



aktiv.

Fredheimkvartalet, 1430 ÅS

**FREDHEIMKVARTALET - Ny 2 roms
selveierleilighet - Salg av kontrakt
- 2. etasje - Balkong -
Gangavstand til alt**



Eiendomsmegler / Jurist

Bjørn Granli Jokstad

Mobil 992 93 090

E-post bjorn.jokstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 213 330,-
Fellesgjeld: Kr 19 000,-
Omkostn.: Kr 5 800,-
Total ink omk.: Kr 4 300 000,-
Felleskostn.: Kr 2 521,-
Selger: Arnhild Ingebogrud

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2026
P-rom 42/ kvm
Tomtstr.: 5974 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr.
Oppdragsnr.: 1205250313

FREDHEIMKVARTALET - Ny 2 roms selveierleilighet - Salg av kontrakt til alt

Lune harmoniske hjem, 17 minutter fra Oslo

De energieffektive leilighetene er i varierende størrelse og har store og gode balkonger, solrike takterrasser, hageparseller og en vakker frodig gårdshage. I den trivelige fellesstua kan du ta en kaffe med naboen, delta på sosiale aktiviteter eller arrangere sammenkomster. Gjennom trivselskonseptet Bakkekontakt vil det aktivt legges til rette for aktivitet og trivsel, tilpasset ditt sosiale behov!

Fredheimkvartalet vil i tillegg få service- og handelsfasiliteter på gateplan ut mot Moerveien.

Butikker og andre servicetilbud finner du rett utenfor døren, samtidig som området er omringet av idylliske og landlige omgivelser. Bildelingsordning, delerom for utstyr og verktøy og gratis leie av elsykler er bare noe av det du kan nyte godt av som beboer i Fredheimkvartalet.

Skulle du allikevel ønske deg en tur til hovedstaden ligger den bare 17 minutter unna med tog!

Velkommen hjem til en bolig du vil lengte hjem til!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	17
Budskjema	95

Om eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom 42kvm

Arealbeskrivelse

Primærrom

2. etasje: 42 kvm Entrè, bad, stue/kjøkken, soverom

Sekundærrom

2. etasje: 1 kvm Bod

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Felles bruksrett til sameiets utvendige og innvendige fellesarealer.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene oppgitt på tegning og i prisliste er angitt i bruksareal (BRA) som er boligenes 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 fratrasket innvendig(e) bod(er) og veggene til disse.

Uteareal

For opparbeidelse av tomten henvises til utomhusplan. Gårdstunene mellom leilighetsbyggene tilrettelegges for opphold og lek. Gatetunet skal kunne brukes til adkomst for renovasjonsbiler, utrykningskjøretøy, gang- og sykkelveg, dog skal myke trafikanter prioriteres. Utomhusplanen vil vise arealer som ligger utenfor tomten.

Utomhusplanen er ikke endelig og avvik kan forekomme. Det vil bli installert snøsmelteanlegg i portåpningen til p-anlegget, øvrig uteareal leveres uten snøsmelteanlegg. Det blir avsatt areal til sykkelparkering på terreng og i p-anlegget. Det vil etableres nedgravde avfallsbrønner. Endelig plassering av avfallshåndtering skal godkjennes av Follo Ren. Trafoanlegg monteres iht nettleiers krav i næringsarealet. Det leveres utekran og utvendig el-punkt til hvert hovedinngangsparti og felles takterrasser.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5974 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt er i dag ca. 5974 kvm, inkludert fremtidige byggetrinn. 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.

Byggemåte

KONSTRUKSJON

Bærekonstruksjon er i betong og stål, utføres i prefabrikkerte betongelementer og/eller plassbygget betong. Fasadeveggene utføres av bindingsverk, med luftet kledning. Balkongdekker utføres i betong med skråstilt innfestning. Innvendige vegger utføres i stål/tre-stender-verk kledd med gipsplater og mineralull for å dempe lyd. Støpte vegger sparkles og males. Takhøyde i leilighetene vil generelt være 2,5m, høyde i bad, entre og gang vil være 2,2m. Underetasje/p-anlegg utføres med gulv i fast dekke. Yttertak belagt med isolasjon og takpapp.

UTVENDIG OVERFLATE

Fasadene kles utvendig hovedsakelig av tegl, men innslag av metall og tre. Fargenyanse på beiset trekledning, eventuell endring på farge over tid kan forekomme.

INNVENDIG OVERFLATE

Entre:

Tak: sparklet og malt, betong med synlig v-fuge eller gips.

Gulv: 3-stavs eikeparkett, lys hvitpigmentert.

Vegger: sparklet og malt gips eller betong.

Stue/kjøkken:

Tak: sparklet og malt betong med synlig v-fuge.

Gulv: 3-stavs eikeparkett – lys hvitpigmentert.

Vegger: sparklet og malt gips eller betong.

Soverom:

Tak: sparklet og malt betong med synlig v-fuge.

Gulv: 3-stavs eikeparkett – lys hvitpigmentert.

Vegger: sparklet og malt gips eller betong.

Bad:

Tak: hvit overflate.

Gulv: standard lys grå flis 30x30 cm og 10x10 cm i dusjssone.

Vegger: lys grå flis 30x60 cm.

Innvendig bod:

Tak: sparklet og malt betong med synlig v-fuge.

Gulv: 3-stavs eikeparkett – lys hvitpigmentert.

Vegger: sparklet og malt gips eller betong.

Sportsboder:

Det medfølger sportsbod til alle leiligheter. Bodene leveres med nettingsvegger og dør som kan låses med hengelås. Det leveres ikke stikkontakt i bod. Boden er beregnet til lagring av bildekk, sykler, utemøbler og lignende. Den er ikke egnet til lagring av klær, bøker og lignende.

VINDUER

Alle vinduer leveres i godkjent utførelse og i henhold til varmetapsberegning. Leveres med farge iht. konsept fra Arkitekt. Større vinduer må påregnes levert i fastkarm (ikke til å åpne). Det benyttes nå så godt isolerte vinduer at det tidvis vil kunne dugge på utsiden.

SOLAVSKJERMING

Prosjektet er forberedt for solavskjerming. Det er krav til entydig utforming. Solutsatte fasader leveres med solavskjerming i nødvendig omfang i henhold til byggeteknisk forskrift.

DØRER

Leilighetsdør levers i fabrikk malt utførelse med FG-godkjent sikkerhetslås. Farge iht. konsept fra Arkitekt. Balkong / terrassedør leveres i samme utførelse som vinduer. Innvendige dører leveres i hvit utførelse med hvite karmen og dempelister.

LISTVERK

Alt listverk (gulvlister, utforinger, gerikter rundt dører etc.) leveres hvitmalt i glatt utførelse. Listverk utføres med synlig spiker. Taklister leveres ikke, men overgang mellom tak og vegg fuges før maling.

INNREDNING

Skyvedørsgarderobe leveres i entre i hvit utførelse uten innmat. Mulig plassering av garderobeskap i soverom er vist på tegning, men leveres ikke.

OPPVARMING

Det leveres sentralt varmeanlegg som benyttes til oppvarming og tappevann. Leilighetene leveres med vannbåren gulvvarme i kjøkken, stue og gang. Det leveres ikke vannbåren gulvvarme på soverom. Elektriske varme kabler på badegulv.

Kostnad for forbruk av varmt tappevann og oppvarming er medregnet i utkast til driftsbudsjett med kroner 14,- pr. kvm BRA, men dette vil bli avregnet a-konto, og kjøper betaler således etter faktisk forbruk. Vi tar forbehold om kostnadsnivå pga dagens svært varierende energipriser. Avregning av energi til fellesareal utføres av sameiet basert på fellesmåler. Fellesmåleren måler sameiets energi og vannforbruk, som så internt fordeles i henhold til sameiebrøk.

VENTILASJON

Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinner i hver enkelt leilighet. Tilluftventiler (friskluft) plasseres i oppholdsrom, som for eksempel soverom og stue mens avtrekksventiler plasseres i våtrom, WC, bod og kjøkken. Aggregat plasseres fortrinnsvis over himling i gang/entre. Alternativt plassering er i bod eller som del av kjøkken ventilator.

EL-INSTALLASJON, TELEFON, ETC.

Elektrisk anlegg leveres iht NEK 400:2022 og ligger generelt skjult i leiligheten, bortsett fra enkelte fremføringer til lys og stikk under overskap på kjøkken og i boder, samt eventuelt andre nødvendige synlige kabelføringer langs vegger. Det leveres hvite brytere og stikkontakter. Punktplan for hver bolig vil bli utarbeidet, alle elektriske punkt er plassert på vegg.

Det leveres LED belysning under overskap på kjøkken. På bad leveres stikkontakter ved vask, vaskemaskin, og tørketrommel. Det vil bli levert nedfelte downlights på bad og lys over speil. Ellers leveres ikke innvendig lamper. På balkonger, takterrasser og terrasser på terreng leveres det lampe og stikkontakt. Innvendig bryter.

Sportsbod leveres uten strømuttak, felles belysning i tak.

Det monteres ringetablå ved hovedinngangsdør, og porttelefon med automatisk låsåpner på vegg i hver enkelt leilighet. Det leveres ikke videokamera.

BALKONGER/UTEPLASSER

Balkongdekker er å anse som utvendig konstruksjon, med overflate i betong. Mindre ansamlinger av vann vil derfor kunne oppstå på gulvflaten etter regnvær. Drypp fra overliggende balkonger må påregnes. Rekkverk på balkonger oppføres med vertikalt spilerekkverk. Plattinger på terrengnivå, og takterrasser vil bli utført i impregnert treverk.

HEIS OG TRAPPEROM.

Fra garasje og hovedinngangsdør går det heis til alle etasjer. Postkasser plasseres på egnet sted etter Postens henstilling. Det legges flis i hovedinngang. I trapper og repoer blir det lagt gulvbelegg. Trapperommet er ikke oppvarmet, men temperert. Fellesterrasse bygges i impregnert trevirke. Rekkverk på takterrasser og galleri-ganger oppføres med vertikalt spilerekkverk. Felles stue ved inngang E leveres med minikjøkken, slitesterkt gulvbelegg og møblert.

Innhold

Entrè, bad, stue, kjøkken, soverom, bod og balkong

Kjøkken leveranse

Kjøkkeninnredning leveres iht valgt stilpakke med laminat benkeplate og rett forkant. Softclose på dører og skuffer. Det leveres integrerte hvitevarer av type Electrolux eller tilsvarende kvalitet, med induksjonsplatetopp, stekeovn, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Antall skap i henhold til kjøkkentegning for den enkelte leilighet.

Tak: Sparklet og malt betong med synlig v-fuge.

Gulv: 3-stavs eikeparkett – lys hvitpigmentert.

Vegger: Sparklet og malt gips eller betong.

Kjøkken leveres med oppvaskkum i stål, blandebatteri og opplegg for oppvaskmaskin. Ventilasjonshette slimline, integrert i overskap.

Baderom leveranse

På bad leveres hvit baderomsinnredning med skuffer, en servanttopp, speil, lys og stikkontakt. Størrelse på innredning vises på plantegning til den enkelte leilighet.

Selger tar forbeh

Tak: Hvit overflate.

Gulv: Standard lys grå flis 30x30 cm og 10x10 cm i dusjssone. Elektriske varme kabler på badegulv.

Vegger: Lys grå flis 30x60 cm.

Bad leveres med blandebatteri og vegghengt toalett, og alt sanitærutstyr blir levert i hvit utførelse. Opplegg for vaskemaskin med vann, avløp og stikkontakt der hvor det er vist plassering av vaskemaskin på tegningene. Det leveres innsvingbare dusjvegger i herdet glass, eller dusjvegger med glassdør samt armatur i god kvalitet. Det kan være en synlig innkassing på vegg hvor toalettet er plassert. Bad leveres som prefabrikkert baderomskabiner/moduler (enkelte bad kan være plassbygget).

Andre oppholdsrom

Se leveransebeskrivelse i salgsoppgaven.

Tilvalgsmuligheter denne enhet

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

Selger (kjøper 1) har gjort følgende tilvalg: Ingen

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Det blir tegnet kollektiv avtale for levering av bredbånd og digital-TV. Grunnpakke er

inkludert i fellesutgiftene. Det gjøres oppmerksom på fasttelefon ikke leveres.

Diverse

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

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Info energiklasse

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

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

Økonomi

Kontraksposisjonenes prisantydning

Kr 213 330

Kjøpesum opprinnelig avtale

Kr 3 990 000

Andel fellesgjeld opprinnelig avtale

Kr 19 000

Omkostninger opprinnelig avtale

Kr 27 670

Omkostninger transportavtale

Kr 50 000

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 197 530

Total prisantydning

Kr 4 300 000

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.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

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 og strøm i fellesarealer. I tillegg er Bakkekontakt og fellesstue i fellesutgifter. Det vil på vegne av sameiet bli inngått driftsavtaler med tekniske leverandører etter behov. Foreløpig budsjett er utarbeidet av forretningsfører og foreligger som et vedlegg til kontrakt.

Varmt vann og fyring vil beløpe seg til ca. kr. 14,- pr. kvm. BRA/mnd. 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.

Driftsbudsjett og fellesutgifter vedtas av styret og fremlegges til orientering på sameiets generalforsamling. Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene. Dersom kommunen fakturerer hver boligseksjon direkte, vil budsjett for felleskostnadene reduseres.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 521

Andel Fellesgjeld

Kr 19 000

Sameiet

Vedtekter/husordensregler

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 0, bruksnummer 0 i Ås kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal foreligge innen overtagelse. Det er selgers plikt å fremskaffe ferdigattest på eiendommen. Kjøper gjøres oppmerksom på at ferdigattest kan bli å foreligge en tid etter overtagelse (avhengig av f.eks. årstid og ferdigstilling av utomhus areal).

Vei, vann og avløp

Vei, vann og avløp er offentlig.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut iht. bestemmelsene i eierseksjonsloven og ev. vedtektene, dvs. utleie med varighet på over 30 sammenhengende dager. Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Boligen har ingen egen utleieenhet.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kontraktsposisjon

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

Utbygger er Moerveien Utvikling AS.

Prisantydning for kontraktsposisjonen (merverdi) er kr 213 330,-
Opprinnelig kjøpspris inkludert omkostninger i henhold til kjøpekontrakt mellom utbygger og selger er kr 3 990 000,-.
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 19 000,- i fellesgjeld på enheten.
Total kjøpesum inkludert opprinnelig kjøpspris, tilvalg og omkostninger er kr 4 300 000,-.

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

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Overtakelse

Forventet ferdigstillelse 2. halvår 2026.

Budgivning

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

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

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Kostnader - opprinnelig avtale:

3 990 000 (Kjøpesum)

19 000 (Andel av fellesgjeld)

27 670 (Omkostninger)

0 (Tilvalg)

4 036 670 (Totalpris opprinnelig avtale inkl. fellesgjeld)

Kostnader - kontraktsposisjon:

213 330 (Prisantydning kontraktsposisjon)

50 000 (Transportgebyr)

263 330 (Totalpris kontraktsposisjon)

Totalpris - opprinnelig avtale og kontraktsposisjon:

4 300 000

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 5 800

Betalingsbetingelser

Vederlag for kontraktsposisjonen (merverdi) kr 213 330, transportgebyr kr 50 00 og forskudd kr 150 000, totalt kr 413 330,-, betales av kjøper senest fjorten dager etter aksept av bud.

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

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

Opprinnelig kjøpesum i Kjøpekontrakt (fratrullet eventuelt forskudd), omkostninger og tilvalg, totalt kr 3 867 670,-, 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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag totalt kr: 60 000

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Bjørn Granli Jokstad
Eiendomsmegler / Jurist
bjorn.jokstad@aktiv.no
Tlf: 992 93 090

Ansvarlig megler bistås av

Bjørn Granli Jokstad
Eiendomsmegler / Jurist
bjorn.jokstad@aktiv.no
Tlf: 992 93 090

Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, organisasjonsnummer 926743023
Trondheimsvegen 84, 2040 Kløfta

Salgsoppgavedato

14.10.2025

Fredheim KVARTALET



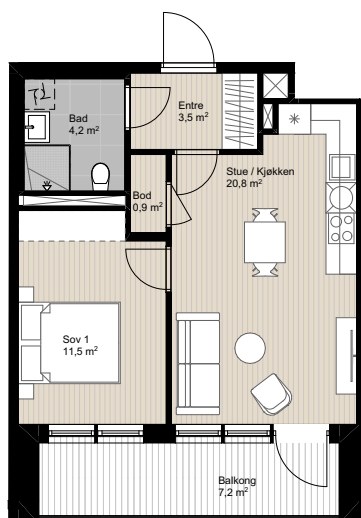
Tegning	Salgstegning
Leilighet	I 202
Etasje	2
Leilighetstype	2- roms, ikke tilgjengelig boenhet
Areal BRA	44,0 m ²
Areal P-rom	42,0 m ²
Dato	12.05.2023



LUND+SLAATTO
ARKITEKTER

Langkaia 1, 0150 Oslo Tel 22122900 www.lsa.no post@lsa.no

Plantegningen kan ikke benyttes til måltaking. Areal i henhold til NS 3940:2012. Areal vil kunne avvike noe som følge av detaljprosjektering. Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte totalarealer og de enkelte rom, vil kunne forekomme. Nedsenkede himlinger og innkassinger som ikke er vist på tegningen vil kunne forekomme basert på prosjektets videre utforming i detaljprosjektering. Kjøkken leveres iht. tegning fra leverandør.



Nabolagsprofil

Moerveien 7 - Nabolaget Åsgård - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

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

Skoler

Åsgård skole (1-7 kl.) 358 elever, 24 klasser	7 min 🚶 0.6 km
Rustad skole (1-7 kl.) 494 elever, 22 klasser	18 min 🚶 1.4 km
Brønnerud skole (1-7 kl.) 95 elever, 7 klasser	6 min 🚶 2.7 km
Ås ungdomsskole (8-10 kl.) 433 elever, 19 klasser	17 min 🚶 1.4 km
Ås videregående skole 1100 elever, 62 klasser	8 min 🚶 0.7 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Rådhuset - Ås kommune	3 min 🚶
🚗 Extra Raveien	5 min 🚶



Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100



Opplevd trygghet

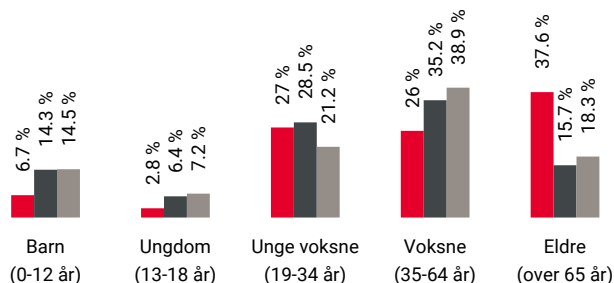
Veldig trygt 80/100



Naboskapet

Høflige 57/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Søråsteigen barnehage (0-5 år) 91 barn	6 min 🚶 0.5 km
Tunveien barnehage (0-5 år) 70 barn	10 min 🚶 0.8 km
Kaja barnehage (1-5 år) 42 barn	11 min 🚶 0.9 km

Dagligvare

Kiwi Ås PostNord	2 min 🚶 0.2 km
Rema 1000 Rådhusplassen	5 min 🚶



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

Primære transportmidler



1. Tog



2. Egen bil



3. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



Støynivået

Lite støynivå 83/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100

Sport

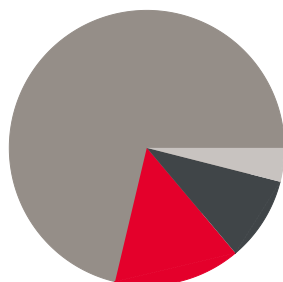
Ås videregående 6 min
Fotball, sandvolleyball 0.5 km

Åsgård skole 6 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.5 km

Fresh Fitness Ås 2 min

Ås Tr.senter og fysioterapi 15 min

Boligmasse



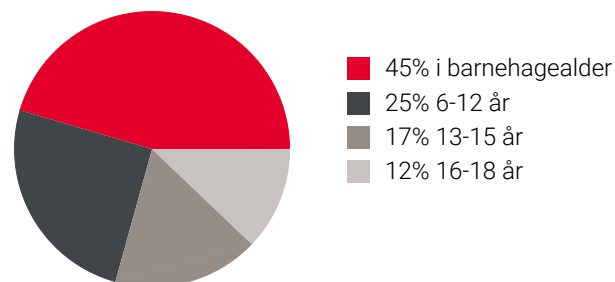
15% enebolig
10% rekkehus
72% blokk
4% annet

Varer/Tjenester

Oslo Fashion Outlet 13 min

Vitusapotek Ås 3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

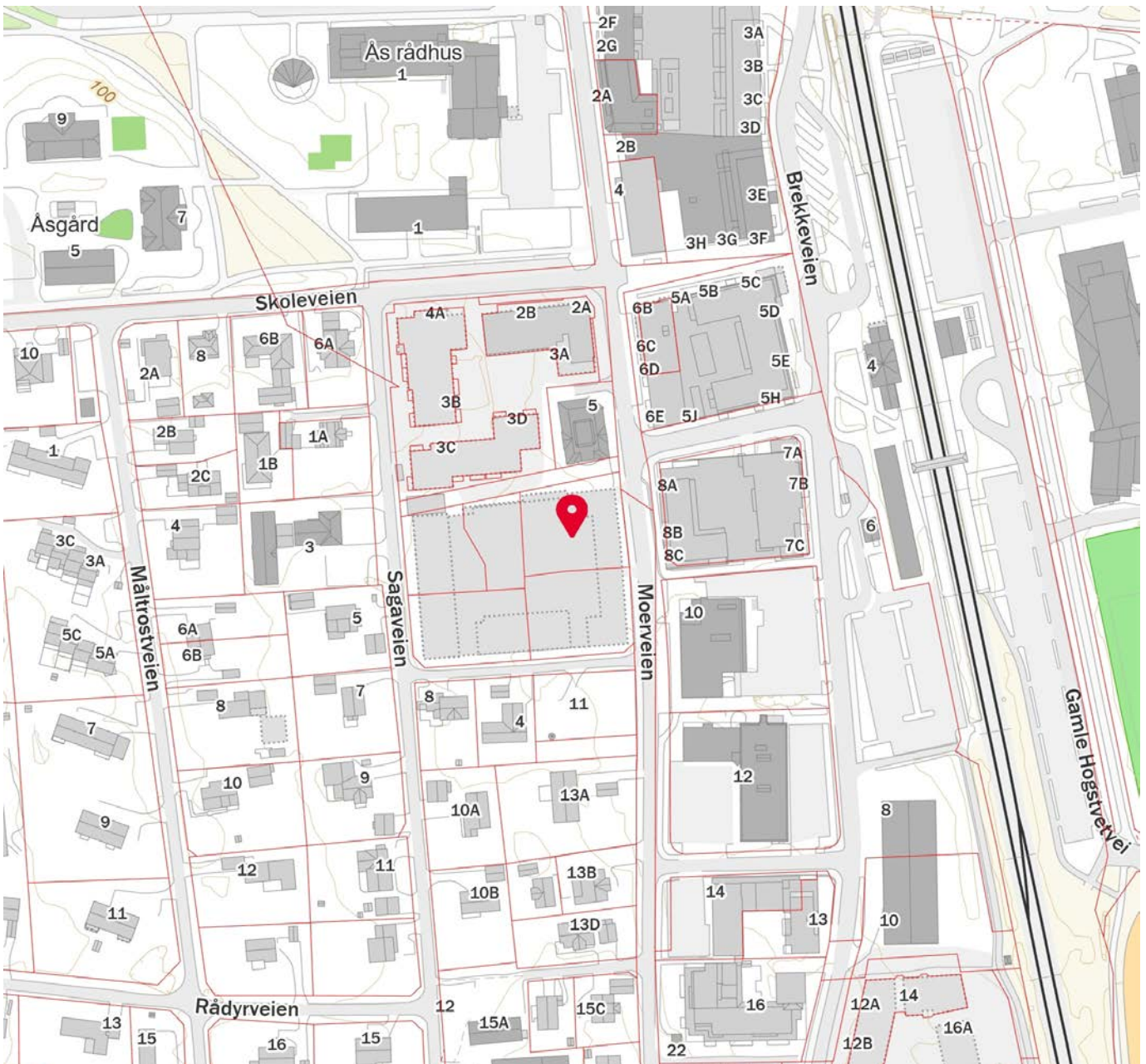
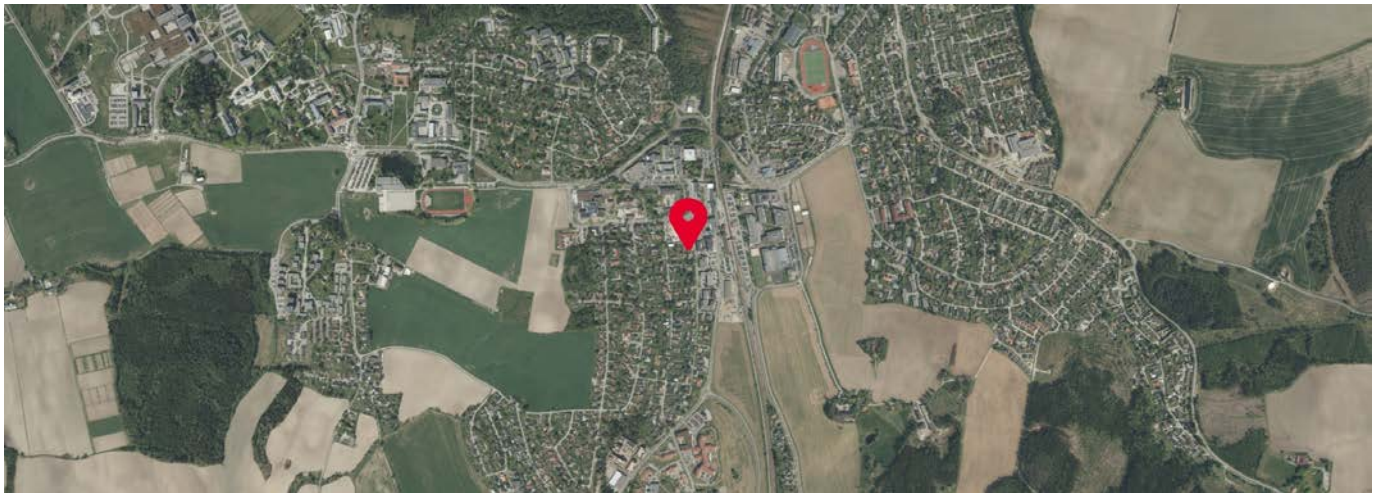


0% 53%

Åsgård
Ås
Norge

Sivilstand

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



Vedlegg

Omsetningsnummer: 52-23-0091
Oppdragsnummer: 52-23-0138
Dato: 27.06.2023
Bolignummer: I-202
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 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 under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

Mellom

Moerveien Utvikling AS

Orgnr: 826861592

heretter kalt **selger**, og

Arnhold Ingeborgrud

Født: 26.09.1951

Orrevegen 6

2070 RÅHOLT

Mob: 91552223 E-post: a.ingeborgrud@online.no

heretter kalt **kjøper**, er i dag inngått følgende kjøpekontrakt.

Addo Sign identifikasjonsnummer: c7f57d30-9b5d-467d-aeb5-3c7ed9ae6172

1. KONTRAKTSOBJEKT

1.1 Selger overdrar herved til Kjøper:

- a) Bolignummer I-202, i boligprosjektet Fredheimkvartalet I-202, med foreløpig adresse Gnr. 42 Bnr. 175 i Ås kommune.
Eierseksjonen består av ideell sameieandel i henhold til oppdelingsbegjæring samt tinglyst enerett til bruk av:

Bolignummer: I-202

- i. Tilhørende balkong/terrasse eller markterrasse der dette fremgår av tegning
- ii. Sportsbod
- iii. Antall garasjeplasser i henhold til garasjekontrakt

Det tas forbehold om endelig Gnr. og Bnr. Eiendommen vil bli seksjonert og seksjonsnummer tildelt innen overtagelse jf. Punkt 7.

Selger tar forbehold om antall boligseksjoner i sameiet og om tidspunkt for endelig seksjoneringsvedtak jf. Punkt 11.

- b) Felles bruksrett til sameiets utvendige og innvendige fellesarealer.

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 Boligens kvalitet og funksjon i vesentlig grad, samt eventuelle endringer som følge av pålegg fra myndighetene.

1.3 Det tas forbehold om justering av tomtegrensene ved fradeling på bakgrunn av krav fra offentlige myndigheter.

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

1.5 Selger forbeholder seg retten til å fordele samt organisere boder, uteareal utenfor boliger på bakkeplan samt eventuelle biloppstillingsplasser i garasjeanlegget.

1.6 Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan organisering av parkeringsanlegget, uteareal utenfor boliger i 1. etasje og bodene vil bli. Dette kan bli søkt organisert som tilleggsdel(er) til Kjøpers boligseksjon, skilles ut som en egen eiendom, eller bli lagt som fellesareal med vedtektsfestet bruksrett.

2. KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

2.1 Kjøpesummen for Eiendommen utgjør kr 3 990 000,-

2.2 Delinnbetaling v/utstedt garanti jf. Buofl §12 jf. Punkt 8.1 kr. 150.000, -
Faktura på delinnbetaling blir sendt med, kid nummer, fra vår oppgjørsavdeling.

Resterende kjøpesum forfaller til betaling etter bestemmelsen i Punkt 3
Kjøpesum skal ikke indeksreguleres.

2.3 Dokumentavgift til Staten, 2,5% av tomteverdi som foreløpig er beregnet til kr. 14.840, -
pr m2 BRA. Det tas forbehold om endring av dokumentavgiften på tinglysningstidspunktet.

2.4 Etablering av bredbånd/tv og sameiet/seksjonering kr 10.000, -

2.5 Som beboer på Fredheimkvartalet har du tilgang til felles stue som blir en næringsseksjon som eies av alle boligseksjonene i Fredheimkvartalet (ca. 141 leiligheter) i fellesskap. Eierskapet er fordelt likt per boligseksjon og ligger i tingsrettslige sameie mellom eierne. Sameieandelen (1/141 del) tinglyses med en realkopling og ligger som et tilbehør til boligseksjonen i samsvar med avhendingsloven § 3-4 andre ledd, bokstav d. Sameieandelen følger boligseksjonen ved salg. Arealet er på ca 50 kvm. Selger vil ta opp fellesgjeld på denne seksjonen som tilsvarer kr 19 000,- pr. boligseksjon og andel nedbetaling er inkludert i fellesutgifter.

2.5 Oppstarts kapital til sameiet, 3 mnd. Fellesutgifter

2.6 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.

2.7 Totalsummen, Kjøpesummen og omkostninger, betales som følger:

Kjøpesum og omkostninger	Beløp
Kontraktssum	3 990 000,-
Administrasjonsgebyr for etablering av bredbånd/tv og sameiet/seksjonering	10 000,-
Dokumentavgift	16 300,-
Tingl.gebyr pantedokument	585,-
Tingl.gebyr skjøte	585,-
Pantattest kjøper	172,-
Utskriftsgebyr pantattest	28,-
Totalt kr.	4 017 670,-

Tinglysningsgebyr og attestgebyr beløper seg til kr 785,- for hvert panterettsdokument kjøper må la tinglyse på eiendommen i forbindelse med etablering av lån. I tillegg tinglysningsgebyr for skjøte kr 585,-. Det tas forbehold om endringer i ovenstående avgifter/gebyrer.

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

3. FORBEHOLD FRA SELGER

3.1 Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

- Nødvendig offentlig godkjenning, herunder reguleringsvedtak, ramme- og igangsettingstillatelse og eksempelvis godkjent byggeplan ifm omkjøringsveien

Addo Sign identifikasjonsnummer: c7f57d30-9b5d-467d-aeb5-3c7ed9ae6172

- 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 byggingsarbeidene, vil bli igangsatt. Ved igangsetting av byggearbeidene vil melding til Kjøper også inneholde opplysninger om planlagt tidspunkt/periode for overtagelse.

Dersom forbeholdene ikke er avklart innen dato 01.04.2024, 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 opptjent på klientkonto. Renter blir ikke utbetalt dersom beløpet er mindre enn ½ rettsgebyr. Utover dette har Selger intet ansvar overfor Kjøper.

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 endre 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.

4. OPPGJØR

4.1 Oppgjøret mellom partene foretas av:

Bakkegruppen Oppgjør AS Org.nr: 928 785 688
Postboks 4129 Sjølyst, 0217 Oslo
E-post: oppgjør@bakke-as.no

4.2 Betaling av vederlaget

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

- 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.
- Den resterende del av kjøpesum, kjøpsomkostninger og eventuelle tilvalg innbetales senest 1 -en- uke innen overtagelse.

Alle innbetalinger skal skje til klientkonto nummer **18136030872**. Alle innbetalinger skal merkes med KID: **KID-kode 5223013821940**. 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 innestående på klientkonto til enhver tid. Renter av omkostninger som er innbetalt av kjøper tilfaller kjøper. Kjøper og selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jfr. eiendomsmeulingsforskriften § 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 selger, skal kjøper betale forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen til fullt oppgjør samt omkostninger er mottatt på Bakkegruppen Oppgjør AS sin klientkonto. Påløpte forsinkelsesrenter avregnes fra avtaltovertagelse/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 ref § 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 skyldige 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 2.8 være disponibelt på klientkonto. Det tar vanligvis 5-10 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. HEFTELSER 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. For øvrig overdras Boligen fri for andre økonomiske heftelser enn de Kjøper selv måtte påhefte i forbindelse med betaling av kjøpesummen.

5.2 Kjøper har fått seg forelagt elektronisk utskrift fra grunnboken og har gjort seg kjent med denne, se avsnitt 14. vedlegg til kontrakt og bilag 7. 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 opptrådt 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.

Addo Sign identifikasjonsnummer: c7f57d30-9b5d-467d-aeb5-3c7ed9ae6172

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, jf. buofl §42.

6.2 Likeledes kan Selger kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som forårsaket av forhold på forbrukerens side etter buofl §43.

6.3 Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. 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 Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er Kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått.

6.6 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. OVERTAGELSE OG FERDIGBEFARING

7.1 Forventet ferdigstillelse i henhold til Leveransebeskrivelse kapittel 7 «Kontraktsmessige forhold» under avsnitt «Forbehold». 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 garasjekjelleren faktisk igangsettes. Gravearbeider i grunnen og teknisk infrastruktur er ikke å anse som byggearbeid. Det gjøres oppmerksom på at prosjektet kan bli delt opp i byggetrinn og at byggene dermed vil ha ulike overtagelsestidspunkter.

7.2 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.

7.3 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.

7.4 Selger vil fastsette en endelig overtagelsesdato når man har sikkerhet for når dette kan skje. Overtagelsesmåned vil bli meddelt med cirka 3 måneders skriftlig varsel fra selger. Selger kan kreve overtagelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha Eiendommen klar til overtagelse. Selger skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtagelsestidspunktet, og det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 dagers skriftlig varsel.

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

7.6 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.

Dersom det i byggetiden skulle inntreffe streik, lockout eller gjøre seg gjeldende andre forhold som Selger ikke er herre over, kan Kjøper ikke av den grunn kreve dagmulkt eller erstatning, heve eller påberope seg gunstigere betalingsbetingelser.

Selger tar forbehold om at endelig innflyttingsdato kan endres som følge av manglende arbeidskraft, forsinket levering av nødvendige leveranser til prosjektet og lignende som følge av sykdomsfravær ved f.eks. større virusutbrudd.

7.7 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.

7.8 6 uker før ferdigstilling vil Selger skriftlig varsle Kjøper om tidspunkt for forhåndsbeføring og overtagelse. Ved forhåndsbeføring vil Boligen besiktiges av Kjøper og Selger i fellesskap. Selger fører referat fra forhåndsbeføringen.

På overtakelsesforretningen skal Selger og Kjøper foreta en ferdigbeføring hvor Boligen besiktiges i fellesskap. Det skal føres protokoll fra beføringen, 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 byggrensjort stand.

7.9 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.

7.10 Selger har ansvaret for at det foreligger midlertidig 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.

7.11 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.

7.12 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 at 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. Det kan bli stilt en betalingsgaranti for gjenstående arbeider på sameiets fellesarealer/uteområder fra finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge.

Betalingsgarantien utstedes ved overtakelse og overskjøting av den første boligen i første byggetrinn, og garantibeløpet skal tilsvare verdien av gjenstående arbeid for å ferdigstille sameiets fellesarealer/uteområder i henhold til inngåtte kontrakter med kjøperne. Garantien utstedes som en samlegaranti, slik at styret i sameiet kan fremme påkrav under garantien dersom Selger ikke oppfyller sin forpliktelse til å ferdigstille fellesarealene. Garantien skal ha en utløpsdato som ikke kan settes tidligere enn forventet ferdigstillelsesdato for fellesarealene.

Forutsatt at Selger kan fremlegge selvskyldnergaranti for ferdigstillelse 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 klientkonto som følge av manglende ferdigstillelse av fellesarealene på overtakelsestidspunktet, jfr. buofl. § 49. Det presises at samtykket ikke er til hinder for at andre omtvistede beløp deponeres på klientkonto, og at samtykket heller ikke gjelder manglende ferdigstillelse av fellesarealer som den enkelte Kjøper etter kjøpekontrakten skal ha eksklusiv råderett over.

7.13 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.

7.14 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 skjøte er tinglyst, utleveres nøkler til Eiendommen ved overtagelsesforretningen. Selger sørger for å innhente bekreftelse på at fullt beløp er innbetalt.

7.15 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.

7.16 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.

7.17 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.

8. SIKKERHETSSTILLELSE (GARANTI)

8.1 Selger stiller garanti for riktig oppfyllelse av kontrakten med 3% av kjøpesummen i byggetiden og 5% av kjøpesummen i reklamasjonsperioden på fem år etter overtagelsen, jfr. Buofl. §12, tredje ledd. Det er tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbeholdene fra Selger er frafalt, jf. buofl. §12, niende ledd. Garantien gjelder for selgers plikt til oppfyllelse av kjøpekontrakten. Tilleggsbestillinger vil ikke påvirke størrelsen på Selgers garanti/sikkerhetsstillelse. Unntatt fra dette er dersom kjøper er å anse som profesjonell part/næringsdrivende, da stilles det ikke garanti.

8.2 Garantien skal utstedes som samlegaranti for kjøperne i Prosjektet, eller personlig til hver enkelt kjøper.

8.3 Selger kan stille 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..

8.4 Dersom selger ønsker å få utbetalt beløp innbetalt av kjøper, stilles det garanti etter buofl. §47.

9. FORSIKRING

9.1 Selger holder bygningen forsikret i byggeperioden. Kjøper må selv tegne egen innbo- og løsøreforsikring for Boligen fra og med overtagelsesdatoen. Fullverdiforsikring for eiendommen vil bli etablert av Selger på vegne av sameiet.

9.2 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.

10. MANGLER – REKLAMASJON

10.1 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.

10.2 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.

10.3 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.

10.4 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.

10.5 I nye bygg vil det normalt oppstå svinriss, krymping av trevirke eller plater og derav følgende sprekker i tapetmaling mv. 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.

10.6 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

10.7 Selgeren er ikke ansvarlig for mangler, skjulte eller åpenbare, som skyldes kjøpers bruk av eiendommen.

10.8 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.

11. SAMEIET

11.1 Eiendommen skal seksjoneres iht. eierseksjonsloven og Kjøper har rett og plikt til å være medlem av sameiet. Kjøper har rett og plikt til å følge lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65 og sameiets til enhver tid gjeldende vedtekter. Som vedlegg og en del av denne avtale følger utkast til vedtekter for sameiet.

11.2 Alle seksjonseiere i sameiet må svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/fellesutgifter overfor sameiet. Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i sameiets vedtekter. Størrelsen på fellesutgiftene er ikke fastsatt, men stipulerte fellesutgifter skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter, se Leveransebeskrivelse, kapittel 7 «Kontraktsmessige forhold» avsnitt «Fellesutgifter/Likviditetstilskudd». Kjøper er innforstått med at sameiet gjennom egne vedtak kan endre fellesutgiftene. Se for øvrig utkast til budsjett vedlagt denne kjøpekontrakt.

11.3 Så fremt garasjen blir organisert som et garasjesameie, vil det gjelde egne vedtekter for garasjeanlegget og parkeringsplassene, jf. Vedtektene til garasjesameie. Blir garasjen/parkeringen seksjonert som tilleggsdel til boligseksjonene vil dette tas høyde for i sameiets vedtekter.

11.4 Selger innkaller til ekstraordinært sameiermøte ca. 1 måned før overtagelse av boligseksjonene for å velge styre til sameiet. Selger vil kunne være eier og kan i tilfelle stemme på vegne av eventuelt usolgte seksjoner. For øvrig vil kjøpere av de solgte seksjonene kunne stemme selv om de på tidspunktet for møtet ikke er blitt formell eier av sin seksjon.

11.5 Kjøper aksepterer at sameiets styre valgt på sameiermøte overtar andel fellesareal på vegne av kjøper. Kjøper gir ved underskrift på denne kontrakt styret fullmakt til å overta fellesarealer.

11.6 Under overtagelsesforretningene skal Selger påse at det føres overtagelsesprotokoll som underskrives av begge parter. Kjøperen (hhv. sameiets styre hva gjelder fellesarealene) skal sørge for å protokollføre de mangler man eventuelt påberoper seg vedrørende Eiendommen (hhv. fellesarealene). Det kan ikke senere påberopes mangler man med rimelighet burde ha oppdaget i forbindelse med overtagelsesforretningen.

11.7 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.

11.8 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.

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

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 videresalgssubjekt, vil videresalget reguleres av Bustadsoppføringslova ved ev. 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. 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.

12.5 Ved en eventuell endring i eierskap/navneendring fra Kjøpers side etter signert kontrakt, vil det påløpe et administrasjonsgebyr til oppgjørsmegler på kr. 25.000,- inkl. mva. som innbetales til Bakkegruppen Oppgjør AS sin driftskonto.

12.6 Partene er enige om at kommunikasjon via e-post og det digitale verktøyet Knips kan benyttes mellom partene og at dette regnes som skriftlig kommunikasjon, jfr. Buofl. § 6a.

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

12.7 Ferdsel 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 Selger står fritt til å endre bolignummer i prosjekteringsprosessen og forbeholder seg også retten til å foreta endringer ved prosjektet knyttet til en eventuell deling/sammenslåing av usolgte seksjoner. Disse endringene kan medføre mindre endringer av fasaden og plassering av balkonger.

12.9 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.

12.10 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.

12.11 Selger forbeholder seg retten til uten varsel å kunne endre priser og betingelser for usolgte boliger og biloppstillingsplasser.

12.12 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 byggevirkksomhet, kunne medføre enkelte ulemper for beboerne inntil ferdigstillelse av samtlige byggetrinn.

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 eiendoms verneeting.

14. VEDLEGG TIL KONTRAKT, BILAG

1. Leveransebeskrivelse
2. Plantegning og etasjeplan
3. Fasadetegninger og snitt
4. Kontraktsmessige opplysninger
5. Skisse til utomhusplan
6. Elektronisk utskrift av grunnboken
7. Utkast til vedtekter
8. Utkast til budsjett for sameiet
9. Reguleringsbestemmelser og kartutsnitt

Kjøper erklærer ved inngåelsen av Kjøpekontrakten å ha satt seg inn i de ovennevnte dokumenter, prospekt med vedlegg, 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.

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 15 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

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, samt eventuelle tilvalgsbestillinger skal være kreditert til oppgjørsmeglers klientkonto **18136030872**. senest 3 virkedager før overtagelsesdato. Alle betalinger skal merkes med KID: **KID-kode 5223013821940**.

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

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

Selger er innforstått med at det ikke vil bli foretatt oppgjør før:

- pantdokument 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 pantdokument er tinglyst.

Selger gjøres oppmerksom på at det normalt tar 2-3 uker fra overtagelse 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.

Fredheim KVARTALET



Tegning	Salgstegning
Leilighet	I 202
Etasje	2
Leilighetstype	2- roms, ikke tilgjengelig boenhet
Areal BRA	44,0 m ²
Areal P-rom	42,0 m ²

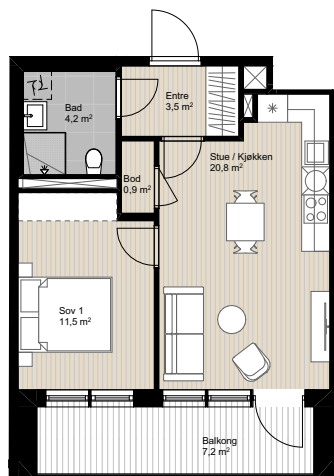
Dato 12.05.2023



LUND+SLAATTO
ARKITEKTER

Langkaia 1, 0150 Oslo Tel 22122900 www.lsa.no post@lsa.no

Plantegningen kan ikke benyttes til måltaking. Areal i henhold til NS 3940:2012. Areal vil kunne avvike noe som følge av detaljprosjektering. Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte totalarealer og de enkelte rom, vil kunne forekomme. Nedsenkede himlinger og innkassinger som ikke er vist på tegningen vil kunne forekomme basert på prosjektets videre utforming i detaljprosjektering. Kjøkken leveres iht. tegning fra leverandør.



Addo Sign identifikasjonsnummer: c7f57d30-9b5d-467d-aeb5-3c7ed9ae6172

Leveransebeskrivelse

Addio Signi identifikasjonsnummer: c7157d30-9b5d-467d-aeb5-3c7ed9ae6172

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

LEVERANSEBESKRIVELSE

GENERELT

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Tegninger og bilder i salgsoppgaven er illustrasjoner. Leveringsomfang, fargevalg og materialkvaliteter er gjengitt i denne leveringsbeskrivelse. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og den øvrige salgsinformasjonen (herunder salgstegninger). I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er gjeldende. Enkelte illustrasjoner i tegningsmateriale og øvrig salgsmateriell vil vise forhold som ikke er med i leveransen, så som møblering, kjøkkenløsning, hvitevarer, garderobeinnredning, fargevalg, tepper, dør og vindusform, bygningsmessige detaljer, f.eks. fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning etc.

Tegninger i prospektet kan i noen grad avvike i forhold til den endelige utforming, blant annet er sjakter, innskninger og VVS-føringer ikke eksakt inntegnet. Salgstegningene i prospektet er ikke egnet for mållaking, da det er de ferdig prosjekterte og detaljerte arbeidstegninger det bygges etter. Videre kan vindusplasseringen, størrelse og åpningsmulighet i den enkelte leilighet avvike noe fra de generelle planer, som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget, krav til bæring osv.

Boligprosjektet blir rammesøkt etter teknisk forskrift TEK 17.

TOMT

For opparbeidelse av tomten henvises til utomhusplan. Gårdstunene mellom leilighetsbyggene tilrettelegges for opphold og lek.

Gatebunnet skal kunne brukes til adkomst for renovasjonsbiler, utrykningskjeretøy, gang- og sykkelveg, dog skal myke trafikanter prioriteres. Utomhusplanen vil vise arealer som ligger utenfor tomten. Utomhusplanen er ikke endelig og avvik kan forekomme.

Det vil bli installert snøsmelteanlegg i portåpningen til p-anlegget, øvrig uteareal leveres uten snøsmelteanlegg. Det blir avsatt areal til sykkelparkering på terreng og i p-anlegget. Det vil etableres nedgravde avfallsbrønner. Endelig plassering av avfallshåndtering skal godkjennes av Follo Ren. Trafoanlegg monteres iht nettleiers krav i næringsarealet.

Det leveres utekran og utvendig el-punkt til hvert hovedinngangsparti og felles takterrasser.

KONSTRUKSJON

Bærekonstruksjon er i betong og stål, utføres i prefabrikkerte betongelementer og/eller plassbygget betong.

Fasadeveggene utføres av bindingsverk, med luftet kledning.

Balkongdekker utføres i betong med skråstilt innfestning.

Innvendige vegger utføres i stål/tre-stender-verk kledd med gipsplater og mineralull for å dempe lyd. Støpte vegger sparkles og males.

Takhøyde i leilighetene vil generelt være 2,5m, høyde i bad, entre og gang vil være 2,2m.

Underetasje/p-anlegg utføres med gulv i fast dekke.

Yttertak belagt med isolasjon og takpapp.

UTVENDIG OVERFLATE

Fasadene kles utvendig hovedsakelig av tegl, men innslag av metall og tre. Fargenyanse på beiset trekledning, eventuell endring på farge over tid kan forekomme.

INNVEDIG OVERFLATE

Entre:
Tak: sparklet og malt, betong med synlig v-fuge eller gips.
Gulv: 3-stavs eikeparkett, lys hvitpigmentert.
Vegger: sparklet og malt gips eller betong.

Stue/kjøkken:
Tak: sparklet og malt betong med synlig v-fuge.
Gulv: 3-stavs eikeparkett – lys hvitpigmentert.
Vegger: sparklet og malt gips eller betong.

Soverom:
Tak: sparklet og malt betong med synlig v-fuge.
Gulv: 3-stavs eikeparkett – lys hvitpigmentert.
Vegger: sparklet og malt gips eller betong.

Bad:
Tak: hvit overflate.
Gulv: standard lys grå flis 30x30 cm og 10x10 cm i dusjsone.
Vegger: lys grå flis 30x60 cm.

WC (evt. separat WC):
Tak: sparklet og malt betong med synlig v-fuge.
Gulv: standard lys grå flis 30x30 cm.
Vegger: sparklet og malt gips eller betong.

Innvendig bod:
Tak: sparklet og malt betong med synlig v-fuge.
Gulv: 3-stavs eikeparkett – lys hvitpigmentert.
Vegger: sparklet og malt gips eller betong.

Sportsboder:
Det medfølger sportsbod til alle leiligheter. Bodene leveres med nettingsvegger og dør som kan låses med hengelås. Det leveres ikke stikkontakt i bod. Bodene er beregnet til lagring av bildekk, sykkel, utemøbler og lignende. Den er ikke egnet til lagring av klær, bøker og lignende.

Parkeringskjeller:
Gulv i p-kjeller: Støvbundet betong, biloppstillingsplassene merkes.
Tak: støvbundet betong / garasjehimling under leilighetene. Hvitfarget.
Vegger og søyler: Støvbundet vegger, men innslag av farger på søyler og inngangsparti.

Det leveres ikke sluk i gulv i p-kjeller.

VINDUER

Alle vinduer leveres i godkjent utførelse og i henhold til varmetapsberegning. Leveres med farge iht. konsept fra Arkitekt. Større vinduer må påregnes levert i fastkarm (ikke til å åpne). Det benyttes nå så godt isolerte vinduer at det tidvis vil kunne dugge på utsiden.

SOLAVSKJERMING

Prosjektet er forberedt for solavskjerming. Solavskjerming vil kunne velges som tilvalg. Det er krav til entydig utforming. Solutsatte fasader leveres med solavskjer-

ming i nødvendig omfang i henhold til byggeteknisk forskrift. Tegninger med plasseringer vil foreligge ved tilvalg.

DØRER

Leilighetsdør levers i fabrikk malt utførelse med FG-godkjent sikkerhetslås. Farge iht. konsept fra Arkitekt. Balkong / terrassedør leveres i samme utførelse som vinduer. Innvendige dører leveres i hvit utførelse med hvite karmar og dempelister.

LISTVERK

Alt listverk (gulvlister, uforinger, gerikter rundt dører etc.) leveres hvitmalt i glatt utførelse. Listverk utføres med synlig spiker. Taklister leveres ikke, men overgang mellom tak og vegg fuges før maling.

INNREDNING

På bad leveres hvit baderomsinnredning med skuffer, en servantopp, speil, lys og stikkontakt. Størrelse på innredning vises på plantegning til den enkelte leilighet. Selger tar forbehold om mindre endringer i detaljprosjekteringen.

Leiligheter med separate WC leveres med enkel servant og speil over servanten.

Kjøkkeninnredning leveres iht valgt stilpakke med laminat benkeplate og rett forkant. Softclose på dører og skuffer. Det leveres integrerte hvitevarer av type Electrolux eller tilsvarende kvalitet, med induksjonsplateopp, stekeovn, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Antall skap i henhold til kjøkkentegning for den enkelte leilighet.

Skyvedørs Garderobe leveres i entre i hvit utførelse uten innmat.

Mulig plassering av garderobeskap i soverom er vist på tegning, men leveres ikke.

OPPVARMING

Det leveres sentralt varmeanlegg som benyttes til oppvarming og tappevann. Leilighetene leveres med vannbåren gulvvarme i kjøkken, stue og gang. Det leveres ikke vannbåren gulvvarme på soverom. Elektriske varme kabler på badegulv.

Kostnad for forbruk av varmt tappevann og oppvarming er medregnet i utkast til driftsbudsjett med kroner 14,- pr. kvm BRA, men dette vil bli avregnet a-konto, og kjøper betaler således etter faktisk forbruk. Vi tar forbehold om kostnadsnivå pga dagens svært varierende energipriser.

Avregning av energi til fellesareal utføres av sameiet balansert på fellesmåler. Fellesmåleren måler sameiets energi- og vannforbruk, som så internt fordeles i henhold til sameiebrøk.

VENTILASJON

Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinner i hver enkelt leilighet. Tilluftventiler (friskluft) plasseres i oppholdsrom, som for eksempel soverom og stue mens avtrekksventiler plasseres i våtrom, WC, bad og kjøkken.

Aggregat plasseres fortrinnsvis over himling i gang/entre. Alternativt plassering er i bad eller som del av kjøkken ventilator.

RØR OG SANITÆR

Jekken leveres med oppvaskum i stål, blandebatteri og opplegg for oppvaskmaskin. Ventilasjonshette slimline, integrert i overskap.

Bad leveres med blandebatteri og vegghengt toalett, og alt sanitærutstyr blir levert i hvit utførelse. Opplegg for vaskemaskin med vann, avløp og stikkontakt der hvor det er vist plassering av vaskemaskin på tegningene. Det leveres insvingbare dusjvegger i herdet glass, eller dusjvegger med glassdør samt armatur i god kvalitet. Det kan være en synlig innkassing på vegg hvor toalettet er plassert.

Bad leveres som prefabrikkert baderomskabiner/moduler (enkelte bad kan være plassbygget).

EL-INSTALLASJON, TELEFON, ETC.

Elektrisk anlegg leveres iht NEK 400:2022 og ligger generelt skjult i leiligheten, bortsett fra enkelte fremføringer til lys og stikk under overskap på kjøkken og i bader, samt eventuelt andre nødvendige synlige kabelføringer langs vegg.

Det leveres hvite brytere og stikkontakter. Punktplan for hver bolig vil bli utarbeidet, alle elektriske punkt er plassert på vegg.

Det leveres LED belysning under overskap på kjøkken. På bad leveres stikkontakter ved vask, vaskemaskin, og tørketrommel. Det vil bli levert nedfelte downlights på bad og lys over speil. Ellers leveres ikke innvendig lamper. På balkonger, takterrasser og terrasser på terreng leveres det lampe og stikkontakt. Innvendig bryter.

Det forberedes for El bil ladepunkt på samtlige P-plasser i kjeller. Dette vil bli håndtert med et smart-ladesystem. Komplette tilkobling av lade-stasjon vil være tilvalg.

Sportsbod leveres uten strømuttak, felles belysning i tak.

Motorstyrt garasjeport med portåpner.

Det blir tegnet kollektiv avtale for levering av bredbånd og digital-TV. Grunnpakke er inkludert i fellesutgiftene. Det gjøres oppmerksom på fasttelefon ikke leveres.

Det monteres ringetablå ved hovedinngangsdør, og porttelefon med automatisk låsopner på vegg i hver enkelt leilighet. Det leveres ikke videokamera.

BALKONGER/UTEPLASSER

Balkongdekker er å anse som utvendig konstruksjon, med overflate i betong. Mindre ansamlinger av vann vil derfor kunne oppstå på gulvflaten etter regnvær. Drypp fra overliggende balkonger må påregnes. Rekkverk på balkonger oppføres med vertikalt spilerekkverk.

Platting på terrengnivå, og takterrasser vil bli utført i impregner treverk.

FELLESAREALER, INNGANGSPARTI, KORRIDOR, HEIS OG TRAPPEROM.

Fra garasje og hovedinngangsdør går det heis til alle etasjer. Postkasser plasseres på egnet sted etter Postens henstilling. Det legges flis i hovedinngang. I trapper og repoar blir det lagt gulvbelegg. Trapperommet er ikke oppvarmet, men temperert. Felles terrasse bygges i impregner trevirke. Rekkverk på takterrasser og galleri-

ganger oppføres med vertikalt spillerekkverk.

Felles stue ved inngang E leveres med minikjøkken, slitesterkt gulvbelegg og møblert.

AVVIK/ENDRINGER

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tillegg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført.

Selger utarbeider en tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider mot tillegg i kjøpesummen.

Eventuelle tidsfrister (herunder siste frist) for å gjøre eventuelle tilvalg vil fremgå av tilvalgsbrosjyre. Etter dette vil det ikke være mulig å gjøre tilvalg som avviker fra standard leveranse. Selger er usatt ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med 15 % eller mer, jf. Bustadoppføringslova § 9.

Inngås kjøpsavtale etter igangsetting, er kjøper kjent med at frister for tilvalg kan være utgått.

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelsen som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtalte ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. 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 endringer eller

tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. Bustadoppføringslova § 44.

Dersom kjøper ønsker endrings-/tilleggsarbeider utført skal dette bestilles skriftlig til selger.

BYGGESTART

Byggestart estimert 1. kvartal 2024.

DIVERSE

Prosjektet er fortsatt i en prosjekteringsfase og alle opplysninger i denne tekniske beskrivelse er derfor gitt med forbehold om og rett til, uten forutgående varsel, å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eksempelvis pga offentlige pålegg, byggesakskrav og lignende, uten at den planlagte generelle standard forringes i nevneverdig grad. Videre kan størrelse på sjakter og veggykkelse bli justert. Tekniske installasjoner er ikke tegnet inn på plantegninger, disse vil bli montert i henhold til normale retningslinjer og byggeforskrifter. Også omfang av nedforete himlinger eller innkassinger kan justeres ettersom detaljprosjekteringen gjennomføres.

Selger forbeholder seg rett til å foreta endringer knyttet til en eventuell deling, sammenslåing eller bruksendring av usolgte boliger.

Tegninger og bilder i prospekt er kun illustrasjoner og vil avvike i forhold til plan- og fasadetegninger som vedlegges kontrakt, herunder teknisk beskrivelse.

Beplanting og blomster, innredninger, tepper, møbler, markiser, og annet tilbehør utover det som er beskrevet ovenfor, leveres ikke.

FORBEHOLD/TEKNISK/TOMTER/TOMTESTØRRELSE

Det tas forbehold om tilfradstillende forhåndssalg, samt finansiering av prosjektet, før bygging kan igangsettes.

Videre er byggestart avhengig av godkjent regulering, godkjent rammetillatelse samt at igangsettelsestillatelse blir gitt fra myndighetene. Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid og eventuell justering i fremdriften for overtagelse og innflytting, hjemmelsoverføring med videre som følge av dette.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell 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.

Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for tekniske installasjoner ikke er inntegnet. Innkassinger vil ha varierende størrelse avhengig av leilighetstype og etasjeplan.

Selger tar forbehold om at egnert uteareal kan henfalle en driver av næringsarealene i boligbygget.

Selger gjør oppmerksom på at tomten ikke er endelig oppmålt.

Det tas forbehold om eventuelle feil i beskrivelsen.

SKJEGGKRE

Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeeggkre i boligen ved overtagelse. Skjeeggkre er et beslektet insekt av sølvske. Det lever kun innendørs og trives best ved

høy fuktighet, men sammenlignet med sølvske kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeeggkre 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 skjeeggkre, finnes det tiltak som bringer forekomst av skjeeggkre ned på et akseptabelt nivå. Anbefalte tiltak er bl.a. bruk av limfeller og hyppig renhold for å fjerne næringstilgangen. Skjeeggkre gjør liten skade, men kan virke sjenerende.

BYGGEAKTIVITET

Det må påregnes byggeaktivitet i området etter innflytting, og utbygging har således rett til å ha maskiner/utstyr i området inntil alle boenheter og utomhusanlegg er ferdigstilt. Prosjektet vil bli utført i flere utbyggingstrinn, og kan medføre enkelte ulemper for beboerne inntil ferdigstilling av samtlige byggetrinn.

Utgave dato 04.05.2023

Kontraktsmessige forhold

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Addio Signi identifikasjonsnummer: c7157d30-9b5d-467d-aeb5-3c7ed9ae6172

KONTRAKTSMESSIGE FORHOLD,
EIERSEKSJON I BOLIGSAMEIE

Viktig at kjøper i tillegg setter seg grundig inn i selgers kjøpekontrakt som er den del av dette prospektet før innlevering av bud. Avtaleforholdet er regulert av lov av 13 juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppløring av ny bustad (bustadoppføringslova), heretter kalt buofl. Bustadoppføringslova bruker betegnelsene entreprenør og forbruker, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelse.

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

Selger/Utbygger/Hjemmelshaver:	Moerveien Utvikling AS, orgnr: 826 861 592
Salg ved:	Bakkegruppen AS
	Navn kontaktperson: Camilla Myhre
	E-post direkte: camilla@bakke-as.no
	Telefon direkte: 900 87 767
Oppgjør ved:	Bakkegruppen Oppgjør AS
	E-post direkte: oppgjor@bakke-as.no
	Telefon direkte: +47 906 52 112

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 prislisen – dette er boligens BRA areal fratrasket innvendig(e) bod(er) og veggene til disse.

TOMT/FELLESAREALER

Eiet tomt er i dag ca. 5974 kvm, inkludert fremtidige byggetrinn. 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.

MATRIKKE/ADRESSE

Eiendommen har i dag matrikelnummer gnr. 42/bnr. 175 med flere i Ås kommune i Follo som er en del av Viken fylke. Matrikelnummer vil kunne endres i forbindelse med utviklingen av prosjektet. Seksjonsnummer fastsettes i forbindelse med seksjoneringen. Eiendommen har i dag adresse Moerveien 7-9. Adressen blir endret og vil bli endelig fastsatt av kommunen innen overtakelse.

REGULERINGSFORHOLD

Gjeldende områdeplan for Ås sentrumsområde, PlanID: R-287 vedtatt 23.10.2019

Detaljregulering for Moerveien 7-9, delfelt B6 fra områdeplanen, ble 1.gangsbehandling vedtatt 29.04.2022. Ny 2.gangsbehandling antas å bli behandlet 07.06.2023 i hovedutvalget. Sluttbehandling i Ås kommunestyret antas å bli 21. juni 2023.

Reguleringskart og bestemmelser følger som vedlegg til kjøpekontrakten. Vi gjør oppmerksom på at det kan komme endringer etter 2.gangsbehandling i kommunestyret.

Interessenter oppfordres til å kontakte prosjektselger ved spørsmål til reguleringen i området.

GARASJEANLEGG/PARKERING

Det er mulig å kjøpe en garasjeplass for seksjoner på 70 BRA eller større så lenge det er ledige p-plasser til salg. I tillegg vil det være mulighet for delebil. Det vil være mulighet for å sette seg på venteliste rundt ferdigstilling av prosjektet hvis det fortsatt er ledige plasser. Det tilbys ingen gjesteplasser i parkeringsanlegget.

BODER

Det leveres en sportsbod for hver bolig plassert i kjeller. 2,5 kvm for seksjoner under 50 BRA og 5 kvm for seksjoner over 50 BRA.

BETALINGSBETINGELSER

Det forutsettes at delinnbetaling/forskudd på kr 150 000,- betales innen 7 dager etter kontraktsinngåelse. Beløpet skal være fri egenkapital, dvs at betaling ikke forutsetter pant i boligen. 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.

For profesjonelle kjøpere gjelder særskilte betalingsbetingelser, som krav om innbetaling av forskudd ved kontrakts underskrift, tilsvarende 20 % av kjøpesummen.

Forsinket betaling med mer enn 21 dager før beløpet som forfaller innen 7 dager etter kontraktsinngåelse og 30 dager for andre avtalte innbetalinger, har selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningsalg. 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 tomtens salgsverdi på tinglysningstidspunktet for den enkelte seksjon. P1 er tomteverdien antatt å være kr 14 840 pr BRA for boligen. Dette gir en dokumentavgift på kr 371 pr kvm BRA for boligen. For eksempel for en bolig på 70 kvm BRA vil få en dokumentavgift på kr 25 970. Det tas forbehold om endring i gebyrer, tomteverdien og dokumentavgift på tinglysningstidspunktet.

Dokumentavgift beregnes av andel tomteverdi inkludert infrastruktur. Det gjøres oppmerksom på at det er tomtens verdi på tinglysningstidspunktet som legges til grunn for avgiftsberegningen. Opplyst dokumentavgift er beregnet ut fra dagens antatte tomteverdi. Dersom Statens Kartverk ikke godkjenner oppgitt avgiftsgrunnlag, må kjøper betale den dokumentavgift som Statens

Kartverk forlanger.

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

I tillegg kommer administrasjonsgebyr for etablering av bredbånd/tv og sameiet/seksjonering på kr 10 000,-.

Det gjøres oppmerksom på alle kjøpere vil bli fakturert 3 x felleskostnad som oppstarts kapital til sameiet i forbindelse med innflytting. Dette for å sikre at sameiet har økonomiske midler ved oppstart. Det er forretningsfører som vil fakturere dette direkte til hver boligeier i etterkant av overlevering.

FELLES STUE & GJESTELEILIGHET

Som beboer på Fredheimkvartalet har du tilgang til felles stue som blir en næringsseksjon som eies av alle boligseksjonene i Fredheimkvartalet (ca. 141 leiligheter) i fellesskap. Eierskapet er fordelt likt per boligseksjon og ligger i tingsrettslig sameie mellom eierne. Sameieandelen (1/141 del) tinglyses med en realopplag og ligger som et tilbehør til boligseksjonen i samsvar med avhendingsloven § 3-4 andre ledd, bokstav d. Sameieandelen følger boligseksjonen ved salg. Arealer på ca 50 kvm. Selger vil ta opp fellesgjeld på denne seksjonen som tilsvarer kr 19 000,- pr. boligseksjon og andel nedbetaling er inkludert i fellesutgifter.

Delerom (Håndverkeren) på ca 60 kvm blir en del av fellesarealet og ikke en selvstendig seksjon.

FELLESUTGIFTER

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, forretningsfører, kommunale avgifter og strøm i fellesarealer. I tillegg er Bakkekontakt og fellesstue i fellesutgifter. Det vil på vegne av sameiet bli inngått driftsavtaler med tekniske leverandører etter behov. Foreløpig budsjett er utarbeidet av forretningsfører og foreligger som et vedlegg til kontrakt.

Varmt vann og fyring vil beløpe seg til ca. kr. 14,- pr. kvm. BRA/mnd. 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.

Driftsbudsjett og fellesutgifter vedtas av styret og fremlegges til orientering på sameiets generalforsamling.

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene. Dersom kommunen fakturerer hver boligseksjon direkte, vil budsjett for felleskostnadene reduseres.

Ved kjøp av p-plass vil det komme et tillegg på ca. kr 250,- per måned, for drift av felles garasjeanlegg.

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

Selger betaler felleskostnader for usolgte leiligheter ved ferdigstillelse.

KREDITTVURDERING/DOKUMENTASJON AV FINANSIERINGSEVNE

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere samt til å kreve fremleggelse av finansieringsbevis (lånbevis) før bud aksepteres. Det tas videre forbehold om rett til å foreta kontroll av evt. betalingsanmerkninger. Kjøpere som ikke er kredittverdige på kjøpstidspunktet kan bli avvist. Kjøper aksepterer 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 bud, 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 i samarbeid med forretningsfører 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 bud 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 ved signert kontrakt av boligen. 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.

UTLEIE/RÅDERETT

Boligen kan leies ut iht. bestemmelsene i eierseksjonsloven og ev. vedtektene, dvs. utleie med varighet på over 30 sammenhengende dager. Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 dagn er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 dagn. Grensen på 90 dagn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 dagn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Boligen har ingen egen utleieenhet.

FORBEHOLD

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

- Nødvendig offentlig godkjenning, herunder reguleringsvedtak, ramme- og igangsettingstillatelse 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 byggsarbeidene vil melding til Kjøper også inneholde opplysninger om

planlagt tidspunkt/periode for overtagelse.

Dersom forbeholdene ikke er avklart innen 01.04.2024, 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 opptjent 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 (herunder ferdigstillelsefristen) forlenges. Kontraktens betingelser for øvrig vil i et slikt tilfelle være de samme.

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/inter-nettside 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. Prislsten er ikke å anse som et bindende tilbud.

OVERTAKELSE

Selger tar sikte på å ferdigstille boligen i tidsrommet første kvartal 2026. Denne tidsangivelsen er basert på estimert byggetid pr. salgstinn, og er derfor foreløpig

og ikke bindende og utløser ikke dagmukt.

Ved senere byggestart endres overtagelse tilsvarende.

Senest to måneder før ferdigstillelse vil Selger skriftlig varsle Kjøper om tidspunkt for forhåndsbefaring og overtagelse. 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 overtagelse sendes deg i god tid.

Ved overtagelse leveres boligen i byggerengjort stand. Synlige skader/mangler, som skader på vindusruter, porselen, dører eller overflatebehandlinger, må påpekes ved overtagelse. I nye bygg vil det normalt kunne oppstå svinnriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels pga uttørring av materialer. 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. Boligen kan benyttes som visningsbolig inntil overtagelse, forutsatt at dette ikke forringer boligens kvalitet.

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

Selger overskjer boligen til kjøper ved overtagelse, og aksepterer ikke blanco skjøte e.l.

SEKSJONERING

Seksjonering kan ta tid som følge av lang saksbehandlings tid hos kommunen og/eller Statens kartverk. Dersom skjøtet ikke foreligger ved overtagelse kan selger utstede garanti iht bustadoppføringslova § 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-plasser kan av styret pålegges å bytte parkeringsplass, jf eierseksjonsloven § 26.

FORSIKRING

Selger holder eiendommen forsikret i byggeperioden. Etter overtagelse 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 bustadoppføringslova § 17.

Kjøper må selv tegne innbø- og løsereforsikring.

OFFENTLIGE FORHOLD

Vei, vann og avløp er offentlig. Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal foreligge innen overtagelse. Det er selgers plikt å fremskaffe ferdigattest på eiendommen. Kjøper gjøres oppmerksom på at ferdigattest kan bli å foreligge en tid etter overtagelse (avhengig av f.eks. årstid og ferdigstillelse av utomhus areal).

HEFTELSER

Boligsameiet har pant i hver seksjon, jf eierseksjonsloven § 25. Dessuten har kommunen lovbestemt pant for eiendomsskatt 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).

Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser (servitutter) som fremgår av grunnbokutskriften. 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:

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

Kommune: 3021 ÅS
Data uhenhet: 05.05.2023 kl. 13:25
Grunneiendom: Gnr: 42 Bnr: 175
Oppdatert per: 05.05.2023 kl. 13:25

Rettighetshavere til eiendomsrett
2017/781548-1/200
HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT TINGLYST
18.07.2017 21:00
Vederlag: NOK 15.000.000
KJØPER:MOERVEIEN AS IDEELL: 1/1
Org.nr: 912894150

Addo Sign identifikasjonsnummer: c7f57d30-9b5d-467d-aeb5-3c7ed9ae6172

Hefteleser

Dokumenter fra den muntlige grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vidner om eiendomsforhold som er avsluttet, og ikke påvirker til denne eiendomsforholdet via grunnboken.

Revisjonen tinglyst på hovedboken/avtale tinglyst. For eiendomsforholdet, eller for eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på [www.bokmottak.no](#) til hovedboken/avtale tinglyst. For dokumentene gjelder disse revisjonen eller den eiendomsforholdet.

1934/805150-1/6 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST

02.05.1934

LOVEN PÅ ÅS VANDREK VED, PUBLISERT I OG BETINGELSEN.

OVERBOK PÅ: 0214-42/1/8

Gjelder denne registeren med disse

1932/8206-1/6 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST

03.06.1932

PÅ: 9 under gnr. 42 bnr. 1 har etter gjennomføring med

gnr. 42 bnr. 40 EBT vedtatt sitt areal med 42,4 km.

Myt. areal 42 401 427,4 km

OVERBOK PÅ: 3021-42/1/75

2004/16837-2/6 BEST. OM VANN/KLOAKKED. TINGLYST

13.12.2004

Rettighetshaver: Ås kommune

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

Bestemmelse om anleggelse

2021/1362998-1/200 FAKTADOKUMENT TINGLYST

01.11.2021 09:33

BELØP: NOK 120.000,00

FOTOGRAFISERING I RETTIGHET

NOK: 12043530

Gjelder denne registeren med disse

Elektronisk innsett

Grunndata**1935/3736-1/6 GRENSEFESTING TINGLYST**

28.11.1935

Gjelder denne registeren med disse

1949/19141-1/6 MÅLERBOK TINGLYST

24.10.1949

Gjelder denne registeren med disse

2021/1271-1/6 REGISTRERING AV GRØNN TINGLYST

30.01.2021

DENNE MÅLERBOKEN OPPRETTET PÅ: 0214-42/1/8 bnr. 1

2021/1271-2/6 OVERFØRING FRA TIDLIGERE FØRTEGNISER TINGLYST

30.01.2021

OPPLYST: 0214-42/1/8 bnr. 1/8

2020/143810-1/200 OMREGNERING VED KOMMUNEREGNING TINGLYST

01.01.2020 09:00

Rettigheter på andre eiendommer

Ingen rettigheter funnet.

LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi er p.t. ikke fastsett. Ligningsverdien fastsettes av Ligningskontoret etter beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folket registrert bosatt) eller "sekundærbolig" (alle boliger man eier, men ikke bor fast i). Interessenter oppfordres til å sjekke [www.skatteetaten.no](#).

VELFORENING, SAMEIE

Det vil ikke bli opprettet en egen velforening i tillegg til sameiet.

Det er utarbeidet et foreløpig utkast til vedtekter for sameiet. Ukastet 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 foretningsfører for sameiet samt inngå andre avtaler knyttet til driften av sameiet, for sameiets regning.

Ved eventuelle gjestende arbeider på fellesarealer pr overtakelse, vil det bli holdt tilbake et beløp avtalt til kr 5 000 pr bolig frem til arbeidene er ferdigstilt. Selger kan få utbetalt det tilbakeholdte beløp dersom det stilles selvskyldnergaranti - § 47, fra finansinstitusjon.

1-ÅRSBEFARING

Cirka 1 år etter overtakelsen vil selger innkalles 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 eiendomsmeidlerforetak 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.

Kjøper skal ved kontraktsinngåelse signere på opplysningskjema 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.

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. Bestille 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 opp-

gjærmegler 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. solidansvar. 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 forsikelsesrente 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. 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 bustadoppføringslova. Det er en forutsetning for kontrakten at selgers kjøpekontrakt benyttes og det kan ikke gjøres endringer i denne.

KUNDETILFREDSHETSMÅLING (KTI)

Vi deltar på Prognoserenterets 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 04.05.23
- Kontraktsmessige opplysninger 05.05.23
- Plantegning, fasadetegninger og etasjeplan datert 05.05.23
- Foreløpig utomhusplan R-335. Sjøpeldunker må tilpasses og selger tar forbehold om justeringer som følge av det.
- Digitalt innlevert kjøpsavtale via Tryggbudgivning eller kjøpetilbud pr papir
- Selgers standard kjøpekontrakt
- Grunnbokskrift datert 05.05.23
- Detaljregulering for Moerveien 7-9 (B56) - Førstegangsbehandling datert 22.06.22
- Utkast budsjett fellesutgifter 08.05.23
- Utkast vedtekter 08.05.23

Utgave dato 08.05.23









Plan 030



LUND+SLAATTO
ARKITEKTER

Lundagata 1, 0657 Oslo, Norway

Arkitekt: LUND+SLAATTO ARKITEKTER, C/O: 0657 Oslo, Norway



Plan 040



LUND+SLAATTO
ARKITEKTER





LUND+SLAATTO
ARKITEKTER
Langkalle 1, 0150 Oslo Tel:22122800 www.lsa.no post@lsa.no

TEGNINGSTITTEL
Fasader
Fasade Nord og Vest gårdsrom

ADRESSE
Moerveien 7, 1430 Ås
GNR/BNR:
42/175

MÅLSTOKK
1:100, A0
DATO
05.05.2023

PROSJEKT
R-335 - Moerveien Ås
TILTAKSHAVER
Moerveien utvikling AS



Fasade Nord



Fasade Vest



LUND+SLAATTO
ARKITEKTER

Lengjvela 1, 050 Oslo Tel:22122900 www.lsa.no post@lsa.no

TEGNINGSTITTEL
Fasader
Fasade Nord og Vest

ADRESSE
Moerveien 7, 1430 Ås

GNR/BNR
42/175

MALESTOKK
1:100, A0

PROSJEKT
R-335 - Moerveien Ås

DATO
05.05.2023

TLTAKSHAVER
Moerveien utvikling AS

Addo Sign identifikasjonsnummer: c7f57d30-9b5d-467d-aeb5-3c7ed9ae6172



 LUND+SLAATTO ARKITEKTER Langkila 1, 0150 Oslo Tel:2222900 www.lsa.no post@lsa.no	TEGNINGS TITTEL Fasader Fasade Sør og Øst	ADRESSE	MÅLSTOKK	PROSJEKT
		Moerveien 7, 1430 Ås	1:100, A0	R-335 - Moerveien Ås
		GRUNNEN	DATE	TEKSTANSVNER
		42/175	05.05.2023	Moerveien utvikling AS



Innvendig Fasade Ser



Innvendig Fasade Øst



Orienteringsplan



LUND+SLAATTO
ARKITEKTER
Langkallø 1, 0150 Oslo Tel: 22122900 www.lsa.no post@lsa.no

TEGNINGSTITTEL
Fasader
Fasade Ser og Østgårdsrom

ADRESSE
Moerveien 7, 1430 Ås
GNS/GNRL
42/175

MALESTOKK
1:100, A0
DATO
05.05.2023

PROSJEKT
R-335 - Moerveien Ås
TILTAKSHAVER
Moerveien utvikling AS



Tragfähigkeit:	L10-01_Utomhusplan
Randspalte:	0

TEGNFÖRLÄRNING

- [illegible]

MERKNADIER

[illegible]

Titel: Projektmanagement-Üb. 8a	UID: 1.359
Datum: 20. 07. 2019	Format: A1
Arten: Übersichten	Regelungen: 1/10-ET, Musterregeln
Prozessplan: Projektplan	Urteil an: A6
Regelwerke: Rabin A3	Erstellt an: MB2
Datum: 01.03.2020	Gekürzt an: FMS


 Høsten 2023, side 6
 0100 Oslo
 T: +47 22 63 63 63
 E: info@storoysa.no

FORELØPIG TEGNING
 21. juni 2023

**52-22-9002 Moerveien 7 - Ubekreftet grunnboksrapport
inkl eiendommens rettigheter**

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

NORKART

Kommune: 3021 Ås
Grunneiendom: Gnr: 42 Bnr: 175

Data uthentet: 12.05.2023 kl. 10:09
Oppdatert per: 12.05.2023 kl. 10:09

Grunnboksinformasjon**HJEMMELSOPPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett****2017/781548-1/200**

18.07.2017 21:00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Vederlag: NOK 15.000.000
KJØPER: MOERVEIEN AS
Org.nr: 912894150

HEFTELSE

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

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

1934/900150-1/6

02.05.1934

ERKLÆRING/AVTALE

LOVER FOR ÅS VANNVERK VEDR. FORPLIKTELSE OG RETTIGHETER.
OVERFØRT FRA: 0214-42/1/9
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1992/6206-1/6

03.06.1992

ERKLÆRING/AVTALE

Fnr. 9 under gnr. 42 bnr. 1 har etter grensejustering med gnr. 42 bnr. 66 fått redusert sitt areal med 42,4 kvm.
Nytt areal er nå: 1 457,6 kvm
OVERFØRT FRA: 3021-42/175

2004/16837-2/6

13.12.2004

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Rettighetshaver: Ås kommune
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett

2021/1362998-1/200

01.11.2021 09:33

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 120.000.000
PANTHAVER: SPAREBANK 1 ØSTLANDET
Org.nr: 920426530
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA**1992/3796-1/6**

25.03.1992

GRENSEJUSTERING

Gjelder denne registerenheten med flere

1993/12161-1/6

14.10.1993

MÅLEBREV

Gjelder denne registerenheten med flere

2001/1277-1/6**REGISTRERING AV GRUNN**

Addo Sign identifikasjonsnummer: c7f57d30-9b5d-467d-aeb5-3c7ed9ae6172

Grunnboksrapport

30.01.2001

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA:Knr:3021 Gnr:42 Bnr:1

[2001/1277-2/6](#)

OVERFØRING FRA TIDLIGERE FESTENUMMER

30.01.2001

UTGÅTT FESTENUMMER:Knr:0214 Gnr:42 Bnr:1 Fnr:9

[2020/643810-1/200](#)

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

01.01.2020 00:00

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Ingen rettigheter funnet.

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

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

Addo Sign identifikasjonsnummer: c7f57d30-9b5d-467d-aeb5-3c7ed9ae6172

Disse vedtektene er å betrakte som foreløpige, og det tas forbehold om endringer i forbindelse med innsendelse av seksjoneringsøknad mv. De foreløpige vedtektene er ment til å skissere et bilde av de forpliktelsene og rettighetene den enkelte seksjonseier har, men er ikke ment til å være fullstendig uttømmende.

VEDTEKTER

for

Fredheimkvartalet
(org. nr. <organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet <dato>.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Fredheimkvartalet. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 141 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 42, bnr. < > i Ås kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler kan omfatte

- bod
- markterrasser til seksjoner på bakkeplan
- parkeringsplass

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Sameiebrøken for boligseksjonene tar utgangspunkt i areal BRA for bruksenhets hoveddel, mens næringsseksjonene tar utgangspunkt i BTA for bruksenhets hoveddel. I sameiebrøken medregnes ikke tilleggsdeler, herunder arealer på terrasse/balkong osv. Næringsseksjoner som er knyttet til parkeringsplasser kan også få en annerledes brøk.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

Addo Sign identifikasjonsnummer: c7f57d30-9b5d-467d-aeb5-3c7ed9ae6172

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Sameiet er et kombinasjonsbygg. Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål. Næringsseksjonen kan brukes til den virksomhet som til enhver tid er tillatt iht. reguleringen. Seksjonene < - > omtales heretter som "Næringsseksjonen".

(2) Eierne av boligseksjonene har enerett til å benytte innvendige og utvendige fellesarealer som utelukkende er beregnet for boligene slik som innganger/trapper/korridorer/heiser til boligseksjonene samt utearealene mellom og rundt bygningene som er beregnet for boligene. Eierne/brukerne av seksjonene for næring skal likevel ha tilgang til disse arealene dersom det er nødvendig for å få tilgang til næringsseksjonene.

(3) *Utbygger legger også opp til at Eiendommen skal bestå av et fellesrom til bruk for boligseksjonene. Utbygger legger opp til at fellesrommet er organisert som fellesareal i eierseksjonssameiet, men med eksklusiv bruksrett for boligseksjonene. Utbygger tar forbehold om organiseringen av ev. fellesrom.*

(4) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere

Følgende tiltak krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret:

- For boligseksjonene: Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av lamper, varmepumpe, markise o.l. Tiltakene skal skje etter en samlet plan for bygningene vedtatt av årsmøtet. Oppsetting/montering av parabolantenne er ikke tillatt.
- For næringsseksjonene: Næringsseksjonene må søke styret om rett til å sette opp markiser og andre innretninger som er vanlige for den næring som skal drives. Oppsett av faste skilt og andre reklame/profileringsanordninger på byggets næringsfasade skal skje innenfor det tillatte etter offentlig regulering. Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne i sameiet slik at disse ikke bli unødig sjenert. Skilt eller reklame på fasade skal ta hensyn til byggets arkitektur. Næringsseksjonen som tiltaket knytter seg til har vedlikeholdsplikten for tiltaket, og skal i sin helhet besørge og bekoste dette.

(5) Kostnader til de- og montering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Felles hageareal mellom blokkene er taket til parkeringskjelleren, og har en membran som ikke må skades. Man må dermed utvise forsiktighet ved tiltak på hagearealet. Det må ikke oppføres konstruksjoner som fører til at takmembranen skades.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

Dette punktet er ikke endelig fastsatt. Det kan derfor bli betydelig endringer. Selger står fritt til å organisere parkeringsplassene på den måten som selger anser hensiktsmessig

Det legges opp til 69 parkeringsplasser hvorav 1 skal være til bildeling.

Det legges opp til at parkeringsplassene blir en egen tilleggsdel til seksjonene eller at parkeringsanlegget eies i et tingsrettslig sameie der en andel gir rett til en bestemt parkeringsplass. Det kan også bli en

organisering der enkelte plasser ligger som tilleggsdel til seksjoner mens enkelte plasser er organisert som selvstendige næringsseksjoner.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne slik det fremgår av dette punktet i vedtektene. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av dette punktet.

(3) Eierne av næringsseksjonene snr. < - > skal dekke følgende kostnader knyttet til egen seksjon

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener sin næringsseksjon
- Vedlikehold og utskifting av vinduer (isolerglass), ytterdører og fasade som gjelder sin næringsseksjon
- Vedlikehold og drift av inngangsparti som bare gjelder næringsseksjonene

Hvis kostnaden ikke kan tilbakeføres til en bestemt næringsseksjon, men til flere næringsseksjoner, skal kostnaden fordeles mellom eierne av næringsseksjonene ut fra sameiebrøken til næringsseksjonene. Det samme gjelder kostnader som hører under (5).

(4) Eierne av boligseksjonene snr. < - > skal dekke følgende kostnader

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener boligdelen
- Snøbrøyting, strøing og vedlikehold av grøntanlegg på sameiets grunn som bare eller i det vesentlige betjener boligdelen
- Utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer (isolerglass), ytterdører og fasade som gjelder boligdelen, herunder balkonger
- Vedlikeholds- og driftskostnader til porttelefon, låser og portsystem som gjelder boligseksjonene
- Vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til grøntarealet på toppen av parkeringsanlegget
- Vedlikehold- og driftskostnader knyttet til bodarealene som benyttes av boligdelen

- Vedlikehold og drift av inngangsparti, trapper, ganger og heiser som bare gjelder boligdelen
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Vaktmestertjenester for fellesarealer som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen
- Kostnader til tilknytning og utgifter forbundet med etablering av felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV o.l. i boligseksjonene

Kostnadene til Boligseksjonene skal fordeles mellom boligseksjonene etter sameiebrøken. Fordelingen skal skje ved at 40 prosent av utgiftene fordeles med like store beløp på hver boligseksjon, mens øvrige 60 prosent av utgiftene fordeles på hver boligseksjon etter sameiebrøk.

(5) Følgende kostnadselementer fordeles mellom alle seksjonseierne

- Bygningsforsikring
- Styrehonorar
- Forretningsførerhonorar
- Revisjonshonorar
- Renovasjon
- Vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til sprinkel- og brannvarslingsanlegg og nød- og ledelys
- Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer som ikke tilordnes bolig- eller næringsseksjonene
- Kostnader til drift og vedlikehold av felles elektrisk hovedtavle, felles vann/avløpssystem samt andre fellesanlegg
- Vedlikehold av teknisk rom i kjeller.
- Kostnader til vedlikehold og utskifting av tak, herunder takterrasse, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- Andre kostnader som ikke kan henføres enten til boligseksjonene eller næringsseksjonene

Kostnadene fordeles etter sameiebrøken likevel slik at fordelingen skal skje ved at 40 prosent av utgiftene fordeles med like store beløp på hver seksjon, mens øvrige 60 prosent av utgiftene fordeles på hver seksjon etter sameiebrøk.

(6) Følgende kostnadselementer fordeles etter faktisk forbruk/nytte

- Det er vannbåren gulvvarme, oppvarming avregnes etter forbruk.
- Kostnader til TV/bredbånd fordeles med like deler pr boligseksjon
- Ventilasjon er knyttet til seksjonenes egne strømmålere
- Det installeres målere for varmtvann i hver leilighet, forbruk avregnes.

5-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Andel felleskostnader for næringsseksjonene avregnes årlig. Dersom næringsseksjonene har innbetalt for mye a-konto felleskostnader, skal differansen refunderes. Dersom næringsseksjonene har innbetalt for lite a-konto felleskostnader, skal differansen innbetales. Næringsseksjonene plikter å dekke sin andel av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen direkte.

5-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

6-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder og fire styremedlemmer og to varamedlemmer. Næringsseksjonen anbefales representert i styret.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

7-2 Styremøter

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

7-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

8-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Eventuelle parkeringsseksjoner eller bodseksjoner, har ingen stemme.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9. Forholdet til eierseksjonsloven

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

Budsjettforslag

Fredheimkvartalet

	Budsjett	Kommentar
INNTEKT		
3600 Driftskostnad	2 014 922	
3600 Driftskostnad bolig	1 086 300	
3620 TV / Bredbånd	684 684	
Sum inntekt	3 785 906	
KOSTNAD		
5300 Styrehonorar	-211 500	Ca kr1 500 pr enhet
5400 Arb.avg styrehonorar	-29 822	Regner automatisk 14,1 % av styrehonorar
6200 Strøm- og energikostnader	-400 000	Estimat, strøm til fellesareal. Er det flere strømmålere? Kan enkelt strømmåler foredeles hhv. På bolig/næring? Foreløpig lagt inn i felles pot her.
6310 Vaktmester	-150 000	Estimat, tilbud må innhentes. Skal denne fordeles på bolig og næring? Eller kun bolig?
6341 Brannalarm	-20 000	Estimat. Serviceavtale brann- og nødysanlegg. Skal sameiet kobles til brannvesenet må det nok legges til 20-30.000 til, styret kan evt. ta stilling til det.
6361 Fast renhold	-150 000	Estimat, tilbud må innhentes på avtale om renhold
6390 Andre driftskostnader	-5 000	Kurs, årsmøte, styrearbeid, møter, leie av lokaler årsmøte
6391 Snømåking, strøing, feiing	-80 000	Estimat, tilbud må innhentes. Skal denne fordeles på både bolig og Næringe eller kun bolig?
6393 Gressklipping/blomster/jord	-75 000	Estimat, tilbud må innhentes. Hvor store flater er det evt. med gress og hva skal plantes på takterressen/drivhus ol?
6420 Bevar HMS	-8 000	Internkontrollsystem for lovpålagt HMS. Pr 2022: kr 6 500 lisens første år, deretter kr 4 500 i årlig lisens (+ mva)
6500 Verktøy og redskaper	-5 000	
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer	-2 000	
6551 Lås og beslag	-10 000	Normalt at styret må bestille opp ekstra systemnøkler, portåpnere til renholdspersonal og vaktmester m.m.
6601 Vedlikehold	-100 000	Estimat. Ikke knyttet til serviceavtale. Vedlikehold av felles bygningsmasse og teknisk anlegg for bolig og næring.
6602 VVS anlegg	-100 000	Estimat. Serviceavtale for felles ventilasjon, sprinkler og varmeanlegg.
6611 Heis	-180 000	Estimat, hvor mange heiser er det, beregner normalt kr. 20.000,- pr. heis (9 heiser)
6613 Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder	-100 000	
6700 Revisjonshonorar	-6 000	I henhold til avtale med revisor KPMG
6710 Forretningsførerhonorar	-230 600	I henhold til avtale med forretningsfører Usbl
6714 Tilleggstjenste forretningsfører	-55 000	Avregning av målere inkl. etablering 5.500,- + 350,- per leilighet eks. mva. Blir noe rimeligere om sameiet inngår avtale med feks Techem om fjernavlesning.
6714 Tilleggstjenste forretningsfører	-14 000	Avdelingsregnskap bolig/næring
6951 TV/Bredbånd	-684 684	Estimat, kr. 399,- pr. enhet pr. mnd
7500 Forsikringer	-500 000	Bygningsforsikring
7770 Betalingskostnader	-1 000	
7790 Andre kostnader	-152 300	Avtale med Heime, 90 kr. pr. enhet pr. mnd
7790 Andre kostnader	-2 000	Porto, print ol.
7790 Andre kostnader	-174 000	Fellesstue. Kr. 19000 pr. enhet
Sum kostnad	-3 445 906	
Driftsresultat	340 000	
FINANSPOSTER		
Netto finansposter	0	
Årsresultat		
Årsresultat	340 000	
8980 Overført sameiekapital	340 000	
Sum overføringer	340 000	
Bedring/bruk av arbeidskapital (+/-)		
1929 Bedring av arbeidskapital	340 000	Usbl anbefaler kr 2 400 pr enhet pr år
ARBEIDSKAPITAL		
Årsresultat	340 000	
2968 A konto fjernvarme	1 500 000	
2968 Kostnad fjernvarme	-1 500 000	Fjernvarme som avregnes. Estimat kr. 14 pr.kvm pr. mnd. utg.pkt. 8928,8 kvm
Endring arbeidskapital	340 000	

Dette er ett driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i ett år.
Budsjettet er utarbeidet av Usbl basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer som forvaltes av Usbl. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som tilfører sameiet andre og/eller større kostnader.

Addo Sign identifikasjonsnummer: c7f57d30-9b5d-467d-aeb5-3c7ed9ae6172

Felleskostnader Fredheimkvartalet

Seksjon nr	Bolig nr	Bolig / næring	Antall rom	BRA kvm	Driftskostnad	TV / Bredbånd	A konto fjernvarme	Sum felleskostn. pr mnd år 1
1	A-101	Bolig	4-roms	94,2	2 364	399	1 319	4 082
2	A-102	Bolig	3-roms	66,4	1 880	399	930	3 209
3	A-103	Bolig	3-roms	70,0	1 943	399	980	3 322
4	A-201	Bolig	4-roms	94,2	2 364	399	1 319	4 082
5	A-202	Bolig	3-roms	66,4	1 880	399	930	3 209
6	A-203	Bolig	3-roms	77,6	2 074	399	1 086	3 559
7	A-301	Bolig	4-roms	105,3	2 557	399	1 474	4 430
8	A-302	Bolig	4-roms	106,6	2 579	399	1 492	4 470
9	B-101	Bolig	2-roms	55,1	1 683	399	771	2 853
10	B-102	Bolig	3-roms	66,4	1 880	399	930	3 209
11	B-103	Bolig	3-roms	69,6	1 935	399	974	3 308
12	B-201	Bolig	3-roms	65,1	1 857	399	911	3 167
13	B-202	Bolig	3-roms	66,4	1 880	399	930	3 209
14	B-203	Bolig	3-roms	69,6	1 935	399	974	3 308
15	B-301	Bolig	3-roms	88,2	2 259	399	1 235	3 893
16	B-302	Bolig	3-roms	95,0	2 378	399	1 330	4 107
17	C-101	Bolig	4-roms	87,9	2 253	399	1 231	3 883
18	C-201	Bolig	4-roms	88,6	2 266	399	1 240	3 905
19	C-202	Bolig	2-roms	50,1	1 596	399	701	2 696
20	C-301	Bolig	3-roms	78,9	2 097	399	1 105	3 601
21	C-302	Bolig	2-roms	50,1	1 596	399	701	2 696
22	D-101	Bolig	4-roms	82,7	2 164	399	1 158	3 721
23	D-102	Bolig	2-roms	40,5	1 429	399	567	2 395
24	D-103	Bolig	3-roms	58,7	1 746	399	822	2 967
25	D-104	Bolig	3-roms	52,9	1 645	399	741	2 785
26	D-201	Bolig	4-roms	82,7	2 164	399	1 158	3 721
27	D-202	Bolig	2-roms	40,5	1 429	399	567	2 395

Addo Sign identifikasjonsnummer: c7f57d30-9b5d-467d-aeb5-3c7ed9ae6172

28	D-203	Bolig	3-roms	60,0	1 769	399	840	3 008
29	D-204	Bolig	3-roms	61,9	1 801	399	867	3 067
30	D-301	Bolig	4-roms	82,7	2 164	399	1 158	3 721
31	D-302	Bolig	2-roms	40,4	1 428	399	566	2 393
32	D-303	Bolig	3-roms	60,0	1 769	399	840	3 008
33	D-304	Bolig	3-roms	61,9	1 801	399	867	3 067
34	D-401	Bolig	4-roms	82,8	2 165	399	1 159	3 723
35	D-402	Bolig	2-roms	40,5	1 429	399	567	2 395
36	D-403	Bolig	3-roms	60,0	1 769	399	840	3 008
37	D-404	Bolig	3-roms	61,9	1 801	399	867	3 067
38	D-501	Bolig	3-roms	79,1	2 101	399	1 107	3 607
39	D-502	Bolig	3-roms	85,0	2 204	399	1 190	3 793
40	E-102	Bolig	3-roms	68,6	1 918	399	960	3 277
41	E-103	Bolig	3-roms	60,0	1 769	399	840	3 008
42	E-104	Bolig	3-roms	61,9	1 801	399	867	3 067
43	E-201	Bolig	3-roms	58,8	1 747	399	823	2 969
44	E-202	Bolig	3-roms	68,9	1 923	399	965	3 287
45	E-203	Bolig	3-roms	60,0	1 769	399	840	3 008
46	E-204	Bolig	3-roms	61,9	1 801	399	867	3 067
47	E-301	Bolig	3-roms	58,8	1 747	399	823	2 969
48	E-302	Bolig	3-roms	68,9	1 923	399	965	3 287
49	E-303	Bolig	3-roms	60,0	1 769	399	840	3 008
50	E-304	Bolig	3-roms	61,9	1 801	399	867	3 067
51	E-401	Bolig	3-roms	58,8	1 747	399	823	2 969
52	E-402	Bolig	3-roms	68,9	1 923	399	965	3 287
53	E-403	Bolig	3-roms	60,0	1 769	399	840	3 008
54	E-404	Bolig	3-roms	61,9	1 801	399	867	3 067
55	E-501	Bolig	4-roms	113,6	2 701	399	1 590	4 690
56	E-502	Bolig	2-roms	59,9	1 767	399	839	3 005
57	E-503	Bolig	2-roms	44,2	1 493	399	619	2 511
58	F-101	Bolig	3-roms	73,5	2 003	399	1 029	3 431
59	F-201	Bolig	3-roms	71,3	1 965	399	998	3 362
60	F-202	Bolig	2-roms	40,1	1 422	399	561	2 382
61	F-203	Bolig	2-roms	48,7	1 572	399	682	2 653
62	F-204	Bolig	3-/4-roms	81,0	2 134	399	1 134	3 667
63	F-301	Bolig	4-roms	79,5	2 108	399	1 113	3 620

64	F-302	Bolig	3-roms	71,3	1 965	399	998	3 362
65	F-303	Bolig	2-roms	40,1	1 422	399	561	2 382
66	F-304	Bolig	2-roms	48,8	1 573	399	683	2 655
67	F-305	Bolig	3-/4-roms	81,0	2 134	399	1 134	3 667
68	F-401	Bolig	4-roms	79,5	2 108	399	1 113	3 620
69	F-402	Bolig	3-roms	71,3	1 965	399	998	3 362
70	F-403	Bolig	2-roms	40,1	1 422	399	561	2 382
71	F-404	Bolig	2-roms	48,8	1 573	399	683	2 655
72	F-405	Bolig	3-/4-roms	81,0	2 134	399	1 134	3 667
73	F-501	Bolig	4-roms	79,5	2 108	399	1 113	3 620
74	F-502	Bolig	3-roms	71,3	1 965	399	998	3 362
75	F-503	Bolig	2-roms	40,1	1 422	399	561	2 382
76	F-504	Bolig	2-roms	48,8	1 573	399	683	2 655
77	F-505	Bolig	3-/4-roms	81,0	2 134	399	1 134	3 667
78	G-101	Bolig	4-roms	86,6	2 231	399	1 212	3 842
79	G-201	Bolig	3-roms	52,8	1 643	399	739	2 781
80	G-202	Bolig	2-roms	42,0	1 456	399	588	2 443
81	G-203	Bolig	2-roms	45,8	1 521	399	641	2 561
82	G-204	Bolig	2-roms	45,2	1 511	399	633	2 543
83	G-205	Bolig	2-roms	41,5	1 447	399	581	2 427
84	G-206	Bolig	2-roms	41,0	1 437	399	574	2 410
85	G-207	Bolig	3-roms	64,9	1 854	399	909	3 162
86	G-208	Bolig	2-roms	52,6	1 639	399	736	2 774
87	G-209	Bolig	2-roms	48,7	1 572	399	682	2 653
88	G-210	Bolig	4-roms	88,4	2 262	399	1 238	3 899
89	G-301	Bolig	3-roms	52,8	1 643	399	739	2 781
90	G-302	Bolig	2-roms	42,0	1 456	399	588	2 443
91	G-303	Bolig	2-roms	45,8	1 521	399	641	2 561
92	G-304	Bolig	2-roms	45,2	1 511	399	633	2 543
93	G-305	Bolig	2-roms	41,5	1 447	399	581	2 427
94	G-306	Bolig	2-roms	41,0	1 437	399	574	2 410
95	G-307	Bolig	3-roms	64,9	1 854	399	909	3 162
96	G-308	Bolig	2-roms	52,6	1 639	399	736	2 774
97	G-309	Bolig	2-roms	48,7	1 572	399	682	2 653
98	G-310	Bolig	4-roms	88,4	2 262	399	1 238	3 899
99	G-401	Bolig	3-roms	52,7	1 641	399	738	2 778

100	G-402	Bolig	2-roms	42,0	1 456	399	588	2 443
101	G-403	Bolig	2-roms	45,8	1 521	399	641	2 561
102	G-404	Bolig	2-roms	45,2	1 511	399	633	2 543
103	G-405	Bolig	2-roms	41,5	1 447	399	581	2 427
104	G-406	Bolig	2-roms	41,0	1 437	399	574	2 410
105	G-407	Bolig	3-roms	64,9	1 854	399	909	3 162
106	G-408	Bolig	2-roms	52,6	1 639	399	736	2 774
107	G-409	Bolig	2-roms	48,7	1 572	399	682	2 653
108	G-410	Bolig	4-roms	88,4	2 262	399	1 238	3 899
109	G-501	Bolig	3-roms	52,8	1 643	399	739	2 781
110	G-502	Bolig	2-roms	42,0	1 456	399	588	2 443
111	G-503	Bolig	2-roms	45,8	1 521	399	641	2 561
112	G-504	Bolig	2-roms	45,2	1 511	399	633	2 543
113	G-505	Bolig	2-roms	41,5	1 447	399	581	2 427
114	G-506	Bolig	2-roms	41,0	1 437	399	574	2 410
115	G-507	Bolig	3-roms	64,9	1 854	399	909	3 162
116	G-508	Bolig	4-roms	102,9	2 515	399	1 441	4 355
117	H-101	Bolig	3-roms	71,3	1 965	399	998	3 362
118	H-102	Bolig	2-roms	44,5	1 499	399	623	2 521
119	H-103	Bolig	3-roms	70,8	1 957	399	991	3 347
120	H-201	Bolig	4-roms	82,9	2 167	399	1 161	3 727
121	H-202	Bolig	2-roms	44,5	1 499	399	623	2 521
122	H-203	Bolig	3-roms	70,8	1 957	399	991	3 347
123	H-301	Bolig	4-roms	82,9	2 167	399	1 161	3 727
124	H-302	Bolig	2-roms	44,5	1 499	399	623	2 521
125	H-303	Bolig	3-roms	70,8	1 957	399	991	3 347
126	H-401	Bolig	4-roms	94,2	2 364	399	1 319	4 082
127	H-402	Bolig	3-roms	91,0	2 307	399	1 274	3 980
128	H-501	Bolig	3-roms	75,3	2 034	399	1 054	3 487
129	H-502	Bolig	2-roms	52,6	1 639	399	736	2 774
130	I-101	Bolig	3-roms	70,8	1 957	399	991	3 347
131	I-102	Bolig	2-roms	44,5	1 499	399	623	2 521
132	I-103	Bolig	2-roms	52,5	1 638	399	735	2 772
133	I-201	Bolig	3-roms	70,8	1 957	399	991	3 347
134	I-202	Bolig	2-roms	44,5	1 499	399	623	2 521
135	I-203	Bolig	4-roms	76,6	2 057	399	1 072	3 528

136	I-301	Bolig	3-roms	70,8	1 957	399	991	3 347
137	I-302	Bolig	2-roms	44,5	1 499	399	623	2 521
138	I-303	Bolig	4-roms	76,6	2 057	399	1 072	3 528
139	I-401	Bolig	3-roms	70,8	1 957	399	991	3 347
140	I-402	Bolig	3-roms	66,0	1 872	399	924	3 195
141	I-501	Bolig	3-roms	73,4	2 002	399	1 028	3 429
142		Næring		0,0	470	399	-	869
143		Næring		0,0	470	399	-	869
				8928,8	258 446	57 057	125 004	440 507



Reguleringsbestemmelser for detaljregulering for Moerveien 7-9 m.fl. (BS6)

Reguleringsbestemmelser datert:

Plankart datert:

Revidert:

Plankart revidert:

Saksbehandling ifølge plan- og bygningsloven:

Varsel om oppstart av planarbeid:	31.05.2021
Hovedutvalg for teknikk og plan, 1. gang:	dd.mm.202x
Offentlig ettersyn:	xx.xx.-xx.xx.202x
Hovedutvalg for teknikk og plan, 2. gang:	xx.xx.202x
Vedtak i kommunestyret:	xx.xx.202x

1 Planens hensikt

Hensikten med reguleringen er å legge til rette for flere boliger i Ås sentrum med høyere tetthet og en mer bymessig struktur, med gode offentlige rom, funksjonsmangfold og høy utnyttelse, i tråd områdereguleringsplanen. Det skal legges til rette for arealeffektiv knutepunktfortetting med arkitektur med høy kvalitet. Hovedgrepet i planen er en kvartalsstruktur som skaper et skjermet indre gårdsrom, og som trappes ned fra Moerveien i øst til Sagaveien i vest.

2 Området reguleres til:

Arealformål

- Bebyggelse og anlegg
Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse (BB1-2)
Sentrumsformål (BS1-3)
Uteoppholdsareal (BUT1-2)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Offentlig fortau (o_SF1-3)
Offentlig gatetun (o_SGT)
Offentlig vei (o_SV)

Bestemmelsesområder

- Særlige funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer

Hensynssoner

- Hensynssone bevaring

3 Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Universell utforming

Tiltak som gir god tilgjengelighet, skal integreres i utforming av inne- og uterom slik at de naturlig kan benyttes av alle.

3.2 Overvannshåndtering

Lokal og åpen overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltak. Håndtering av overvann skal fortrinnsvis foregå gjennom fordrøyning på tak, torg og gater, infiltrasjon i grunnen i den utstrekning det er mulig, og åpne vannveier, eller på annen måte utnyttes som en ressurs. Vannets estetiske egenskaper skal utnyttes der det er mulig. Flerfunksjonelle løsninger og flerbruk av areal skal etterstrebes.

Avrenning skal ikke føres direkte til vassdrag via rør.

3.3 Beregning av blågrønn faktor

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

Utbyggingsområder og utearealer. Minimumskrav BGF 0,7	Kommunale vegområder Minimumskrav BGF 0,3
Felt BB1-2, BKB, BUT1-2	Felt o_SF, o_SGT

3.4 Parkering

Krav om antall parkeringsplasser i byggeområdene er angitt i tabellen nedenfor.

Bebyggelsestype	Boenhet	Sykel (min.)	Bil (min - maks)	Gjesteparkering
Blokkbebyggelse	1-roms	1	0,15 - 0,2	0,05 - 0,1
	2-roms	2	0,35 - 0,6	0,05 - 0,1
	3-roms og mer	2,5	0,45 - 0,8	0,05 - 0,1
Forretning, kontor og tjenesteyting		3 per 100 m2	0,45 - 0,8 per 100 m2	

Minimum 5 % av parkeringsplasser for bil skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

Parkeringsplassene skal legges nær heis.

Det skal legges til rette for etablering av ladestasjoner til el-biler og sikres mulighet for lading for samtlige biloppstillingsplasser.

Areal til sykkeloppstilling skal være ved inngangspartier eller innendørs. Minst 50 % av sykkeloppstillingsplassene skal være overdekt. I parkeringskjellere skal det settes av areal til sykkelparkering. Minst 10 % av sykkelplassene skal tilrettelegges for lastesykler. Det skal tilrettelegges for lading av elsykler, samt avsettes nødvendig areal for vasking og reparasjoner. Utendørs sykkelstativer skal ha mulighet for rammelås.

3.5 Støy

Etablering av støyfølsom arealbruk (boliger, fritidsboliger, helsebygg, skoler og barnehager, jf. definisjon i T-1442/2021) skal tilfredsstille grenseverdier for ny bebyggelse, i henhold til grenseverdier i tabell 2, T-1442/2021, med følgende presiseringer:

Alle boenheter skal ha tilgang til privat eller felles utearealer hvor støygrensene i tabell 2, T-1442/2021 tilfredsstilles. Minimum 75 % av felles uteoppholdsareal skal tilfredsstille grenseverdiene for støy i tabell 2, T-1442/2021.

Det tillates bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i gul støysone dersom kvalitetskriteriene i T-1442/2021, kapittel 1.2, ivaretas.

Alle boenheter skal ha en stille side, og minst halvparten av alle oppholdsrom, hvorav minst ett soverom, skal plasseres mot stille side.

I anleggsperioden gjelder Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021), tabell 4 og 5.

3.6 Kulturminner

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

3.7 Renovasjon

Avfallspunkter skal etableres i ett eller to felles anlegg for hele planområdet og skal være nedgravd. Avfallspunktet skal etableres innenfor bestemmelsesområde #4 og være lett tilgjengelig for renovasjonsoperatøren.

3.8 Energiløsninger

Bebyggelsen innenfor planområdet skal tilknyttes fjernvarmeanlegget.

3.9 Avkjørsel

Avkjørsel til planområdet skal ligge i Tverrveien, som vist på plankartet.

3.10 Vei, vann og avløp

Utbygging av vei, vann og avløp innenfor planområdet skal skje i samsvar med tekniske detaljplaner.

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

Statens vegvesens håndbøker og vegnormaler skal legges til grunn for all planlegging av veger, gang og sykkelveger, fortau og øvrige offentlige trafikkarealer.

3.11 Utomhusplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det fremlegges utomhusplan som viser disponering og utforming av omsøkt byggeområde. Planen skal vise adkomst, byggegrenser, bebyggelsens høyde og etasjeantall, overvannshåndtering, interne veier, gangforbindelser, parkering for sykkel og bil, nye og gamle koter, sentrale punkthøyder, belegning, beplantning, forstøtningsmurer, lekearealer, plassering av avfallsbeholdere og oppstilling for renovasjon og brannbil, samt andre faste installasjoner.

3.12 VAO-rammeplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det fremlegges en rammeplan for vann, avløp, overvann og flomveier. Planen skal ivareta en helhetlig løsning for vannforsyning, spillvann og overvannshåndtering, samt sikre tilstrekkelig brannvannsuttak.

3.13 Miljøoppfølgingsplan

Det skal ved søknad om rammetillatelse foreligge en Miljøoppfølgingsplan (MOP) for det omsøkte tiltaket. MOPen skal beskrive miljøoppfølgings tiltak som skal ivaretas.

Ved søknad om igangsettelsestillatelse skal det fremlegges en oppdatert MOP som omtaler miljøoppfølging for bygge- og anleggsfasen for det omsøkte tiltaket, herunder håndtering av naturverdier og miljø.

4 Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg

4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

a. Utforming

- Mot offentlig torg eller veg skal bebyggelsen danne en tydelig avgrensning, og i hovedsak plasseres i byggegrensen.
- Det skal benyttes tegl som hovedmateriale i hele kvartalet, med innslag av tre som sekundærmateriale. Det skal brukes varige og robuste materialer.
- Utforming, materialbruk, detaljer og farger skal tilpasses prosjektets henvendelse, med en mer bymessig karakter mot Moerveien og o_SGT og større innslag av tre mot Sagaveien og Tverrveien. Volumene skal brytes opp for å medvirke til en skalering av bygningenes størrelse og skape en mer variert opplevelse. Det skal benyttes innslag av ulike tegltyper, mørtel eller forband for å skape variasjon i fasaden.
- Utadrettede næringsarealer skal ha en åpen karakter med utstrakt bruk av glassfasade. Rekkverk for takterrasser skal være en uttrykksmessig forlengelse av fasaden, enten som en direkte forlengelse av fasadelivet eller utføres i en materialitet som gir transparens, som f.eks. glass eller spilerekkverk.
- Gjerd, støyskjermingstiltak, skilting, belysning mv. skal ha et helhetlig preg og ha høy kvalitet.
- Der dør til inngang/balkong/takterrasse ikke er overdekket med overliggende balkong eller bygningsvolum, tillates takutstikk på inntil 1,0 meter fra fasadeliv ut over byggegrense.

b. Balkonger

Balkonger skal gis en utforming og ha material-/fargebruk som inngår i en arkitektonisk helhet.

Mot o_SF tillates balkonger utkraget inntil 1,0 m over byggegrense/formålsgrense.

Minimum fri høyde over fortau skal være 4,2 meter.

Mot o_SGT tillates balkonger utkraget inntil 1,0 m over byggegrense innenfor formålsgrense.

Mot Tverrveien tillates balkonger innenfor felt BBB2 utkraget inntil 2,2 m over byggegrense innenfor formålsgrense. Balkonger innenfor felt BKB tillates utkraget inntil 1,0 meter over byggegrense.

Mot Sagaveien tillates balkonger utkraget inntil 1,0 m over byggegrense/ formålsgrense på bebyggelsens 2. etasje.

Mot BUT1 tillates balkonger utkraget inntil 2,5 m over byggegrense.

c. Grad av utnyttning

Grad av utnyttning for byggeområdene (BKB, BBB1-2) fremgår av BRA-angivelse på plankartet. Bruksareal skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

Målbare plan som har himling lavere enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan

som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal.

Oppbygg på tak og overbygget sykkelparkering, trafoer, pergolaer, drivhus og verksted kan utgjøre inntil 300 m² BRA totalt innenfor planområdet. Dette arealet inngår ikke utnyttelsen på plankartet.

d. Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og regulerte høyder som vist på plankartet. Overbygget sykkelparkering, pergolaer, drivhus, verksted, renovasjon og tekniske anlegg som trafoer tillates utenfor byggegrense. Mindre konstruksjoner som støttemurer, skjermvegger, trapper o.l. tillates lagt utenfor byggegrensene. Der annet ikke er angitt, er formålsgrense lik byggegrense.

Innenfor de øverste 2,6 m av arealet markert med k+115,3, k+112,0, k+ 110,2 og k+ 108,7 på plankartet, tillates kun plantekar, pergolaer, sol- og vindavskjerming parapet og rekkverk.

Innenfor de øverste 1,3 m av arealet markert med k+110,4 på plankartet tillates kun parapet og rekkverk.

Takoppbygg skal utgjøre maksimum 20 % av takflatens underliggende areal.

e. Tekniske installasjoner skal innarbeides som en del av byggets arkitektoniske utforming. Eventuelle tekniske oppbygg skal samles til færrest mulige volumenheter, og ligge minimum 3 meter tilbaketrukket fra fasadeliv mot gate. Uteoppholdsareal og lekeplasser (MUA)

Egnet areal til lek, aktivitet og uteoppholdsareal skal utgjøre minimum 20 % av samlet BRA Bolig. I beregning av samlet BRA bolig inngår ikke overdekket areal for tilbaketrukne balkonger eller annet overdekket uteareal.

Balkongareal og private takterrasser kan medregnes i MUA opp til 10 m² per balkong, dersom balkongen eller takterrassen er minimum 10 m². Areal til felles takterrasser kan medregnes i uteoppholdsarealet for inntil 50 % av arealet avsatt til takterrasse. Uteareal brattere en 1:3 eller smalere enn 8 m bredde skal ikke regnes med. Arealer som inngår i beregning av krav til lek, aktivitet og uteopphold skal ha sol ved vår- og høstjevndøgn kl. 15.00 på minst halvparten av arealet.

Dersom det etableres felles takterrasser, skal det etableres uttak for vann, for å tilrettelegge for takhager.

Alle boliger skal ha privat uteareal i direkte tilknytning til boligens oppholdsareal, enten som hage, terrasse eller balkong. For 2-roms leiligheter tillates fransk balkong.

f. Det skal sikres tilstrekkelige jorddybder for å ivareta lokal håndtering av overvann og et grønt preg med variert vegetasjon.

I tilfeller hvor parkeringskjeller legges under uteoppholdsareal skal det sikres gjennomsnittlig 0,8 meter jordsmonn mellom kjeller og terreng, eller benyttes alternative vekstmedier for å oppnå tilsvarende vekst- og fordrøyningskapasitet.

g. Leilighetsfordeling

Det skal være en variasjon i boligstørrelser. Maksimum 30 % av leilighetene innenfor kvartalet kan være under 40 m² BRA. Minimum 20 % av leilighetene skal være større enn 70 m² BRA. Leilighetene skal ha en minimumsstørrelse på 36 m² BRA.

4.1.2 Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse, felt BBB1-BBB2

- a. Utforming
Ny bebyggelse skal fremstå helhetlig og avstemmes mot den eksisterende bebyggelsen i Sagaveien og Tverrveien.
Innenfor BBB1 skal minimum 40 % av fasaden på den 3. etasje mot Sagaveien være minimum 3,0 meter inntrukket fra byggegrense/formålsgrense.
- b. Funksjon- og kvalitetskrav
Fasadens hovedmateriale skal være tegl, og det skal benyttes innslag av tre som sekundærmateriale, særlig mot Sagaveien.
Det skal etableres utvendig solskjerming på fasader mot vest. Solskjermingen skal gis en utforming og ha material-/fargebruk som inngår i en arkitektonisk helhet.

4.1.3 Uteoppholdsareal, felt BUT1-BUT2

- c. Grad av utnytting
BUT skal være felles uteoppholdsareal for boligbebyggelse innenfor kvartalet. Det tillates etablert drivhus, felleshus, overbygget sykkelparkering, pergola etc. på inntil 150 m² BRA innenfor BUT1.
- a. Utforming
BUT1 skal utformes som et frodig parkrom, og det skal opparbeides areal for lek og opphold. Arealene skal ha en god funksjon, ha gode solforhold, være skjermet for vind og være attraktive møteplasser for aktiviteter og opplevelser. Ulike aldersgruppers behov skal ivaretas, herunder barn, ungdom, voksne og eldre.
Det skal fremkomme tydelig hvilke deler av uterommet som er fellesareal og hvilke som er private areal. I overganger mellom private og felles arealer i gårdsrommet skal det etableres mulighet for beplantning.
Det skal brukes variert og romdannende vegetasjon, med både trær, busker og stauder.
BUT2 skal opparbeides som forhager til bebyggelsen og kan inngå i beregning av uteoppholdsareal. Feltet skal ha variert vegetasjon, deriblant trær, lang Sagaveien.
Allergifremmende arter skal utelukkes så langt mulig. Det skal forsikres om at ingen uønskede fremmed arter etablerer seg, f.eks. i forbindelse med tilføring av masser. Det skal tas i bruk pollinatorvennlig beplantning.
- b. Overvannshåndtering
BUT2 skal utformes som del av den overordnede overvannshåndteringen og tjene som flomvei for tilgrensende områder.
Fordrøyningsmagasin tillates etablert under bakken.
- c. Lekeareal
Innenfor BUT1 skal det opparbeides nærlekeplass på minimum 200 m². Lekearealet skal være minimum 10 meter bredt, og skal opparbeides med varige helse- og miljøvennlige materialer. Underlag med plast- og gummigranulater tillates ikke.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.2.1 Fortau, felt o_SF

- a. Fortau skal være offentlig
- b. Innenfor areal avsatt til fortau tillates det etablering av gatetrær og annen beplantning.
Langs Moerveien tillates det etablert overvannstiltak i inntil 1 m bredde langs kantstein mot vegbane. Overvannstiltak er forbeholdt overvann fra fortaus- og vegareal. Feltet skal ha gatetrær lang Moerveien.

4.2.2 Gatetun, felt o_SGT

- a. Gatetun skal være offentlig.
- b. Gatetun skal opparbeides som sambruksarealer. Det tillates kjøring til eiendommer, varelevering og nyttetraffikk. Det tillates etablert beplantning, gatemøblering, areal til lek, e.l. Det skal brukes materialer som er robuste og har lang levetid, som f.eks. naturstein og metall, og det skal sikres avrenning av overvann. Utvendige trapper skal utformes med gode og bestandige materialer som egner seg for helårs bruk.
- c. Det tillates etablert regnbed og annen vegetasjon som del av tiltakets overvannshåndtering. Fordrøyningsmagasin tillates etablert under bakken.

4.3 Kombinerte hovedformål

4.3.1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål, felt BKB

- a. Utnyttelse
Innenfor felt BKB tillates etablert boliger, forretning, tjenesteyting og bevertning. Det skal etableres minimum 500 m² næring innenfor formålet.
Det skal avsettes minimum 50 m² til felleslokale langs o_SGT innenfor BKB,
- b. Utforming
Førsteetasjer mot Moerveien skal ha brutto etasjehøyde på minimum 4,2 meter. Fasader mot Moerveien skal benyttes til publikumsrettet virksomhet som forretninger, tjenesteyting eller bevertning. Inntil 35 % av førsteetasjeplan tillates avsatt til boliger, trapperom, arealer for sykkelparkering og fellesareal for beboerne (f.eks. verksted), med inngang fra gårdsrommet.
Innganger til boliger og næringsareal fra Moerveien skal ligge på samme nivå som tilstøtende fortau.
Mot Moerveien skal bebyggelsen ha minimum to vertikale brudd i fasaden, med minimum 3,5 meter bredde.
På 6. etasje skal fasadelengder på 20 m eller mer uten retningsendring brytes opp ved hjelp av knekk eller sprang i fasadelivet.
- c. Funksjon- og kvalitetskrav
Fasadens hovedmateriale skal være tegl, og det skal benyttes innslag av tre som sekundærmateriale. Mot Moerveien og o_SGT skal førsteetasjene ha en fasadeutforming som skiller seg fra øvrige etasjer.

5 Bestemmelser til hensynssoner

5.1 H570 – Bevaring kulturmiljø

Eksisterende verkstedbygning på eiendom 42/175 skal bevares og kan flyttes fra dagens posisjon og plasseres innenfor hensynssone H570. Det tillates mindre justeringer som etablering av større vindusåpninger i fasaden for å tilpasses ny bruk.

6 Bestemmelser til bestemmelsesområder

6.1 Parkeringsanlegg over flere arealformål (#1)

Parkeringskjeller under terreng skal plasseres innenfor bestemmelsesgrense #1 for underjordisk parkering, som vist på plankartet.

6.2 Særlige funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer (#2)

Areal innenfor bestemmelsesområde #2 skal være ubebygget på første og andre etasje. Arealet tillates ikke inngjerdet.

6.3 Særlige funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer (#3)

Areal innenfor bestemmelsesområde #3 skal være ubebygget på første etasje. Det ubebygde arealet skal ha en gjennomsnittshøyde på minimum 3,0 meter og ikke være lavere enn 2,6. Arealet tillates ikke inngjerdet.

6.4 Renovasjonsanlegg (#4)

Nedgravde containere for renovasjon skal plasseres innenfor bestemmelsesområde #4.

7 Dokumentasjonskrav

7.1 Redegjørelse for behandling av fremmede arter

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

7.2 Redegjørelse for håndtering av masser

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

7.3 Klimagassregnskap

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge klimagassregnskap som inkluderer utslipp fra byggeplass, materialer og energi, iht. NS 37:20:2018, metode for klimagassberegninger eller tilsvarende standarder.

7.4 Energiregnskap

Ved søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en energiplan som beskriver valgte energikilder. Det skal vurderes tiltak for energiøkonomisering og muligheter for å utnytte flere energisystemer. Det er utbyggers ansvar å ta kontakt med nettselskapet for tidlig å avklare behov for nettutbygging og utforming av nettløsning innenfor planområdet.

7.5 Geoteknisk undersøkelse

Sammen med søknad om rammetillatelse for bebyggelse skal det følge rapport fra geotekniske undersøkelser og geoteknisk prosjektering for tiltaket. Rapporten skal identifisere grunnarbeider som krever geoteknisk kontroll av gjennomføring. Plan for geoteknisk kontroll av kritiske og vanskelige forhold/ grunnarbeider skal være utarbeidet før igangsettingstillatelse gis.

8 Rekkefølgebestemmelser

8.1 Før rammetillatelse:

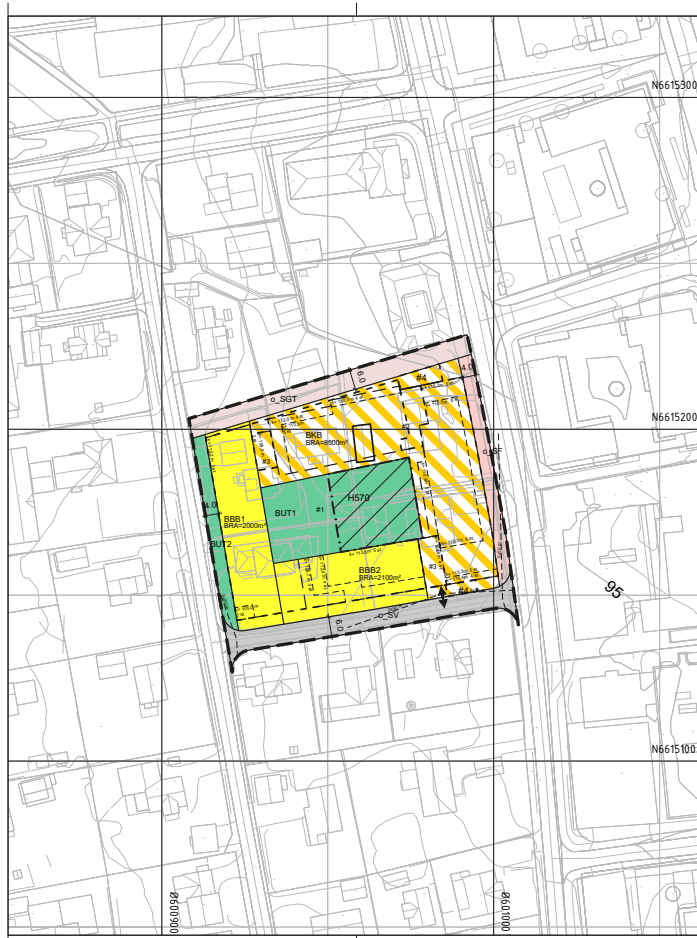
- a. Før rammetillatelse gis skal skole- og barnehagekapasiteten være tilstrekkelig sikret.

8.2 Før igangsettingstillatelse

- a. Før det gis igangsettingstillatelse skal SKV12 kryssutbedring Brekkeveien/Fv152 være sikret opparbeidet.
- b. Før det gis igangsettingstillatelse skal Kryssutbedring Fv152/ Langbakken, med tilpasning mot jernbanekulvert være sikret opparbeidet.
- c. Før det gis igangsettingstillatelse skal Kryssutbedring Fv152/Hogstvetveien være sikret opparbeidet
- d. Før det gis igangsettingstillatelse skal Kollektivløsninger langs Fv152 mellom krysset Fv152/Langbakken og Fv152/Hogstvetveien være sikret opparbeidet
- e. Før det gis igangsettingstillatelse skal fortau og sykkelfelt nordre del av Moerveien være sikret opparbeidet
- f. Før det gis igangsettingstillatelse skal Fortau/gang- og sykkelvei langs Brekkeveien fra stasjonen til kryss Brekkeveien/Fv152 være sikret opparbeidet
- g. Før det gis igangsettingstillatelse skal Sykkelvei med fortau samt fortau langs Brekkeveien fra stasjonen t.o.m. kryss Askeveien være sikret opparbeidet
- h. Før det gis igangsettingstillatelse skal sykkelvei med fortau langs Fylkesvei 152 fra ST2 til krysset Idrettsveien/Fv. 152 via undergang under jernbanen være sikret opparbeidet.
- i. Før det gis igangsettingstillatelse skal Sykkelvei med fortau samt fortau langs Idrettsveien fra krysset Idrettsveien/Fv152 til Ås ungdomsskole være sikret opparbeidet
- j. Før det gis igangsettingstillatelse skal Sykkelvei med fortau samt fortau langs Idrettsveien fra krysset Idrettsveien/Fv152 til Ås ungdomsskole være sikret opparbeidet
- k. Før det gis igangsettingstillatelse skal #5 områdelekeplass i felt B9-B11 være sikret opparbeidet.
- l. Før det gis igangsettingstillatelse skal åpning Hogstvetbekken regionalt overvannssystem, parsell Ås være sikret opparbeidet.
- m. Før det gis igangsettingstillatelse skal åpning Hogstvetbekken regionalt overvannssystem, parsell Hogstvetveien være sikret opparbeidet.
- n. Før det gis igangsettingstillatelse skal oppgradering av vannledning sentrum ved Esso være sikret opparbeidet.
- o. Før det gis igangsettingstillatelse skal oppgradering av vannledning sentrum/Ås stasjon være sikret opparbeidet. 7.2.15 Før det gis igangsettingstillatelse skal oppgradering av vannledning Ås VGS være sikret opparbeidet.
- p. Før det gis igangsettingstillatelse skal oppgradering av vannledning Raveien være sikret opparbeidet.
- q. Før det gis igangsettingstillatelse skal oppgradering av vannledning Søråsveien, 636 meter være sikret opparbeidet.

8.3 Før brukstillatelse

- a. Før brukstillatelse gis for boenheter innenfor BKB skal o_SGT og o_SF være opparbeidet.



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

 bankID



Arnhild Ingeborgrud
9578-5999-4-1524771

10.07.2023 21.41

 bankID



Camilla Myhre
9578-5993-4-2892987

28.06.2023 13.16

Dokumenter i transaksjonen

Kontrakt med vedlegg -202 Fredheimkvartalet.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.

**Byggsikkerhetsgaranti §12, Bustadoppføringslova****Utførelsestid No 12154 Reklamasjonstid No 12155**

Selvskyldnergarantien gjelder for utbygger/entreprenørs kontraktsforpliktelser, herunder forsinkelsesrenter og inndrivelsesomkostninger, i utførelsestiden og reklamasjonstiden. Dette ifølge Bustadoppføringslova § 12.

Garantist kan tre inn i garanti-debitors krav og ovenfor sikret part fremme de samme innvendinger til kravet som entreprenøren har fremmet eller kan fremme.

Garantisten:

Garantier under denne avtale vil bli utstedt av Atlas Garanti AS på vegne av Accelerant Insurance Europe SA, Bastion Tower, Level 20, Place du Champ de Mars 5, 1050 Brussels, om opptrer for disse formålene gjennom sin Belgiske filial (etablert i Belgia under EU-regler om grenseoverskridende virksomhet) i Bastion Tower, Level 20, Place du Champ de Mars 5, 1050 Brussels, Belgia.

Accelerant Insurance Europe SA er et forsikringsselskap autorisert av National Bank of Belgium og regulert av Financial Services and Markets Authority (FSMA) (ref. 3193).

Kontraktsreferanse: Leilighet I-202 (52-23-0138)**Dato for signert kontrakt:** 27/06/2023**Beneficiant:**

Arnhild Ingeborgrud	F.nr.	26/09/1951
Orrevegen 6		
2070 Råholt		

Garanti debitor:

MOERVEIEN UTVIKLING AS	Org.no.	826861592
c/o Bakkegruppen AS Finstadhagan		
7		
1930 AURSKOG		

Kontraktsforpliktelse:

Kontraktssum: NOK 3 990 000

Prosjektnavn: Fredheimkvartalet

Prosjektadresse: Moerveien 7, 1430 Ås

Entreprisebeskrivelse: Gnr. 42 Bnr. 175 i Ås kommune

Garantien omfatter	Maximum dekning (NOK)	Varighet
Utførelsestid 3%	119 700	07/08/2023 - 31/12/2023
Reklamasjonstid 5%	199 500	01/01/2024 - 31/12/2028

Ovennevnte tidsrom er indikativt og for garantistens formål. Garantien er utstedt i overensstemmelse med bustadoppføringslova §12.

Garanti omfang:

Garantien gjelder fra datoen angitt over frem til oppgitt overleveringsdato, eventuelt frem til førtidig overlevering av kontraktsarbeidet. Krav må fremsettes innenfor de tidsfrister som kontrakten angir, og innenfor garantiens varighet. Garantisten har rett til, men er ikke forpliktet til, å tre inn i garanti-debitors krav, inkludert å rette motkrav mot sikret part eller mot garant-debitors konkursbo.

Avgrensning av dekning relatert til sanksjoner, herunder juridiske og regulatoriske begrensninger:

Garantisten (Accelerant Insurance Europe SA) skal ikke anses å opprettholde sin garantidekning og skal ikke foreta noen utbetaling, herunder ikke betale for eller levere tjenester eller goder i møte med krav, i den grad leveranse av slik dekning, utbetaling eller leveranse av tjenester eller goder vil kunne bringe garantisten i konflikt med sanksjoner, forbud eller begrensninger definert av FN-resolusjoner, eller andre økonomiske eller handelsrelaterte sanksjoner, lover eller forskrifter, uansett jurisdiksjon, som vedrører Garantisten og dennes virksomhet.

Garantiperiode/Reklamasjonsperiode:

Reklamasjonsperioden gjelder i 5 år etter overtakelse av kontraktsarbeidet/objekt.

Melding om krav:

Krav under garantien skal rapporteres til: Crawford & Company (Norway) AS.

Tlf: [+47 67 55 25 00](tel:+4767552500) E-post: garanti@crawlco.no

Oppgjør av krav:

Oppgjør/erstatning under garantien gjøres av Crawford & Company (Norway) AS (på vegne av garantisten).

Dokumentasjon av krav:

Krav i henhold til garantien må gjøres skriftlig til Crawford & Company (Norway) AS. En kopi av skriftlig varsel til utbygger/entreprenør om å utbedre forholdet må sendes, samt annen nødvendig dokumentasjon som viser til at utbygger/entreprenør har brutt sine kontraktsmessige forpliktelser.

Twist og lovvalg:

Twister vedrørende garantien hører under eiendommens vernetting og skal løses iht garantien som er underlagt norsk lov. Søksmålet om garantien må rettes mot Accelerant Insurance Europe SA, ved selskapets norske agent, Atlas Garanti AS.

Fremme krav:

- Name: Crawford & Company (Norway) AS
- Address: Postboks 556, 1327 Lysaker, Norway
- Email: garanti@crawlco.no
- Telephone: [+47 67 55 25 00](tel:+4767552500)

Hvis du ønsker å klage på garantien eller tjenesten vi tilbyr, kan du kontakte:

- Name: Atlas Garanti AS
- Address: Dronning Mauds gate 3, 0250 Oslo
- Email: claims@atlasgaranti.no
- Telephone: [+47 48 20 36 60](tel:+4748203660)



Hvis du ikke er tilfreds med selskapets behandling av din klage, kan du gå videre til: Finansklagenemnda, P.B. 53 Skøyen, 0212 Oslo, Tel: [23131960](tel:23131960), Email: post@finkn.no. Din rettighet til å foreta rettslige skritt i Norge vil ikke bli begrenset ved bruk av noen av klagealternativene nevnt ovenfor.

Garantien er gyldig og juridisk bindende først når den er signert av Atlas Garanti AS

Oslo, 07/08/2023

For Atlas Garanti AS:

Silvania Phillips
Atlas Garanti AS



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 eieendom (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, varmepumper 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen 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 4 800/4 900/5 400 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,
telefon 22 99 99 99 eller epost 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.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Fredheimkvartalet
1430 ÅS**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Bjørn Granli Jokstad**Telefon:** 992 93 090
E-post: bjorn.jokstad@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 viderefremidlet 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