

# MOERVEIEN 7 F

# INNHOLD

## Hva leter du etter?


| | |
|---|---|
| Nøkkelinformasjon | 4 |
| Velkommen til | 6 |
| Eiendommen | 19 |
| Plantegning | 36 |
| Tekniske dokumenter | 38 |

# NØKKELINFO

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 6 250 000 |
| Omkostninger | 90 660 |
| Totalpris | 6 326 315 |
| Fellesutgifter | 3 322 / mnd |
| Bruksareal | 70 m² |
| Soverom | 2 |
| Bad | 1 |
| Eierform | Eierseksjon |
| Byggeår | 2026 |
| Tomt | 5 974 m² eiet tomt |





# VELKOMMEN TIL

## Moerveien 7 F

Drømmer du om en ny, lys og gjennomgående leilighet med solrik uteplass og rolig beliggenhet midt i Ås? Da er denne 3-romsen i Fredheimkvartalet være perfekt for deg.

Overtagelse 4 oktober.

Leiligheten ble kjøpt tidlig i prosjektet og prisene har vært regulert etter den gang.

Dette er et kupp - kr. 540 000,- lavere enn dagens prosjektpris på tilsvarende leil.

Leiligheten ligger vestvendt mot stille Sagaveien og har en gjennomgående og gjennomtenkt planløsning. Her får du store vindusflater og naturlig lys gjennom dagen. Stuen har direkte utgang til en lun markterrasse - perfekt for morgenkaffe eller lange sommerkvelder.



Fredheimkvartalet er bygget som et koselig kvartal med felles arealer. På tomten til Fredheimkvartalet står det i dag et rødmalt, gammelt og sjarmerende uthus, kalt Håndverken som blir et felles sted for beborerne. Det er flotte felles takterrasse og trivelig, solrik gårdshage

Heis direkte til garasje (p-plass medfølger ikke) og bod.













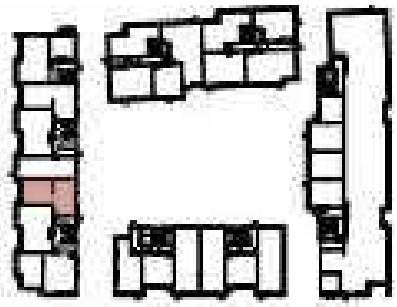


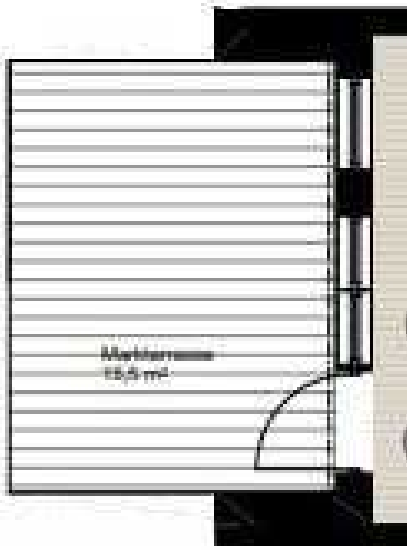




# Fredheim
KVARTALET








| | |
|---|---|
| **Tegning** | Salgstegning |
| **Leilighet** | A103 |
| **Etasje** | 1 |
| **Leilighetstype** | 3- roms |
| **Areal BRA** | 69,5 m² |
| **Areal P-rom** | 69,5 m² |
| **Dato** | 12.05.2023 |

LUND+SLAATTO
ARKITEKTER
Langgata 1, 0160 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. Nødvendige tilpasninger og innkassinger som ikke er vist på tegningen vil kunne forekomme basert på prosjektets videre utforming i detaljprosjektering. Kjøkken leveres iht. tegning fra leverandør.

0 5

Målestokk 1:100, A4




N

# EIENDOMMEN

## Ås sentrum: Flott gjennnomgående 3-roms, vestvendt mot rolige Moerveien. Enkel adkomst og stor uteplass.Salg av kontrakt

### Om eiendommen

**Arealer**
Totalt bruksareal: 69,5 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 15,5 m²

**Innholdsbeskrivelse**
Gjennomgående og vestvendt beliggenhet mot rolige Sagaveien - 3-roms leilighet med trappefri adkomst og utgang til markterrasse

Velkommen til Fredheimkvartalet - et moderne og attraktivt boligprosjekt midt i hjertet av Ås sentrum. Her har du nå en unik mulighet til å overta en kontraktsposisjon i en flott 3-roms leilighet med vestvendt beliggenhet, trappfri adkomst og direkte utgang til en hyggelig markterrasse.
Estimert ferdigstillelse: 4. kvartal 2026

Leiligheten ligger i 1. etasje og har en gjennomtenkt planløsning med åpen stue-/kjøkkenløsning, to soverom og et pent flislagt bad. Fra stuen er det utgang til markterrasse med gode solforhold og rom for utemøbler og planter.
Boligen leveres med moderne materialvalg og tidløs fargepalett - veggene males i fargen 10678 Space, gulvene har 3-stavs hvitlakkert eikeparkett, og badet er stilrent flislagt.

Som beboer på Fredheimkvartalet har man 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 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.

Fredheimkvartalet får en sentral og attraktiv plassering i Ås sentrum - med kort gangavstand til butikker, kaféer, togstasjon, universitetet (NMBU) og flotte turmuligheter i nærområdet.

Hva betyr salg av kontraktsposisjon?
Salg av kontraktsposisjon innebærer at selgeren overfører sin kjøpekontrakt med utbygger til en ny kjøper. Det betyr at du som kjøper trer inn i den opprinnelige kjøperens rettigheter og plikter i kontrakten med utbygger.
Kort fortalt:
- Du kjøper rettighetene til å overta boligen ved ferdigstillelse.
- Du betaler selgeren en pris for kontraktsposisjonen (ofte tilsvarende innbetalt forskudd eller et eventuelt tillegg/vederlag).
- Når boligen ferdigstilles, oppgjør og overtakelse skjer direkte mellom deg og utbyggeren, på de samme vilkårene som i den opprinnelige kjøpekontrakten.

Dette er en fin mulighet for deg som ønsker å sikre deg en ny og moderne leilighet i et attraktivt prosjekt - uten å måtte vente på nye salgsrunder.

Prosjektets hjemmeside: https://bakke-as.no/boliger-til-salgs/fredheimkvartalet/til-salgs

## Byggemåte

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, innkassinger og VVS- føringer ikke eksakt inntegnet.
Salgstegningene i prospektet er ikke egnet for måltaking, 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.

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.

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

DØRER
Leilighetsdør levers i fabrikkmalt 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 karmer 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
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 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 induksjonsplatetopp, stekeovn, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Antall skap i henhold til kjøkkentegning for den enkelte leilighet. Skyvedørsgarderobe leveres i entre i hvit utførelse uten innmat.

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

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.

Parkeringskjeller:
Gulv i p-kjeller: Støvbundet betong, biloppstillingsplassene merkes.

Tak: støvbundet betong / garasjehimling under leiligheter. Hvitfarget.
Vegger og søyler: Støvbundet vegger, men innslag av farger på søyler og inngangsparti. Det leveres ikke sluk i gulv i p-kjeller

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 uført i impregnert 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 repoer blir det lagt gulvbelegg. Trapperommet er ikke oppvarmet, men temperert. Fellesterrasse bygges i impregnert trevirke. Rekkverk på takterrasser og galleriganger oppføres med vertikalt spilerekkverk. 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 uansett 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 ytelser 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 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 veggtykkelse 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
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 egnet 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 skjeggkre i boligen ved overtagelse. Skjeggkre er et beslektet

insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. 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. Anbefalte tiltak er bl.a. bruk av limfeller og hyppig renhold for å fjerne
næringstilgangen. Skjeggkre gjør liten skade, men kan virke sjenerende.

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

### Innvendige overflater
Leiligheten i 1. etasje som inneholder:
Entré, bad, 2 soverom, hvor av et med walk-in garderobe, samt stue/kjøkken. Utgang fra stue til markterrasse.

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.
Badet har store gode fliser 60x60 på gulv og vegg i fargen Traffic Bianco
Bademøbel i hvit farge, veggmontert speil og toalett av merket Geberit Bastia vegghengt.
Armatur i krom og dusjvegger med krom beslag

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.

Parkeringskjeller:
Gulv i p-kjeller: Støvbundet betong, biloppstillingsplassene merkes.
Tak: støvbundet betong / garasjehimling under leiligheter. Hvitfarget.
Vegger og søyler: Støvbundet vegger, men innslag av farger på søyler og inngangsparti. Det leveres ikke sluk i gulv i p-kjeller
Det medfølger ikke garasjeplass, men mulighet for kjøp ved tilgjengelighet.

### Tekniske installasjoner
RØR OG SANITÆR
Kjøkken leveres med oppvaskkum 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 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).

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.

Det forberedes for El bil ladepunkt på samtlige P-plasser i kjeller. Dette vil bli håndtert med et smart-ladesystem. Komplett 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 låsåpner på vegg i hver enkelt leilighet. Det leveres ikke videokamera.

## 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 energiog 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.

## Tomten

5974,00 m² eiet tomt.

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.

### Parkering
Det er mulig å kjøpe en garasjeplass for seksjoner på 70 BRA eller større så lenge det er ledige p-plasser til salgs.
I tillegg vil det være mulighet for delebil.

Det vil være mulighet for å sette seg på venteliste rundt ferdigstillelse av prosjektet hvis det fortsatt er ledige plasser.

Det tilbys ingen gjesteplasser i parkeringsanlegget.

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.

### Løsøre og tilbehør
Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

### Visning
Ta kontakt med megler for informasjon rundt fremdrift av prosjektet.

## Området

### Beliggenhet
Velkommen til Fredheimkvartalet - et nytt og moderne boligprosjekt midt i Ås sentrum. Her kombineres kvalitet, komfort og fellesskap i et nabolag som oser av trivsel. Boligene er utformet for å gi deg et lunt og harmonisk hjem med gode lysforhold og gjennomtenkte planløsninger. Beliggenheten til boligen ligger kun 2 minutter gange fra sentrum og kun 19 minutter med tog fra Ås til Oslo S.

De energieffektive leilighetene leveres i varierende størrelser og passer like godt for unge som for godt voksne. Alle boligene har romslige balkonger eller terrasser - mange med solrike takterrasser eller små hageparseller. I hjertet av kvartalet finner du en frodig gårdshage som inviterer til ro, rekreasjon og hyggelige møter mellom naboer.

I fellesstua kan du nyte en kopp kaffe med naboen, delta på sosiale arrangementer eller arrangere egne sammenkomster. Gjennom trivselskonseptet Bakkekontakt legges det aktivt til rette for aktiviteter og sosialt fellesskap, tilpasset ditt eget behov for samvær og engasjement.

Fredheimkvartalet får en urban identitet med servicetilbud og handel på gateplan ut mot Moerveien. Her bor du midt i hjertet av Ås sentrum, med alt du trenger rett utenfor døren. Innen få minutters gange finner du dagligvarebutikker, apotek og koselige spisesteder.

Ås stasjon ligger bare et par minutters gange unna, med hyppige togavganger til både Oslo og Ski - perfekt for deg som pendler. Nærheten til Universitetet i Ås (NMBU) gir området et levende og ungt preg, mens Kulturhuset i Ås byr på kino, konserter, bibliotek og et variert kulturtilbud gjennom hele året. For den som liker å holde seg aktiv, ligger Tufteparken og flere grønne turområder like i nærheten, med gode muligheter for både mosjon og rekreasjon.

Barnefamilier vil også sette pris på kort vei til

barnehager og skoler, noe som gjør Fredheimkvartalet til et trygt og praktisk sted å bo for alle generasjoner.

### Adkomst
Enkel adkomst fra gate.

Ved å trykke på kartet i Finn-annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

## Økonomi

### Sameiet
Det vil bli opprettet et sameie i forbindelse med ferdigstillelse.

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

Det er utarbeidet et foreløpig utkast til vedtekter for sameiet. Utkastet er kun av veiledende karakter og vil kunne bli endret i forbindelse med organiseringen av eiendommen eller sameiet, på grunn av sammenføyning/ fradeling, seksjonering eller andre forhold.
For at sameiet skal være i drift ved overtakelsen vil selger engasjere forretningsfører for sameiet samt inngå andre avtaler knyttet til driften av sameiet, for sameiets regning.

Ved eventuelle gjenstående 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.

### Forsikring
Utbygger 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 utbygger på vegne av sameiet.

### Fellesutgifter
Felleskostnadene det første året er stipulert til kr.3 322,- pr. mnd.

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.

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

strømutgifter

### Andre løpende kostnader
Ås kommune har innført eiendomsskatt på bolig- og fritidseiendommer.
Skattesatsen for boliger og fritidsboliger er 1 promille (0,1 %) for 2025.

### Fellesgjeld
Som beboer på Fredheimkvartalet har man 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 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.

### Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene

### Eiendomsskatt
Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen, og beløpet for inneværende år for denne eiendommen er kr. ,-.

### Formuesverdi
Formuesverdi vil bli fastsatt når boligen blir ferdig.

Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon.

### Totalpris inkludert omkostninger
Prisantydning kr 6 250 000,-

Som fordeler seg slik:
Opprinnelig kjøpesum kr 6 250 000,-
Merverdi ,-

I tillegg til kjøpesummen, og ev. fellesgjeld, må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 25 770,00,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 11 000,00,-

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,00,-

Tinglysing pantedokument kr 545,00,-

Tinglysningsgebyr skjøte kr 545,00,-

Transportgebyr kr 50 000,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 6 340 660,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Administrasjonsgebyr for etablering av bredbånd/tv og sameiet/seksjonering kr 10 000,00,-
Oppstarts kapital til sameiet. 3 ganger felleskostnad kr 9 966,00,

### Betalingsbetingelser
Merverdien, kjøpers innskudd, kr. 150 000,- og eventuelt transportgebyr skal innbetales til meglers klientkonto ved kontraktsinngåelse. Midlene vil bero på meglers klientkonto inntil kjøper har fått hjemmel til boligen, og opptjente renter på merverdien tilfaller kjøper (kjøper 2), med unntak av kjøper 1 sitt innskudd som utbetles ved

kontraktsinngåelse. Når kjøper har fått hjemmel til boligen vil merverdien og transportgebyret bli utbetalt til selger (kjøper 1). Den resterende del av kjøpesummen (total kjøpesum for bolig iht. opprinnelig kjøpekontrakt) skal innbetales i tråd med kontrakten som transporteres. Oppgjør for kjøp av boligen gjennomføres av Bakkes oppgjørsavdeling. Dersom kjøper 2 er forbruker, faller plikten til å betale merverdien bort dersom entreprenøren ikke ferdigstiller boligen, jf. Avhendingsloven §1-1 fjerde ledd. Kjøper 1 har likevel ikke noe ansvar for mangelfull eller forsinket levering fra utbyggers side, og kjøper plikter å betale hele merverdien i disse tilfellene.

## Offentlige forhold

### Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Før boligen kan overtas av kjøper skal det foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse besørges av utbygger (Selger i den kontrakten kjøper trer inn i). Kjøper har ingen plikt til å innbetale oppgjør eller overta boligen, før den er klar til overtakelse og det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er ikke tillatt å ta en bolig i bruk uten at det minimum foreligger midlertidig brukstillatelse.

### Regulering

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.

### Vei, vann og avløp

Vei: Offentlig
Vann/ avløp: Privat stikkledning til offentlig nett.

### Rettigheter og heftelser

Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, foruten om sameiets legalpant iht. eierseksjonsloven § 25, som sikkerhet for forfalte felleskostnader og andre krav.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
Kommune: 3021 ÅS
Data uthentet: 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

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til

avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

### 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 korttidsutleie 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.

### Radon
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

## Om oppdraget

### Eiendommen
Moerveien 7 F
55/57/0/4 i Ås

Type bolig: Leilighet

### Selger
Aslaug Alis Ingeborgrud Syvertsen

### Eiendomsmegler
Oppdragsnummer: 13-25-0038
Ansvarlig megler: Christian Wahl
+47 40 80 04 45

ASK Oslo Ekeberg
ASK Oslo Ekeberg AS
NO 933 918 106 MVA

### Samarbeid med og tilknytning til andre foretak
ASK Oslo Ekeberg AS er en del av ASK Eiendomsmegling gjennom en franchiseavtale med ASK Label AS.

Som franchisetaker i ASK Eiendomsmegling får ASK Oslo Ekeberg AS med følgende foretak som tilbyr selgeren og kjøperen produkter eller tjenester i forbindelse med handelen:
Studio Eik AS: Et kreativt byrå som tilbyr tjenester innen blant annet markedsføring, fotografering og styling.

Söderberg & Partners AS:
Forsikringsmeglingsforetak som har fremforhandlet avtaler for formidling av boligselger- og boligkjøperforsikring.

Broker AS: Leverandør av blant annet oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller med tilbud om produkter og tjenester knyttet til rengjøring, flytting, strøm, internett og alarm.

Kolibri Forsikring AS: Forsikringsagentforetak som formidler skadeforsikringer til privatkunder.

Produktene og tjenestene som tilbys kan variere etter hvor i landet eiendommen ligger.

### Finansiering
Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

### Diverse
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.

Utbygger 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 uansett 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 ytelser 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 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 veggtykkelse 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.

Utbygger 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
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 egnet 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
Utbygger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre i boligen ved overtagelse. Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. 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. Anbefalte tiltak er bl.a. bruk av limfeller og hyppig renhold for å fjerne næringstilgangen. Skjeggkre gjør liten skade, men kan virke sjenerende.

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

### Om salgsoppgaven
Salgsdokumentasjonen er basert på opplysninger fra utbygger av prosjektet.

## Øvrige kjøpsforhold

### Overtagelse
Overtakelse av boligen reguleres av den kjøpekontrakten selger (kjøper1) har inngått med utbygger, som er den kontrakten kjøper (kjøper2) trer inn i.

Utbygger tar sikte på å ferdigstille boligen i tidsrommet siste kvartal 2026.
Denne tidsangivelsen er basert på estimert byggetid pr. salgstrinn, og er derfor foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt.
Ved senere byggestart endres overtagelse tilsvarende.

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

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

Ved overtakelse av boligen må det påregnes at det gjenstår mindre arbeider på fellesarealer. Selger overskjøter boligen til kjøper ved overtakelse, og aksepterer ikke blanco skjøte e.l.

### Garanti
Det er stilt entreprenørgaranti i tråd med bustadoppføringsloven § 12 beregnet av opprinnelig kjøpesum. Det blir ikke stilt ny garanti

beregnet av merverdien. Frem til overtakelse skal garantien være på 3 % av vederlaget. Fra overtakelse og frem til 5 år etter overtakelse skal garantien dekke en sum som svarer til 5 % av vederlaget i opprinnelig kjøpekontrakt (kjøpekontrakt mellom utbygger og kjøper 1).

Utbygger har stilt garanti etter bustadoppføringsloven § 47 for forskudd.

### Budgivning

Merverdi til selger, ,- er prisantydning for kjøp av kontrakten, og det er dette beløpet som er utgangspunkt for budgivingen. Total kjøpesum skal gjøres opp til utbygger, og disse beløpene omfattes således ikke i denne budgivningen.

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud. Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt denne salgsoppgaven og kan også finnes på vår hjemmeside.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gi bud"-knappen på eiendommens hjemmeside på [HJEMMESIDE]. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Eventuelle forhøyelser eller endringer av budet kan bekreftes pr SMS eller på e-post. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver, så akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter. Bud kan uansett ikke settes med kortere frist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Megler kan heller ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler, eller megler rekker å bringe budet videre til selger.

Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form.

### Oppgjør

Oppgjøret gjennomføres av Weboppgjør AS, NO 983570658 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

### Lovanvendelse

Dette er et videresalg av kontraktsposisjon.

Avtalen mellom kjøper 1 (selger av kontraktsposisjon) og kjøper 2 (ny kjøper), blir regulert av avhendings- og kjøpsloven. Den underliggende kontrakten som kjøper 2 trer inn i, blir regulert av bustadoppføringsloven.

Ved signering av transportkontrakten skal kjøper innbetale merverdien samt forskudd iht. opprinnelig kjøpekontrakt.

Merverdien ( beløp som innbetales utover kjøpesum iht. kjøpekontrakt mellom selger og kjøper1) blir stående på meglers klientkonto frem til tinglysing av skjøte. Merverdien og forskuddet må innbetales som fri egenkapital. Dette innebærer at overføring av beløpene ikke kan være betinget av tinglysing av pant i eiendommen. Eventuelle renter av innbetalt merverdi tilfaller den som har råderett over pengene.

Oppgjør for boligen skal skje iht. betalingsbetingelsene som fremkommer av opprinnelige kontrakt, og må kun skje til oppgjørsmegler på prosjektet.

Det gjøres oppmerksom på at vår standard transportkontrakt for videresalg av kontraktsposisjon blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jfr. Lov om eierseksjoner §23

### Personvern

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For ytterligere informasjon, se vår personvernerklæring på www.askeiendomsmegling.no

### Hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering plikter eiendomsmegler å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder, herunder selger og kjøper. Dette innebærer at eiendomsmegler skal utføre kontrollhandlinger for å bekrefte kunders identitet. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt og kjøper må kunne fremvise gyldig legitimasjon. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere) og bekrefte deres identitet. Videre skal eiendomsmegler innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføre pålagte kundetiltak kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Eiendomsmegler plikter også å gjennomføre undersøkelser knyttet til kjøpers egenkapital, handelen og om det hefter andre forhold ved kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den andelen av kjøpesummen som er egenkapital, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomstransaksjon, og megler ikke klarer å få avkreftet mistanken, må mistanken rapporteres til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

### Meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Fastpris 45 000 inkl. mva

Markedspakke : 24 990,00
Visningshonorar/Overtagelse pr. stk. : 3 500,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

### Produksjonsdato

Salgsoppgaven er sist oppdatert 02.10.2026
Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

# Stilpakke 1 – Standard leveranse

Veggfarge: 10678 Space (NCS 1704-Y19R)

Kjøkkenfront: Sigdal Vidde Snø

Benkeplate: 652 Delaware Stein

Grep: Edge 200 mm Stål

Vask: Intra Une150 Nedfelt

Belysning under overskap. Dempede skuffer.



*Illustrasjonstegning avviker fra faktisk lev*

Moerveien 7 F



# TEKNISKE DOKUMENTER

Moerveien 7 F

Fredheim
KVARTALET

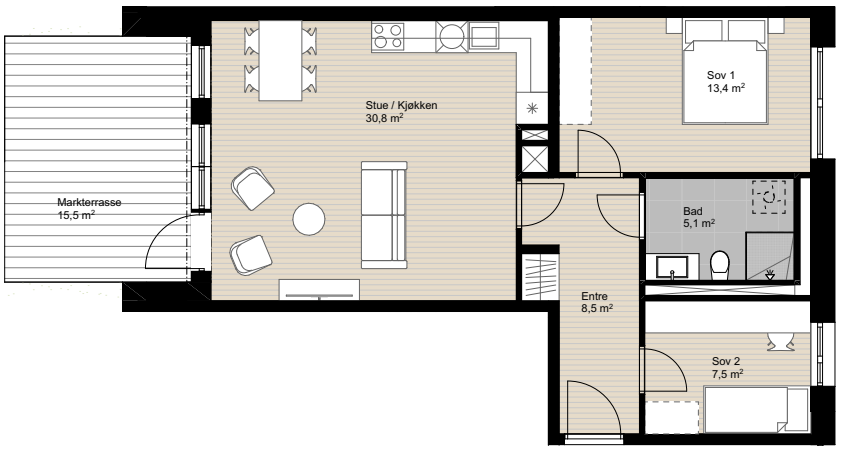




| | |
|---|---|
| **Tegning** | Salgstegning |
| **Leilighet** | A 103 |
| **Etasje** | 1 |
| **Leilighetstype** | 3- roms |
| **Areal BRA** | 69,5 m² |
| **Areal P-rom** | 69,5 m² |
| **Dato** | 12.05.2023 |

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.




0 5
Målestokk 1:100, A4

N

# Nabolagsprofil

Sagaveien 2B - Nabolaget Åsgård - vurdert av 22 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Studenter
- Etablerere

## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| Ås stasjon<br>Linje 524, 535, 536 | 4 min<br>0.3 km |
| Ås stasjon<br>Linje RE20, R21, R23x | 4 min<br>0.4 km |
| Ås stasjon<br>Buss, tog | 4 min<br>0.4 km |
| Drøbak ved Sjøtorget<br>Totalt 4 ulike linjer | 17 min<br>12.1 km |
| Oscarsborg vestre kai<br>Linje B21, B22 | 20 min<br>12.4 km |

## Skoler

| | |
|---|---|
| Åsgård skole (1-7 kl.)<br>358 elever, 24 klasser | 5 min<br>0.5 km |
| Rustad skole (1-7 kl.)<br>494 elever, 22 klasser | 19 min<br>1.5 km |
| Brønnerud skole (1-7 kl.)<br>95 elever, 7 klasser | 5 min<br>2.6 km |
| Ås ungdomsskole (8-10 kl.)<br>433 elever, 19 klasser | 18 min<br>1.5 km |
| Ås videregående skole<br>1100 elever, 62 klasser | 9 min<br>0.8 km |
| Ski videregående skole<br>640 elever, 25 klasser | 15 min<br>8.9 km |

## Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

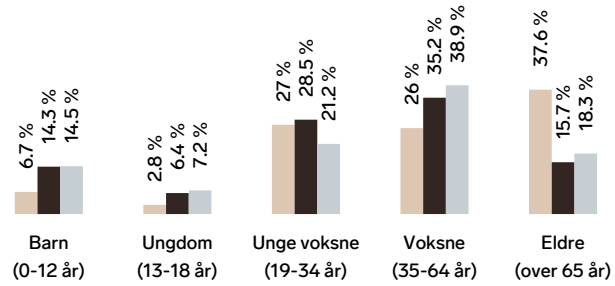
## Opplevd trygghet

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)<br>91 barn | 5 min<br>0.4 km |
| Tunveien barnehage (0-5 år)<br>70 barn | 10 min<br>0.8 km |
| Kaja barnehage (1-5 år)<br>42 barn | 10 min<br>0.9 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| Kiwi Ås<br>PostNord | 3 min<br>0.2 km |
| Rema 1000 Rådhusplassen | 4 min |


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan 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

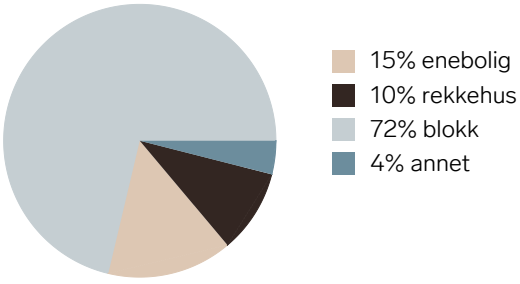
### Støynivået
Lite støynivå 83/100

### Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

## Sport

| | |
|---|---|
| Åsgård skole<br>Aktivitetshall, ballspill, fotball | 5 min<br>0.4 km |
| Søråsteigen friareal balløkke<br>Ballspill | 8 min<br>0.5 km |
| Fresh Fitness Ås | 3 min |
| Ås Tr.senter og fysioterapi | 15 min |

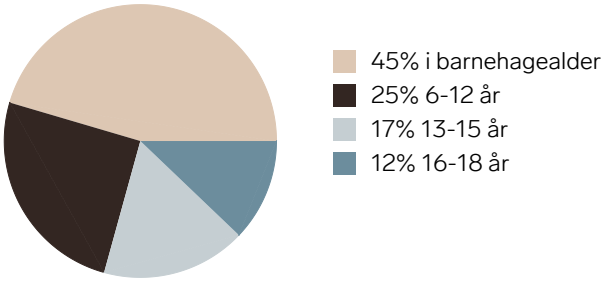
## Boligmasse




## Varer/Tjenester

| | |
|---|---|
| Oslo Fashion Outlet | 12 min |
| Boots apotek Ås | 4 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



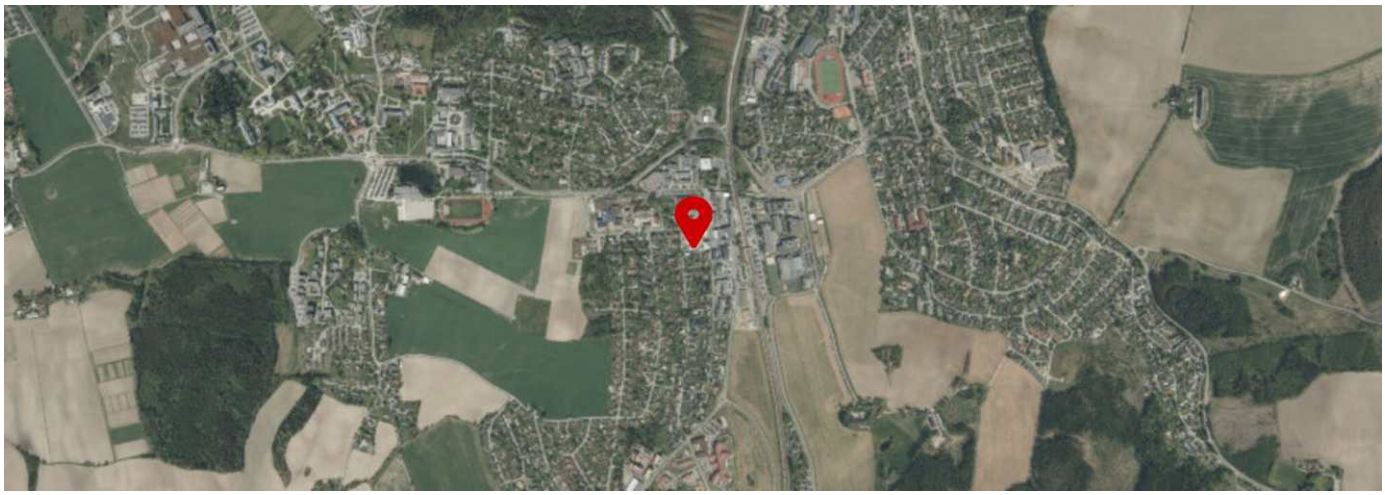

## Familiesammensetning

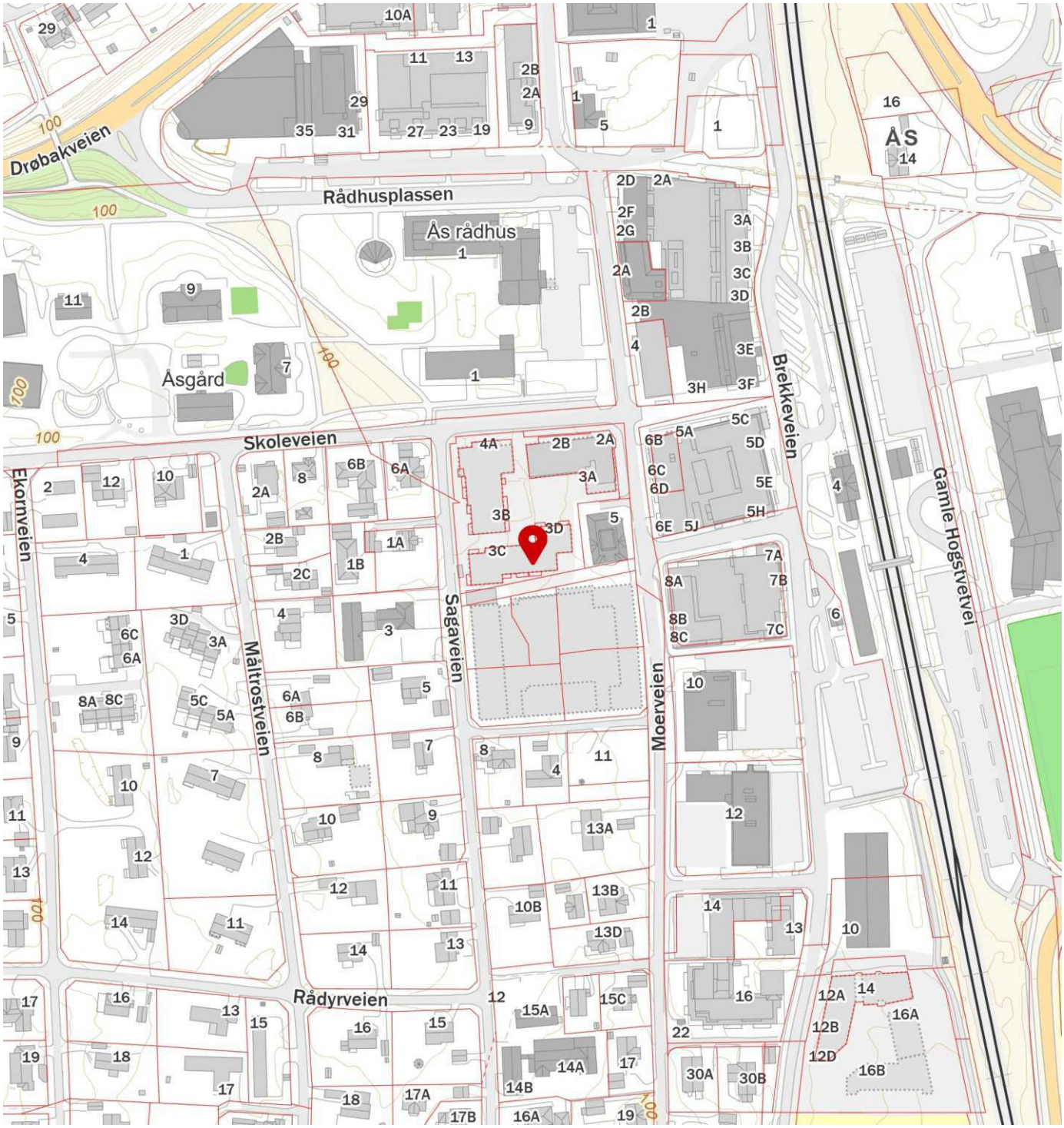



## Sivilstand

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

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







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

Bakke
Hjem du vil hjem til

Omsetningsnummer: 52-23-0058
Oppdragsnummer: 52-23-0045
Dato: 02.06.2023
Bolignummer: A-103
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 avtalar med forbrukar 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

Aslaug Ingeborgrud Syvertsen Født: 18.12.1978

Jordbærstien 20
1405 LANGHUS
Mob: 99218315 E-post: alissyvertsen@gmail.com

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

Addo Sign identifikasjonsnummer: 9b565db6-5fa9-4a3c-9c29-5db0e1559d76

## 1. KONTRAKTSOBJEKT

**1.1** Selger overdrar herved til Kjøper:

a) Bolignummer A-103, i boligprosjektet Fredheimkvartalet A-103, 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: A-103

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 6 390 000,-

**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.



Addo Sign identifikasjonsnummer: 9b565db6-5fa9-4a3c-9c29-5db0e1559d76

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** |
|---|---|
| Kontrakt | 6 390 000,- |
| Dokumentavgift | 25 770,- |
| Administrasjonsgebyr for etablering avbredbånd/tv og sameiet/seksjonering | 10 000,- |
| Tingl.gebyr skjøte | 585,- |
| Tingl.gebyr pantedokument | 585,- |
| Pantattest kjøper | 172,- |
| Utskriftsgebyr pantattest | 28,- |
| Totalt kr. | **6 427 140**,- |

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: 9b565db6-5fa9-4a3c-9c29-5db0e1559d76

- 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:

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

Alle innbetalinger skal skje til klientkonto nummer **18136030872**. Alle innbetalinger skal merkes med KID: **KID-kode 5223004521012**. 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.



Addo Sign identifikasjonsnummer: 9b565db6-5fa9-4a3c-9c29-5db0e1559d76

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. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 tredje ledd.

**4.5** For den del av kjøpesummen som ikke måtte være betalt til oppgjørsmegler i rett tid, svarer kjøper lovens forsinkelsesrente, for tiden 8,50 % p.a. til selger. Dersom det allerede innbetalte beløp ikke kan disponeres av 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. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2, 3. ledd (e). Dette gjelder selv om det er stilt garanti for kjøpesum.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 9b565db6-5fa9-4a3c-9c29-5db0e1559d76

**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 tinglysing 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 tinglysing av nødvendige dokumenter mv.



Addo Sign identifikasjonsnummer: 9b565db6-5fa9-4a3c-9c29-5db0e1559d76

## 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



Addo Sign identifikasjonsnummer: 9b565db6-5fa9-4a3c-9c29-5db0e1559d76

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 ferdigstillelse vil Selger skriftlig varsle Kjøper om tidspunkt for forhåndsbefaring og overtakelse. Ved forhåndsbefaring vil Boligen besiktiges av Kjøper og Selger i fellesskap. Selger fører referat fra forhåndsbefaringen.

På overtakelsesforretningen skal Selger og Kjøper foreta en ferdigbefaring hvor Boligen besiktiges i fellesskap. Det skal føres protokoll fra befaringen, og eventuelle mangler noteres. Protokollen undertegnes av begge parter. Overtagelsesforretning 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.



Addo Sign identifikasjonsnummer: 9b565db6-5fa9-4a3c-9c29-5db0e1559d76

Boligen overtas i byggrengjort stand.

**7.9** Boligen anses for overlevert på dato for overtagelsesforretning. Hvis Kjøper etter behørig varsling, 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 overtagelsen 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



Addo Sign identifikasjonsnummer: 9b565db6-5fa9-4a3c-9c29-5db0e1559d76

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.



Addo Sign identifikasjonsnummer: 9b565db6-5fa9-4a3c-9c29-5db0e1559d76

## 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 svinnriss, 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



Addo Sign identifikasjonsnummer: 9b565db6-5fa9-4a3c-9c29-5db0e1559d76

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.



Addo Sign identifikasjonsnummer: 9b565db6-5fa9-4a3c-9c29-5db0e1559d76

## 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 videresalgsobjekt, 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.



Addo Sign identifikasjonsnummer: 9b565db6-5fa9-4a3c-9c29-5db0e1559d76

**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 byggevirksomhet, 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 verneting.

## 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.



Addo Sign identifikasjonsnummer: 9b565db6-5fa9-4a3c-9c29-5db0e1559d76

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.lovdata.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 5223004521012**.

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 pantedokumenter er Bakkegruppen Oppgjør AS i hende i god tid før overtakelse.

Selger er innforstått med at det ikke vil bli foretatt oppgjør før:
- pantedokument med urådighetserklæring er tinglyst
- hele kjøpesummen og omkostninger er innbetalt fra kjøper og er disponibel på oppgjørsmegler sin klientkonto
- kjøper har overtatt eiendommen
- selger/oppgjørsmegler har mottatt signert overtakelsesprotokoll
- skjøte og kjøpers eventuelle pantedokument er tinglyst.

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

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



Addo Sign identifikasjonsnummer: 9b565db6-5fa9-4a3c-9c29-5db0e1559d76

Addo Sign identifikasjonsnummer: 9b565db6-5fa9-4a3c-9c29-5db0e1559d76

Fredheim
KVARTALET





| | |
|---|---|
| **Tegning** | Salgstegning |
| **Leilighet** | A 103 |
| **Etasje** | 1 |
| **Leilighetstype** | 3- roms |
| **Areal BRA** | 69,5 m² |
| **Areal P-rom** | 69,5 m² |
| **Dato** | 12.05.2023 |

LUND+SLAATTO
ARKITEKTER
Langkaia 1, 0150 Oslo Tel 22122900 www.sa.no post@sa.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 leverander.




0 5
Målestokk 1:100, A4

N

Addo Sign identifikasjonsnummer: 9b565db6-5fa9-4a3c-9c29-5db0e1559d76

# Leveransebeskrivelse

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 9b565db6-5fa9-4a3c-9c29-5dbbe1559d76

# 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, innkassinger og VVS- føringer ikke eksakt inntegnet. Salgstegningene i prospektet er ikke egnet for måltaking, 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.

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.

**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.

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. Boden er beregnet til lagring av bildekk, sykler, 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 leiligheter. 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-

Addo Sign identifikasjonsnummer: 9b565db6-5fa9-4a3c-9c29-5db0e1559d76

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

**DØRER**
Leilighetsdør levers i fabrikkmalt 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 karmer 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**
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 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 induksjonsplatetopp, stekeovn, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Antall skap i henhold til kjøkkentegning for den enkelte leilighet.

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.

**RØR OG SANITÆR**
jøkken leveres med oppvaskkum 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 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).

**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.

Det forberedes for El bil ladepunkt på samtlige P-plasser i kjeller. Dette vil bli håndtert med et smart-ladesystem. Komplett 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 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.

**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 repoer blir det lagt gulvbelegg. Trapperommet er ikke oppvarmet, men temperert. Fellesterrasse bygges i impregnert trevirke. Rekkverk på takterrasser og galleri-

Addo Sign identifikasjonsnummer: 9b565db6-5fa9-4a3c-9c29-5db0e1559d76

ganger oppføres med vertikalt spilerekkverk.

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 uansett 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 ytelser 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 veggtykkelse 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 tilfredsstillende 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 egnet 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 skjeggkre i boligen ved overtagelse. Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. 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. Anbefalte tiltak er bl.a. bruk av limfeller og hyppig renhold for å fjerne næringstilgangen. Skjeggkre gjør liten skade, men kan virke sjenerende.

**BYGGEAKTIVITET**
Det må påregnes byggeaktivitet i området etter innflytting, og utbygger 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 ferdigstillelse av samtlige byggetrinn.

Utgave dato 04.05.2023

Adobe Sign identifikasjonsnummer: 9b565db6-5fa9-4a3c-9c29-5db0e1559d76

# Kontraktsmessige forhold

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Adobe Sign identifikasjonsnummer: 9b565db6-5fa9-4a3c-9c29-5dbbe1559d76

# 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 oppføring av ny bustad (bustadsoppføringslova), heretter kalt buofl. Bustadsoppføringslova bruker betegnelsene entreprenør og forbruker, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelsene.

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: oppgjør@bakke-as.no |
| | Telefon direkte: +47 906 52 112 |

**AREALANGIVELSER**
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 fratrukket 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.

**MATRIKKEL/ADRESSE**
Eiendommen har i dag matrikkelnummer gnr. 42/bnr. 175 med flere i Ås kommune i Follo som er en del av Viken fylke. Matrikkelnummer 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 overtagelse.

**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 salgs. I tillegg vil det være mulighet for delebil. Det vil være mulighet for å sette seg på venteliste rundt ferdigstillelse 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.

Forsinkes betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller innen 7 dager etter kontraktsinngåelse og 30 dager for andre avtalte innbetalinger, har selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningssalg. 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. P.t 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

Adobe Sign identifikasjonsnummer: 9b565db6-5fa9-4a3c-9c29-5dbbe1559d76

Kartverk forlanger.

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

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 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.

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, 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.

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 strømutgifter.

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 (lånebevis) før bud aksepteres. Det tas videre forbehold om rett til å foreta kontroll av evt. betalingsanmerkninger. Kjøpere som ikke er kredittverdig 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 akseptfra 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. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie 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.

**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 byggingsarbeidene, vil bli igangsatt. Ved igangsetting av byggearbeidene vil melding til Kjøper også inneholde opplysninger om

Addo Sign identifikasjonsnummer: 9b565db6-5fa9-4a3c-9c29-5dbbe1559d76

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 ferdigstillelsesfristen) 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/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.

**OVERTAKELSE**
Selger tar sikte på å ferdigstille boligen i tidsrommet første kvartal 2026. Denne tidsangivelsen er basert på estimert byggetid pr. salgstrinn, og er derfor foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt.

Ved senere byggestart endres overtagelse tilsvarende.

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

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

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

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

**SEKSJONERING**
Seksjonering kan ta tid som følge av lang saksbehandlingstid hos kommunen og/eller Statens kartverk. Dersom skjøtet ikke foreligger ved overtakelse 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 overtakelse vil eiendommen være forsikret gjennom sameiets forsikring.

Dersom det skulle inntreffe brann eller annen skade under byggetiden som dekkes av forsikringen, skal avtalen likevel opprettholdes fullt ut idet erstatningen tilfaller selger, som på sin side plikter å foreta gjenoppbygging etter opprinnelige tegninger innen rimelig tid. Selger vil ved tilfelle som nevnt her ikke ha noe ansvar for kjøpers forsinkede innflytting jf bustadoppføringslova § 17.

Kjøper må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

**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 uthentet: | 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: 9b565db6-5fa9-4a3c-9c29-5dbbe1559d76

## Heftelser

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

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

**1934/900150-1/6 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST**

02.05.1934

LOVER FOR ÅS VANNVERK VEDR. FORPLIKTELSER OG RETTIGHETER.

OVERFØRT FRA: 0214-42/1/9

Gjelder denne registerenheten med flere

**1992/6206-1/6 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST**

03.06.1992

Pnt. 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 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. TINGLYST**

13.12.2004

Rettighetshaver: Ås kommune

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

Bestemmelse om adkomstrett

**2021/1362998-1/200 PANTEDOKUMENT TINGLYST**

01.11.2021 09:23

BELØP: NOK 120.000.000

PANTHAVER:SPAREBANK 1 ØSTLANDET

Org.nr: 920426530

Gjelder denne registerenheten med flere

Elektronisk innsendt

## Grunndata

**1992/3796-1/6 GRENSEJUSTERING TINGLYST**

25.03.1992

Gjelder denne registerenheten med flere

**1993/12161-1/6 MÅLEBREV TINGLYST**

14.10.1993

Gjelder denne registerenheten med flere

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

30.01.2001

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

**2001/1277-2/6 OVERFØRING FRA TIDLIGERE FESTENUMMER TINGLYST**

30.01.2001

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

**2020/543810-1/200 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING TINGLYST**

01.01.2020 00:00

## Rettigheter på andre eiendommer

Ingen rettigheter funnet.

### LIKNINGSVERDI

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

### VELFORENING, SAMEIE

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

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

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

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

### OPPGJØRSMEGLERS SIKKERHETSSTILLELSE

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

I henhold til Lov av 6.mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv., er Bakkegruppen Oppgjør AS pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av involverte parter. Dersom partene ikke oppfyller krav til legitimasjon eller Bakkegruppen Oppgjør AS har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling, kan de stanse gjennomføringen av transaksjonen.

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

### AVBESTILLING

Kjøper kan iht bustadoppføringsloven (buofl) kapittel VI avbestille boligen inntil overtakelse har funnet sted. Hvis avbestilling skjer før byggestart er vedtatt i selgers styrende organer, skal avbestillingsgebyret utgjøre 5 % av vederlaget inkl. mva. Ved senere avbestilling gjelder bestemmelsen i buofl § 53, slik at selger i et slikt tilfelle skal ha dekket hele sitt økonomiske tap. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet.

### TRANSPORT AV KONTRAKT

Transport av kjøpekontrakten skjer kun dersom selger gir sitt samtykke. Ved slik transport kan selgers salgsmateriell ikke benyttes i markedsføringen. Ved transport anbefales det at det benyttes samme opp-

Addo Sign identifikasjonsnummer: 9b565db6-5fa9-4a3c-9c29-5dbbe1559d76

gjørsmegler som selger benytter, for å sikre rett oppgjør. Samtykke vil uansett ikke bli gitt senere enn 45 dager fra overtakelsestidspunkt. Selger kan også stille andre vilkår for overdragelsen, f.eks solidaransvar. Ved transport påløper et administrasjonsgebyr på kr 50 000. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg. Transport av garantier kan kun skje etter samtykke fra garantisten, og eventuelle endringer av garantier som følge av transporten bekostes ikke av selger.

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

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

Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i boligen før fullt oppgjør har funnet sted, og ikke betaler fullt oppgjør, godtar kjøper utkastelse fra boligen uten søksmål og dom, jf tvangsfullbyrdelsesloven § 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 Prognosesenterets 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. Søppeldunker må tilpasses og selger tar forbehold om justeringer som følge av det.
- Digitalt innlevert kjøpsavtale via Tryggbudgivning eller kjøpetilbud pr papir
- Selgers standard kjøpekontrakt
- Grunnbokutskrift datert 05.05.23
- Detaljregulering for Moerveien 7-9 (BS6) - Førstegangsbehandling datert 22.06.22
- Utkast budsjett fellesutgifter 08.05.23
- Utkast vedtekter 08.05.23

Utgave dato 08.05.23



Addo Sign identifikasjonsnummer: 9b565d66-5fa9-4a3c-9c29-5db0e1559d76

**Fredheimkvartalet**



**Fredheimkvartalet**



N

0 5

Målestokk 1:120, A1

Plan 020

LUND+SLAATTO ARKITEKTER

Langgaten 1, 0350 Oslo, Tel 22 02 90 00, www.lsarc.com/lsarc

Adobe Sign-identifikasjonsnummer: 89d0df8e-5569-4a3c-9c29-5d6de1559d7d

**Fredheimkvartalet**



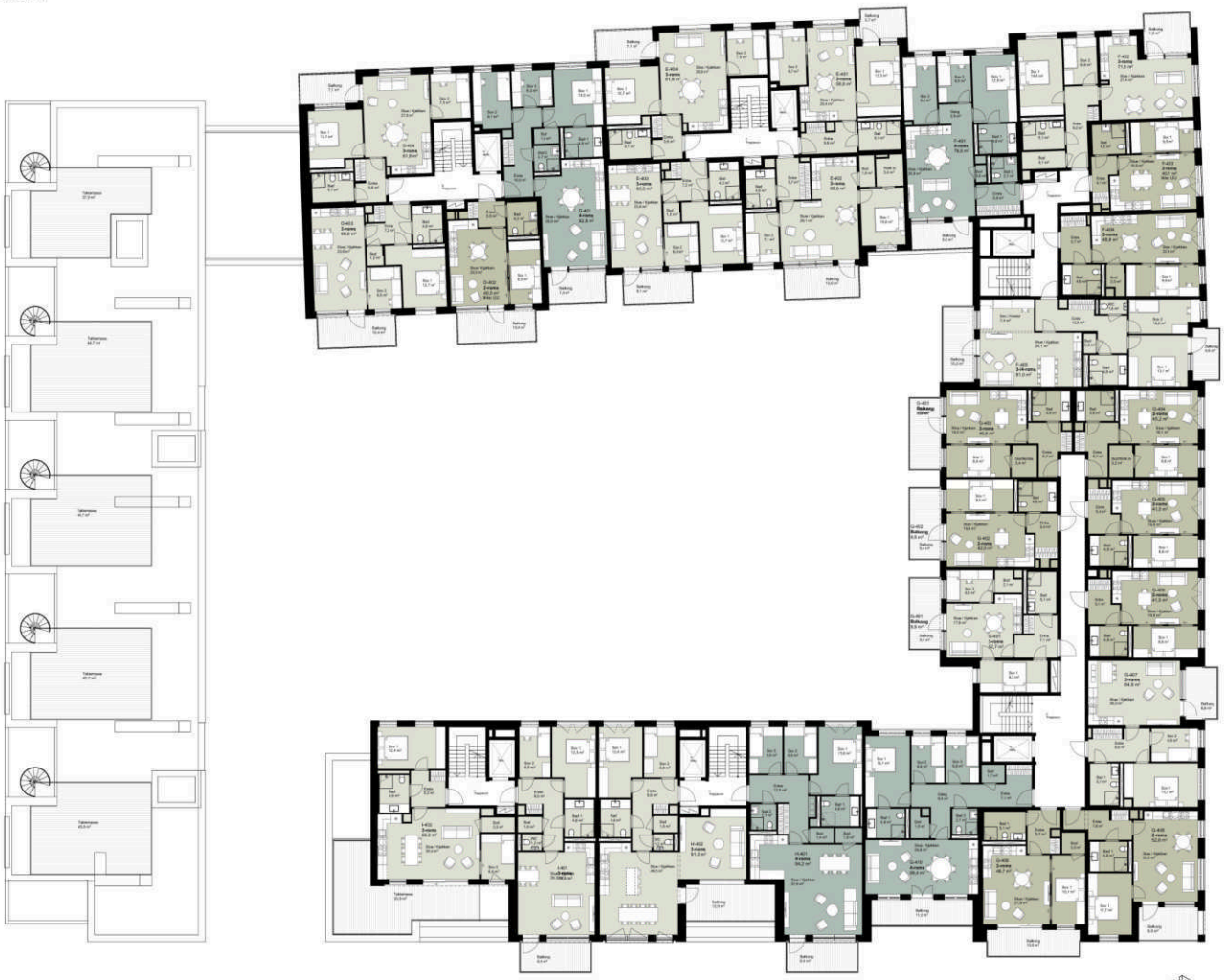
N

Målestokk 1:120, A1

Plan 030

LUND+SLAATTO
ARKITEKTER

**Fredheimkvartalet**



N

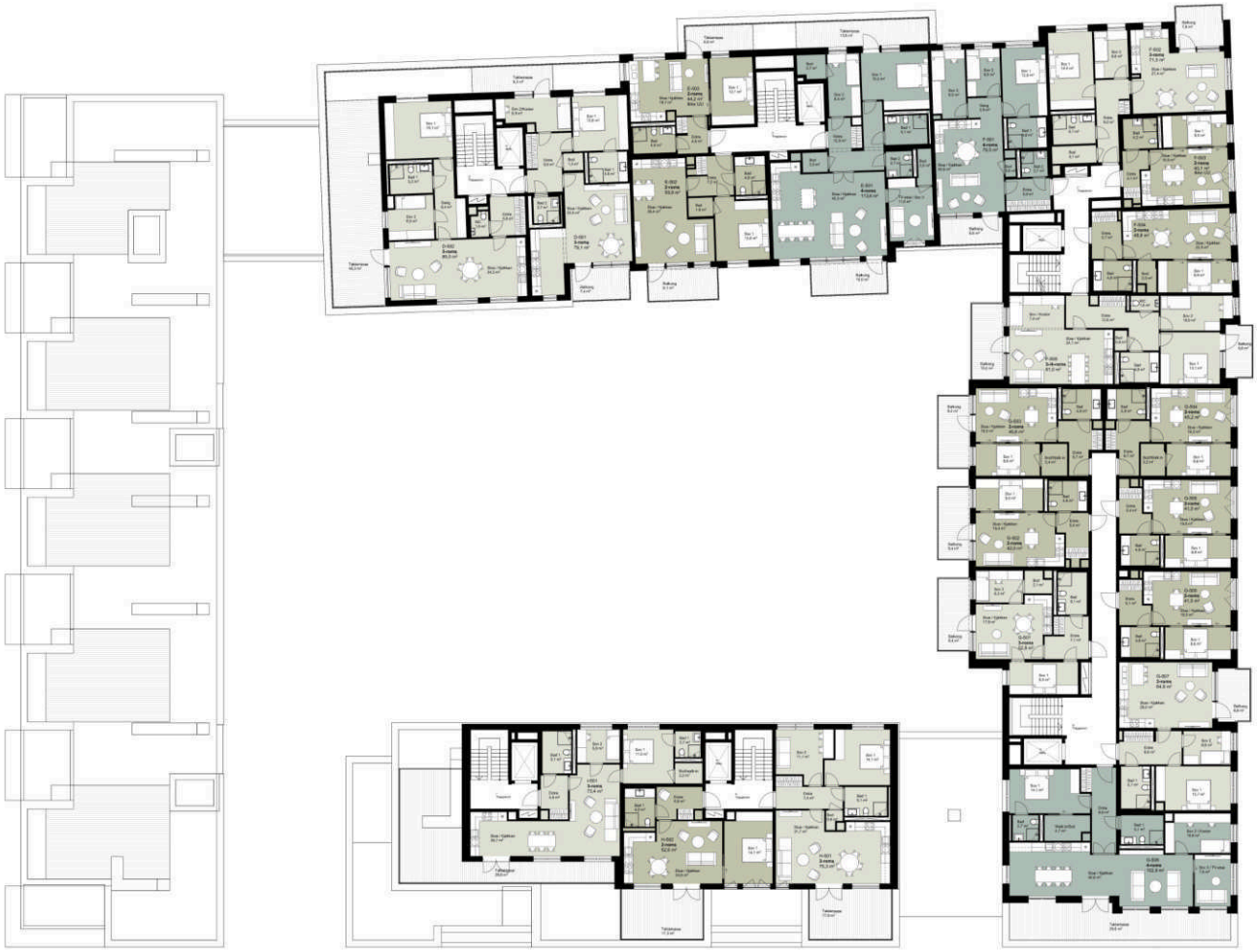
0 5

Målestokk 1:120, A1

Plan 040

LUND+SLAATTO ARKITEKTER

**Fredheimkvartalet**



N

0 5

Målestokk 1:120, A1

Plan 050

LUND+SLAATTO ARKITEKTER



Innvendig fasade Nord



Innvendig fasade Vest



Orienteringsfigur

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| LUND+SLAATTO ARKITEKTER<br>Langkaia 1, 0150 Oslo Tel 22122900 www.lsa.no post@lsa.no | TEGNINGSTITTEL<br>Fasader<br>Fasade Nord og Vest gårdsrom | ADRESSE<br>Moerveien 7, 1430 Ås | MÅLESTOKK<br>1:100, A0 | PROSJEKT<br>R-335 - Moerveien Ås | |
| | | GNR./BNR.<br>42/175 | DATO<br>05.05.2023 | TILTAKSHAVER<br>Moerveien utvikling AS | |

Addo Sign identifikasjonsnummer: 9b565db6-5fa9-4a3c-9c29-5db0e1559d76



Fasade Nord




Fasade Vest



| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| LUND+SLAATTO ARKITEKTER<br>Langkaia 1, 0150 Oslo Tel 22122900 www.lsa.no post@lsa.no | TEGNINGSTITTEL<br>Fasader<br>Fasade Nord og Vest | ADRESSE<br>Moerveien 7, 1430 Ås | MÅLESTOKK<br>1:100, A0 | PROSJEKT<br>R-335 - Moerveien Ås |
| | | GNR./BNR.<br>42/175 | DATO<br>05.05.2023 | TILTAKSHAVER<br>Moerveien utvikling AS |

Addo Sign identifikasjonsnummer: 9b565db6-5fa9-4a3c-9c29-5db0e1559d76




Fasade Sør




Fasade Øst

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| LUND+SLAATTO ARKITEKTER<br>Langkaia 1, 0150 Oslo Tel 22122900 www.lsa.no post@lsa.no | TEGNINGSTITTEL<br>Fasader<br>Fasade Sør og Øst | ADRESSE<br>Moerveien 7, 1430 Ås | | MÅLESTOKK<br>1:100, A0 | PROSJEKT<br>R-335 - Moerveien Ås |
| | | GNR./BNR.<br>42/175 | | DATO<br>05.05.2023 | TILTAKSHAVER<br>Moerveien utvikling AS |

Addo Sign identifikasjonsnummer: 9b565db6-5fa9-4a3c-9c29-5dbde1559d76



Innvendig fasade Sør



Innvendig Fasade Øst



Orienteringsfigur

Addo Sign identifikasjonsnummer: 9b565db6-5fa9-4a3c-9c29-5db0e1559d76

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| TEGNINGSTITTEL: Fasader<br>Fasade Sør og Østgårdsrom | ADRESSE: Moerveien 7, 1430 Ås | MÅLESTOKK: 1:100, A0 | PROSJEKT: R-335 - Moerveien Ås |
| | GNR./BNR.: 42/175 | DATO: 05.05.2023 | TILTAKSHAVER: Moerveien utvikling AS |




Addo Sign identifikasjonsnummer: 9b565db6-5fa9-4a3c-9c29-5db0e1559d76

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

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

NORKART

Kommune: 3021 ÅS | Data uthentet: 12.05.2023 kl. 10:09
Grunneiendom: Gnr: 42 Bnr: 175 | 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

### HEFTELSER

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

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

1934/900150-1/6
02.05.1934
**ERKLÆRING/AVTALE**
LOVER FOR ÅS VANNVERK VEDR. FORPLIKTELSER 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: 9b565db6-5fa9-4a3c-9c29-5db0e1559d76

| | |
|---|---|
| 30.01.2001 | DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA:Knr:3021 Gnr:42 Bnr:1 |
| 2001/1277-2/6<br>30.01.2001 | **OVERFØRING FRA TIDLIGERE FESTENUMMER**<br>UTGÅTT FESTENUMMER:Knr:0214 Gnr:42 Bnr:1 Fnr:9 |
| 2020/643810-1/200<br>01.01.2020 00:00 | **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING** |

## RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

**Ingen rettigheter funnet.**

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

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

Addo Sign identifikasjonsnummer: 9b565db6-5fa9-4a3c-9c29-5db0e1559d76

*Disse vedtektene er å betrakte som foreløpige, og det tas forbehold om endringer i forbindelse med innsendelse av seksjoneringssøknad 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.*

---

# V E D T E K T E R

**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 bruksenhetens hoveddel, mens næringsseksjonene tar utgangspunkt i BTA for bruksenhetens 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: 9b565db6-5fa9-4a3c-9c29-5db0e1559d76

**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 remontering 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*

Addo Sign identifikasjonsnummer: 9b565db6-5fa9-4a3c-9c29-5db0e1559d76

*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. Seksjonseiernes 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 karmer

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 utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning 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 utskiftning 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 utskiftning 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.**



Addo Sign identifikasjonsnummer: 9b565db6-5fa9-4a3c-9c29-5db0e1559d76

(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, pantesikkerhet 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

Addo Sign identifikasjonsnummer: 9b565db6-5fa9-4a3c-9c29-5db0e1559d76

- 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 seksjonseiernes forpliktelse**



Addo Sign identifikasjonsnummer: 9b565db6-5fa9-4a3c-9c29-5db0e1559d76

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 besluttes 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 tvangsfullbyrdelseslovens 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**

Addo Sign identifikasjonsnummer: 9b565db6-5fa9-4a3c-9c29-5db0e1559d76

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.



Addo Sign identifikasjonsnummer: 9b565db6-5fa9-4a3c-9c29-5db0e1559d76

(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

Addo Sign identifikasjonsnummer: 9b565db6-5fa9-4a3c-9c29-5db0e1559d76

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, besluttes 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 besluttes, 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 seksjonseiernes 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

Addo Sign identifikasjonsnummer: 9b565db6-5fa9-4a3c-9c29-5db0e1559d76

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.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 9b565db6-5fa9-4a3c-9c29-5db0e1559d76

# 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 strømmålere fordeles 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 nødlysanlegg. 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, sprinkel og varmeanlegg. |
| 6611 | Heis | -180 000 | Estiamt, 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** | **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 normaltall fra tilsvarende eiendommer som forvaltes av Usbl. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet oginngå avtaler som tilfører sameiet andre og/eller større kostnader.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 9b565db6-5fa9-4a3c-9c29-5db0e1559d76

# 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: 9b565db6-5fa9-4a3c-9c29-5db0e1559d76

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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** |

Addo Sign identifikasjonsnummer: 9b565db6-5fa9-4a3c-9c29-5db0e1559d76

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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** |

Addo Sign identifikasjonsnummer: 9b565db6-5fa9-4a3c-9c29-5db0e1559d76

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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** |

Addo Sign identifikasjonsnummer: 9b565db6-5fa9-4a3c-9c29-5db0e1559d76

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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** |

usbl
For deg og ditt hjem

Addo Sign identifikasjonsnummer: 9b565db6-5fa9-4a3c-9c29-5db0e1559d76

Ås kommune
*Miljø, mangfold og muligheter*

**Plan nr. R-335**

# 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





Addo Sign identifikasjonsnummer: 9b565db6-5fa9-4a3c-9c29-5db0e1559d76

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.<br>Minimumskrav BGF 0,7 | Kommunale vegområder<br>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 | Sykkel (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.



Addo Sign identifikasjonsnummer: 9b565db6-5fa9-4a3c-9c29-5db0e1559d76

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 miljøoppfølgingstiltak som skal ivaretas.



Addo Sign identifikasjonsnummer: 9b565db6-5fa9-4a3c-9c29-5db0e1559d76

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.
   - Gjerder, 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 utnytting

   Grad av utnytting 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



Addo Sign identifikasjonsnummer: 9b565db6-5fa9-4a3c-9c29-5db0e1559d76

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.





Addo Sign identifikasjonsnummer: 9b565db6-5fa9-4a3c-9c29-5db0e1559d76

### 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. Leke areal

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.



Addo Sign identifikasjonsnummer: 9b565db6-5fa9-4a3c-9c29-5db0e1559d76

### 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 nyttetrafikk. 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 vinduåpninger 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.



Addo Sign identifikasjonsnummer: 9b565db6-5fa9-4a3c-9c29-5db0e1559d76

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

Areal innenfor bestemmelsesområde #2 skal være ubebygd 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 ubebygd 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.



Addo Sign identifikasjonsnummer: 9b565db6-5fa9-4a3c-9c29-5db0e1559d76

## 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. 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.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 9b565db6-5fa9-4a3c-9c29-5db0e1559d76




## Tegnforklaring

### Reguleringsplan PBL 2008

**§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg**

- BBB — Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- BUT — Uteoppholdsareal
- BKB — Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

- SV — Veg
- SF — Fortau
- SGT — Gatetun

**§12-6 - Hensynssoner**

- H570 — Bevaring kulturmiljø

**§12-7 - Bestemmelseområder**

- # — Utforming
- # — Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

**Linjesymbol**

- Plangrense
- Formålgrense
- Bestemmelsegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktlinje
- Grense for angitt hensynssone
- Regulert høydekurve
- Måle og avstandslinje

**Punktsymboler**

- Avkjørsel - både inn og utkjøring

**Kartopplysninger**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kilde for basiskart: | | Ekvidistanse: | 1m |
| Dato for basiskart: | | Kartmålestokk: | 1:1000 |
| Koordinatsystem: | ETRS89.UTM-32N | | |
| Høydegrunnlag: | NN2000 | | |

0 25 50m

N

Ås kommune

**Detaljregulering**

# Moerveien 7-9

**Med tilhørende reguleringsbestemmelser**

Arealplan-ID: 3021_Forslag

Forslagsstiller: Moerveien AS

**SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN**

| | SAKS-NR | DATO | SIGN |
|---|---|---|---|
| Dato XXX Revisjon XXX | | | |
| Dato XXX Revisjon XXX | | | |
| Dato XXX Revisjon XXX | | | |
| **Kommunestyret sitt vedtak** | | | |
| Ny 2. gang behandling | | | |
| Offentlig ettersyn fra ..... til ..... | | | |
| 2. gangs behandling | | | |
| Offentlig ettersyn fra ..... til ..... | | | |
| 1. gangs behandling | | | |
| Kunngjøring av oppstart av planarbeid | | | |
| Oppstartsmøte... | | | |
| PLANEN ER UTARBEIDET AV: LUND+SLAATTO ARKITEKTER AS — Lund+Slaatto Arkitekter AS | TEGNNR. | DATO 03.02.23 | SIGN. |
| Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av — BekreftDato Dato — PLANSJEFNAVN Plansjef | | | |

Addo Sign identifikasjonsnummer: 9b565db6-5fa9-4a3c-9c29-5dbbe1559d76

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

***Camilla Myhre***
*9578-5993-4-2892987* *10.07.2023 14.51*

bankID

***Aslaug A I Syvertsen***
*9578-5999-4-1815073* *11.08.2023 23.22*

## Dokumenter i transaksjonen

| | |
|---|---|
| Kontrakt med vedlegg A103 Fredheimkvartalet.pdf | *Dette dokumentet* |

Addo Sign

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.

Söderberg & Partners | Eiendom

# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

| | |
|---|---|
| Borettslagseiendom: | kr 8 900 |
| Seksjonert eiendom/ aksjebolig: | kr 12 900 |
| Enebolig/fritid/tomt: | kr 18 900 |

soderbergpartners.no/eiendom

## Forbrukerinformasjon:

# Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

*Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.*

## Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

**Hovedpunkter og råd om de nye reglene:**

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøpere må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøpere kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

**Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!**

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE
Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

## Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

## Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

## Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

## Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

*NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.*

## Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg

Norsktakst.no

NEF.no

Forbrukerrådet.no

EiendomNorge.no

*Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021*

# 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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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.** AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14.** POSTKASSE medfølger.

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

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

**17.** SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18.** GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# 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.

# BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 13-25-0038
Adresse: Moerveien 7 F, 1430 Ås
Betegnelse: Gnr. 55, Bnr. 57, Snr. 4, Ås kommune.

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:
Kjøpesum kr_____
+ vanlige omkostninger **(dokumentavgift, tinglysingsgebyr og evt. gebyr til forretningsfører)**

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**
Låneinstitusjon (bank): Referanse:

_____ kr _____

_____ kr _____

Egenkapital kr _____

**SUM kr** _____

Egenkapitalen består av:

☐ Salg av nåværende bolig eller annet fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd) ☐ Annet

Ønsket overtagelsesdato:_____

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den_____ kl. _____.
Budet er bindende til kl 1600 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt annet klokkeslett.
Budet er inngitt på bakgrunn av salgsprospekt som er gokjent av selger datert 02.10.2026

Salgsoppgave: www.askeiendomsmegling.no
Energiattest er mottatt: Ja ☐ Nei ☐

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 meg/oss når det er kommet til selger eller megler som er selgersadressat sin kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres muntlig eller skriftlig innen akseptfristen.

Jeg / vi er kjent med at selger og megler forutsetter at jeg / vi har besiktiget eiendommen, at jeg / vi har mottatt og satt oss godt inn i salgsoppgaven med vedlegg. For det tilfelle at salgsoppgave ikke er mottatt plikter jeg / vi å informere megler om dette.

_____, den _____
Navn: _____
Personnr: _____
Adresse: _____
Tlf: _____

_____
Sign

_____, den _____
Navn: _____
Personnr: _____
Adresse: _____
Tlf: _____

_____
Sign

ASK Oslo Ekeberg, org.nr. 933918106
Sandstuveien 49 A, 1184 Oslo, Tlf: 40800444 E-post: tw@askeiendomsmegling.no

Kontakt oss
www.askeiendomsmegling.no