 10.4 Teknisk infrastruktur**

Område med hensynssone H\_410 kan nyttes til fordrøyningsbasseng med tillatt oppfyllingshøyde k. 246,5.

### **§ 10.5 Bestemmelsesområde**

#### Midlertidig anleggsområde (MAR)

Området reguleres til midlertidig anleggsområde MAR. Innenfor disse områdene tillates nødvendige terrengarbeider, avdekking av løsmasser, mellomlagring av masser, midlertidig anleggsveier, riggområder, stikkrenner, lagerplass for masser, område for mobil knuseverk inklusive masselager samt parkering av anleggsmaskiner. Etter avsluttet anlegg opphører midlertidig reguleringsformål. Opprinnelig reguleringsformål skal da gjelde. Avdeling for Teknikk og samfunn delegeres å endre reguleringsplanen ved at skravuren for bestemmelsesområde/midlertidig anleggsområde tas ut av planen når anleggene er ferdigstilt.

Områdene skal beskyttes mot mulig forurensningsbelastning. Topplag gjenbrukes til egnet formål, fortrinnsvis innenfor planområdet.

Barskogen og koller innenfor B1 som grenser til anleggsområdet, skal sikres for inngrep i anleggsperioden.



Det tillates midlertidige boligbrakker for anleggsarbeidere som utfører arbeid innenfor planområdet.

Midlertidig anleggsområde skal så raskt som mulig istandsettes og tilbakeføres til underliggende formål.

#### Mobile knuseverk

Det tillates kun etablert midlertidige pukkverk for knusing av stedeagne masser i område regulert til midlertidig anleggsområde. Det tillates ikke tilført masser utenfra for knusing. Unntak kan gjøres for masser fra planområdet som omfattes av reg. 436 Kjensli boligområde. Godkjennelse fra Fylkesmannen for mobile knuseverk skal sendes til kommunen før oppstart av pukking.

### **§ 11 Rekkefølgebestemmelser, jf. pbl. § 12-7 pkt. 10.**

- 11.1 Før det gis byggetillatelse til boenheter i områdene BF1 og BF2 skal Enebakk kommune ha godkjent plan for atkomstvei og teknisk infrastruktur fra Østbyområdet.
- 11.2 Før det gis igangsettingstillatelse i et delområde, med unntak av BF1 og BF2 skal:
  - Nødvendig skolekapasitet dokumenteres.
  - Miljøoppfølgingsplan være godkjent av Enebakk kommune ved kontoret for Miljørettet helsevern for Enebakk, Frogn og Nesodden kommuner.
  - Prosjektering av kommunaltekniske anlegg (vei, veilys og avløp) være godkjent av Enebakk kommune. Prosjektering av anlegg for vann være godkjent av Flateby vannverk.
  - Massedisponeringsplan forelagt/godkjent av Enebakk kommune.
  - Utomhusplan med tilhørende dokument om overvannsløsninger godkjent av Enebakk kommune.
  - Atkomstvei fra Fiolveien være sikret opparbeidet.
- 11.3 Før det gis igangsettingstillatelse til boliger i delfeltene BF3-5, BK1–5, BB1 (BB1A og BB1B) eller Bkomb1–4 skal følgende være opparbeidet eller sikret opparbeidet:
  - Haugdammen o\_FOSV1 med tilhørende grøntområde o\_FO1 og turvei o\_TV3.
  - Gang- og sykkelvei langs Bjerklundsbakken.
  - Nytt kryss fv. 120 / Bjerklundsbakken.
  - Økt avløpskapasitet fra Hauglia skole – Ødegårdsveien.
- 11.4 Før det gis midlertidig brukstilaltelse eller ferdigattest til den 15. boligen innenfor planområdet skal følgende tiltak være opparbeidet:
  - Trafikktiltak innregulert i reg.plan 423 for Hauglia skole. Utvidelse av Kjensliveien fra pel 200 til Ødegårdsveien og utvidelse av kryss Kjensliveien – Ødegårdsveien, ref. tegningsnr. 860800, datert 11.5.2015, sist revidert 4.5.2016.

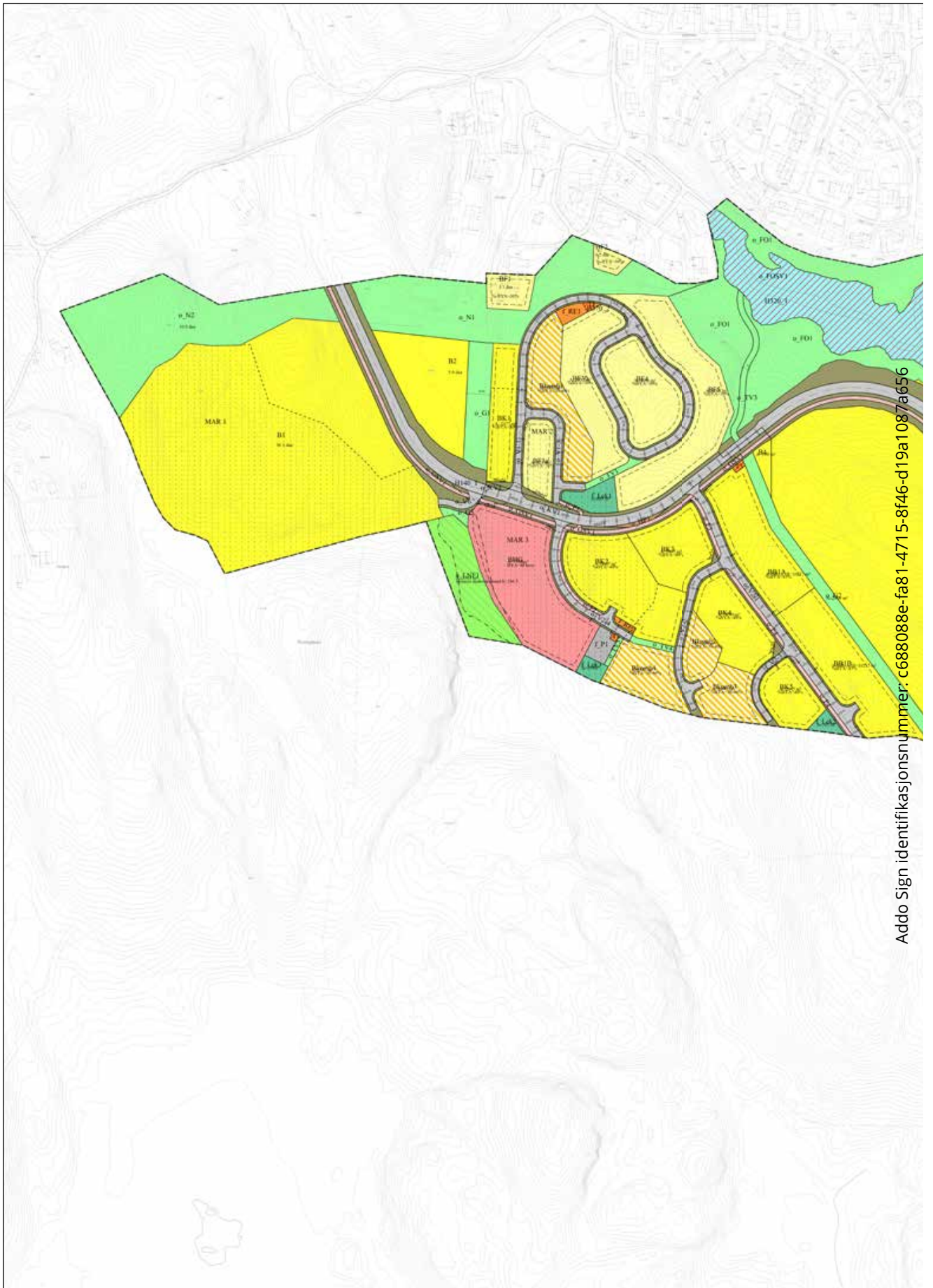


- 11.5 Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye boenheter innenfor delfeltene BF3-5, BK1-5, BB1(BB1A og BB1B) eller Bkomb1–4 skal følgende være opparbeidet:
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur i takt med utbyggingen.
  - Veg 1 i reg.plan 436 for Kjensli boligområde fra Veg1 sin grense ved Hauglia skole og til Pel 1350 i o\_KV1 i reg.plan 436 Høgåsen ref. tegningsnr. 859910-B1-A datert 11.06.2015.
  - Nødvendig utvidelse/oppgradering av ledningsnett for vann og avløp samt grøfter for overvannshåndtering langs Veg 1 i reg.plan 436 for Kjensli boligområde.
- 11.6 Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til første bolig innenfor delfelt BF3 - BF5, BK1 eller Bkomb1 skal følgende være opparbeidet:
- Lekeplass f\_Lek1
  - Skjermingstiltak mot veiene o-KV1 og o\_V1-3
  - Fortau o\_F1
  - Turvei o\_TV1.
- 11.7 Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til første bolig innenfor delfeltene BK4, BK5, BB1 (BB1B), Bkomb2 eller Bkomb3 skal følgende være opparbeidet:
- Lekeplass f\_Lek2
- 11.8 Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til første bolig innenfor delfeltene BK2, BK3 eller Bkomb4 skal følgende være opparbeidet:
- Lekeplass f\_Lek3
  - Turvei o\_TV4 og o\_TV5
  - o\_F2
  - f\_P1
- 11.9 Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til første bolig innenfor delfeltene BB1 (BB1A), BK3 og BK4 skal følgende være opparbeidet:
- Fortau o\_F3 og o\_F4 til grense mellom BB1A og BB1B.
- 11.10 Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for første bolig innenfor delfeltene BB1(BB1B) og BK5 skal følgende være opparbeidet:
- Fortau o\_F4 fra grensen mellom BB1A og BB1B til lekeplass f\_Lek2.
- 11.11 Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til første bolig innenfor delfeltet BK1 skal følgende være opparbeidet:
- o\_G1 med tursti
- 11.12 Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til første bolig innenfor BB1 (BB1A og BB1B), skal følgende være opparbeidet:
- o\_G2 med tursti



- 11.13 Før det gis tillatelse til tiltak i delfeltene B1 - B6, skal områdene inngå i en detaljreguleringsplan.
- 11.14 Før det kan søkes byggetillatelse for den 101. boenheten skal følgende anlegg være opparbeidet:
- Veianlegg o\_KV1 fra Pel 0 i Fiolveien til Pel 1350 ref. tegningsnr. 859910-B1-A datert 11.06.2015 inkludert avkjøring til transformatoromt E1 og turvei o\_TV6.
  - Kulverten under Fiolveien skal oppgraderes i henhold til overvannsrapporten fra Sweco, datert 13.11.2015, sist revidert 9.2.2016.
- 11.15 Antall boliger som kan ferdigstilles de to første årene er inntil 50 boliger pr. år. I løpet av påfølgende 5-årsperiode, fra år 3-8, skal det ikke bygges mer enn 30 boenheter pr. år.
- 11.16 Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til første bolig innenfor planområdet skal følgende anlegg være opparbeidet:
- Fordrøyningsmagasin i område a\_LNF1/hensynssone H410, ref. §§ 8.1 og 10.4.
- 11.17 Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest innenfor et delområde skal veier i delområdet og de nærliggende veiene som kommunen angir, være skiltet med "Parkering forbudt".

\*\*\*\*\*






Addo Sign identifikasjonsnummer: c688088e-fa81-4715-8f46-d19a1087a656



Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokumentet er signert med Addo Sign sin sikre digitale signatur. Underskriverens identitet er fysisk registrert i det elektroniske PDF-dokumentet og er vist nedenfor.

## Underskrivere

 <b>Marita Skraamo</b> 9578-5993-4-3578382 28.06.2023 18.19	 <b>Steffen Brenna</b> 9578-5999-4-1716700 29.06.2023 06.29
 <b>Thomas Johan Hagen</b> 9578-5993-4-2123862 29.06.2023 16.03	

## Dokumenter i transaksjonen

Kontrakt med vedlegg 102- Høgåskollen 6-mannsbolig.pdf

*Dette dokumentet*



Dokumentet er digitalt signert med Addo Sign sikker signeringstjeneste. Signaturbeviset i dokumentet er sikret og validert ved å bruke den matematiske hash-verdien til originaldokumentet.

Dokumentet er låst for endringer og tidsstemplet med et sertifikat fra en klarert tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbevis er innebygd i PDF-dokumentet i tilfelle de skal brukes til validering i fremtiden.

### Hvordan verifisere ektheten til dokumentet

Dokumentet er beskyttet med et Adobe CDS-sertifikat. Når dokumentet åpnes i Adobe Reader, vil det se ut til å være signert med Addo Sign signeringstjeneste.





# HOGÅSKOLLEN

*FLATEBY*

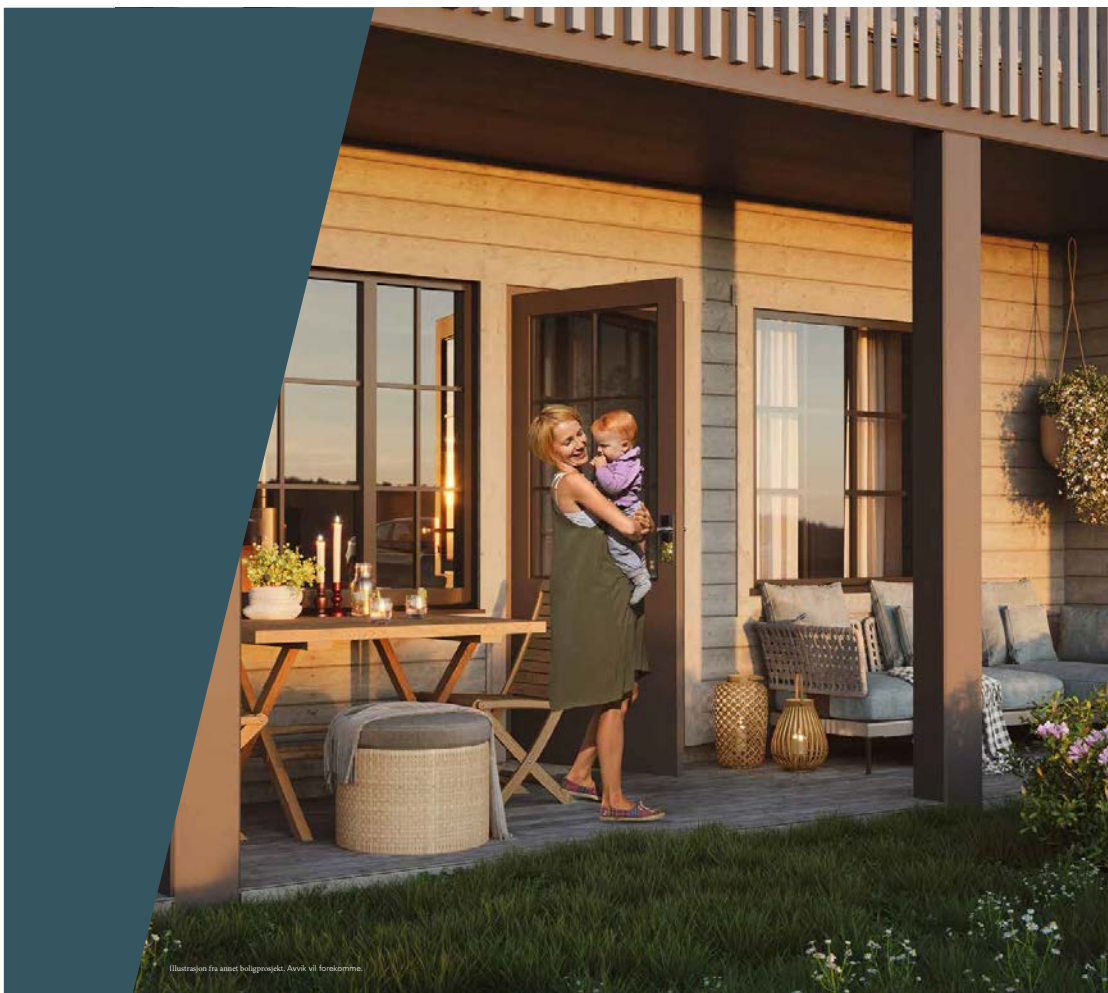


6-MANNSBOLIG - HUS B

Når trivsel  
og trygghet teller



Bo på Høgåskollen



Illustrasjon fra annet boligprosjekt. Avvik vil forekomme.

## Innhold

VELKOMMEN	8
OMRÅDET	13
BELIGGENHET	18-19
NÆROMRÅDET	20-29
VELKOMMEN INN	34-39
UTOMHUSPLAN	43
FASADER	45
ETASJEPLANER	47
PLANTEGNINGER	50-57
KJØPE NYTT	59
INTERIØR - STANDARD	
OG VALGMULIGHETER	62-69
KJØPSPROSESS	71
LEVERANSEBESKRIVELSE	73-89
NABOLAGSPROFIL	90



HÖGÅSKOLLEN - 6

HÖGÅSKOLLEN - 7

# Velkommen til Høgaskollen

Vi har gleden av å presentere tredje salgstrinn med nye og flotte leiligheter på Høgaskollen på Flateby. Prosjektet vil ved ferdigstillelse bestå av flotte rekkehus og leiligheter.

Alle boligene leveres komplett og nøkkelferdige med kjøkken fra HTH, peisovn, ferdigplen, carport og asfaltert oppkjørsel. Når du overtar nøkkelen til din splitter nye bolig kan du begynne å bo fra første dag.

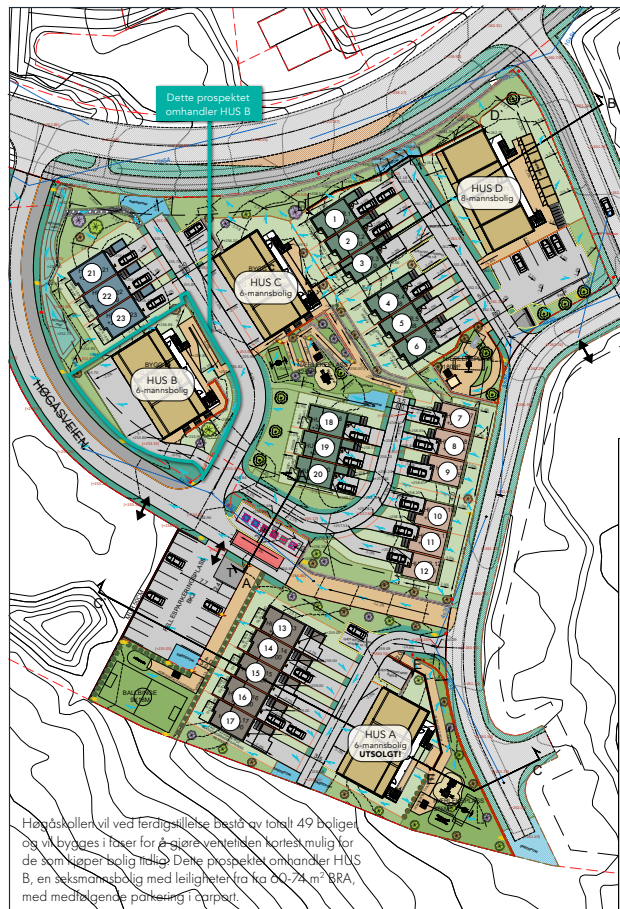
Vi ber deg sette deg godt inn i salgsmaterialet og ta kontakt dersom du har spørsmål. Vi lover å hjelpe deg gjennom hele prosessen!

## Ta kontakt for en hyggelig boligprat

Thomas Johan Hagen  
Prosjektseier  
Balke  
Mobil: +47 95 13 47 07  
E-post: thomas.johan@bakke-as.no



HØGÅSKOLLEN - 8



Høgaskollen vil ved ferdigstillelse bestå av totalt 49 boliger og vil bygges i faser for å sikre ventetiden kortest mulig for de som kjøper bolig tidlig. Dette prospektet omhandler HUS B, en seksmannsbolig med leiligheter fra ca 60-74 m<sup>2</sup> BRA, med medfølgende parkering i carport.

HØGÅSKOLLEN - 9



HØGÅSKOLLEN - 10

HØGÅSKOLLEN - 11

# 1

---

OMRÅDET



På Hogåskollen på Flateby kommer et helt nytt boligområde i eventyrlige omgivelser - Tett på Østmarka.





**KOLLEKTIVTILBUD**  
 Buss 350 tar deg enkelt inn til Lillestrøm sentrum. Herfra går det hurtigtog til Oslo, om det er ønsket destinasjon. Det hele skjer på ca 45 minutter.

HØGÅSKOLLEN - 16

# Velkommen til Høgåskollen

## SOLRIKT OG LUFTIG

Med solrik og luftig beliggenhet på toppen av Flateby, blir Høgåskollen et godt sted å leve! Fra tomten er det flott panoramautsikt over idylliske Øyeren, som har gode bade- og fiskemuligheter.

## BELIGGENHET

Høgåskollen ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Flateby i Enebakk kommune. Flateby er et trivelig tettsted med 3700 innbyggere. Stedet ligger i den nordlige delen av Enebakk, og grenser mot Oslo, Rælingen og Lillestrøm kommune. Nærområdet har skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og flotte rekreasjonsområder rett i nærheten. Fra Høgåskollen er det ca 7 min gange til nærmeste busstopp. Lillestrøm når du på 20 minutter med bil. Herfra går det ekspresstog både til Oslo og Oslo Lufthavn Gardermoen.

## AKTIVITET

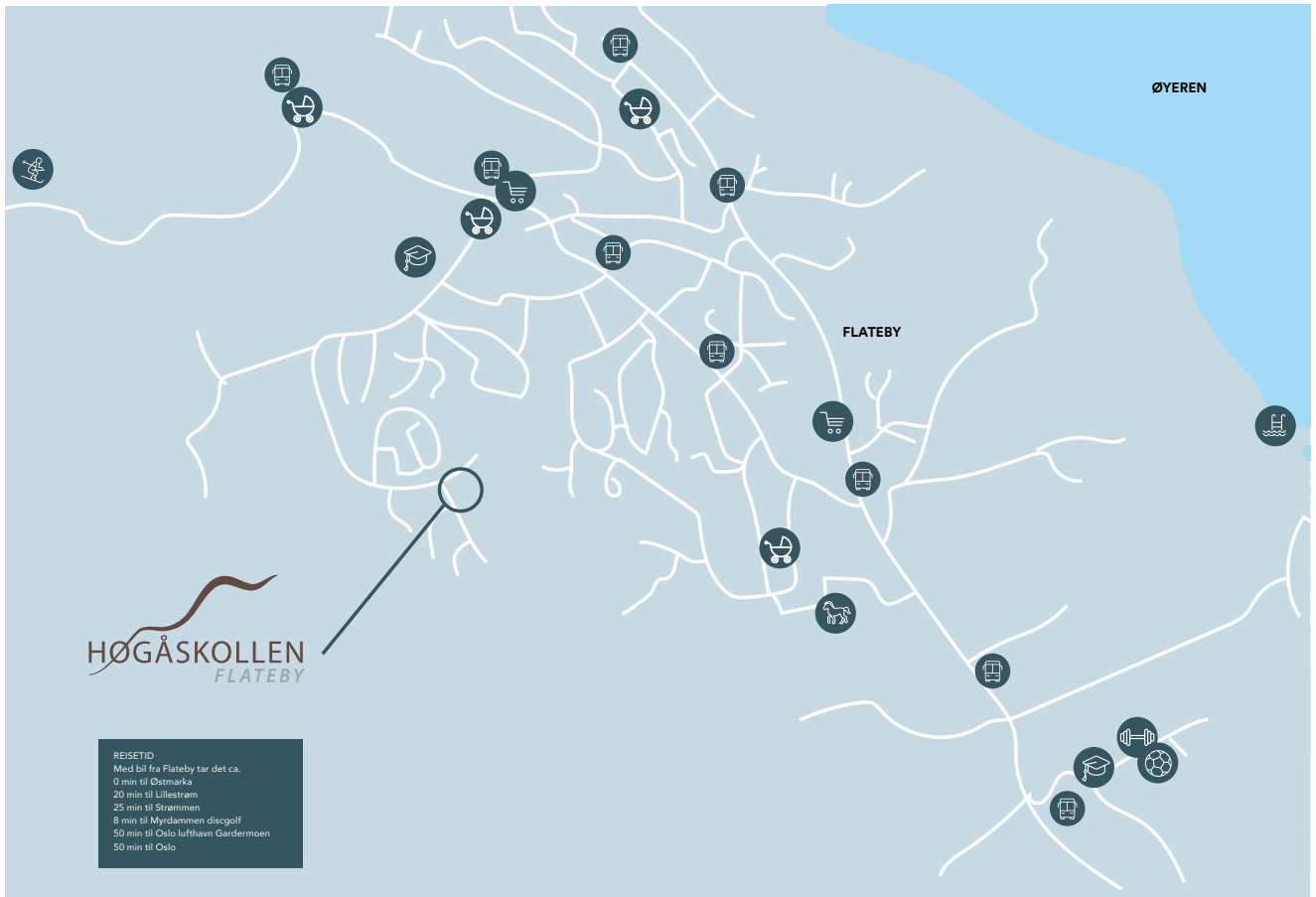
Det kryr av aktivitetstilbud på Flateby! Enten du liker fotball, håndball, innebandy, basket, riding, teater, riding, treningssenter, alpint, langrenn eller dans har Flateby noe å by på, både for deg og familien!

## SERVICE

Dagligvarehandelen kan gjøres på Coop Extra eller Flateby senter. Her finner du dagligvarebutikk, blomster, velvære, frisør og restaurant. Lillestrøm, Strømmen og Oslo er lett tilgjengelig med bil eller offentlig kommunikasjon.



HØGÅSKOLLEN - 17



HØGÅSKOLLEN - 18

HØGÅSKOLLEN - 19



HØGÅSKOLLEN - 20

## Et hyggelig nærmiljø

På Høgåskollen blir du en del av et lite og oversiktlig lokalmiljø hvor innbyggerne setter pris på å slå av en prat med naboen. En oppvekst i landlige omgivelser hvor det er tilrettelagt for aktivitet og fellesskap legger grunnlag for en trygg og god oppvekst. På Høgåskollen finner du trivelige lekeplasser og trygge omgivelser med lite trafikk.

Aktivitetstilbudene er mange. Flatebyhallen ligger i fin sykkelavstand, like ved Stranden skole og Vidotta kunstgressbane. Flatebyhallen er en flerbrukshall for håndball, fotball, basket og innebandy med mer. Videre er det kort vei til Atletico treningssenter og Fortuna Rideklubb som har etablert Melgaard Hestesenter. Samfunnshuset på Flateby er stedets sosiale samlingspunkt, med et stort spekter av klubber og aktiviteter.

Både barn og voksne vil være omgitt av mennesker som ønsker det samme: å skape et nytt liv og bygge nye, gode relasjoner. Slikt blir det godt naboskap av.

HØGÅSKOLLEN - 21



Þýllaski Öyern liggur 7 mínúttur kjörleikur unna

HÖGÁSKOLLEN - 22

HÖGÁSKOLLEN - 23



*Øyeren er med sine 25 forskjellige fiskeslag Norges rikeste på antall fiskesorter. Skitt fiske!*



## Finn hvilepulsen på Høgåskollen

EN FREMTID PÅ HOGÅSKOLLEN - FLATEBY

I naturskjønne omgivelser omkranset av Østmarka og Øyeren kommer det snart et nytt trivelig nabolag bestående og nye rekkehus og leiligheter. Boligene får gode kvaliteter og leveres komplette og innflyttingsklare. Området er midt i blinken for både barnefamilier, førstegangsetablerte og de som ønsker å nedskalere fra større enebolig.

Her bor du i nærheten av alt du trenger! Flateby har butikker, flotte idrettsanlegg, aktivitetstilbud og er omringet av vakker natur på alle kanter!

Flateby er et sted man trives og finner hvilepulsen. Akkurat passe stort - med det man trenger i nærheten, samtidig som skogens ro ligger rett utenfor stuedøren.

HOGÅSKOLLEN - 26

HOGÅSKOLLEN - 27



## Med Østmarka som hage, men kort vei til «alt»



Kim Lie (43) stortrives på Høgåsen, hvor han bor sammen med sønnen Daniel (11). Faktisk trives han så godt at han nå har kjøpt tomt på området, hvor han planlegger bygging av et splitter nytt hus.

Høgåsen ligger høyt og fritt på toppen av Flateby. Her har man mulighet for flott utsikt over Øyeren og Romeriksåsene. I en trivelig tomannsbolig bor Kim sammen med sønnen sin. «Her på Flateby har vi det meste vi trenger. Jeg liker å si at jeg bor midt i Østmarka, men med kort vei til alt,» sier Kim.

Kim setter stor pris på friluftsliv og bruker marka så ofte han kan. Ofte pakker han sekken på ettermiddagen og tar med sønnen på tur. Gjeddevann er et populært turmål hvor det er fint å nyte en kopp kaffe, en god matpakke, eller kanskje bær man har plukket med seg på veien. Turmulighetene

i Østmarka er nærmest uendelige. For friluftsentusiaster er det også gode muligheter for å overnatte i både telt og hengekøye.

Flateby er ideelt for barnefamilier, mener Kim. I tillegg til alle turmulighetene i marka, kryr det av aktivitetstilbud for både små og store. Alpinbakken Turbofjela er et samlingspunkt for barn i alle aldre. Her er det også egen skipark hvor barna har mye moro. Ellers er det kort vei til både skole og barnehage, og det kjennes både praktisk og trygt.

Fotballbanen er et hyggelig samlingspunkt både for barna. Det er også flere fritidstilbud for barn i Flateby i regi av Enebakk idrettsforening. Fotball, håndball, idrettskole, taekwondo, turn og Turbofjela – noe for enhver smak og med god plass til flere deltagere.

Om sommeren er det et fint friluftsområde ved Øyeren med mulighet for bading og grilling. Det er også bare fem minutters kjøretur bort til Myrdammen. Her er det populært med bading og rolige sommerdager for hele familien. På Myrdammen er det også discgolf bane, en morsom aktivitet for hele familien.

«Her på Flateby har vi det aller meste vi trenger av servicetilbud i det daglige. Skulle vi ha lyst på en bytur er både Lillestrøm og Oslo en kort kjøre- eller busstur unna. Men vi liker roen her. Her får vi hvilepuls,» avslutter Kim.





# 2

---

BOLIGENE

# Velkommen inn

HØGÅSKOLLEN

## Nydelig utsikt fra toppen av kollen

Leilighetene på Høgåskollen vil bestå av moderne tre- og fireroms boliger med smarte planløsninger. Boligene får vindusflater i ulike varianter og størrelser. Dette skaper fasader med variasjon og spill. Boligene får egen carportløsning i tilknytning til boligen.

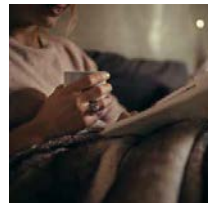
Boligene har god standard, 3-stavs hvitpigmentert parkett på gulvene, flislagt bad med romslig baderomsinnredning og dusjhjørne. Kjøkken fra HTH som leveres komplett med hvitevarer. Boligene leveres innflyttingsklare med plen, asfalt og moderne flater. Her kan du flytte rett inn og begynne å bo fra første dag!

Kjøper du ny bolig er uteområdene vel så viktige som hvordan du har det innendørs - særlig hvis man har barn i familien. På Høgåskollen kommer det trivelige, åpne lekeområder, omgitt av lys og luft.

Det skal være godt å bo og leve på Høgåskollen!

*Her kan du flytte rett inn  
og starte din nye gode hverdag!*

HØGÅSKOLLEN - 34



Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

HØGÅSKOLLEN - 35



Bilderhuseneb.com Illustration. Avbildet av fotografen.

HØGÅSKOLLEN - 36

HØGÅSKOLLEN - 37



Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

HØGÅSKOLLEN - 38

HØGÅSKOLLEN - 39



Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

HØGÅSKOLLEN - 40

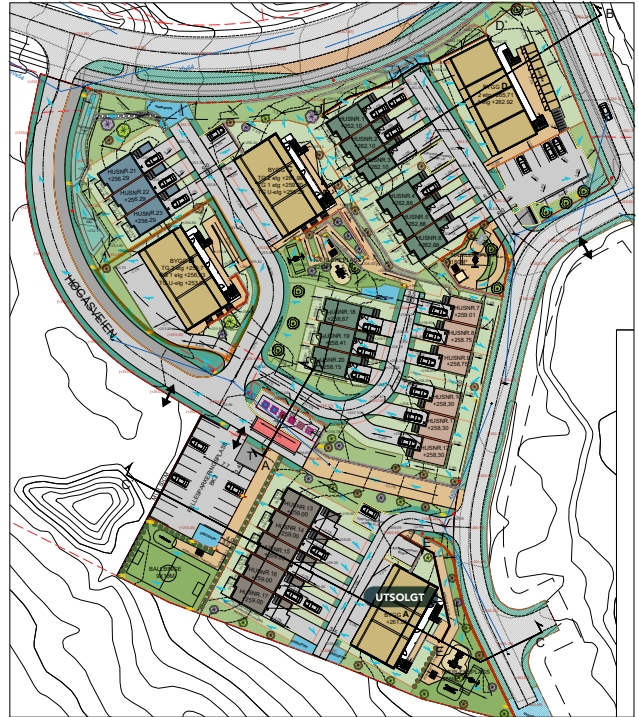
HØGÅSKOLLEN - 41

# Utomhusplan

HØGÅSKOLLEN - 42

## UTOMHUSPLAN - SALGSTRINN 3 - HØGÅSKOLLEN

Vi tar forbehold om endelig detaljutføring. Denne er ment som et utkast til endelig situasjonsplan. Det blir endringer iht sekjsonering og detaljprosjektering som f.eks utearealer, støttemurer fellesarealer etc. Vi tar forbehold om at gatanavn om områdenavn kan endres. Vist bebyggelse kan avvike fra det som blir bygget på nærliggende delfelt grunnet omprosjektering og markedstilpassninger. Gjelder også bebyggelse som selges rundt prosjektet Høgåstoppen og blir utført av andre utbyggere.



HØGÅSKOLLEN - 43

# Fasader

HØGÅSKOLLEN - 44

## 6-MANNSBOLIG

FASADE MOT ØST



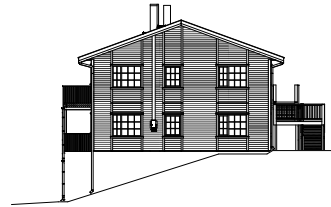
FASADE MOT NØR



FASADE MOT VEST



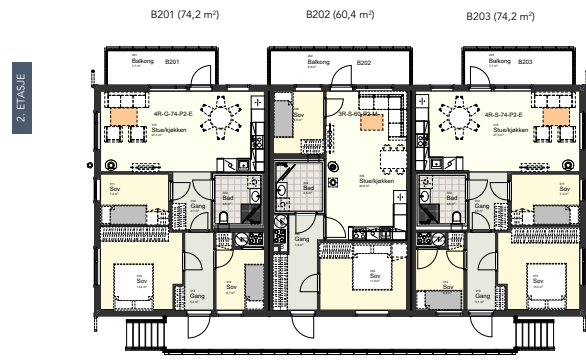
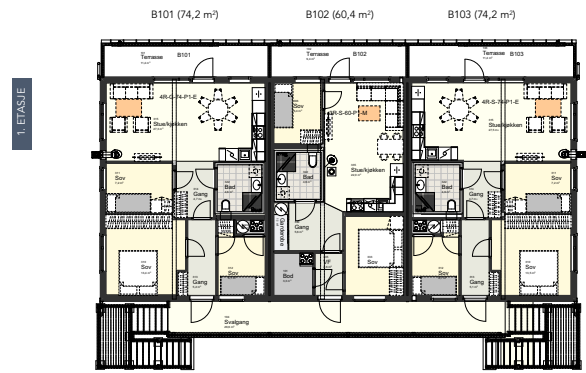
FASADE MOT SØR



HØGÅSKOLLEN - 45

# Etasjeplaner

## 6-MANNSBOLIG



HØGÅSKOLLEN - 46

HØGÅSKOLLEN - 47





Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

HØGÅSKOLLEN - 48

HØGÅSKOLLEN - 49

# Plantegninger

6-mannsbolig

HØGÅSKOLLEN - 50



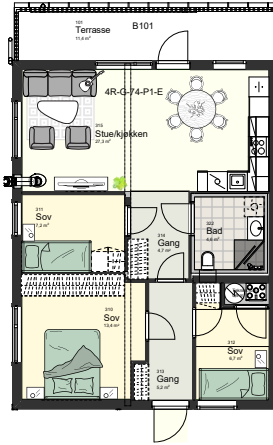
Bilder fra nettstedet Illustrasjon. Avvik til forkjøpning.

HØGÅSKOLLEN - 51

# Leilighet B101

4-ROMS

Antall soverom ..... 3  
 BRA-i (internt bruksareal) ..... 74,2 m<sup>2</sup>  
 BRA-e (sportsbod) ..... 5,0 m<sup>2</sup>  
 TBA (terrasse) ..... 11,4 m<sup>2</sup>

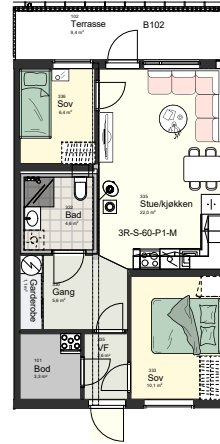


HØGÅSKOLLEN - 52

# Leilighet B102

3-ROMS

Antall soverom ..... 2  
 BRA-i (internt bruksareal) ..... 60,4 m<sup>2</sup>  
 BRA-e (sportsbod) ..... 5,0 m<sup>2</sup>  
 TBA (terrasse) ..... 9,4 m<sup>2</sup>

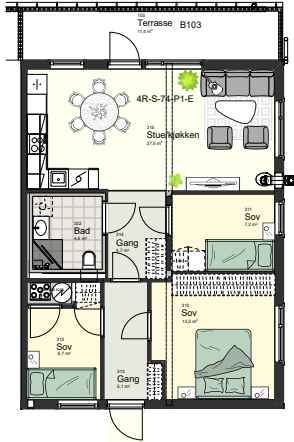


HØGÅSKOLLEN - 53

# Leilighet B103

4-ROMS

Antall soverom ..... 3  
 BRA-i (internt bruksareal) ..... 74,2 m<sup>2</sup>  
 BRA-e (sportsbod) ..... 5,0 m<sup>2</sup>  
 TBA (terrasse) ..... 11,4 m<sup>2</sup>

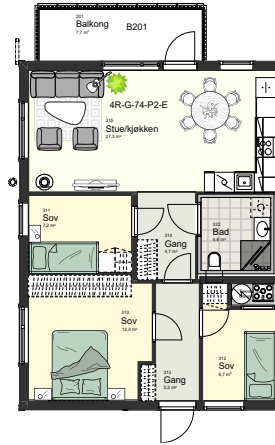


HØGÅSKOLLEN - 54

# Leilighet B201

4-ROMS

Antall soverom ..... 3  
 BRA-i (internt bruksareal) ..... 74,2 m<sup>2</sup>  
 BRA-e (sportsbod) ..... 5,0 m<sup>2</sup>  
 TBA (balkong) ..... 7,7 m<sup>2</sup>

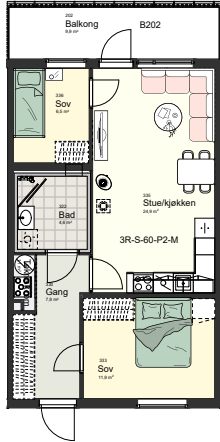


HØGÅSKOLLEN - 55

# Leilighet B202

3-ROMS

Antall soverom ..... 2  
BRA-i (internt bruksareal) ..... 60,4 m<sup>2</sup>  
BRA-e (sportsbod) ..... 5,0 m<sup>2</sup>  
TBA (balkong) ..... 9,9 m<sup>2</sup>

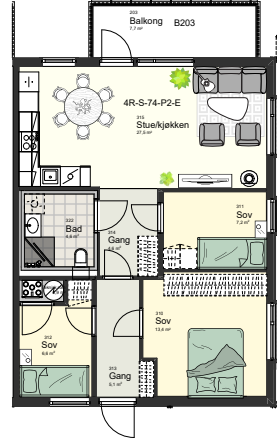


HØGÅSKOLLEN - 56

# Leilighet B203

4-ROMS

Antall soverom ..... 3  
BRA-i (internt bruksareal) ..... 74,2 m<sup>2</sup>  
BRA-e (sportsbod) ..... 5,0 m<sup>2</sup>  
TBA (balkong) ..... 7,7 m<sup>2</sup>



HØGÅSKOLLEN - 57

# 3

---

KJØPE NYTT - KJØPSPROSSE



Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

HØGÅSKOLLEN - 60

## Vær smart – tenk nytt

### FORDELER MED NYBOLIG

#### LAVE OMKOSTNINGER

Det er ikke alle som er klar over hvor store fordeler det er å kjøpe ny bolig fremfor gammel. Når du kjøper en brukt bolig betaler du dokumentavgift til staten på 2,5 prosent av kjøpesummen. Ved å kjøpe nytt eller bolig under oppføring, beregnes dokumentavgiften kun av tomteverdien. Dette gir vesentlig lavere kjøpsomkostninger.

#### FORUTSIGBARHET OG GARANTI

Ved å kjøpe nytt eller ved kjøp av bolig under oppføring, må budstadoppføringsloven følges. Kjøper har med dette en lovfestet garanti på 5 år og dermed bedre rettsvern enn ved kjøp av brukt bolig.

#### BEDRE STANDARD OG MINDRE VEDLIKEHOLD

Ved kjøp av ny bolig får du en høyere byggeteknisk standard enn for bare noen år siden.

Ved kjøp av helt nytt trenger du ikke bruke tid på oppussing og vedlikehold på mange år. Med god planlegging av din nye bolig, får du en bolig som passer perfekt for deg! Det avholdes befaringer før overtagelse, ved overtagelse og ett år etter overtagelse. Eventuelle feil som avdekkes vil bli rettet. Dette gir også en ekstra trygghet som du ikke vil ha ved kjøp av en brukt bolig.

#### Å STARTE MED BLANKE ARK ER ALLTID SMART

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

HØGÅSKOLLEN - 61

## Tilvalg

HØGÅSKOLLEN - 62

### EN SIKKER GUIDE TIL INTERIØR DU LIKER

Boligene leveres med gjennomgående god standard og det vil i en tidsbestemt periode være mulig å sette ditt personlige preg på boligen. Under tilvalgsperioden kan man gjøre tilvalg på blant annet kjøkken, gulv, badrom, innvendige dører, farger på vegg med mer.

#### ALLE BOLIGENE LEVERES MED:

- 3-stavs parkett
- Kjøkken fra HTH med hvitevarer inkludert
- Delikate flislagte badrom
- Praktisk oppbevaring med bodløsning
- Utgang til privat og trivelig uteplass
- Peisovn
- Parkering i carport

Se stiltyper på kjøkken til inspirasjon på de kommende sidene.

HØGÅSKOLLEN - 63



# 1 Stil - Standard leveranse

Klassisk

Klassisk leveres med glatt hvit front, benkeplate i fargen hvit betong laminat og line grep i antrasitt.  
Forlag til veggfarge 10678 Space.  
(Bølgen leveres hvitmalt som standard leveranse)



Illustrasjon. Avvik vil forekomme

## LYSE KONTRASTER

Den klassiske stilen er godt forankret og noe vi lett kan identifisere oss med. Her leveres kjøkkenet med hvite fronter, benkeplate i fargen hvit betong og veggene er malt i fargen space. Den varme jordtonen skaper en lun kontrast og kan få oss til å tenke på varme svaberg, jorder og åkerlandskap.

Den klassiske stilen er inspirert av den nordiske stilen som lenge har vært preget av hvitt og grått. Nå tør vi bruke farger i mye større grad, og disse fargene er kjente og kjære for oss som bor i nord. Her ser du farger som passer godt å kombinere til stilen for å skape et lyst, innbydende hjem.



10679  
WASHED  
LINEN



10683  
CASHMERE



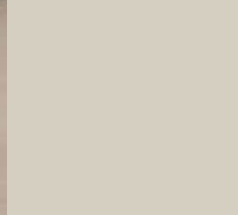
1145  
BAND  
STONE



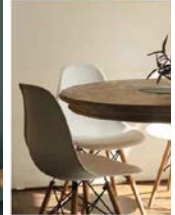
5452  
NORDIC  
BREEZE



5030  
ST. PAULS  
BLUE



Veggfarge: Space  
Kan leveres som tilvalg



Farger, illustrasjoner og bilder er kun ment som illustrasjon/inspirasjon.  
Avvik vil forekomme. Foto: Slettvoll / Norema

HØGÅSKOLLEN - 65

## 2 Stil

Lunt

Lunt kan leveres med beige fronter (farge: Stockholm), benkeplate sandsten laminat og line grep i eloxert brun. Forslag til veggfarge 9918 Klassisk hvit (Boligen leveres hvitmat som standard leveranse)



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

## LUNT OG LEKKERT

Den lune stilen preges av rolige, duse farger i harmoni. Her leveres kjøkkenet med beige fronter, benkeplaten i fargen sandsten og veggene er hvite. Kombiner gjerne med varmere fargenyanser for å gi rommene et lunt preg.

Vi byr på forslag til kontrastfarger som inspirasjon til valg av tilleggsfarger på vegger, møbler og detaljer. En lun og lekkert stil som gir rom til å skape ditt unike drømmehjem.



10678  
SPACE



12078  
COMFORT  
GREY



0394  
VARM  
GRÅ



10966  
ALOMND  
GREY



1877  
VALMUEFRØ



Forslag veggfarge:  
Klassisk Hvit

Farger, illustrasjoner og bilder er kun ment som illustrasjon/inspirasjon.  
Avvik vil forekomme. Foto: Slettvoll / Norema

HØGÅSKOLLEN - 67

### 3 Stil

Moderne

Moderne kan leveres med glatt grå front, benkeplate fargen slate stone laminat og line grep i sort. Forslag til veggfarge 12078 Comfort grey. (Boligen leveres hvitmal som standard leveranse)



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

## MODERNE VRI

Den moderne stilen henter inspirasjon fra storbyen og tør å tenke utenfor boksen når det gjelder fargevalg. Her leveres kjøkkenet med grå fronter, benkeplate i fargen grafit og veggene i varmgrå.

Stilen passer godt sammen med stramme linjer og mørke farger på innredning og tåler bruk av mørkere farger også på vegger. Kombiner gjerne med detaljer i skinn, gjerne i stoler og sofaer. Sofistikert og stilsikkert som lar deg vise hvem du er.



11173  
HUMBLE  
YELLOW



11174  
CURIOUS  
MIND



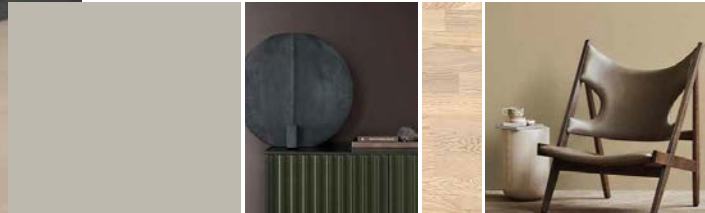
10964  
SMOKED  
OAK



20145  
WISDOM



20142  
DAYDREAM



Forslag veggfarge:  
Comfort grey  
Kan leveres som tilvalg

Farger, illustrasjoner og bilder er kun ment som illustrasjon/inspirasjon.  
Avvik vil forekomme. Foto: Slettvoll / Norema

HOGÅSKOLLEN - 69



Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

HØGÅSKOLLEN - 70

## Kjøpsprosess

Gjør deg kjent med kjøpsprosessen fra signering til tiden etter innflytting.

### KJØPSPROSESS

Kjøp av bolig gjennomføres ved digital budgivning gjennom Bank ID.

### KONTRAKTEN

Kontraktssignering vil bli foretatt med E-signering via BankID, i samarbeid med prosjektselger.

### BYGGESTART / LØFTING AV FORBEHOLD

Har du skrevet kontrakt før byggestart, får du beskjed om byggestarten.

### JEVN LIG INFORMASJON

Bygging er en prosess. Du får jevnlig informasjon om fremdriften underveis. I tillegg sender vi deg informasjon om tilbud og frister som omhandler tilvalg.

### SAMEIET STIFTES

Stifting av sameiet blir som regel gjennomført på et sameiøsmøte. På møtet velges blant annet representanter til styret i sameiet.

### FERDIGBEFARING

I god tid før overtakelsesforretningen blir du innkalt til ferdigbefaring. Her blir det sjekket om det finnes feil eller mangler i boligen. Det blir skrevet protokoll som også undertegnes.

### OVERTAKELSESFORRETNING

På overtakelsesforretningen går vi på nytt gjennom boligen, og sjekker eventuelle utbedringer som er gjort. Protokoll blir skrevet nå også, og undertegnet. Stramskjema blir fylt ut, og du får se hvor parkeringsplasser og sportsboder ligger. Du får utlevert nøkler hvis sluttoppgjøret er innbetalt.

### INNFLYTTING

Bakkegruppen Oppgjør vil sende deg innbetalingsinstruks før overtagelse. Det er viktig at hele oppgjøret er innbetalt innen overtagelse. Hvis hele oppgjøret er innbetalt, kan du flytte inn straks overtakelsesforretningen er gjennomført.

### FULLFØRELSESGARANTI

Forsikringsgaranti som vi har gitt deg, blir slettet ved overleveringen og erstattes av en fullførelsesgaranti. Garantien du får ved kontraktsinngåelse vil ved overleveringen økes fra 3% til 5% av kontraktbeløpet. Den er en sikkerhet for oppfyllelse av avtale og mangelsansvar.

### ETT-ÅRSBEFARING

Du får tilbud om ett-årsbefaring ca. ett år etter at prosjektet er ferdigstilt. Da går vi gjennom boligen sammen med deg og utbedrer eventuelle feil og mangler.

### REKLAMASJONSTIDEN

Du har rett til å reklamere på feil og mangler i 5 år fra overtakelsesdatoen. Det er likevel svært viktig at det reklameres straks, og senest innen tre måneder etter at du oppdager feil eller mangler. Dersom du ikke reklamere innen fristen, kan ditt eventuelle krav bortfalle.

HØGÅSKOLLEN - 71

# 4

---

SALGSOPPGAVE  
LEVERANSEBESKRIVELSE

# Leveransebeskrivelse

VEDLEGG TIL KJØPEKONTRAKT

HØGÅSEN SMÅHUS  
BAKKE PROSJEKT AS G.NR./B.NR.: 7/339  
6-MANNSBOLIG, LEILIGHETER

Utgivelsesdato:	10.04.2024
Selger/Utbygger/Hjemmelshaver:	Bakke Prosjekt AS, Org. 988227684
Salg ved:	Bakkegruppen AS
Navn kontaktperson:	Thomas Johan Hagen
E-post direkte:	thomas.johan@bakke-as.no
Telefon direkte:	951 34 707
Oppgjør ved:	Bakkegruppen Oppgjør AS
E-post direkte:	oppgjør@bakke-as.no
Telefon direkte:	+47 90 65 21 12

## FORORD

Leveransebeskrivelsen er et bilag til kjøpekontrakten mellom boligkjøper og byggherre (heretter kalt selger) og er således en del av kontrakten.

Med "bolig" menes hele kontraktobjektet, det vil si boligenhet med tilhørende uteareal, tinglyst rett til del av tomt (privat grunn), boder, garasjer samt eier- og bruksrettigheter til fellesareal og -bygninger.

Leveransebeskrivelsen er utgitt av selger, som også er ansvarlig for innholdet.

## INNHold:

1. Eiendommen
2. Miljø, energi og sikkerhet
3. Utvendig anlegg
4. Tekniske opplysninger
5. Innredninger og overflater
6. Innredningsvalg
7. Kontraktsmessige forhold vedrørende eierseksjonsbolig

HØGÅSKOLLEN - 74



HØGÅSKOLLEN - 75

## 1. Eiendommen

Prosjektet bebygges med 49 boenheter, rekkehus/kjedede boliger og 3 stk. 6-mannsbolig + 1 stk. 8-mannsbolig (leiligheter med og uten carport)

## REGULERINGSMESSIG STATUS

Reguleringsplan Plan nr: 475

## TOMTA

Vegetasjon: Fjelltomt, opparbeides iht. vedlagt utomhusplan.

Terreng/grunnforhold: Fjell

## PARKERING

Garasjeløsning/biloppstilling:  
Carport-løsninger iht plantegningene og situasjonsplan  
Gjesteparkering (hvis aktuelt):  
Som vist i henhold til utomhusplan.

## OMFANG/STØRRELSE

Eiendommen/matrikkel  
Gårdsnr. 7, bruksnr. 339 i Enebakk kommune.  
Eiendommen har i dag adresse:  
Vil bli tildelt senere og i god tid før innflytting.  
Størrelse på eiendommen/tomt:  
11.355 m<sup>2</sup> ink leiligheter og småhus  
Antall boenheter: 49

## TOMT

Det kan bli foretatt grensejusteringer og eventuell sammenslåing/deling i forbindelse med utbyggingen. Tomtens areal etter evt. justeringer er ennå ikke fastsatt.

## MATRIKSEL / ADRESSE

Matrikelnummer vil kunne endres i forbindelse med utviklingen av prosjektet. Seksjonsnummer fastsettes i forbindelse med seksjoneringen. Adressen kan bli endret og vil bli fastsatt av kommunen innen overtakelse.

## FREMTIDIG EIERFORHOLD

Eiendommen (tomt og bygninger) vil bli organisert som ett eller flere seksjonssameier. Veiareal som ikke overtas av kommunen, vil bli tillagt fellesareal, med felles rett til bruk og felles plikt til drift og vedlikehold. Eiendommene blir seksjonert og hver

seksjon får tinglyst rett til del av tomt (privat grunn) som tilhører seksjonen. Se utkast til situasjonsplan. Det henvises til utkast til vedtekter for ytterligere informasjon om sameiet.

Det tas generelt forbehold om endelig organisering av eiendommen, samt endelig tomtestørrelse etter eventuell fradeling av vei, fortau og tilleggsdeler til boligseksjoner. Det tas også forbehold om antall sameier og endelig tomtestørrelse etter fradeling.

## UTVENDIG - TOMT

Foruten opparbeidelse av tomten for oppføring av boligen, vil tomtene bli opparbeidet med asfalterte innkjøring/biloppstillingsplass samt ferdigglepen (opparbeides etter årstid). De delene av tomten som er fjell, vil bli levert som "naturtomt" med synlige knauser.

Skråninger mot veiareal eller og lignende som er bratt kan bli opparbeidet med geoduk og pukk i stedet for ferdigglepen. Høydesetting og høydeilpasninger mellom ulike arealer (bebyggelse, vei, fellesarealer) er ikke endelig detaljprosjektert og kan derfor avvike fra situasjonsplan og bilder, vist i prospektet. Høydesprang tas fortrinnsvis opp med skråninger av pukk/sprengstein, men det kan også bli aktuelt med støttemurer. Materialvalg for eventuell støttemur er ikke fastsatt. Utforming og omfang av støttemurer kan avvike fra illustrasjoner og/eller situasjonsplan. Skråninger/støttemurer kan plasseres innenfor de enkelte eierseksjonene. Veigrøfter og sideareal på veiene kan bli liggende helt eller delvis på den enkelte tomt.

## 2. Energi, miljø og sikkerhet

### ENERGI HUS

Boligene bygges i samsvar med krav i Plan- og bygningssloven og Teknisk forskrift av 2017 (TEK 17).

Boligen er utstyrt med godt isolerende vinduer, noe som medfører at det kan forekomme dugg på utsiden av glasset (spesielt om morgenen etter en klar nattaftimmel). Dette er midlertidig en naturlig konsekvens av lite varmetap fra vinduet, og er ikke skadelig for vinduet.

## ENERGIMERKING

Energi- og oppvarmingskarakter foreligger ikke p.t. Forventet energikarakter er B. 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 prosjektselger.

## LYD OG AKUSTIKK

Boligene bygges etter Norsk Standard 8175 klasse C. 2012-versjonen iht TEK 17.

## SIKKERHET

Boligene bygges etter de sikkerhetsbestemmelserne som myndighetene har pålagt, blant annet:

- Det leveres godkjent brannvarslingsanlegg (intern varsling) og brannslukker type pulverapparat.
- Elektrisk anlegg etter el-norm NEK-400, med jordfeilbryter, overspenningsvern og komfyrvakt
- Vendbare vinduer med sikringsbeslag, som kan pusses fra insiden. Faste vinduer pusses fra bakken, fra balkong/terrasse eller fra åpningsvindu ved siden.

## 3. Utvendige anlegg

### TEKNISKE ANLEGG I GRUNNEN

#### Overvannshåndtering

I prosjektet er det krav om lokal håndtering av overvann – altså kan takvann (vann fra takrenner) bli ledet ut på terreng og ikke i lukket rørsystem og ikke i lukket rørsystem til kommunalt nett. Kjøper overtar alt ansvar for vedlikehold på eiendommen så snart boligen er overlevert. Det innebærer også at vanning av ferdigglepen er kjøpers ansvar fra den dag denne er levert fra utbygger – uansett når dette arbeidet utføres.

#### Vann- og spillvannsledninger

Vann- og spillvannsledninger blir tilknyttet offentlig ledningsnett.

#### Kabelføring

Kabler for sterkstrøm og bredbånd føres i grøfter fram til hhv hovedtavle med fordelingskap og

svakstrømskap tilknyttet hver enhet.

Kabelskapene har eierskap og vedlikeholdsansvar for sine ledninger frem til fordelingskap og svakstrømskap.

## OFFENTLIGE AREALER

Offentlige kjøreveier og kjørbare gangveier skal overtas til drift og vedlikehold av kommunen. For mer informasjon, se reguleringskart i vedlegg til kontrakt.

## PRIVATE FELLESAREALER

Fellessarealene opparbeides som angitt på utomhusplanen, se vedlegg til kontrakt.

## PRIVATE AREALER

Gangstier og adkomst til inngang blir asfaltert. Foran hovedinngang leveres fast dekke i betong/asfalt.

## SKILT

Selger vil sørge for at det blir montert nødvendig skilt for adressering av boligene.

## 4. Tekniske opplysninger

### FUNDAMENT

Boligene fundamenteres på betongsåler og betonggulv på grunn, samt Vardal grunnmursystem eller tilsvarende der vegger står helt eller delvis under terreng. Isolerer etter gjeldende forskrifter. Det vil bli lagt radonsperre i grunnen.

### YTTERVEGGER

På vegger påføres vindtette plater der det er utlekting og industrielt overflatebehandlet bordkledning. Boligens kledning er maskinelt overflatebehandlet før monteringen på vegg (synlig spiker). Omrammingsbord/staffasje i samme farge som utvendig kledning. Det kan forekomme enkelte steder som mangler overflatebehandling, så som bordender osv. Dette må behandles av kjøper så snart det lar seg gjøre. Materialer av impregneret virke har tørketid og kan ikke behandles før 1-2 år. Overflatebehandlingen er utført med tostrøksystem. Det gis ingen garanti for varigheten av behandlingen før nytt strøk må påføres, anbefalt etterbehandling i løpet av første «malersesong» (12

mond.). Vindusbeslag, takrenner, nedløp og lignende leveres i tråd med boligens øvrige stil.

- Bygg A, 6-manns bolig Dempet sort
- Bygg B, 6-manns bolig 5180 Oslo
- Bygg C, 6-manns bolig Sisal
- Bygg D, 8-manns bolig Ikke bestemt

#### INNVEDIGE VEGGER

Innvedige skillevegger bygges av stendere i tre isoleres med 7 cm mineralull for å dempe lyd.

#### VINDUER

Alle vinduer leveres i godkjent utførelse og i henhold til varmetapsberegning. Vinduer leveres i mørk farge innvendig og utvendig med sprusser.

#### YTERTAK

Yttertak består saltak med mørk takstein

#### BALKONG/UTEPLASSER

Boligene leveres med balkonger og plattinger av impregneret treverk. Balkong er å anse som utendørs anlegg. Rekkverk utføres med spiler i impregneret treverk. Stolper og dragere til balkong leveres i impregneret treverk.

Øvrige plattinger leveres ikke.

#### CARPORT

Carport leveres i åpen utførelse med asfaltert dekke.

#### AVFALLSHÅNDTERING

Nedgravd avfallsløsning, type molok.

#### POSTKASSER

Selger setter opp felles stativ for postkasser. Den enkelte huskjerper setter opp postkasse plassert i samråd med postverket.

#### ØVRIGE FELLEAREALER

Opparbeides med planter, busker, trær og felles lekeplass for hele feltet iht utomhusplan.

#### RØR OG SANITÆR

Til kjøkken leveres oppvaskum i stål med blandede batteri og uttak for oppvaskmaskin. Varmtvannsbereeder plasseres i hver enkelt bolig.

Toalett leveres i standard hvit utførelse (vegg-hengt). Det kan være en synlig innkassing på vegg hvor toalettet er plassert. Det leveres sluk i gulv på bad. Opplegg for vaskemaskin på bad. Det leveres dusjhjærne i aluminium og glass og termostatstyrt dusjbadet.

Det leveres ikke utevannkran til boligene.

#### EL-INSTALLASJON ETC

Boligene leveres med skjult elektrisk anlegg i henhold til gjeldende forskrifter – NEK 400. Det leveres standard hvite brytere og stikkontakter. Punktplan for hver bolig i henhold til NEK 400 utarbeides for hver bolig. Enkelte steder kan kabler være synlige.

Det leveres lys under overskap på kjøkken med stikkontakt. Det leveres separat komfyrvakt. I tillegg leveres 2 stk. utelamper til hver enhet. Det leveres like utelamper til hver bolig. Kjøper kan i tilvalgsprosessen velge plassering av stikkontakter og lamper i samråd med elektriker, men må oppfylle krav i henhold til forskrift.

Som punkt defineres:

- Stikkontakt
- Bryter med lampepunkt
- Tilkoblingspunkt for jording og likende

Det leveres i tillegg 4 downlights med bryter. For øvrige lampepunkter leveres ikke lampe. Plassering/antall downlights:

Bad: 4stk der 2stk av disse plasseres over speil

Det vil etableres el-punkt (med 15 Amp.) i carport tilhørende den enkelte bolig. Som tilvalg vil det være mulig å bestille el-bil ladepunkt i carport tilhørende den enkelte bolig.

#### OPPVARMING

Det leveres termostatstyrte panelovner i alle soverom og stue/kjøkken. Varmekabler med gulvføler på bad. Boligene leveres med stålørspise eller elementpipe og vedovn av type Sirius 1, Celsius eller tilsvarende.

#### VENTILASJON

Det leveres balansert ventilasjon med varmegjen-

vinner. Avtrekk i alle våtrom, bod og kjøkken, tiluft (friskluft) i alle oppholdsrom (stue og soverom). Aggregat plasseres i egnet bod/teknisk. Det leveres separat kjøkkenventilator fra kjøkkenleverandør med kullfilter.

Ventilasjonaggregat leveres med app-styring. Styretabell kan leveres som tilvalg.

#### BREDBÅND OG KABEL-TV

Opplegg til bredbånd og kabel-tv bestilles av utbygger på vegne av sameiets styre. Det leveres opplegg for trådløst internett i boligen. Det leveres ett punkt i stue.

#### SKJEGGKRE M.V

Skjeggkre er et insekt som har fått rask utbredelse etter at dette ble allment kjent i Norge i 2014. Det er ikke påvist noen helseskadelige eller bygningsmessige skader av skjeggkre. Skjeggkre vil sjelden komme inn i boligen sammen med bygningsmaterialer, derimot kan dette komme inn ved pappermobilisering eller via vesker, klær m.v. Selger kan ikke garantere at det ikke finnes skjeggkre i boligen ved overlevering. Det samme gjelder andre insekter som perlekre, sølvkre etc. For nærmere informasjon vises til Folkehelseinstituttets nettsider.

#### 5. Innredninger og overflater

##### DØRER

Innvedige dører leveres i hvit slett utførelse med hvite karmen – i tråd med boligens øvrige stil. Vridere i stål. Ytterdør leveres i mørk utførelse. Balkong/terrassedør leveres med glasskvalitet/farge som vindu.

##### LISTEVERK

Karmilister og utforinger på dører og vinduer leveres hvitmalt i glatt utførelse. Fotlister og taklister leveres hvitmalt i glatt utførelse. Listverk utføres med synlig spikring.

##### INNREDNINGER/BADEROMSKABINER

- 60cm innredning i hvit med heldekkende servant med skuffer
- Speil

- Klargjøres for vaskemaskin.
- Leveres dusjhjærne i glass i krom utførelse som standard.

Kjøkkeninnredning leveres av HTH. Innbygningshvittevarer inngår med:

- Innbygningskomfyr
- Koketopp (induksjon)
- Kjøl/frys (kombiskap)
- Oppvaskmaskin
- Kjøkkenventilator med vifte og kullfilter

Det er satt av plass til garderobebeleding i gang/entre eller soverom som vist på tegning. Garderobe med VVB i 60m2 leilighet leveres med skyvedørgarderobe.

Øvrige skyvedørgarderobe eller garderobeskap leveres ikke.

#### 6. Innredningsvalg

##### STANDARD OG TILVALGSSORTIMENT

Boligen leveres med en ny utvalgt innredning som er spesielt utviklet for prosjektet. I tillegg er det mulig å velge ulike produkter og løsninger på tilvalg.

Innredningsvalg foretas i Bakkes digitale innredningsvelger og i direkte kontakt med kjøkkenleverandør.

##### RAMMER FOR TILVALG OG ENDRINGER

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres med rasjonell serieproduksjon. Det vil bli muligheter til å velge mellom flere typer fliser, parkett etc. i tilvalgsprosessen. Det er lagt opp til at det ikke skal gjøres andre endringer enn de som er beskrevet i tilvalgsportalen. Eventuelle endringer utover valg fra selgers tilvalgsportal, som godkjennes av selger, betraktes som en endring og prises separat. Slike endringer er ikke standardiserte og vil være forbundet med særskilte kostnader til administrasjon, prosjektering osv. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v., jf. bustadsopplæringslova (buofl) § 44.



ROMSKJEMA FOR BOLIG BYGG B

TYPE ROM	HIMLING/TAK	GULV	VEGG
Kjøkken/stue	Malte gipsplater, farge hvit.	Hvitpigmentert 3-stav parkett	Malte gipsplater, farge hvit.
Soverom	Malte gipsplater, farge hvit.	Hvitpigmentert 3-stav parkett	Malte gipsplater, farge hvit.
Bad (baderomskabin)	Slett tak, farge hvit.	Standard grå flis 30x30 cm og varmekabler. 10x10 cm i dusj i samme farge (Ragno Studio Grigio eller tilsvarende)	Standard grå flis 30x60 cm, (Ragno Studio Grigio eller tilsvarende)
Gang/vindfang	Malte gipsplater, farge hvit.	Hvitpigmentert 3-stav parkett	Malte gipsplater, farge hvit.
Bod/teknisk	Malte gipsplater, farge hvit.	Vinylbelegg m/oppbrett	Malte gipsplater, farge hvit
Bod	Malte gipsplater, farge hvit.	Vinylbelegg m/gulvlist	Malte gipsplater, farge hvit
Bod i carport	Synlig takverk	Betong - ubehandlet	Synlig bindingsverk. Ensidig platet

Vi leverer kvalitet K2 iht NS 3420 T: 2019 – Maler og beleggsarbeider.

Det nevnes særskilt at det ikke kan bestilles endringer som krever endring av opplegg for vann eller avløp, tilvalg som krever endring i bærende konstruksjoner i boligen som fasader og vegger, eller endringer som krever offentlig godkjenning. Boligen er prosjektert med utgangspunkt i krav i offentlige forskrifter. Eventuelle endringer vil kreve en ny prosjektering og kontroll mot tilstøtende fag. Det er derfor ikke anledning til å flytte på tekniske installasjoner, heller ikke elektropunkter.

Det er ikke anledning til å endre leverander i de ulike fagene.

Utbyggingen skjer etter fastlagte tidsrammer, og bestillinger av tilvalg og endringer kan ikke finne sted dersom prosjekteringen er kommet for langt. Heller ikke endringer om de er i strid med ram-

metillatelse eller vil kunne medføre forsinkelse i prosjektets fremdrift.

Adgang til tilvalg er oppad begrenset til 15 % av kjøpesum i henhold til bustadoppføringslova §9.

**TILVALGSPROSESS**

I innredningsvelgeren gis det en oversikt over hva som inngår i boligen og hvilke tilvalg som kan bestilles og pris for tilvalgene. Selger tar forbehold om at det kan forekomme endringer i sortiment og spesifikasjoner på innredningen som følge av at produkter utgår og endres hos selgers leverandører. I så fall blir det aktuelle produktet erstattet med et tilsvarende produkt.

Bestilling av tilvalg kan først skje etter at byggestart er besluttet. Kjøper vil da motta en inn-



Bilde: husinvest.com | Illustrasjon: Ark & Form AS

logging til selgers digitale tilvalgs portal. Enkelte tilvalg vil også foregå direkte mellom kjøper og leverandør.

#### TILVALGSFRIST

Selgers representant vil opplyse kjøper om siste frist for bestilling av tilvalg i prosjektet. Inngås kjøpsavtale etter at tilvalgs fristen har utløpt, vil muligheten for tilvalg i utgangspunktet ikke være tilstede.

#### TILVALGSBESTILLING OG PRISER

Alle priser er inklusive mva og påslag, og viser merkostnaden for å oppgradere fra standard til det aktuelle tilvalgs produktet. Montering er normalt inkludert i prisen hvis annet ikke er opplyst.

#### KONTROLL AV BESTILLING

Det er svært viktig at kjøper ser nøye igjennom bestillingen og sjekker at den er i overensstemmelse med ønsker og avtaler som er inngått. Overenskomster som ikke finnes i avtalt tilvalg har ikke gyldighet. Avtalen er bindende og kan ikke endres etter at tilvalg er bestilt i innredningsvelgeren. Skulle det være avvik eller uklarheter i bestillingen må kjøper umiddelbart ta kontakt med kundensvarlig og avklare forholdene. Bestillingen er underlag for leveransen selger mottar fra leverandørene. Produktene er spesialbestilt til prosjektet og kan ikke avbestilles eller returneres. Dersom boligen avbestilles, skal bestilte endrings- og tilleggsarbeid betales i sin helhet.

Dersom tilvalg og/eller endringer ikke bestilles innen fastsatt frist, vil boligen leveres med standard leveranse.

#### BETALING AV TILVALG

Betaling for tilvalgene skjer samtidig ved overtakelse av boligen.

#### 7. Kontraktsmessige forhold

Viktig at kjøper i tillegg setter seg grundig inn i selgers kjøpekontrakt som er den del av dette prospektet før innlevering av kjøpetilbud.

#### AREALANGIVELSER

(NS 9940:2023 Areal- og volumberegninger av bygg)

realene oppgitt på tegning og i prisliste angis i følgende kategorier:

- BRA-i – Areal innenfor boligen inkludert innvendig bod.
- BRA-e – Areal utenfor boligen som tilhører denne, slik som for eksempel bod og garasje.
- BRA-b – Areal av Innglasset balkong, veranda eller altan tilknyttet boligen.
- TBA – Areal av terrasse, balkong og åpen altan tilknyttet boligen.

#### TOMT / FELLESAREALER

Eiet tomt er i dag ca. 11.355 kvm. Det kan bli foretatt grensejusteringer og eventuell sammenslåing/deling i forbindelse med utbyggingen. Tomtens areal etter evt. justeringer er ennå ikke fastsatt. Det tas forbehold dersom fradeling eller sammenføring skal finne sted etter krav fra offentlige myndigheter.

#### MATRIKSEL / ADRESSE

Eiendommen har i dag matrikelnummer gnr. 92 bnr. 339-341 i Enebakk kommune. Matrikelnummer vil kunne endres i forbindelse med utviklingen av prosjektet. Seksjonsnummer fastsettes i forbindelse med seksjoneringen.

Eiendommen har i dag Høgåsleia og Høgåsveien. Adressen kan bli endret og vil bli endelig fastsatt av kommunen innen overtakelse.

#### REGULERINGSFORHOLD

Gjeldende plan for området er 475. Plan og bestemmelser er vedtatt av 13.10.2022 i kommunestyret. Området er regulert til boligbebyggelse. Reguleringsplan og bestemmelser følger som vedlegg til kjøpekontrakten.

Interessenter oppfordres til å kontakte prosjekt-selger ved spørsmål til reguleringen i området.

#### BYGGEMÅTE

Leilighetsbygg (6 enheter) i to etasjer med carport

under bygget.

#### GARASJEANLEGG / PARKERING:

Carportløsning under leilighetene.

#### BODER:

Det medfølger bod for alle boligene som vist på plan- tegningene og tilknyttet carport.

#### BETALINGSBETINGELSER:

Det forutsettes at delinnbetaling/forskudd på kr. 50.000 av kjøpssummen betales ved varsel om heving av forbehold fra selger. Resterende del av kjøpesum inkludert eventuelle tilvalg samt omkostninger betales senest 7 virkedager før overtakelse. Alle innbetalinger skjer til klientkonto hos oppgjørsmegler i Bakkegruppen Oppgjør AS.

Forsinket betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved heving av forbehold og 30 dager for andre avtalte innbetalinger, har selger rett til å heve kjøpet og foreta deknings salg. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til deknning av sitt tilgodehavende i kjøpers innbetalte delinnbetaling, herunder også for renter og andre omkostninger, som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

#### OMKOSTNINGER I TILLEGG TIL KJØPESUM

Dokumentavgift utgjør 2,5 % av seksjonens andel av tomteverdien.

For leilighetene på 74m<sup>2</sup>: 20.600,- og for leilighetene på 60m<sup>2</sup>: 16.600,-

I tillegg påløper tinglysingsgebyr på kr. 585,- for skjøte og for hvert pantedokument som skal tinglyses, pluss kostnader til panteattest på kr 207,-. Det tas forbehold om endring av gebyrsatsene og beregningsgrunnlaget for disse.

Dersom Statens Kartverk ikke godkjenner oppgitt avgiftsgrunnlag, må kjøper betale den dokumentavgift som Statens Kartverk forlanger.

I tillegg kommer administrasjonsgebyr for etablering av bredbånd/tv, sameiet/seksjonering og likviditetstilskudd til sameiet på kr 23 000,- totalt. (Tilkoblingsavgift til fiberleverandør vil tilkomme)

#### FELLESUTGIFTER / LIKVIDITETSTILSKUDD:

Størrelsen på fellesutgiftene er ikke fastsatt, men stipulerte fellesutgifter skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter, som vil omfatte bl.a. felles forsikring, kostnader til drift og vedlikehold, forretningsførsel, kommunale avgifter m.m. og strøm i fellesarealer. Det vil på vegne av sameiet bli inngått driftsavtaler med tekniske leverandører etter behov. Foreløpig budsjett vil for dette beløpe seg til ca. kr. 20 pr. kvm. BRA/mdm. Det understrekes at dette er stipulerte kostnader, idet det endelige omfanget vil bero på de ytelses som leveres og på kostnadsnivået ved overlevering av bolig. Forslag til driftsbudsjett er utarbeidet av selger i samarbeid med forretningsfører og er et vedlegg til kjøpekontrakt. Driftsbudsjett og fellesutgifter vedtas av styret og fremlegges til orientering på sameiets generalforsamling.

I tillegg til de ovennevnte kostnader påløper andre faste, løpende utgifter for den enkelte bolig, som bl.a. innboforsikring og strømavgifter.

#### KREDITTVURDERING / DOKUMENTASJON AV FINANSIERINGSEVNE

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere samt til å kreve fremleggelse av finansieringsbevis (lånbevis) før kjøpetilbud aksepteres. Det tas videre forbehold om rett til å foreta kontroll av evt. betalingsanmerkninger. Kjøpere som ikke er kredittevredig på kjøpstidspunktet kan bli avvist. Kjøper akseptører ved inngivelse av bud at selger kan videreformidle nødvendige personopplysninger om kjøper til tredjepart som har behov for slike opplysninger i forbindelse med prosjektet, f.eks. forretningsfører.

#### AVTALEMESSIGE FORHOLD

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpetilbud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere seksjoner til samme kjøper. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet, jf. eierseksjonsloven §23.

Utkast til vedtekter for sameiet er utarbeidet av selger og er vedlegg til kjøpekontrakt. Det forutsettes at dokumentene aksepteres som grunnlag for handelen. Eventuelle ønskede endringer kan skje i henhold til vedtektene på senere generalforsamlinger.

Selger vil benytte egen standard kjøpekontrakt for alle salg i prosjektet. Det forutsettes at kjøpetilbud er lagt inn på grunnlag av denne kjøpekontrakten og en eventuell aksept fra selger gis under samme forutsetning. Standard kjøpekontrakt utgjør en del av dette prospektet.

#### GARANTIER/SIKKERHET

Det stilles garantier i henhold til bustadoppføringslovas bestemmelser. Garanti etter §12 vil bli stilt når utbygger fratrukker sine forbehold. Garantien skal være pålydende 3 % av kjøpesummen i byggetiden og 5 % i 5 år etter overlevering av boligene til kjøper. Garanti etter §47 forutsettes stilt om selger ønsker utbetalt forskudd/delinnbetaling/sluttoppgjør før hjemmelsovergang.

Eventuelle påkrevde endringer av garantier ved eventuelle videresalg/transporter utføres ikke og bekostes ikke av selger.

I tillegg vil det bli stilt en garanti §47 for gjenstående arbeider på sameiets fellesarealer/uteområder ved ferdigstillelse av første bolig. Garantien gjelder selgers forpliktelse til å ferdigstille fellesarealene i sameiet. Garantien kan trappes ned etter hvert som selger del overleverer og vil falle helt bort ved ferdigstillelse.

#### FORBEHOLD

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

- Nødvendig offentlig godkjenning, herunder reguleringsvedtak, ramme- og igangsetnings-tilatelse ol
- Tilfredsstillende forhåndssalg
- Tilfredsstillende finansiering og åpning av byggelån
- Selskapets styre hos Selger beslutter byggestart

Så snart ovennevnte forbehold er avklart, vil Kjøper motta skriftlig melding, om hvorvidt byggsarbeidene, vil bli igangsatt. Ved igangsetting av byggearbeidene vil melding til Kjøper også inneholde opplysninger om planlagt tidspunkt/periode for overtakelse.

Dersom forbeholdene ikke er avklart innen dato 01.04.2025 har Kjøper og Selger, rett til skriftlig å annullere kontrakten. Kjøper skal i så tilfelle få

tilbakebetalt delinnbetaling inklusive renter med rentesats som for ordinære bankinnskudd opptjent på klientkonto. Renter blir ikke utbetalt dersom beløpet er mindre enn 1/2 rettsgebyr. Utover dette har Selger intet ansvar overfor Kjøper.

Ved enighet mellom partene, kan fristene (herunder ferdigstillelsesfristen) forlenges. Kontraktenes betingelser for øvrig vil i et slikt tilfelle være de samme.

#### ANDRE FORBEHOLD

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

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmaterieill vil ikke passe for alle boligene i prosjektet. Kjøper oppfordres særskilt til å vurdere solforhold, utsikt og beliggenhet i forhold til omkringliggende terreng og eksisterende og fremtidig bygningsmasse før bud inngis.

Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige, likevel slik at den generelle standard og utførelse ikke forringes eller endres vesentlig.

Kjøper aksepterer uten prisjustering at selger har rett til å foreta slike endringer. Eksempel på slike endringer kan være innkassinger av teknisk anlegg, mindre endringer av boligens areal og lignende.

Det kan være avvik mellom de plantegninger og skisser som er presentert i prospektet, og den endelige leveransen. Slike avvik utgjør ingen mangel ved selgers leveranse som gir kjøper rett til prisavslag eller erstatning. Ved vesentlige endringer har kjøper rett til å heve avtalen, og kreve kjøpesummen tilbakeført. Kjøper kan ikke kreve erstatning ut over dette.

Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt/ internettside og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper, vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Selger står fritt til å bestemme bolignummer samt andre antall eiersesjoner i sameiet. Selger forbeholder seg retten til uten varsel å kunne endre priser og betingelser for usolgte boliger og biloppstillingsplasser. Prislisten er ikke å anse som et bindende tilbud.

Det utareale som hører til de respektive byggetrinn vil bli ferdigstilt i den grad det er mulig. Gjennomføring av et stort byggeprosjekt i flere trinn vil, blant annet på grunn av løpende byggevirkosomhet, kunne medføre enkelte ulemper for beboerne inntil ferdigstillelse av samtlige byggetrinn. Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet i sin helhet.

#### OVERTAKELSE

Selger tar sikte på å ferdigstille boligen i tidsrommet Q3 2025. Denne tidsangivelsen er basert på estimert byggetid pr salgstrinn, og er derfor foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmølt.

Ved senere byggestart endres overtakelse tilsvarende. Med byggestart menes fra det tidspunkt støp av plate til det aktuelle hus faktisk igangsettes. Gravearbeider i grunnen er ikke å anse som byggearbeid.

Senest to måneder før ferdigstillelse vil Selger skriftlig varsle Kjøper om tidspunkt for forhåndsbefaring og overtakelse. Befaringen ledes av en representant for selger. Du bør delta i befaringen for å kunne komme med bemerkninger til overtakelsen samt kontrollere dine tilvalg. Innkalling til overtakelse sendes deg i god tid.

Ved overtakelse leveres boligen i byggerengjort stand. Synlige skader/mangler, som skader på vindrusurer, porselen, dører eller overflatebehandling, må påpekes ved overtakelse. I nye bygg vil det normalt kunne oppstå svinriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels pga uttørring av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialovergang og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard. Ved overtakelse legges til grunn NS 3420-1:2019 Tabell 1, Normalkrav for overflater i og på brukklare bygninger. (R= retning, P=planhet). Utvendige overflater etter klasse RD/PD. Innvendige overflater etter klasse RC/PC. Ferdig innvendig gulv etter klasse RB/PB.

Boligen kan benyttes som visningsbolig inntil overtakelse, forutsatt at dette ikke forringer boligens kvalitet.

Ved overtakelse av boligen må det påregnes at det gjenstår mindre arbeider på fellesarealer.

Selger overskjerter boligen til kjøper ved overtakelse, og aksepterer ikke blanco skjøte e.l.

#### ENDREDE LØSNINGER

Leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler og funksjoner, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Sjakter, VVS-føringer og annet teknisk anlegg er ikke endelig inntegnet og nedkassinger/foringer i himling vil kunne forekomme ut over det som er vist på tegninger. Prosjektet er ikke ferdig detaljprosjekt, og endringer vil kunne forekomme. Det nevnes særskilt at utforming av utomhusarealer ikke er endelig fastlagt, og støttemurer, belysning, kummer, trafoer og lignende blir plassert der dette finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget.

Selger forbeholder seg rett til å foreta endringer knyttet til en eventuell deling, sammenslåing eller bruksendring av usolgte boliger. Selger har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet eller verdi, uten at dette gir rett til endring av vederlaget. Selger forbeholder seg rett til å foreta nødvendige endringer som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger.

Alle presentasjoner, planer, skisser og bilder i salgs materialet er av illustrativ og generell karakter og kan derfor vise bygningsvolumer og inneholde innredning og detaljer m.v som ikke inngår i leveransen eller passer for alle boliger.

#### SEKSJONERING

Seksjonering kan ta tid som følge av lang saksbehandlings tid hos kommunen og/eller Statens kartverk. Dersom skjøtet ikke foreligger ved overtakelse kan selger utstede garanti iht buofl § 47 for hele kjøpesummen slik at oppgjør kan finne sted, og selger beholder hjemmel inntil seksjonering er gjennomført.

#### HC-PLASSER

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsett funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelige for disse. Kjøpere av slike p-plasser kan av styret pålegges å bytte parkeringsplass, jf eierseksjonsloven § 26.

#### FORSIKRING

SSelger holder eiendommen forsikret i byggeperioden. Etter overtakelse vil eiendommen være forsikret gjennom sameiets forsikring.

Dersom det skulle inntreffe brann eller annen skade under byggetiden som dekkes av forsikringen, skal avtalen likevel opprettholdes fullt ut idet erstatningen tilfaller 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 buoif § 17.

Kjøper må selv tegne innbo- og lesereforsikring.

#### OFFENTLIGE FORHOLD

Vei, vann og avløp er offentlig.

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal foreligge innen overtakelse. Det er selgers plikt å fremskaffe ferdigattest på eiendommen. Kjøper gjøres oppmerksom på at ferdigattest kan bli å foreligge en tid etter overtakelse (avhengig av f.eks. årstid og ferdigstillelse av utomhusareal)

#### HEFTELSE

Boligsameiet har pant i hver seksjon, jf eierseksjonsloven § 25. Dessuten har kommunen lovbestemt pant for eiendomsskatt og enkelte særlige eiendomsgifter og gebyrer, jf panteloven § 6-1. For øvrig vil boligen bli overdratt fri for pengeheftelser (andre enn de kjøper lar tinglyse).

Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser (servitutter) som fremgår av grunnbokskriften. Seksjonene vil være fri for økonomiske heftelser med unntak av lovpålagt panterett til sameiet som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser. I tillegg kan selger tinglyse bestemmelser vedrørende sameie- eller naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Det er tinglyst servitutter på eiendommen, og kopi av disse kan fås av prosjektselger. Følgende servitutter er tinglyst pr i dag: (Følgende servitutter

tinglyst pr i dag vil ligge som vedlegg til kontrakt)

#### LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi er p.t. ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Ligningskontoret etter beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (alle boliger man eier, men ikke bor fast i). Interessenter oppfordres til å sjekke [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no).

#### VELFORENING, SAMEIE

Sameie har pliktig medlemskap i områdets velforening. Årlig avgift til velforening er ikke fastsatt, men estimert til kr 1000/år pr husstand. Dette til drift av fellesarealer, lekeplass m.m.

Det er utarbeidet et foreløpig utkast til vedtekter for sameiet. Utkastet er kun av veiledende karakter og vil kunne bli endret i forbindelse med organiseringen av eiendommen eller sameiet, på grunn av sammenføyning/fradeling, seksjonering eller andre forhold.

For at sameiet skal være i drift ved overtakelsen vil selger engasjere forretningsfører for sameiet samt inngå andre avtaler knyttet til driften av sameiet, for sameiets regning.

#### 1-ÅRSBEFARING

Cirka 1 år etter overtakelsen vil selger innkalle til en kontrollbefaring av boligen. Det skal føres protokoll fra denne, som skal undertegnes av begge parter. Dersom det ikke er til klar ulempe for kjøper, kan selger kreve at utbedring av mangler som er reklamert etter overtakelsen skjer samlet etter kontrollbefaringen.

#### OPPGJØRSMEGLERS SIKKERHETSSTILLELSE

Alle eiendomsmeglerforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler, begrenset oppad til kr 45 millioner. Enkelt saker er forsikret med inntil kr 15 millioner.

I henhold til Lov av 6.mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv., er Bakkegruppen Oppgjør AS pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av involverte parter. Dersom partene ikke oppfyller krav til legitimasjon eller Bakkegruppen Oppgjør AS har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling, kan de stanse gjennomføringen av transaksjonen.



Bilder kun ment som illustrasjon. Avrik vil forekomme.

Kjøper skal ved kontraktsinngåelse signere på opplysningskjema vedr finansiering av kjøpesummen og sende kvitteringer til oppgjørsmegler ved betaling av egenkapital. I tilfelle transaksjonen stanses som følge av slike regler, kan selger ikke holdes ansvarlig.

#### AVBESTILLING

Kjøper kan iht bustadoppføringsloven (buoff) kapittel VI avbestille boligen inntil overtakelse har funnet sted. Hvis avbestilling skjer før byggestart er vedtatt i selgers styrende organer, skal avbestillingsgebyret utgjøre 5 % av vederlaget inkl. mva. Ved senere avbestilling gjelder bestemmelsen i buoff § 53, slik at selger i et slikt tilfelle skal ha dekket hele sitt økonomiske tap. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet.

#### TRANSPORT AV KONTRAKT

Transport av kjøpekontrakten skjer kun dersom selger gir sitt samtykke. Ved slik transport kan selgers salgsmateriell ikke benyttes i markedsføringen. Ved transport anbefales det at det benyttes samme oppgjørsmegler som selger benytter, for å sikre rett oppgjør. Samtykke vil uansett ikke bli gitt senere enn 45 dager fra overtakelsestidspunkt. Selger kan også stille andre vilkår for overdragelsen, f.eks solidaransvar. Ved transport påløper et administrasjonsgebyr på kr 50 000,-. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg. Transport av garantier kan kun skje etter samtykke fra garantisten, og eventuelle endringer av garantier som følge av transporten bekostes ikke av selger.

#### KJØPERS MISLIGHOLD

Dersom kjøpesum, omkostningene eller øvrige krav ikke blir betalt helt eller delvis ved forfall, påløper forsinkelsesrente av det til enhver tid utestående beløp fra forfall til betaling finner sted.

Har betaling av kjøpesummen ikke funnet sted innen 30 dager etter forfall, regnes dette som vesentlig mislighold som gir selger rett til å heve kontrakten en uke etter skriftlig varsel. Selger kan ta dekning for sitt tilgodehavende (herunder renter og omkostninger) i de innbetalinger som kjøper har foretatt. Selger har deretter rett til å selge boligen på nytt. Kjøper vil i et slikt tilfelle bli belastet for salgskostnader, en eventuell differanse ved en lavere salgssum samt eventuelt annet tap som

selger måtte være påført.

Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i boligen før fullt oppgjør har funnet sted, og ikke betaler fullt oppgjør, godtar kjøper utkastelse fra boligen uten søksmål og dom, jf tvangsfullbyrdesloven § 13-2, 3. ledd (e). Dette gjelder selv om det er stilt garanti for kjøpesum.

#### KJØPEKONTRAKT/LOVGRUNNLAG

Salg av bolig under oppføring til forbrukere reguleres av buoff. Det er en forutsetning for kontrakten at selgers kjøpekontrakt benyttes og det kan ikke gjøres endringer i denne.

#### FØLGENDE DOKUMENTER UTGJØR EN DEL AV

##### KJØPSAVTALE MELLOM KJØPER OG SELGER:

- Leveransebeskrivelse datert 17.04.2024
- Plantegning og etasjeplan datert iht. prospekt
- Foreløpig utomhusplan datert 05.02.2024
- Digitalt innlevert kjøpsavtale/budskjema
- Selgers standard kjøpekontrakt
- Grunnbokskrift datert 16.10.2023
- Reguleringsplan- og bestemmelser datert 13.10.2022
- Utkast budsjett fellesutgifter
- Utkast vedtekter

Dato 17.04.2024



HØGÅSKOLLEN - 89

HØGÅSKOLLEN - 88

# Nabolagsprofil

Gnr. 7 / Bnr. 339

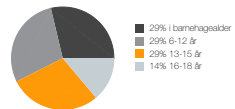
## Offentlig transport

☐ Bjørke Linje 350	9 min ⚡ 0.8 km
☐ Enebakk kirke Linje 350, 550, 551	14 min ⚡ 11.3 km
☐ Lillestrøm stasjon Totalt 9 ulike linjer	21 min ⚡ 17.9 km
☐ Lillestrøm stasjon Buss, flytog, tog	21 min ⚡ 17.9 km
☐ Oslo Gardemoen	50 min ⚡

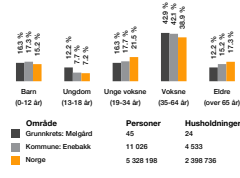
## Skoler

Hauglia skole (1-4 kl.) 250 elever, 12 klasser	7 min ⚡ 0.6 km
Stranden skole (5-7 kl.) 180 elever, 8 klasser	7 min ⚡ 3.1 km
Enebakk ungdomsskole (8-10 kl.) 217 elever, 9 klasser	15 min ⚡ 11.6 km
Rælingen videregående skole 579 elever	18 min ⚡ 15 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	24 min ⚡ 19.5 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Aldersfordeling



## Barnehager

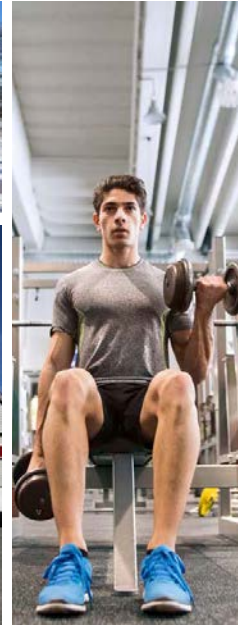
Hauglia andelsbarnehage (0-5 år) 60 barn	8 min ⚡ 0.6 km
Bergskaug barnehage (0-6 år) 54 barn, 2 avdelinger	14 min ⚡ 1.2 km
Flateby barnehage (0-5 år) 49 barn, 3 avdelinger	18 min ⚡ 1.5 km

## Dagligvare

Coop Extra Flateby Post i butikk, PostNord	10 min ⚡ 0.8 km
Spar Flateby	22 min ⚡

## Sport

☐ Hauglia skole Aktivitetshall, ballspill	7 min ⚡ 0.6 km
☐ Strefinn idrettsanlegg - Ballbane Ballspill	11 min ⚡ 0.9 km
☐ Atlético treningscenter	21 min ⚡





HØGÅSKOLLEN - 92



HØGÅSKOLLEN - 93



HÖGÅSKOLLEN - 94

NOTATER

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

HÖGÅSKOLLEN - 95





HOGÅSKOLLEN - 96

HOGÅSKOLLEN - 97



# HØGÅSKOLLEN FLATEBY

HØGÅSKOLLEN.NO

Thomas Johan Hagen

Prosjektselger

Bakke

Mobil: +47 95 13 47 07

E-post: [thomas.johan@bakke-as.no](mailto:thomas.johan@bakke-as.no)



≡ *Bakke*

HØGÅSKOLLEN | FLATEBY

---

Bakke  
[bakke-as.no](http://bakke-as.no) | [hogaskollen.no](http://hogaskollen.no)



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

**HELP**  
Rett skal være rett. For alle.



# 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:** Høgåskollen - 102  
1911 FLATEBY**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Kamilla Benum Braanen**Telefon:** 417 30 427  
**E-post:** kamilla.benum.braanen@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