

Omsetningsnummer: 52-23-0083
Oppdragsnummer: 52-23-0069
Dato: 02.06.2023
Bolignummer: D-202
Eierform: Selveier
Salg ved: Bakkegruppen Oppgjør AS, orgnr: 928785688

ELEKTRONISK TINGLYSING – INFORMASJON TIL KJØPERS BANK

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

- 928785688 (BAKKEGRUPPEN OPPGJØR)

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

KJØPEKONTRAKT

om rett til bolig under oppføring med tomt

Kontraktens bestemmelser utfylles av Lov om 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

Tajudeen Omotayo Moshood
Helen Omotayo Moshood

klokkerstuvegen 21
2016 Frogner
Mob: 94876033 E-post: tayomoshood@yahoo.co.uk



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

1. KONTRAKTSOBJEKT

1.1 Selger overdrar herved til Kjøper:

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

Bolignummer: D-202

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

2.1 Kjøpesummen for Eiendommen utgjør kr 3 590 000,-

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

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

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

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

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

2.5 Oppstarts kapital til sameiet, 3 mnd. Fellesutgifter

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

2.7 Totalsummen, Kjøpesummen og omkostninger, betales som følger:

Kjøpesum og omkostninger	Beløp
Kontraktssum	3 590 000,-
Administrasjonsgebyr for etablering av bredbånd/tv og sameiet/seksjonering	10 000,-
Dokumentavgift	14 820,-
Tingl.gebyr pantedokument	585,-
Tingl.gebyr skjøte	585,-
Pantattest kjøper	172,-
Utskriftsgebyr pantattest	28,-
Totalt kr.	3 616 190,-

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

- Tilfredsstillende forhåndssalg
- Tilfredsstillende finansiering og åpning av byggelån
- Selskapets styre hos Selger beslutter byggestart

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

Dersom forbeholdene ikke er avklart innen dato 01.04.2024, har Kjøper og Selger, rett til skriftlig å annullere kontrakten. Kjøper skal i så tilfelle få tilbakebetalt delinnbetaling inklusive renter med rentesats som for ordinære bankinnskudd opptjent på klientkonto. Renter blir ikke utbetalt dersom beløpet er mindre enn ½ rettsgebyr. Utover dette har Selger intet ansvar overfor Kjøper.

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

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

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

4. OPPGJØR

4.1 Oppgjøret mellom partene foretas av:

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

4.2 Betaling av vederlaget

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

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

Alle innbetalinger skal skje til klientkonto nummer **18136030872**. Alle innbetalinger skal merkes med KID: **KID-kode 5223006921251**. Betaling anses å ha skjedd den dato pengene er disponible på klientkonto.

4.3 Det er en forutsetning for utbetaling til Selger av noen del av kjøpesum og for tilleggsarbeid at Selger har stillet tilfredsstillende bankgaranti for beløpet, jfr. buofl § 47, 3.

ledd. Stilles ikke slik garanti kan eventuelt innbetalt og deponert del av Kjøpesummen først utbetales sammen med det resterende av Kjøpesummen etter at skjøte er tinglyst og Kjøper har hatt anledning til å overta seksjonen.

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

4.5 For den del av kjøpesummen som ikke måtte være betalt til oppgjørsmegler i rett tid, svarer kjøper lovens forsinkelsesrente, for tiden 8,50 % p.a. til selger. Dersom det allerede innbetalte beløp ikke kan disponeres av 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.

4.10 Bakkegruppen Oppgjør AS gis fullmakt av begge partene til å foreta endelig oppgjør, registrere og slette heftelser, overføre hjemmel til kjøper og opprette og registrere andre dokumenter som har sammenheng med handelen.

5. HEFTELSER OG TINGLYSNING/ SIKKERHET

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

5.2 Kjøper har fått seg forelagt elektronisk utskrift fra grunnboken og har gjort seg kjent med denne, se avsnitt 14. vedlegg til kontrakt og bilag 7. Kjøper er gjort kjent med at grunnbokutskriften omfatter hele eiendommen (før seksjonering).

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

5.4 Selger gir herved Bakkegruppen Oppgjør AS ugjenkallelig fullmakt til å innfri pengeheftelser som fremgår av bekreftet grunnbokutskrift/oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

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

5.6 Skjøte på seksjonen utstedes av Bakkegruppen Oppgjør AS og e-tinglyses med Bank-ID når oppgjør, ifølge kontrakten, har funnet sted. In-blanco skjøte aksepteres ikke. Kjøper er ansvarlig for at kjøpet ikke er i strid med eierseksjonslovens § 23.

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

5.8 Oppgjørsmegler skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er godtatt til tinglysning

5.9 Bakkegruppen Oppgjør AS har ikke opptrådt som mellommann ved inngåelse av handelen og heller ikke formidlet opplysninger om seksjonen fra selger til kjøper bortsett fra uthenting av grunnbokutskrift og bistand med utarbeidelse av kjøpekontrakt. Oppgjørsansvarlig foretar kun det økonomiske oppgjøret mellom partene, herunder tinglysning av nødvendige dokumenter mv.

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 ferdigstilling 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 ferdigstilling/overtagelse. En forsinkelse i forhold

til disse estimatene vil således ikke kunne danne grunnlag for krav om dagmulkt eller annen erstatning.

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

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

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

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

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

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

7.8 6 uker før ferdigstilling vil Selger skriftlig varsle Kjøper om tidspunkt for forhåndsbefaring og overtagelse. 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.

Boligen overtas i byggrensjort stand.

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

7.10 Selger har ansvaret for at det foreligger midlertidig brukstillatelse på boligen senest på overtakelsesdagen. Det er selgers plikt å fremskaffe ferdigattest på eiendommen, men kjøper er gjort kjent med at denne normalt foreligger lang tid etter overtakelse.

7.11 Overtakelsesforretning kan gjennomføres selv om det gjenstår arbeider, herunder utomhusarbeider på den enkelte seksjon og på fellesarealer. Eventuelle gjenstående arbeid, skal utføres innen rimelig tid, hensyntatt årstid og rasjonell fremdrift.

7.12 Overtakelse av fellesarealer gjennomføres på overtakelsesbefaring med styret i sameiet. Kjøper gir med sin underskrift på denne kontrakten styret fullmakt til å gjennomføre overtakelse av fellesarealer. Selger kan beslutte at 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 ferdigstilling av fellesarealene på overtakelsesbefaringen, samtykker Kjøper ved underskrift på denne kontrakten til at det ikke kan utøves tilbakehold i avtalt kjøpesum ved deponering av omtvistet beløp på klientkonto som følge av manglende ferdigstilling 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 ferdigstilling av fellesarealer som den enkelte Kjøper etter kjøpekontrakten skal ha eksklusiv råderett over.

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

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

7.14 Kjøper har ikke rett til å overta Boligen før hele kjøpesummen, inklusive endringer/tilleggsbestillinger, omkostninger og eventuelle forsinkelsesrenter er innbetalt og registrert på klientkonto. Såfremt fullt oppgjør er bekreftet innbetalt, og Kjøper i overtagelsesprotokollen har bekreftet at kjøpesummen (med fradrag for eventuelt deponert

del av vederlaget) kan utbetales så snart tilfredsstillende garantistillelse er stillet eller skjøtte er tinglyst, utleveres nøkler til Eiendommen ved overtagelsesforretningen. Selger sørger for å innhente bekreftelse på at fullt beløp er innbetalt.

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

7.16 Skulle det for øvrig være feil/mangler ved Eiendommen som det vil falle uforholdsmessig kostbart å utbedre, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag istedenfor å foreta utbedring, dersom feilen/mangelen ikke vesentlig reduserer boligens bruksverdi.

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

8. SIKKERHETSSTILLELSE (GARANTI)

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

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

8.3 Selger kan stille betalingsgaranti for gjenstående arbeider på sameiets fellesarealer/uteområder ved ferdigstillelse av første bolig. Garantien gjelder selgers forpliktelse til å ferdigstille fellesarealene i sameiet. Garantien kan trappes ned dersom selger beslutter at det skal gjennomføres deloverleveringer. Garantien bortfaller i sin helhet når samtlige fellesarealer er overtatt av sameiet..

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

9. FORSIKRING

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

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

10. MANGLER – REKLAMASJON

10.1 Dersom Kjøper vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved Boligen, må Kjøper reklamere skriftlig overfor Selger innen rimelig tid etter at han har oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. Kjøper plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av eventuelle skader som følge av mangelen.

Vil Kjøper gjøre gjeldende som mangel et forhold som ble eller burde ha blitt oppdaget under overtakelsesforretningen, må dette skje så snart som mulig, jfr. Buofl. §30.

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

10.2 Mangler som er påberopt i rett tid vil bli utbedret av Selger innen rimelig tid etter at reklamasjonen er fremsatt og akseptert. Utbedring skjer vederlagsfritt for Kjøper.

10.3 Cirka 1 år etter overtakelsen innkaller selger til en kontrollbefaring av Boligen. Det skal føres protokoll fra denne, som skal undertegnes av Kjøper og Selger.

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

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

10.4 Skulle det oppstå mangler som det vil falle kostbart å utbedre i forhold til den betydning manglene har for Boligens bruksverdi, har Selgeren rett til å gi Kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring.

10.5 I nye bygg vil det normalt oppstå 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

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. Bli 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 (hvv. sameiets styre hva gjelder fellesarealene) skal sørge for å protokollføre de mangler man eventuelt påberoper seg vedrørende Eiendommen (hvv. 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 besluttsende organer.

12. SÆRSKILTE BESTEMMELSER

12.1 Kjøpers adgang til å avbestille følger av buofl. §§ 52-54. Dersom slik rett benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for Selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling. Bestilte tilvalg og endringer skal i slike tilfeller, i sin helhet, uansett betales av kjøper.

12.2 Transport av Kjøpekontrakt er kun tillatt etter skriftlig godkjenning fra Selger. Selger kan uten nærmere begrunnelse nekte slik godkjenning. Ervervet vil etter slik godkjenning kunne tinglyses direkte til tredjemann via 3-sidig skjøte, men Selger vil i forhold til oppgjør og kontraktsvilkår for øvrig kun forholde seg til Kjøper. Det vil ikke bli gitt samtykke til transport av Kjøpekontrakten avtalt senere enn 45 dager før overtagelse. Kjøpere som ikke regnes som forbrukere jf. loven vil ikke ha anledning til å transportere kontrakten, og vil kun ha anledning til å videreselge jf. Bustadsoppføringslova. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg. Gebyr for transport av kontrakt og videresalg er satt til kr 50 000,-.

12.3 Selger påberoper seg opphavsrettigheter til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt. Det opplyses om at dersom boligen er kjøpt med henblikk på å ikke overta eller bebo denne, herunder som et 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.

12.9 Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmaterieill 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 ferdigstilling 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 verneing.

14. VEDLEGG TIL KONTRAKT, BILAG

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

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

Vedlegg til kontrakt, følger som bilag, og sammen med denne Kjøpekontrakten utgjør de alle kontraktsdokumentene. Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider med hverandre, skal dokumentene gjelde i ovennevnte rekkefølge. Skriftlige tilleggsavtaler til denne Kjøpekontrakten som er signert av begge parter og datert etter Kjøpekontrakten, gjelder foran Kjøpekontrakten.

I den utstrekning avtalebestemmelser ellers kan tolkes slik at de er i motstrid med preseptoriske bestemmelser i bustadoppføringslova vil lovens regler ha forrang. I tillegg til kontraktsdokumentene har Kjøper satt seg inn i Bustadoppføringslova og Eierseksjonsloven på www.lovdatab.no. Der hvor det er mer enn én kjøper, gir disse ved denne kontrakts underskrift hverandre gjensidig fullmakt til å representere den/de andre på overtakelsesforretningen.

UNDERSKRIFT

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

15. INNSTRUKS OM OPPGJØR

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

Oppgjøret mellom partene foretas av oppgjørsmegler. Oppgjørsavdelingens adresse er:

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

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

Innbetaling av hele kjøpesummen med tillegg av omkostninger, samt eventuelle tilvalgsbestillinger skal være kreditert til oppgjørsmeglers klientkonto **18136030872**. senest 3 virkedager før overtagelsesdato. Alle betalinger skal merkes med KID: **KID-kode 5223006921251**.

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

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

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

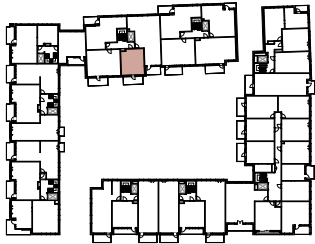
- pantdokument med urådighetserklæring er tinglyst
- hele kjøpesummen og omkostninger er innbetalt fra kjøper og er disponibel på oppgjørsmegler sin klientkonto
- kjøper har overtatt eiendommen
- selger/oppgjørsmegler har mottatt signert overtakelsesprotokoll
- skjøte og kjøpers eventuelle pantdokument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

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

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

Fredheim

KVARTALET



Tegning	Salgstegning
Leilighet	D 202
Etasje	2
Leilighetstype	2- roms, Ikke tilgjengelig boenhet
Areal BRA	40,0 m ²
Areal P-rom	40,0 m ²

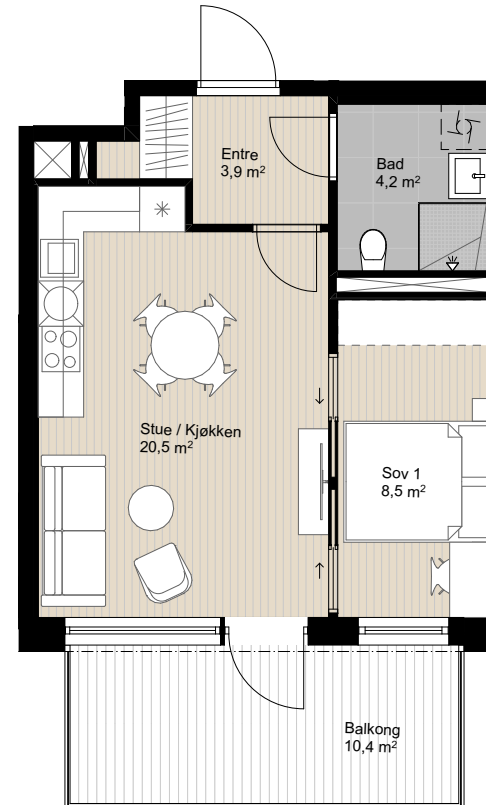
Dato 12.05.2023



LUND+SLAATTO
ARKITEKTER

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

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



Målestokk 1:100, A4



Leveransebeskrivelse

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.

Gatetynet 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 prefabrikerte 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-

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 karmen og dempelister.

LISTVERK

Alt listverk (gulvlist, 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 servanttapp, 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. Komplette tilkobling av lade-stasjon vil være tilvalg.

Sportsbod leveres uten strømuttak, felles belysning i tak.

Motorstyrt garasjeport med portåpner.

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

Det monteres ringetablå ved hovedinngangsdør, og porttelefon med automatisk 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-

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 veggykkelse bli justert. Tekniske installasjoner er ikke tegnet inn på plantegninger, disse vil bli montert i henhold til normale retningslinjer og byggeforskrifter. Også omfang av nedforete himlinger eller innkassinger kan justeres ettersom detaljprosjekteringen gjennomføres.

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

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

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

FORBEHOLD/TEKNISK/TOMTER/TOMTESTØRRELSE

Det tas forbehold om 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 markedsføringsmaterieill vil ikke passe for alle boligene i prosjektet. Kjøper oppfordres særskilt til å vurdere solforhold, utsikt og beliggenhet i forhold til omkringliggende terreng og eksisterende og fremtidig bygningsmasse før bud inngis.

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 ferdigstilling av samtlige byggetrinn.

Utgave dato 04.05.2023

Kontraktsmessige forhold

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

TOMT/FELLESAREALER

Eiet tomt er i dag ca. 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.

MATRIKSEL/ADRESSE

Eiendommen har i dag matrikelnummer gnr. 42/bnr. 175 med flere i Ås kommune i Follo som er en del av Viken fylke. Matrikelnummer vil kunne endres i forbindelse med utviklingen av prosjektet. Seksjonsnummer fastsettes i forbindelse med seksjoneringen. Eiendommen har i dag adresse Moerveien 7-9. Adressen blir endret og vil bli endelig fastsatt av kommunen innen 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 garasje plass for seksjoner på 70 BRA eller større så lenge det er ledige p-plasser til salg. I tillegg vil det være mulighet for delebil. Det vil være mulighet for å sette seg på venteliste rundt 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 dekningsalg. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers innbetalte delinnbetaling, herunder også for renter og andre omkostninger, som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

OMKOSTNINGER I TILLEGG TIL KJØPESUM

Dokumentavgift utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysningstidspunktet for den enkelte seksjon. 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

Kartverk forlanger.

I tillegg påløper tinglysningsgebyr 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 strømavgifter.

Selger betaler felleskostnader for usolgte leiligheter ved ferdigstillelse.

KREDITTVURDERING/DOKUMENTASJON AV FINANSIERINGSEVNE

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere samt til å kreve fremleggelse av finansieringsbevis (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 aksept fra selger gis under samme forutsetning. Standard kjøpekontrakt utgjør en del av dette prospektet.

GARANTIER/SIKKERHET

Det stilles garantier i henhold til bustadoppføringslovas bestemmelser. Garanti etter § 12 vil bli stilt ved signert kontrakt av boligen. Garantien skal være pålydende 3% av kjøpesummen i byggetiden og 5% i 5 år etter overlevering av boligene til kjøper. Garanti etter §47 forutsettes stilt om selger ønsker utbetalt forskudd/delinnbetaling/sluttoppgjør før hjemmelsovergang. Eventuelle påkrevde endringer av garantier ved eventuelle videresalg/transporter utføres ikke og bekostes ikke av selger.

UTLEIE/RÅDERETT

Boligen kan leies ut iht. bestemmelsene i eierseksjonsloven og ev. vedtektene, dvs. utleie med varighet på over 30 sammenhengende dager. Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 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

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/inter-nettside og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper, vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Selger står fritt til å bestemme bolignummer samt andre antall eierseksjoner i sameiet. Selger forbeholder seg retten til uten varsel å kunne endre priser og betingelser for usolgte boliger og biloppstillingsplasser. 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 ferdigstilling vil Selger skriftlig varsle Kjøper om tidspunkt for forhåndsbefaring og overtagelse. Befaringen ledes av en representant for selger. Du bør delta i befaringen for å kunne komme med bemerkninger til overtakelsen samt kontrollere dine tilvalg. Innkalling til overtagelse sendes deg i god tid.

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

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

Selger overskjøter boligen til kjøper ved overtagelse, 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 overtagelse kan selger utstede garanti iht bustadoppføringslova § 47 for hele kjøpesummen slik at oppgjør kan finne sted, og selger

beholder hjemmel inntil seksjonering er gjennomført.

HC-PLASSER

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

FORSIKRING

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

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

Kjøper må selv tegne 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 ferdigstilling av utomhus areal).

HEFTELSE

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

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 føstenummer gjelder dette servitutter eldre enn bestekontrakten.

[1934/900150-1/6](#) ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST

02.05.1934

LOVER FOR ÅS VANNVERK VEDE. FORPLIKTELSER OG RETTIGHETER.

OVERFØRT FRA: 0214-42/1/9

Gjelder denne registerenheten med flere

[1992/6206-1/6](#) ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST

03.06.1992

[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: 1 497,6 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 09:33

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](#) OMNUMMERING 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 sammenføring/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. Enkelt saker er forsikret med inntil kr 15 millioner.

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

Kjøper skal ved kontraktsinngåelse signere på 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-

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 tvangsfullbyrdsloven § 13-2, 3. ledd (e). Dette gjelder selv om det er stilt garanti for kjøpesum.

KJØPEKONTRAKT/LOVGRUNNLAG

Salg av bolig under oppføring til forbrukere reguleres

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

KUNDETILFREDSHETSMÅLING (KTI):

Vi deltar på Prognosecenterets 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
- Kontraktmessige 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

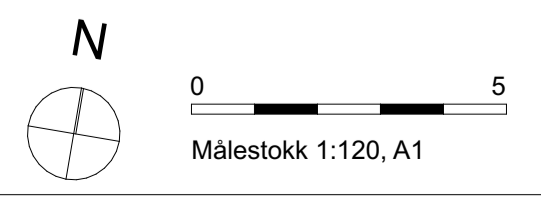
Utgave dato 08.05.23



Fredheimkvartalet

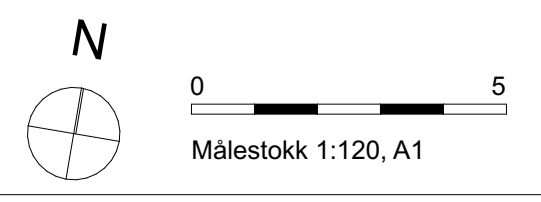


Fredheimkvartalet



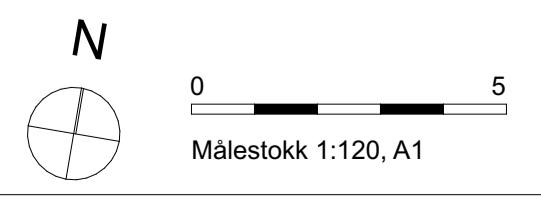
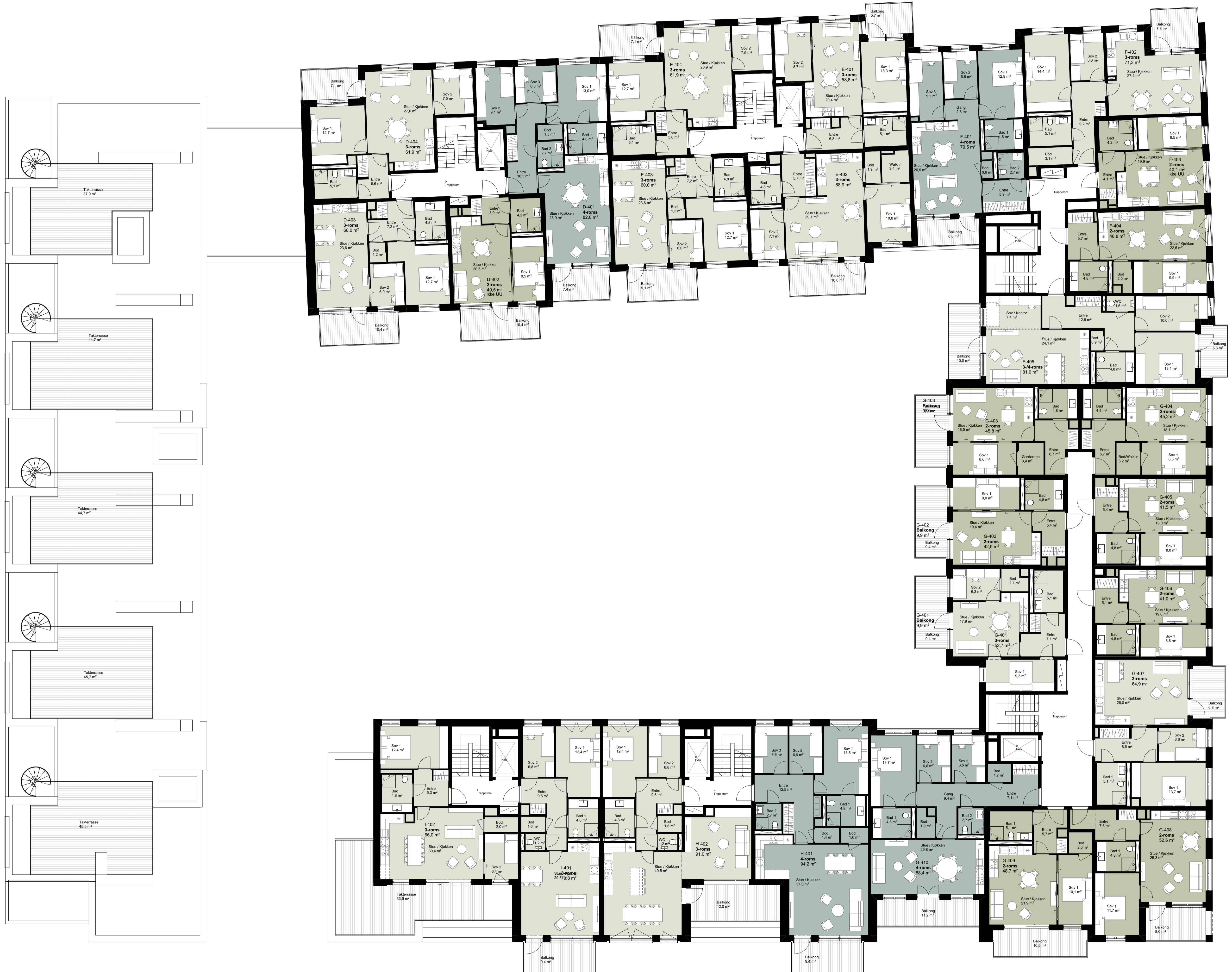
Plan 020

Fredheimkvartalet



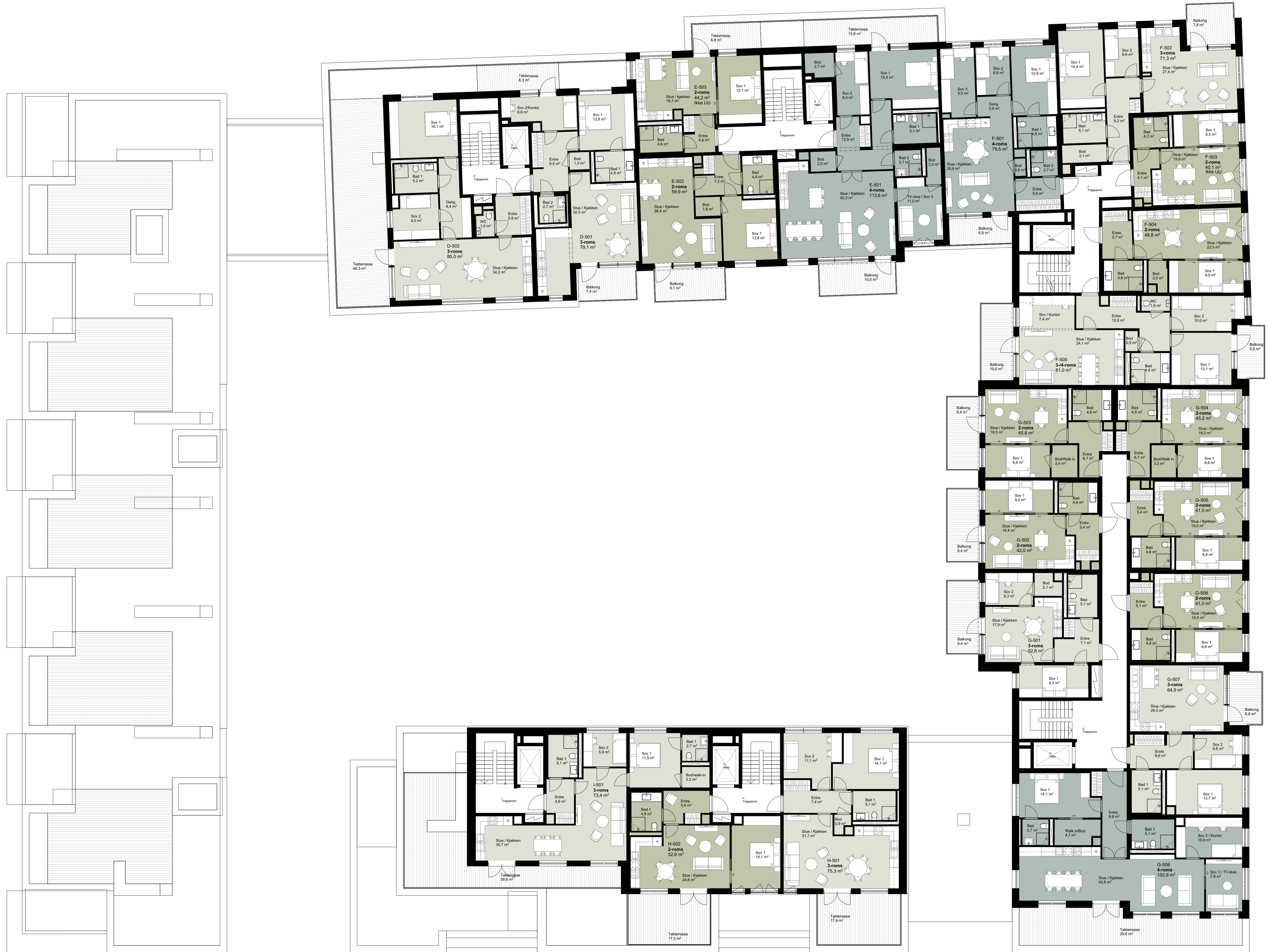
Plan 030

Fredheimkvartalet



Plan 040

Fredheimkvartalet



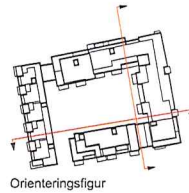


Innvendig fasade Nord



Innvendig fasade Vest

--- Byggegrense
 --- Eksisterende formidling



Orienteringsfigur



LUND+SLAATTO
 ARKITEKTER

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

TEGNINGSTITTEL

Fasader
 Fasade Nord og Vest gårdsrom

ADRESSE

Moerveien 7, 1430 Ås

GNR./BNR.

42/175

MÅLESTOKK

1:100, A0

DATO

05.05.2023

PROSJEKT

R-335 - Moerveien Ås

TILTAKSHAVER

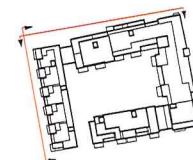
Moerveien utvikling AS



Fasade Nord



Fasade Vest



--- Bygningen
 Eksisterende terreng



LUND+SLAATTO
 ARKITEKTER

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

TEGNINGSTITTEL
 Fasader
 Fasade Nord og Vest

ADRESSE
 Moerveien 7, 1430 Ås

GNR./BNR.
 42/175

MALESTOKK
 1:100, A0

DATO
 05.05.2023

PROSJEKT
 R-335 - Moerveien Ås

TILTAKSHAVER
 Moerveien utvikling AS

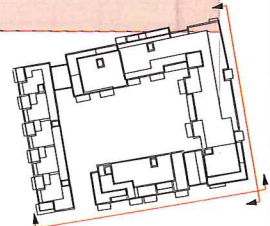


Fasade Sør



Fasade Øst

--- Byggegrense
 --- Eksisterende terreng



LUND+SLAATTO
 A R K I T E K T E R

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

TEGNINGSTITTEL
 Fasader
 Fasade Sør og Øst

ADRESSE
 Moerveien 7, 1430 Ås

GNR./BNR.
 42/175

MÅLESTOKK
 1:100, A0

DATO
 05.05.2023

PROSJEKT
 R-335 - Moerveien Ås

TILTAKSHAVER
 Moerveien utvikling AS

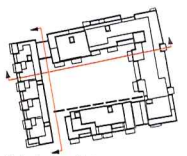


Innvendig fasade Sør



Innvendig Fasade Øst

--- Byggingrense
 - - - - - Eksisterende inntegning



Orienteringsfigur



LUND+SLAATTO
 ARKITEKTER

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

TEGNINGSTITTEL
 Fasader
 Fasade Sør og Østgårdsrom

ADRESSE
 Moerveien 7, 1430 Ås

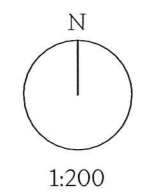
GNR./BNR.
 42/175

MALESTOKK
 1:100, A0

DATO
 05.05.2023

PROSJEKT
 R-335 - Moerveien Ås

TILTAKSHAVER
 Moerveien utvikling AS



TEGNFORKLARING

- Kotehøyde +55.00
- Bygning, første etasje
- Bygningens takplan
- Markterasse
- Nye trær
- Solbelyst areal 15 mars kl.15
- Inngang
- Snit markering

Stå	Moerveien	AM	1:200
Schar	NO 272	Fermat	AI
Enne	Illustrasjonsplan - utomhus	Tyngstad	LOD
Prosjektør	Equilint	Uffert	AI
Bygherre	Bakke AS	Kjensli	KAO

**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**HJEMMELSOPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett****[2017/781548-1/200](#)**

18.07.2017 21:00

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

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

02.05.1934

ERKLÆRING/AVTALELOVER 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/AVTALEFnr. 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

PANTEDOKUMENTBELØP: 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**

30.01.2001 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA:Knr:3021 Gnr:42 Bnr:1

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

OVERFØRING FRA TIDLIGERE FESTENUMMER

30.01.2001 UTGÅTT FESTENUMMER:Knr:0214 Gnr:42 Bnr:1 Fnr:9

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

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

01.01.2020 00:00

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Ingen rettigheter funnet.

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

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

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

VEDTEKTER

for

Fredheimkvartalet
(org. nr. <organisasjonsnummer>)

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

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

- bod
- markterrasser til seksjoner på bakkeplan
- parkeringsplass

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(5) Følgende kostnadselementer fordeles mellom alle seksjonseierne

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

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

(6) Følgende kostnadselementer fordeles etter faktisk forbruk/nytte

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

5-2 Betaling av felleskostnader

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

5-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

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 ferdigstilling 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 forretningsførerens-

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

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

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

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

8-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

8-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

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

9. Forholdet til eierseksjonsloven

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

Budsjettforslag

Fredheimkvartalet

	Budsjett	Kommentar
INNTEKT		
3600	Driftskostnad	2 014 922
3600	Driftskostnad bolig	1 086 300
3620	TV / Bredbånd	684 684
	Sum inntekt	3 785 906
KOSTNAD		
5300	Styrehonorar	-211 500
5400	Arb.avg styrehonorar	-29 822
6200	Strøm- og energikostnader	-400 000
6310	Vaktmester	-150 000
6341	Brannalarm	-20 000
6361	Fast renhold	-150 000
6390	Andre driftskostnader	-5 000
6391	Snømåking, strøing, feiing	-80 000
6393	Gressklipping/blomster/jord	-75 000
6420	Bevar HMS	-8 000
6500	Verktøy og redskaper	-5 000
6550	Lyspærer, lysrør, sikringer	-2 000
6551	Lås og beslag	-10 000
6601	Vedlikehold	-100 000
6602	VVS anlegg	-100 000
6611	Heis	-180 000
6613	Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder	-100 000
6700	Revisjonshonorar	-6 000
6710	Forretningsførerhonorar	-230 600
6714	Tilleggstjenste forretningsfører	-75 000
6714	Tilleggstjenste forretningsfører	-14 000
6951	TV/Bredbånd	-684 684
7500	Forsikringer	-500 000
7770	Betalingskostnader	-1 000
7790	Andre kostnader	-152 300
7790	Andre kostnader	-2 000
7790	Andre kostnader	-174 000
	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
	ARBEIDSKAPITAL	
	Årsresultat	340 000
2968	A konto fjernvarme	1 500 000
2968	Kostnad fjernvarme	-1 500 000
	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 normalfall fra tilsvarende eiendommer som forvaltes av Usbl. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som tilfører sameiet andre og/eller større kostnader.

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

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

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

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

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



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

Reguleringsbestemmelser datert:
Revidert:

Plankart datert:
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 områdereguleringen. Det skal legges til rette for arealeffektiv knutepunktfortetting med arkitektur med høy kvalitet. Hovedgrepet i planen er en kvartalsstruktur som skaper et skjermet indre gårdsrom, og som trappes ned fra Moerveien i øst til Sagaveien i vest.

2 Området reguleres til:

Arealformål

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

Bestemmelsesområder

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

Hensynssoner

- Hensynssone bevaring

3 Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Universell utforming

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

3.2 Overvannshåndtering

Lokal og åpen overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutføring 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 etterstrebnes.

Avrenning skal ikke føres direkte til vassdrag via rør.

3.3 Beregning av blågrønn faktor

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

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

3.4 Parkering

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

Bebyggelsestype	Boenhet	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 m ²	0,45 - 0,8 per 100 m ²	

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 tilfredsstillende 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 tilfredsstillende grenseverdiene for støy i tabell 2, T-1442/2021.

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

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

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

3.6 Kulturminner

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

3.7 Renovasjon

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

3.8 Energiløsninger

Bebyggelsen innenfor planområdet skal tilknyttes fjernvarmeanlegget.

3.9 Avkjørsel

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

3.10 Vei, vann og avløp

Utbygging av vei, vann og avløp innenfor planområdet skal skje i samsvar med tekniske detaljplaner. Ås kommunes VA-norm skal legges til grunn for all planlegging av vann og avløp i planområdet. Statens vegvesens håndbøker og vegnormaler skal legges til grunn for all planlegging av vegger, gang og sykkelveger, fortau og øvrige offentlige trafikkarealer.

3.11 Utomhusplan

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

3.12 VAO-rammeplan

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

3.13 Miljøoppfølgingsplan

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

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

4 Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg

4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

a. Utforming

- Mot offentlig torg eller veg skal bebyggelsen danne en tydelig avgrensning, og i hovedsak plasseres i byggegrensen.
- Det skal benyttes tegl som hovedmateriale i hele kvartalet, med innslag av tre som sekundærmateriale. Det skal brukes varige og robuste materialer.
- Utforming, materialbruk, detaljer og farger skal tilpasses prosjektets henvendelse, med en mer bymessig karakter mot Moerveien og o_SGT og større innslag av tre mot Sagaveien og Tverrveien. Volumene skal brytes opp for å medvirke til en skalering av bygningenes størrelse og skape en mer variert opplevelse. Det skal benyttes innslag av ulike tegltyper, mørtel eller forband for å skape variasjon i fasaden.
- Utadrettede næringsarealer skal ha en åpen karakter med utstrakt bruk av glassfasade. Rekkverk for takterrasser skal være en uttrykksmessig forlengelse av fasaden, enten som en direkte forlengelse av fasadelivet eller utføres i en materialitet som gir transparens, som f.eks. glass eller spilerekkverk.
- 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/formålgrense.

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

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

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

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

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

c. Grad av utnyttning

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

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

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

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

d. Plassering og høyder

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

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

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

Takoppbygg skal utgjøre maksimum 20 % av takflatens underliggende areal.

e. Tekniske installasjoner skal innarbeides som en del av byggets arkitektoniske utforming.

Eventuelle tekniske oppbygg skal samles til færrest mulige volumenheter, og ligge minimum 3 meter tilbaketrukket fra fasadeliv mot gate. Uteoppholdsareal og lekeplasser (MUA)

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

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

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

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

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

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

g. Leilighetsfordeling

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

4.1.2 Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse, felt BBB1-BBB2

a. Utforming

Ny bebyggelse skal fremstå helhetlig og avstemmes mot den eksisterende bebyggelsen i Sagaveien og Tverrveien.

Innenfor BBB1 skal minimum 40 % av fasaden på den 3. etasje mot Sagaveien være minimum 3,0 meter inntrukket fra byggegrense/formålgrense.

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 fremmede arter etablerer seg, f.eks. i forbindelse med tilføring av masser. Det skal tas i bruk pollinatorvennlig beplantning.

b. Overvannshåndtering

BUT2 skal utformes som del av den overordnede overvannshåndteringen og tjene som flomvei for tilgrensende områder.

Fordrøyningsmagasin tillates etablert under bakken.

c. Lekeareal

Innenfor BUT1 skal det opparbeides nærlekeplass på minimum 200 m². Lekearealet skal være minimum 10 meter bredt, og skal opparbeides med varige helse- og miljøvennlige materialer. Underlag med plast- og gummigranulater tillates ikke.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.2.1 Fortau, felt o_SF

a. Fortau skal være offentlig

b. Innenfor areal avsatt til fortau tillates det etablering av gatetrær og annen beplantning.

Langs Moerveien tillates det etablert overvannstiltak i inntil 1 m bredde langs kantstein mot vegbane. Overvannstiltak er forbeholdt overvann fra fortaus- og vegareal. Feltet skal ha gatetrær lang Moerveien.

4.2.2 Gatetun, felt o_SGT

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

4.3 Kombinerte hovedformål

4.3.1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål, felt BKB

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

5 Bestemmelser til hensynssoener

5.1 H570 – Bevaring kulturmiljø

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

6 Bestemmelser til bestemmelsesområder

6.1 Parkeringsanlegg over flere arealformål (#1)

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

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

Areal innenfor bestemmelsesområde #2 skal være 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:

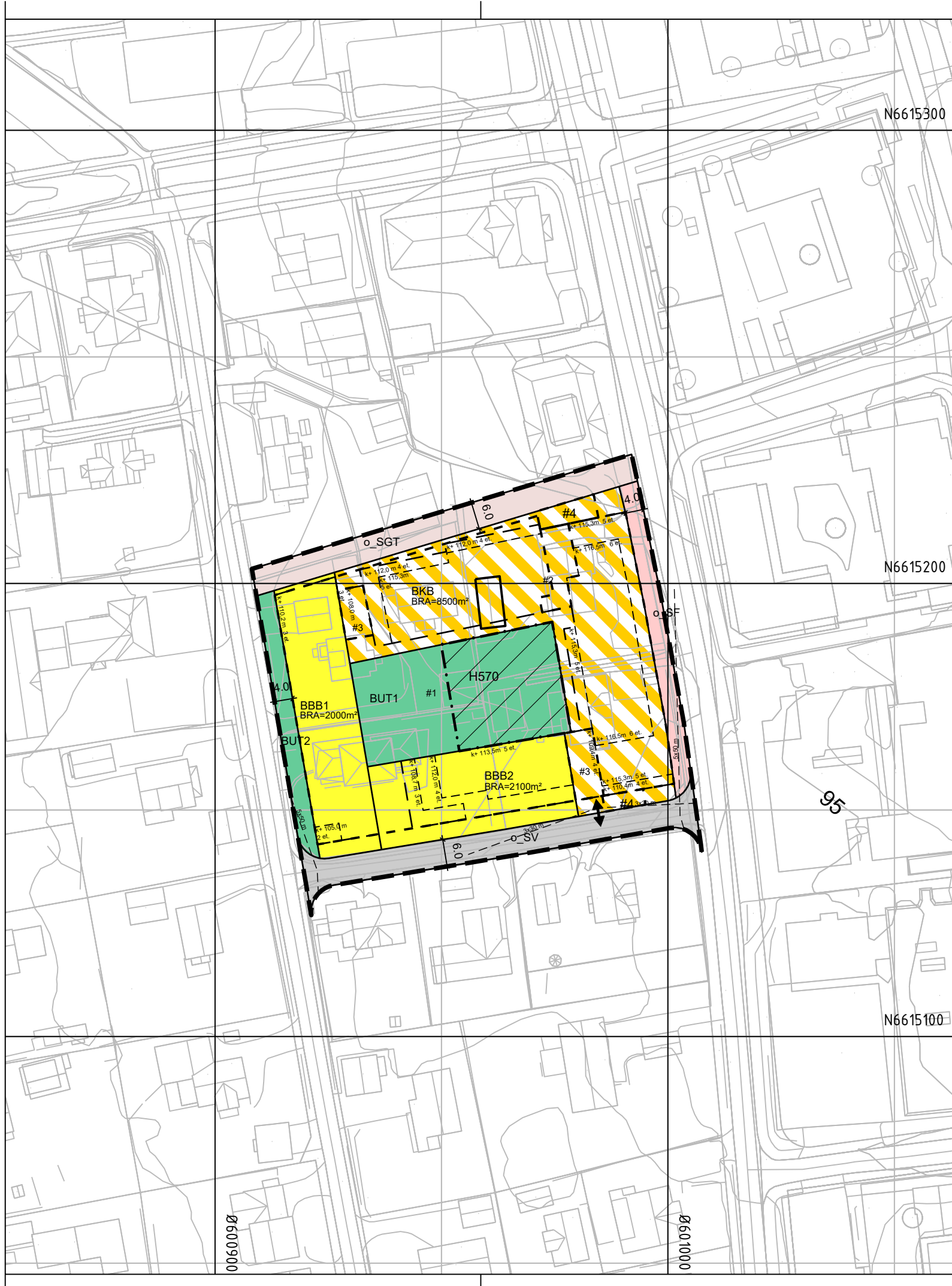
- a. Før rammetillatelse gis skal skole- og barnehagekapasiteten være tilstrekkelig sikret.

8.2 Før igangsettingstillatelse

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

8.3 Før brukstillatelse

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



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:

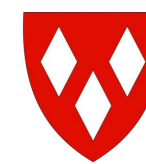
Dato for basiskart:

Koordinatsystem: ETRS89.UTM-32N

Høydegrunnlag: NN2000

Ekvidistanse: 1m

Kartmålestokk: 1:1000



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

TEGNNR.	DATO	SIGN.
	03.02.23	

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av

BekreftDato	PLANSJEFNAVN
Dato	Plansjef

Fredheim

KVARTALET



LEILIGHETER

VERSJON 7.0

 **Bakke**
Hjem du vil hjem til

**Velkommen til
Fredheimkvartalet**

Boliger som skaper hjemlengsel



Trivelig, solrik gårdshage og møteplassen Håndverkeren

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

INNHold

Trivsel i fokus	8
Fredheim - visjon.....	11
Avstander	13
Tenk smart, tenk grønt	17
Ås er en sykkelby.....	18
Bakkekontakt.....	22
Boligene	27
Møteplasser.....	33
Leilighetene	47
Plantegninger A.....	62
Plantegninger B	68
Plantegninger C.....	78
Plantegninger D.....	84
Plantegninger E.....	98
Plantegninger F.....	112
Plantegninger G	126
Plantegninger H.....	158
Plantegninger I.....	174
Etasjetegninger.....	191
Interiør	200
Leveransebeskrivelse.....	213
Kontraktmessige forhold.....	221
Nabolagsprofil	238
Området.....	240
Tankene bak prosjektet	250
Vær smart, tenkt nytt	252
Kjøpsprosess.....	254
Hjem du vil hjem til	256
Kontakt	258

Trivsel i fokus

I HJERTET AV ÅS

Fredheimkvartalet ligger i Ås sentrum og består av harmoniske, lune hjem og et fellesskap du vil lengte hjem til. Her blir det godt å leve!

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

Fredheimkvartalet vil få en urban identitet med service/handel på gateplan mot Moerveien.





Fred

FRED

Fred står som synonym for **harmoni, godt forhold og tilstand uten forstyrrelse.**

Opphøyd, fullkommen ro, mild steming betegnes også som fred, likens står det for indre ro og harmoni.

heim

HEIM

Det norske substantivet hjem brukes i en videre betydning enn den fysiske boligen.

Ordet har vært brukt i betydningen **fødested**, om **verden som helhet**, og om en **husmannsplass** eller en **avsidesliggende gård**.

K V A R T A L E T

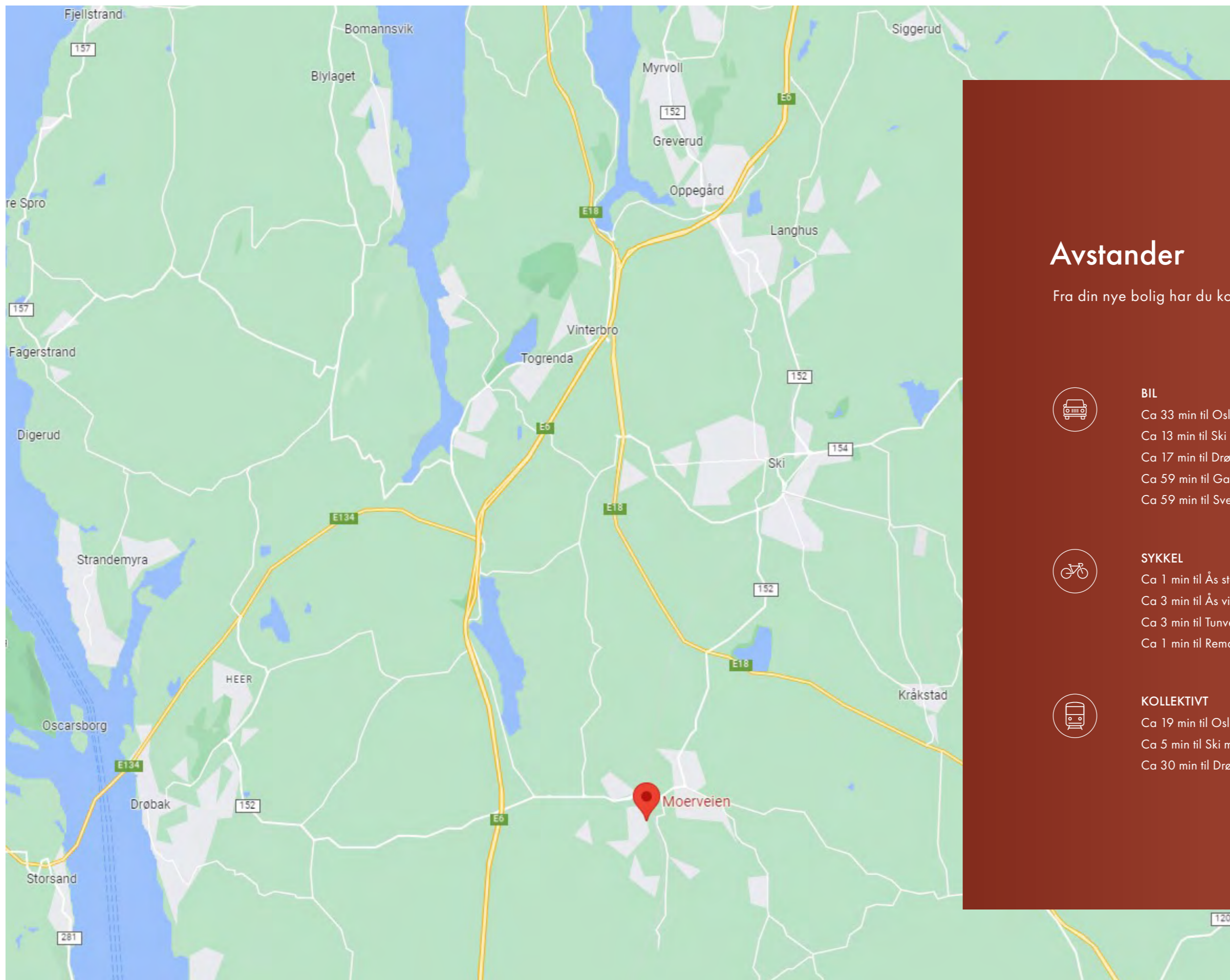
KVARTALET

Kvartal er en betegnelse på et **tomteområde** eller en **bebyggelse, gjerne firkantet**, avgrenset av **omkringliggende gater**.

Kvartalet er ofte avgrenset av fire gater, men kan også ha andre, mer irregulære former.

VISJON

Vår visjon er å skape harmoniske hjem (FRED) som vil huse din verden (HEIM) rundt en trivelig gårdshage (KVARTALET)



Avstander

Fra din nye bolig har du kort vei til det meste.



BIL

- Ca 33 min til Oslo sentrum
- Ca 13 min til Ski
- Ca 17 min til Drøbak
- Ca 59 min til Gardermoen
- Ca 59 min til Sverige (Svinesund)



SYKKEL

- Ca 1 min til Ås stasjon
- Ca 3 min til Ås videregående skole
- Ca 3 min til Tunveien barnehage
- Ca 1 min til Rema 1000, Rådhusplassen Ås



KOLLEKTIVT

- Ca 19 min til Oslo S med tog
- Ca 5 min til Ski med tog
- Ca 30 min til Drøbak med buss

Nabolaget

“I Fredheimkvartalet er alt lagt til rette for å gjøre smarte, grønne valg!”



TENK SMART - TENK GRØNT

Hvorfor eie selv når man kan dele? Spar penger og miljøet med bildeling og grønn mobilitet i Fredheimkvartalet!

LETTVINT OG BILLIG

I bildelingsordningen vil du ha tilgang til bil når du trenger den, samtidig som du slipper å tenke på verkstedregninger, avgifter, forsikring, dekkskift, vask og andre utgifter.

Bilen vil stå lett tilgjengelig i parkeringskjeller under boligene – i kort avstand fra utgangsdøren din. Ordningen er enkel i bruk og alt håndteres gjennom Bakkekontaktappen - altså ingen nøkler!
Smart - ikke sant?

GOD TILGJENGELIGHET I ÅS

Foretrekker du å reise med buss eller tog, ligger Fredheimkvartalet midt i smørøyet. Ås stasjon ligger

bare 200 meter unna, hit rusler du på bare et par minutter. Til Oslo S tar togreisen bare 19 minutter! Ved Ås stasjon finner du også bussholdeplass. Du har kanskje fått med deg at Ås også er spesielt godt tilrettelagt for sykkel? Her er det både flatt, landlig og godt tilrettelagt med sykkelveier og sykkelparkering.

LEI ELSYKLER - HELT GRATIS

Visste du at beboerne i Fredheimkvartalet også kan leie elsykler helt gratis? Disse reserverer du enkelt gjennom appen Bakkekontakt. Vi har også rikelig med sykkelparkering, god plass til parkering av lastesykler, sykkelbuss og praktisk mekkestasjon.

BEIJING AMSTERDAM KØBENHAVN ÅS



VI VET AT ÅS ER EN SYKKELBY

ALLE RIR JERNHESTEN

En kjapp rusletur i Ås sentrum en vårdag viser at Ås definitivt er en sykkelby. Her er det flatt, fint, og godt tilrettelagt med både sykkelveier og parkering. Avstandene er korte, og det er ikke så mye biltrafikk. Sykkelen blir derfor et naturlig valg av fremkomstmiddel for mange.

TRENGER DU EGENLIG BIL?

Når man flytter til Fredheimkvaralet kan man faktisk vurdere å kvitte seg med bilen. Togstasjonen er to minutter unna, og da er du lett inne i hovedstaden på 20 minutter. Ås er ingen stor metropol, så det er ikke noe poeng å sette seg i bilen for å dra til senteret, på trening eller butikken. Alt er en rusletur unna. Kanskje man faktisk ikke trenger bil i hverdagen? Skulle du trenge bil av og til, så kan du booke en via Fredheimkvarales bildelingsordning.

TILRETTELAGT FOR SYKKEL

I Fredheimkvaralet har vi sett fremover og lagt godt til rette for syklister og syklene deres. Det vil bli godt med innendørs sykkelparkeringer, også til lastesykler. En egen sone er satt av til sykkeldusj og sykkelverksted.

DELESYKKELODNING

Det er heller ikke sikkert at du trenger din egen sykkel om du bor i Fredheimkvaralet. Det er nesten like kjapt å ta beina fatt for å komme seg omkring i Ås, og til infrastrukturens knutepunkter. Men om du likevel skulle ønske å sykle en dag, kan du bare benytte en av Fredheimkvarales el-sykler. De er tilgjengelige for alle prosjektets beboere, og kan bookes med appen til trivselskonseptet Bakkekontakt.

BOOK DELESYKLER



SYKKELPARKERING



MEKKESTASJON



SYKKELDUSJ





Foto: Rebecca Pierce



Foto: Rebecca Pierce

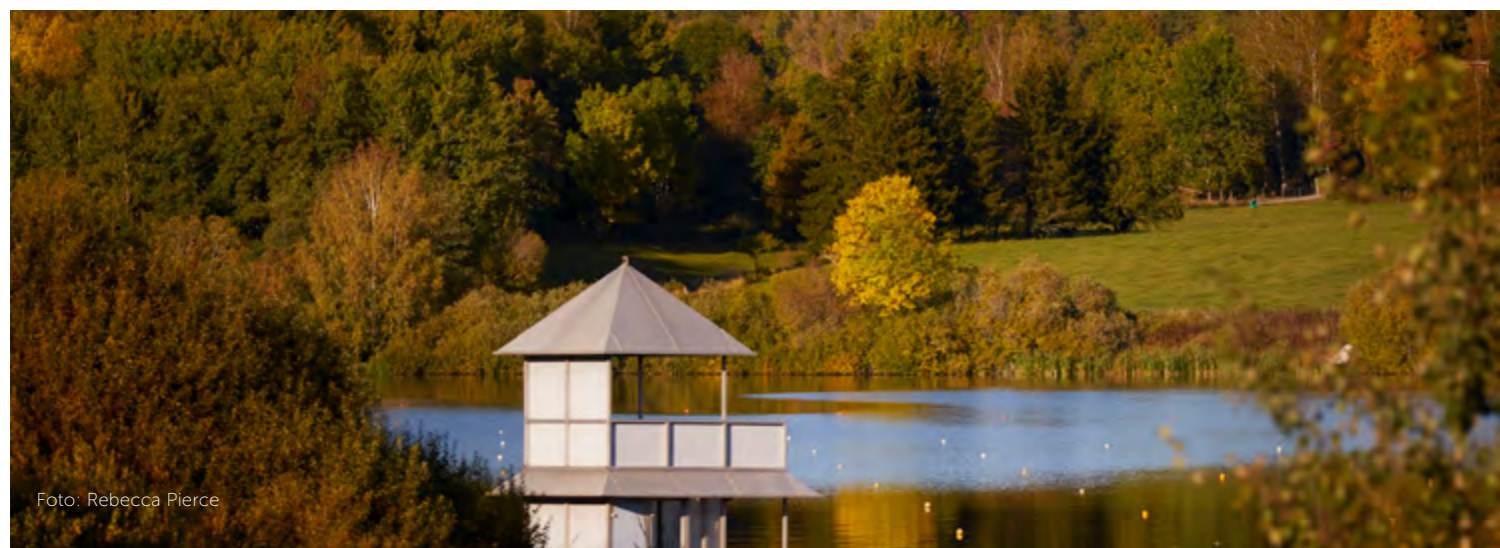


Foto: Rebecca Pierce



Foto: Rebecca Pierce



Foto: Rebecca Pierce

TUSLEAVSTAND TIL
DET DU
TRENGER I
HVERDAGEN



Foto: Rebecca Pierce
As togstasjon

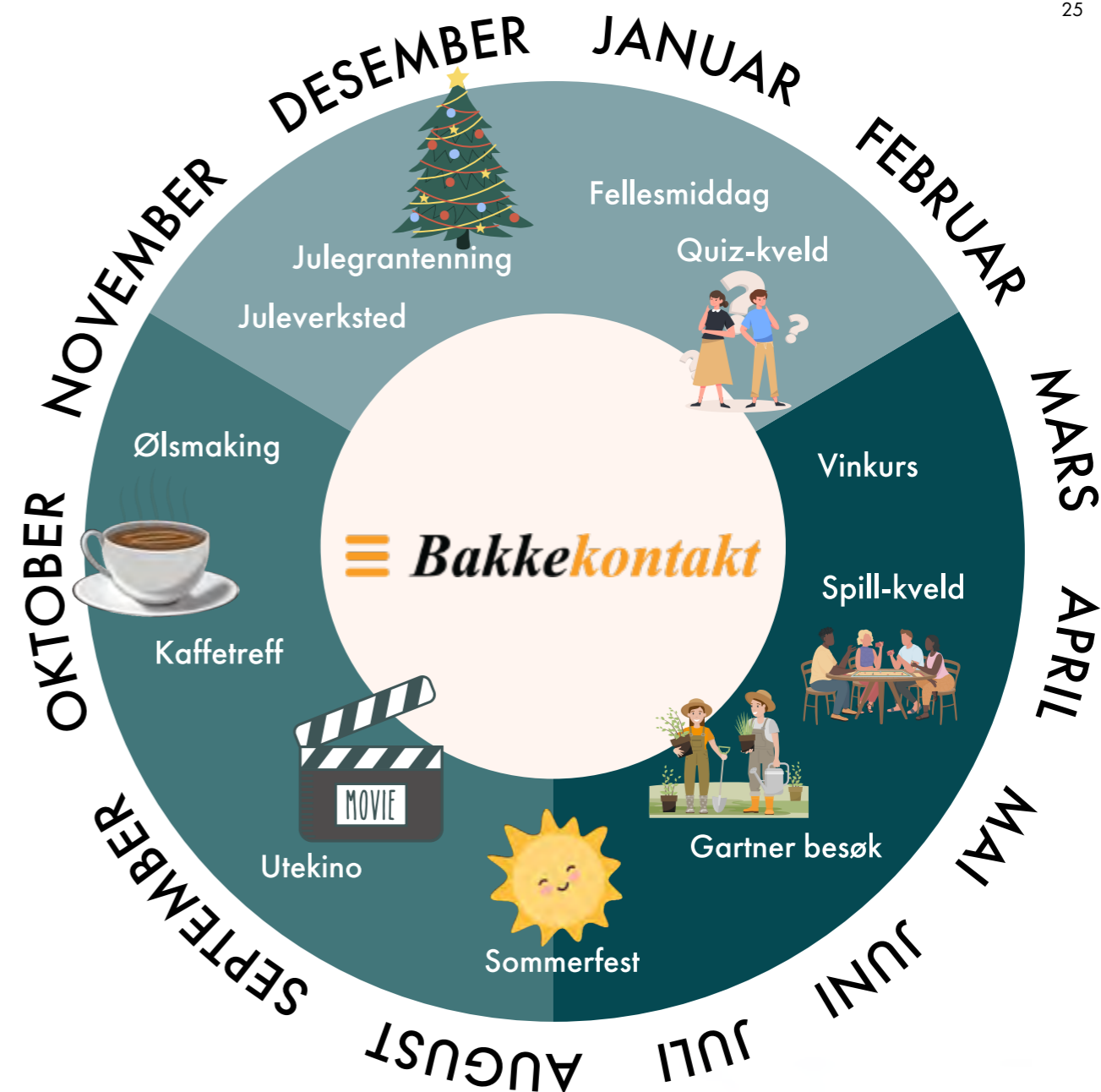
Bakkekontakt

Din trivsel...

DELING AV TJENESTER, UTSTYR ELLER KUNNSKAP

Vi tror du trives bedre når du blir kjent med nabolaget ditt! Derfor «bakker vi opp» med et sosialt trivselsverktøy slik at naboer enklere kan møtes, dele og lære av hverandre. For oss er det viktig å legge til rette for god trivsel og livskvalitet. I samarbeid med Heime har vi skapt et trivselskonsept som bidrar til gode bomiljøer med samhold, trivsel og tilhørighet blant beboerne.





FÅ MED MER ENN BARE EN LEILIGHET

SAMHOLD OG TRIVSEL

I samarbeid med Heime har vi skapt et trivselskonsept som bidrar til gode bomiljøer med samhold, trivsel og tilhørighet blant naboene. Det er menneskene som skaper et godt nabolag.

Gjennom Bakkekontakt får du muligheten til enkelt å komme i kontakt med dine nye naboer

EN BEDRE HVERDAG

Deling av tjenester, utstyr eller kunnskap bidrar til at boligmiljøet blir trygt og inkluderende. Har du kanskje en drill for mye? Trenger du å låne en tilhenger? Vil du danne en strikkegruppe? Ønsker du deg en

turkamerat? Vil du bli kjent med noen med barn på samme alder som dine barn? Trenger du noen til å passe hunden eller vanne plantene mens du er på ferie?

Alt dette løses enkelt gjennom Bakkekontakt. En bedre hverdag - rett og slett.

DITT NABOLAG

Det beste er at du kan bli med på å forme det nabolaget du drømmer om. Du får også muligheten til å være med på arrangementer som arrangeres i ditt nabolag via en egen aktivitetskalender.

ÅRSHJUL

Et eksempel på årshjul som kan gjennomføres i Fredheimkvartalet. Det er beboerne som bestemmer hva som skal gjøres, men Heime har lang og verdifull erfaring fra hva som er mest populært og vil komme med forslag til aktiviteter og events.

Det legges til rette for at alle skal finne noe man kan tenke seg å delta på. Liker du øl, gode filmer eller dyrking? Synes du det koselig med julegrantenning, utekino eller sommerfest? I Fredheimkvartalet vil det gjennomføres arrangementer gjennom hele året. Bli med på alt, eller ingen ting. Det er helt opp til deg, men du har muligheten!



Boligene



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Her bygger vi et kvartal utformet for ro, glede og trivsel.

Fredheimkvartalet tilbyr det beste innen skreddersydd arkitektur, sosiale verktøy og lune romløsninger.



TEGNFORKLARING - LANDSKAPSPLAN

	Asfalt		Sykkelparkering	
	Helledekke		Benkebord og benk	
	Tredekke på markterrasser (ref ARK-tegning)		Nye trær	1:200
	Gress		Pilehytte	
	Busk		Belysning	
	Hekk		Trapp	
	Plantekasse, ref ARK-tegninger		Rampe	
	Betong		Sluk	
	Skiferdekke		Vadi for håndtering av overvann	
	Tråkkhellesti			
	Kampesteiner - balanselek			



Møteplasser

Gode møteplasser

tilpasset et sosialt liv

DRIVHUS, SELSKAPSRUM, DELEBOD OG TAKTERRASSE

I Fredheimkvartalet har vi fokus på livskvalitet. Vi tilrettelegger for gode steder å møtes med eller uten invitasjon. Vi er alle forskjellige, noen vil møte andre ofte, andre vil være alene. I Fredheimkvartalet vil du oppleve valgfrihet til å være alene eller sammen ettersom hva du ønsker den dagen.



SAMHOLD, TRIVSEL OG TILHØRIGHET



Illustrasjon av fellesstuen.
Avvik vil forekomme.



FELLESLOKALER:

- DRIVHUS MED PLANTEKASSER
- FELLESSTUE/SELKAPSRØM
- VERKTØY OG DELEBOD
- TAKTERRASSER MED PLANTER OG SITTEPLASSER



GODE MØTEPLASSER TILPASSET ET SOSIALT LIV

Det første som møter deg når du kommer til Fredheimkvartalet er inngangspartiet. Inngangspartiet er felles for hele sameiet og gjør det lettere å møte naboen. Her blir det en trivelig fellesstue med kjøkken, spisebord og sittegrupper. Skal du holde et større selskap og ikke har plass i egen leilighet? Da booker du fellesstuen – som også fungerer som privat selskapslokale.

I gårdsrommet mellom husene finner du en flott hage med trær og busker, plantekasser og sittebenker. På den felles takterrassen finner du et trivelig drivhus. Her kan du pleie interessen for hagestell ved å dyrke bær, grønnsaker og blomster. Drivhuset vil også fungere som en vinterhage – en forlengelse av din private uteplass som fungerer også når været er ruskete og som strekker den sosiale utendørsseasonen i begge retninger. Her kan du møte naboen, sitte ned og slå av en prat eller nyte de frodige omgivelsene i fred og ro. Liker du deg i høyden kan du fra takterrassen nyte utsikten over Ås sentrum. Her vil det være frodig og fint med planter og deilige soner for avslapping i sittegrupper.

I prosjektet har vi valgt å bevare en historisk bygning som i dag står på tomten. Håndverker'n er et lite rødt hus som i de gode gamle dager har vært brukt til både skredder og skomakerverksted. Håndverker'n skal få nytt liv, og skal nå benyttes som felles verktøy- og delebod som en del av Bakkekontakt-konseptet. Dette betyr at du ikke trenger å eie alt mulig forskjellig utstyr og verktøy, du kan låne det av fellesskapet du er en del av.

«Fredheimkvartalet skal være et godt sted å leve og det naturlige stedet å treffe andre når du ønsker det.»



Nyt solen fra den trivelige takterrassen.
Her vil du trives!



HÅNDVERKER'N - ET TRIVELIG SAMLINGSPUNKT MED HISTORISK SUS

På tomten til Fredheimkvartalet står det i dag et rødmalt, gammelt og sjarmerende uthus. Området har lange håndverkstradisjoner og har tidligere huset både skredder og skomakerverksted. Her har folk møttes i generasjoner for å utføre reparasjoner og samtidig fått siste nytt om stort og smått. Nå skal Håndverker'n få leve videre i Fredheimkvartalet - til glede for beboerne!

Fredheimkvartalet skal bli et godt sted å leve. Å skape gode møteplasser for beboerne er viktig når vi skal utvikle hjem du vil hjem til. Ved å legge til rette for at folk møtes, sikrer vi trivsel og at naboer blir bedre kjent med hverandre.

Håndverker'n blir et perfekt sted for et felleslokale. Det skal gjenskapes som en delebod som skal fylles med diverse verktøy og utstyr etter beboernes ønsker og behov. Det

betyr at man får tilgang til masse nyttig utstyr, uten å måtte eie det selv.

"Å gjenskape Håndverker'n er et viktig ledd i å bevare nærområdets kultur og historie. Håndverker'n skal få flytte tilbake inn i gårdshagen når utbyggingen har kommet langt nok," sier utviklingssjef Line Fielding.



Illustrasjon for inspirasjon. Avvik vil forekomme. Møbler leveres ikke, kun plattning og gjerde.

PRIVAT PARSELLHAGE TIL DEG MED FRANSK BALKONG

De fleste drømmer om gode private uteplasser. I Fredheimkvartalet har vi strukket oss langt for å oppfylle beboernes drømmer, ønsker og behov.

De fleste leilighetene i Fredheimkvartalet har sin egen private markterrasse, balkong eller takterrasse. I tillegg er det felles takterrasse med drivhus, sittegupper, plantekasser og pergola som alle beboere kan benytte seg av. Her vil trivselskonseptet Bakkekontakt være gull verdt for å organisere bruken av fellesområdene, avtale hyggelige treff om man ønsker det.

Noen av to-roms leilighetene er utstyrt med fransk balkong, som gjør at man får sluppet inn lys og luft. Alle leilighetene med fransk balkong vil også få sin helt private parsellhage på taket. Den vil være tydelig avgrenset med perfekte solforhold!

Nyt solen!

Det blir også et koselig og skjermet gårdsrom der barna kan leke, eller hundene kan hilse på hverandre.



Illustrasjon for inspirasjon. Avvik vil forekomme. Møbler leveres ikke, kun plattning og gjerde.

Leilighetene

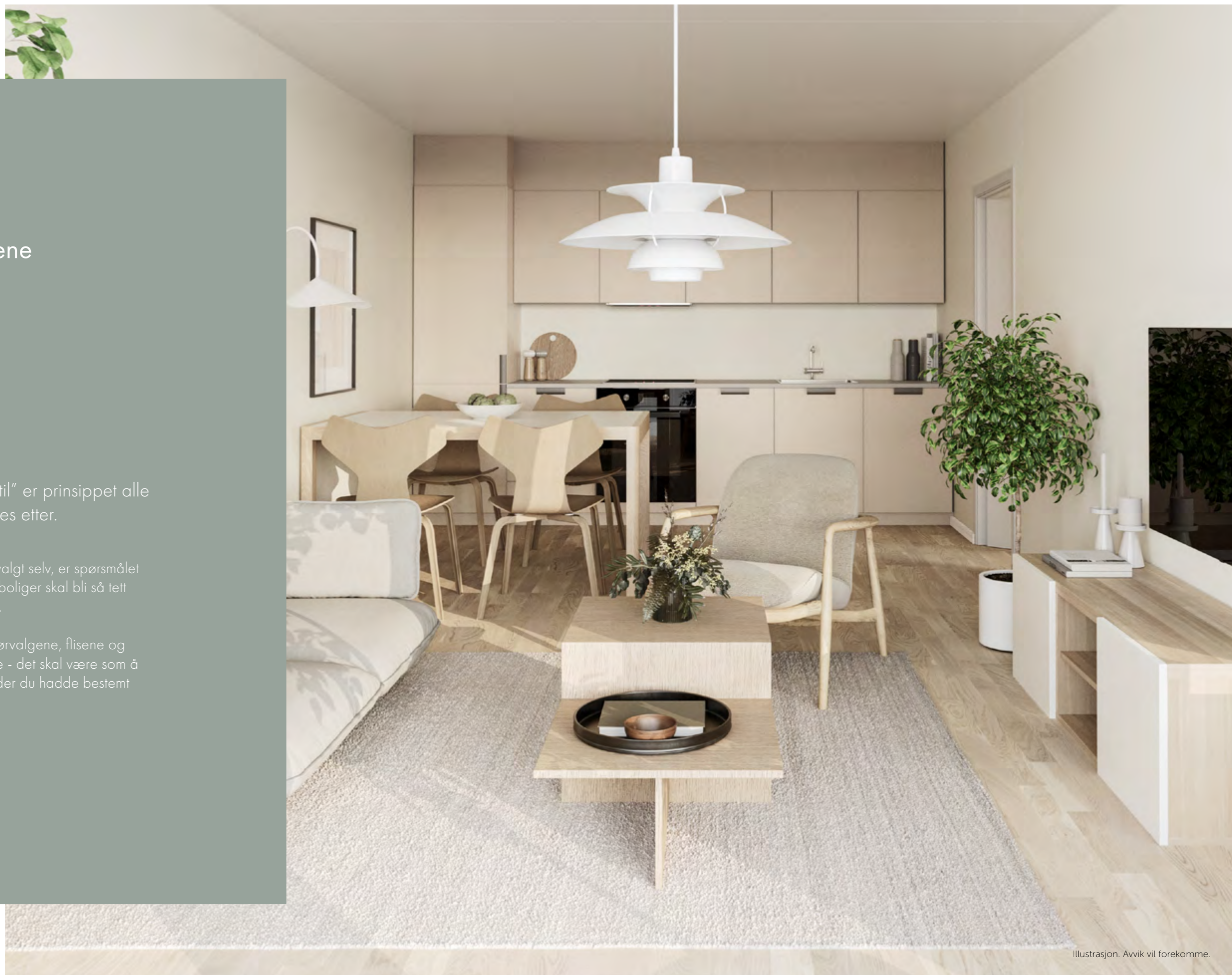
Om leilighetene

Et hjem du vil hjem til...

“Et hjem du vil hjem til” er prinsippet alle boligene våre bygges etter.

Hvilke løsninger ville du valgt selv, er spørsmålet alt utvikles etter, og våre boliger skal bli så tett som mulig opptil svarene.

Vinduene, gulvene, interiørvalgene, flisene og størrelsen på verandaene - det skal være som å komme hjem til en bolig der du hadde bestemt alt.







Boligene i Fredheimkvartalet leveres komplette og innflyttingsklare ved overlevering. Det er gjennomgående god kvalitet med blant annet:

- Lekker hvitpigmentert 3-stavs parkett
- Kjøkken fra anerkjent leverandør med alle hvitevarer inkludert
- Delikate flislagte badrom
- Gode oppbevaringsmuligheter
- Romslige, solrike balkonger eller terrasser
- Mulighet for parkering i garasjekjeller
- Tilrettelagt for elbillading
- Vannbåren gulvvarme i oppholdsrom
- Heis
- Sportsbod i underetasjen

STORE
VINDUSFLATER
GIR RIKT
MED LYS





Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



KJØKKEN MED
HVITEVARER
INKLUDERT





Plantegninger



A

A101

Type leilighet: 4-roms
 Antall soverom: 3
 BRA: 93,5 m²
 P-rom: 89,5 m²
 Markterrasse: 19,2 m²
 Etasje: 1. etg



A102

Type leilighet: 3-roms
 Antall soverom: 2
 BRA: 66 m²
 P-rom: 66 m²
 Markterrasse: 15,5 m²
 Etasje: 1. etg



N



N



Målestokk 1:100, A4



Målestokk 1:100, A4

A201

Type leilighet: 4-roms
 Antall soverom: 3
 BRA: 93,5 m²
 P-rom: 89,5 m²
 Balkong: 13 m²
 Etasje: 2. etg

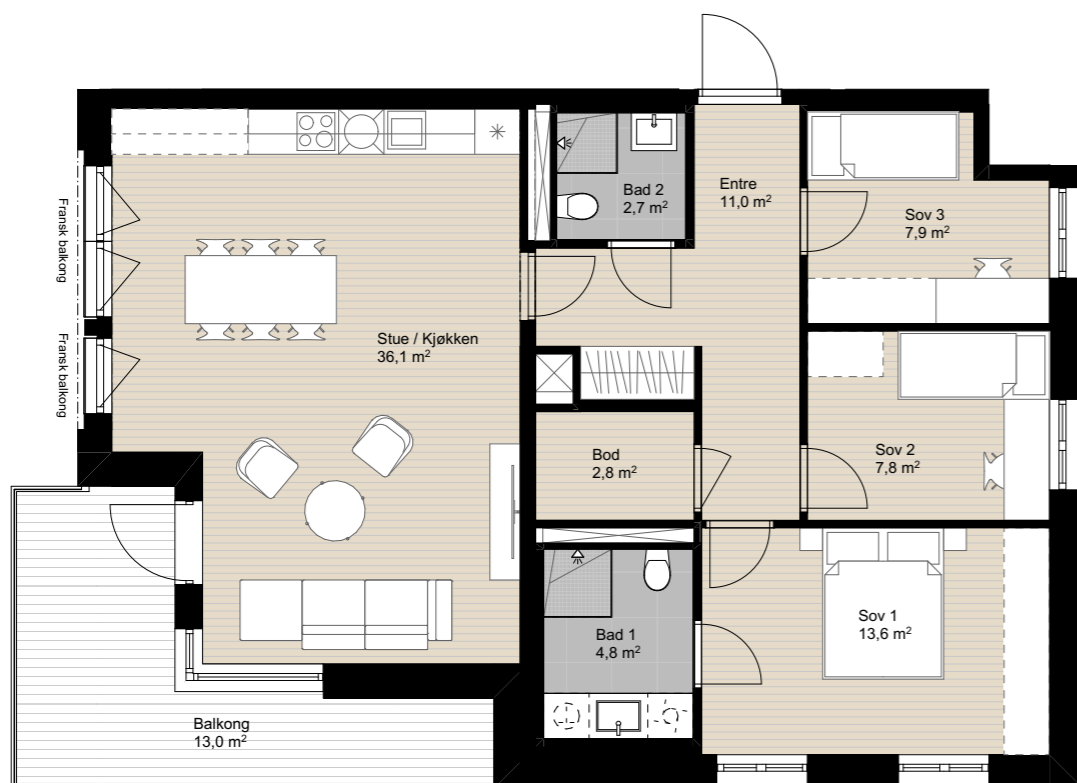


A202

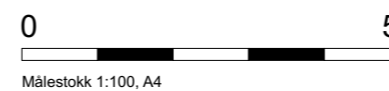
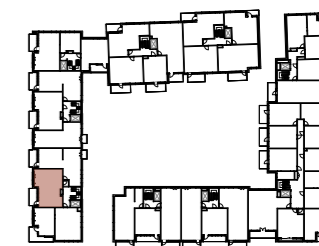
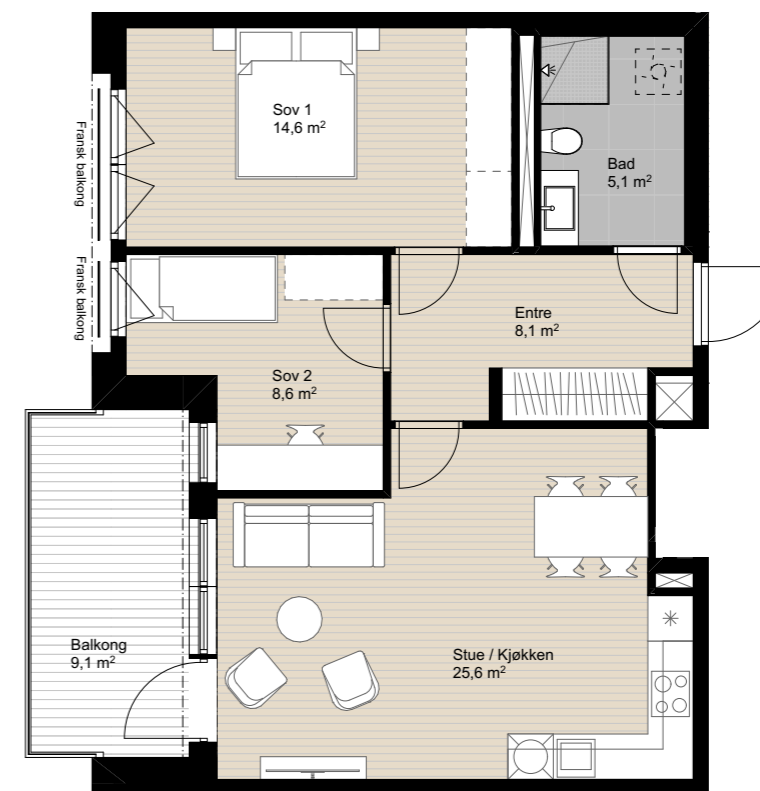
Type leilighet: 3-roms
 Antall soverom: 2
 BRA: 66 m²
 P-rom: 66 m²
 Balkong: 9,1 m²
 Etasje: 2. etg



N



N





B

B101

Type leilighet: 2-roms
 Antall soverom: 1
 BRA: 54,5 m²
 P-rom: 54,5 m²
 Markterrasse: 12,1 m²
 Etasje: 1. etg

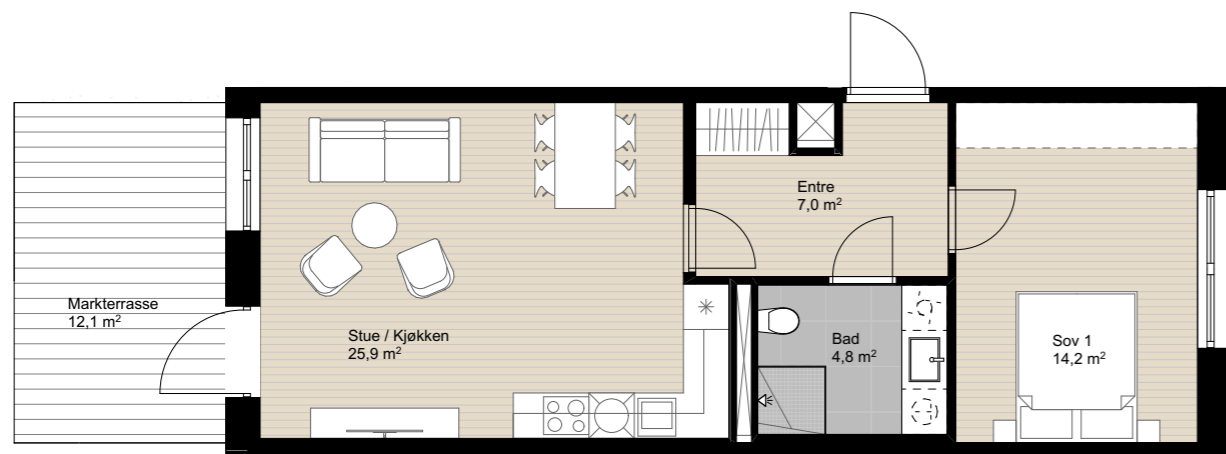


B102

Type leilighet: 3-roms
 Antall soverom: 2
 BRA: 66 m²
 P-rom: 66 m²
 Markterrasse: 15,5 m²
 Etasje: 1. etg



N



N



Målestokk 1:100, A4



Målestokk 1:100, A4



B201

Type leilighet: 3-roms
 Antall soverom: 2
 BRA: 64,5 m²
 P-rom: 64,5 m²
 Balkong: 2,7 m²
 Etasje: 2. etg



B202

Type leilighet: 3-roms
 Antall soverom: 2
 BRA: 66 m²
 P-rom: 66 m²
 Balkong: 9,1 m²
 Etasje: 2. etg

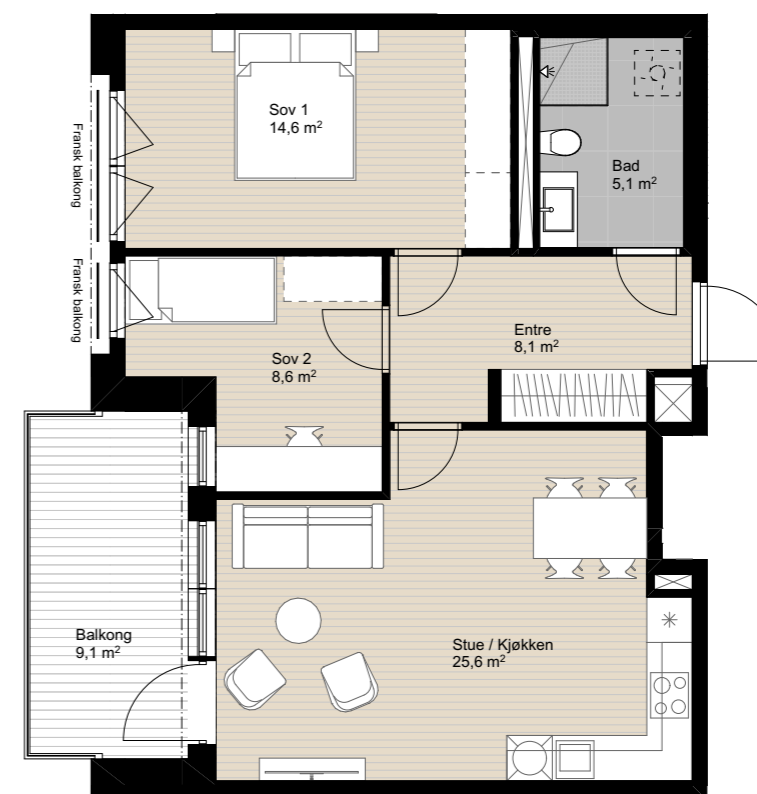


N



Målestokk 1:100, A4

N



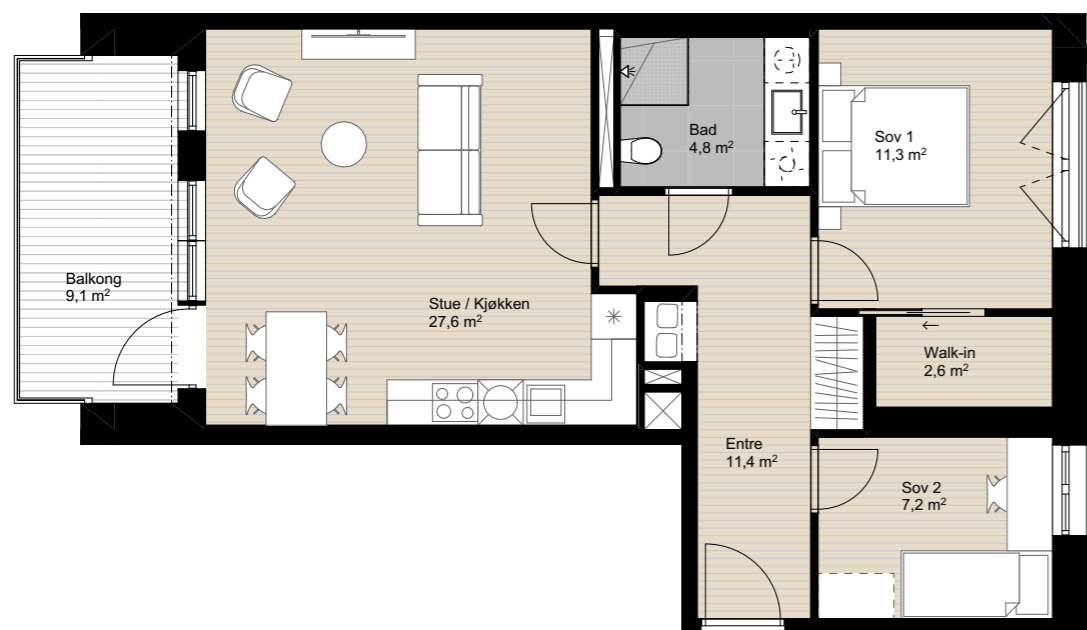
Målestokk 1:100, A4

B203

Type leilighet: 3-roms
 Antall soverom: 2
 BRA: 69 m²
 P-rom: 69 m²
 Balkong: 9,1 m²
 Etasje: 2. etg



N



Målestokk 1:100, A4

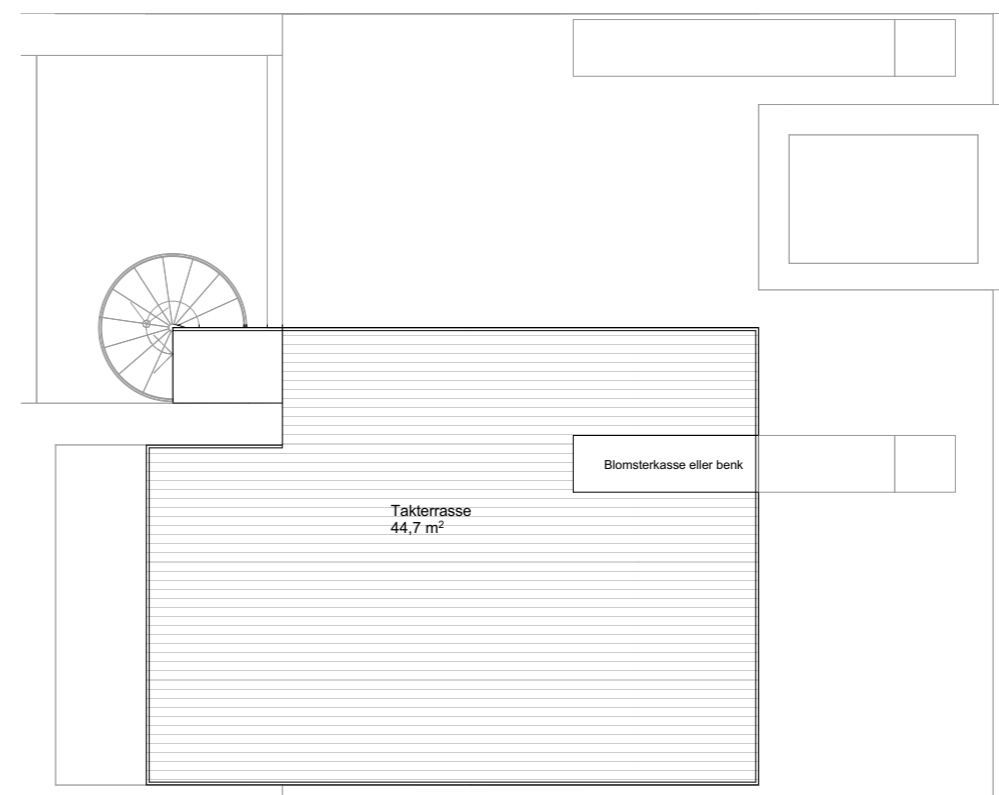
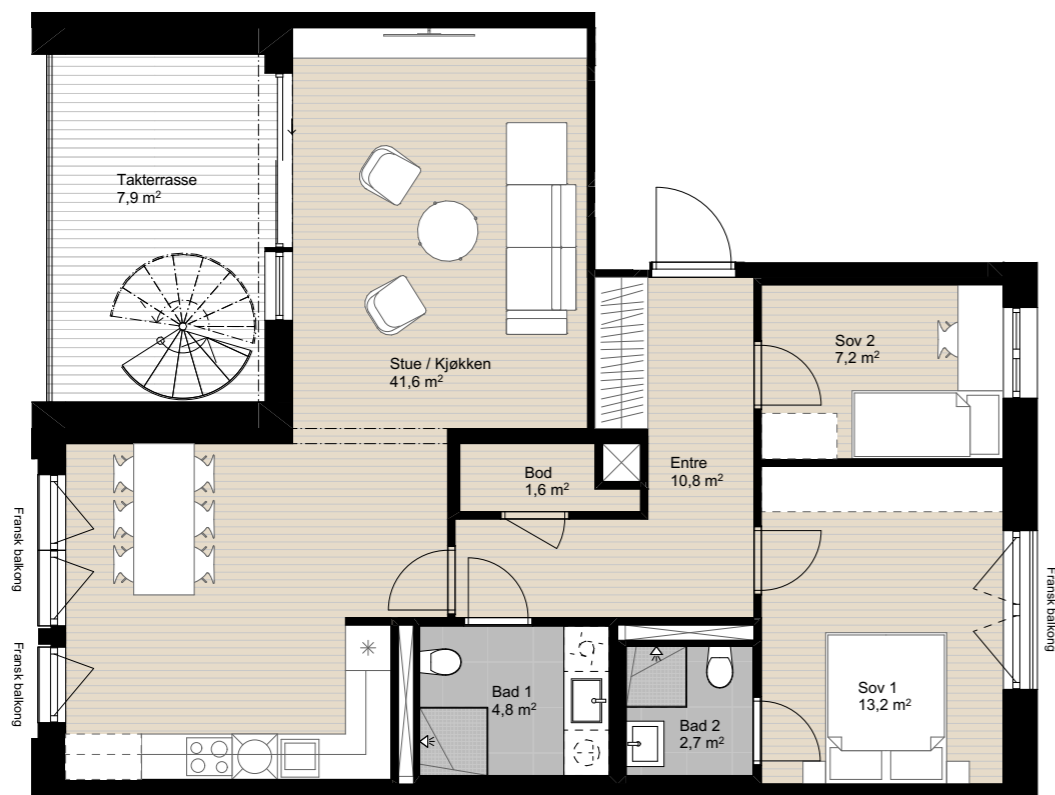


B301

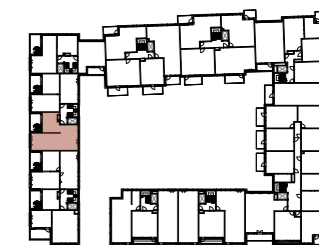
Type leilighet: 3-roms
 Antall soverom: 2
 BRA: 87,5 m²
 P-rom: 84,5 m²
 Takterrasse: 7,9 + 44,7 m²
 Etasje: 3. + 4. etg



N



Målestokk 1:100, A4





C

C101

Type leilighet: 4-roms
 Antall soverom: 3
 BRA: 87,5 m²
 P-rom: 83 m²
 Markterrasse: 15,5 m²
 Etasje: 1. etg

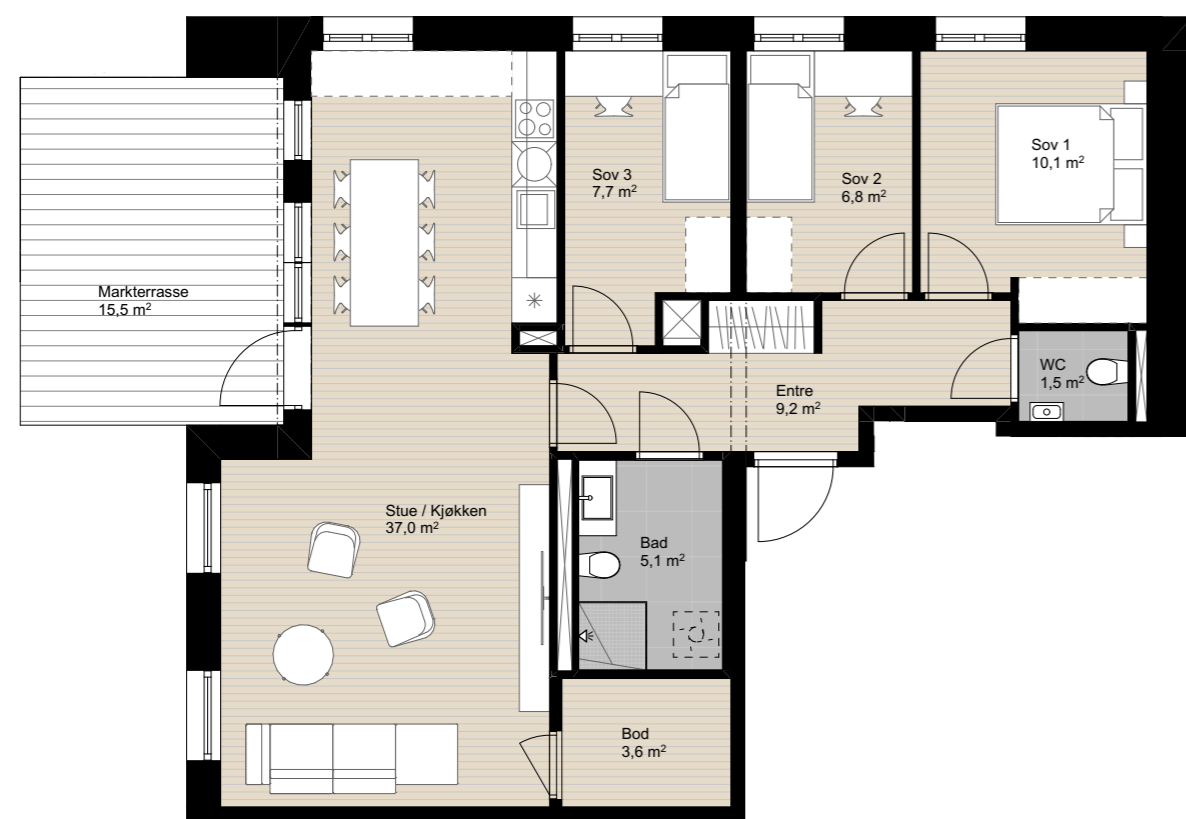


C201

Type leilighet: 4-roms
 Antall soverom: 3
 BRA: 88 m²
 P-rom: 83,5 m²
 Balkong: 9,1 m²
 Etasje: 2. etg

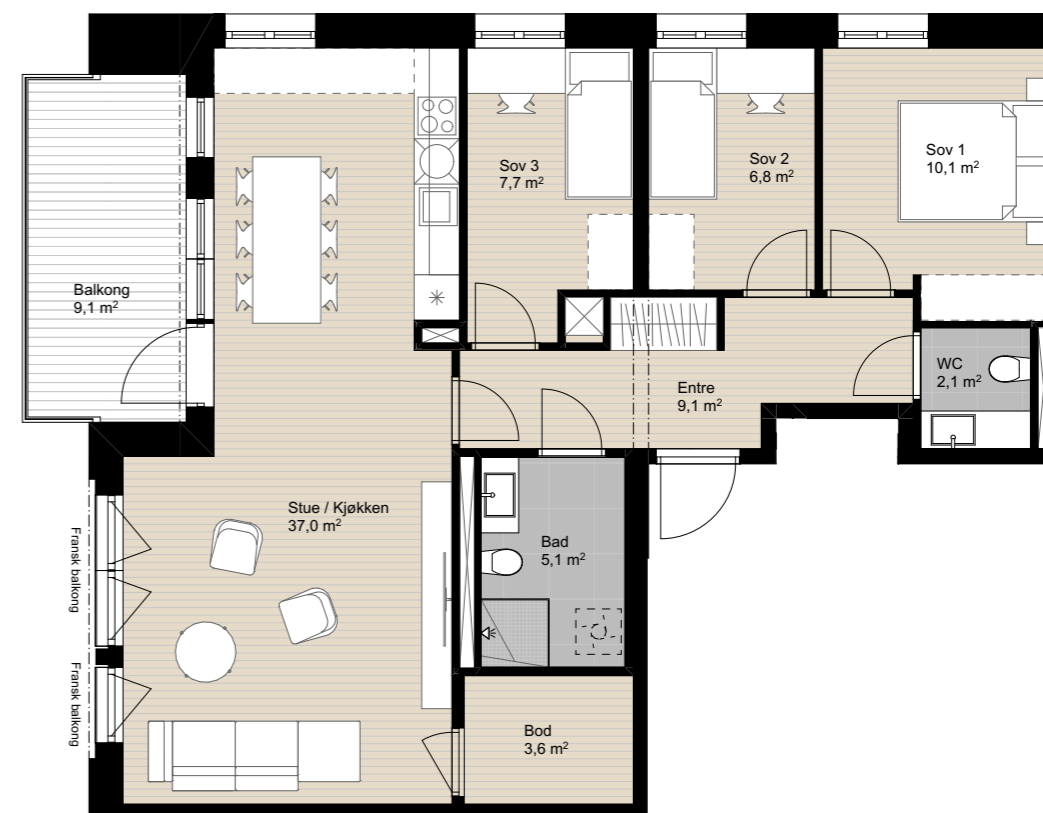


N



Målestokk 1:100, A4

N



Målestokk 1:100, A4

C202

Type leilighet: 2-roms
 Antall soverom: 1
 BRA: 49,5 m²
 P-rom: 49,5 m²
 Balkong: 7,9 m²
 Etasje: 2. etg



C302

Type leilighet: 2-roms
 Antall soverom: 1
 BRA: 49,5 m²
 P-rom: 49,5 m²
 Balkong: 7,9 m²
 Etasje: 3. etg



N



N



Målestokk 1:100, A4



Målestokk 1:100, A4



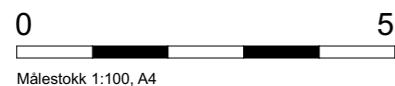
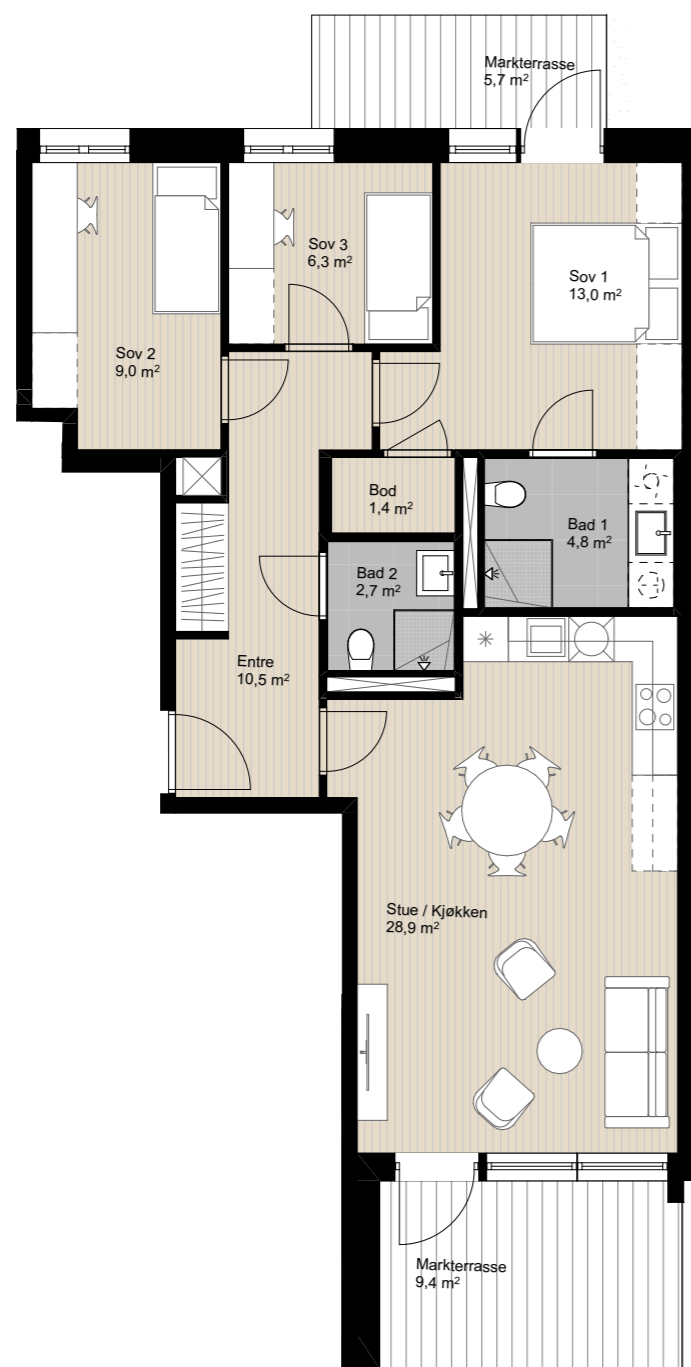
D101

Type leilighet: 4-roms
 Antall soverom: 3
 BRA: 82 m²
 P-rom: 79,5 m²
 Markterrasse: 5,7 + 9,4 m²
 Etasje: 1. etg



D103

Type leilighet: 3-roms
 Antall soverom: 2
 BRA: 58,5 m²
 P-rom: 56,5 m²
 Markterrasse: 16,4 m²
 Etasje: 1. etg



Målestokk 1:100, A4



Målestokk 1:100, A4

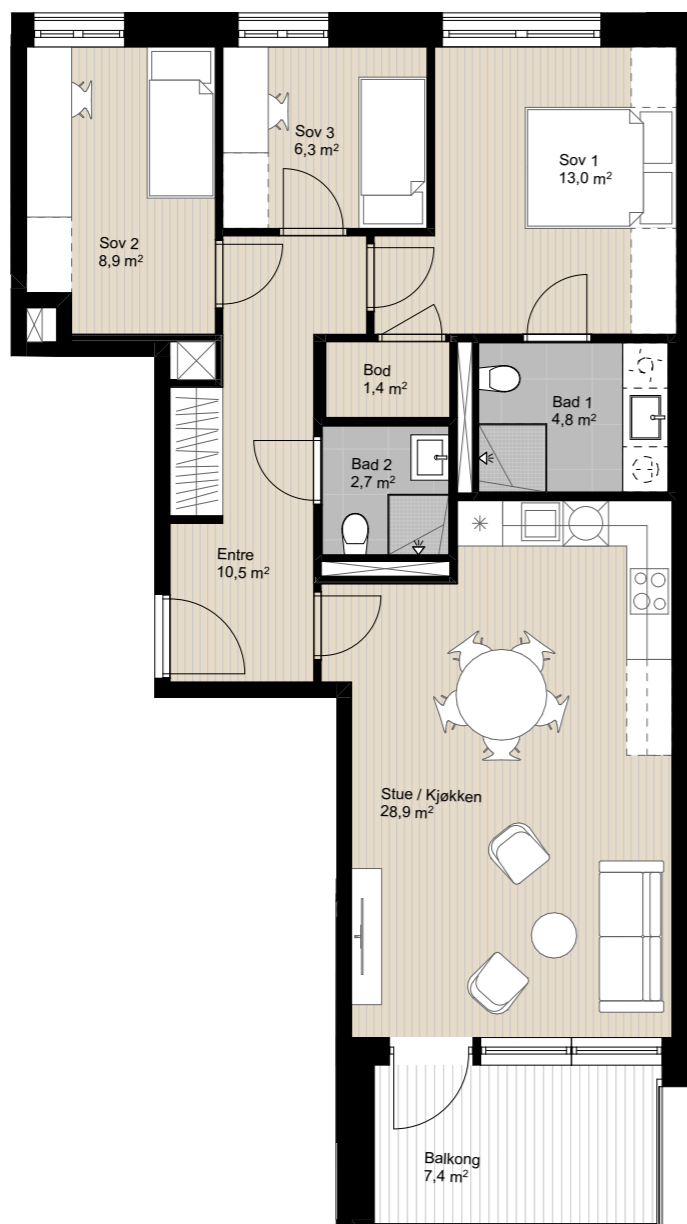
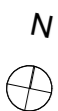
D201

Type leilighet: 4-roms
 Antall soverom: 3
 BRA: 82 m²
 P-rom: 79,5 m²
 Balkong: 7,4 m²
 Etasje: 2. etg

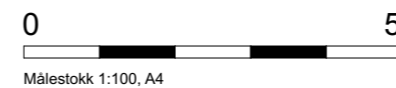


D203

Type leilighet: 3-roms
 Antall soverom: 2
 BRA: 59,5 m²
 P-rom: 57,5 m²
 Balkong: 10,4 m²
 Etasje: 2. etg



Målestokk 1:100, A4



Målestokk 1:100, A4

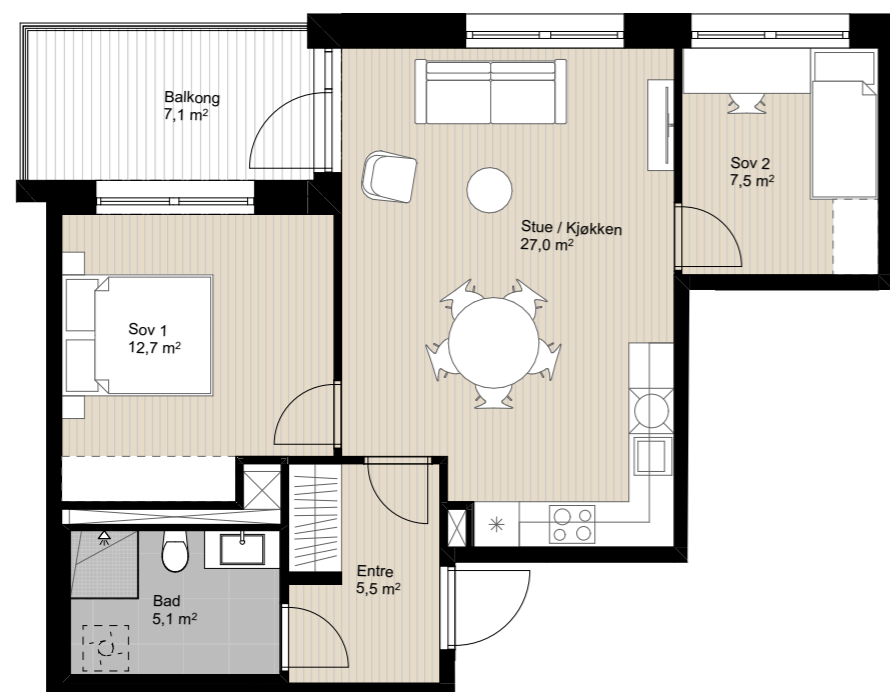
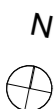
D204

Type leilighet: 3-roms
 Antall soverom: 2
 BRA: 61,5 m²
 P-rom: 61,5 m²
 Balkong: 7,1 m²
 Etasje: 2. etg

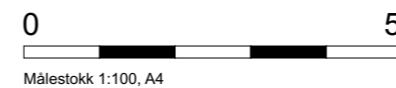
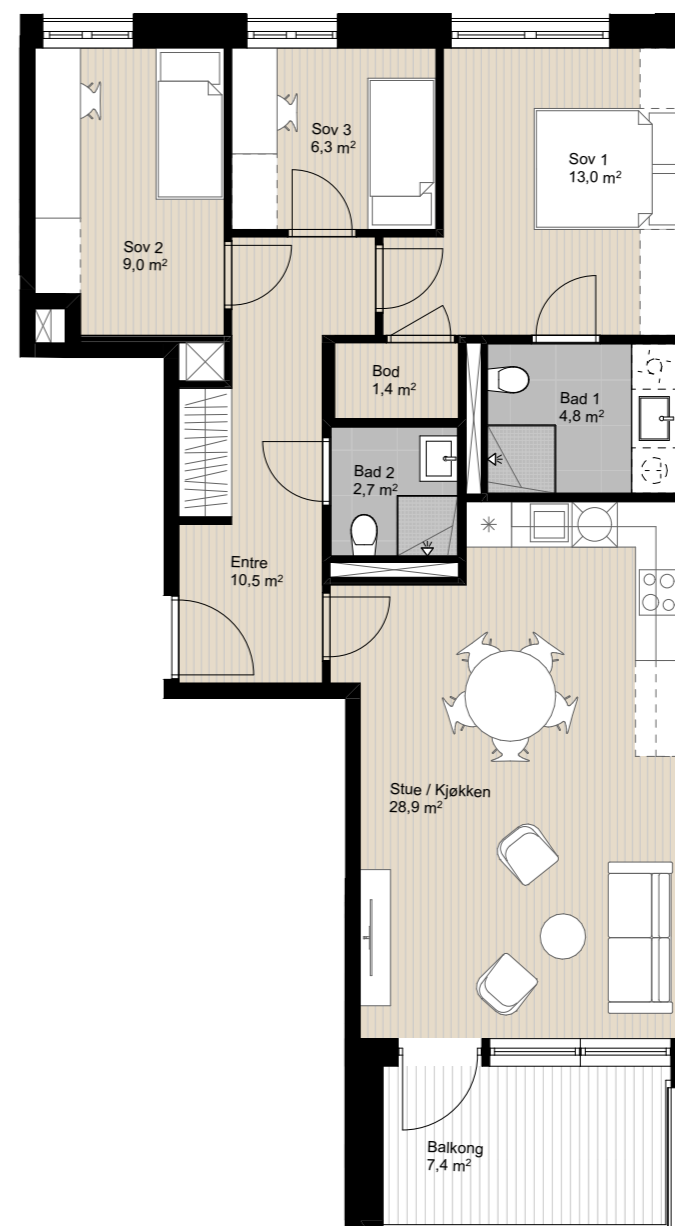
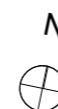


D301

Type leilighet: 4-roms
 Antall soverom: 3
 BRA: 82 m²
 P-rom: 79,5 m²
 Balkong: 7,4 m²
 Etasje: 3. etg



Målestokk 1:100, A4



Målestokk 1:100, A4

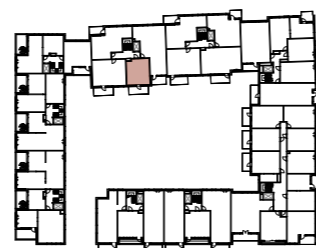
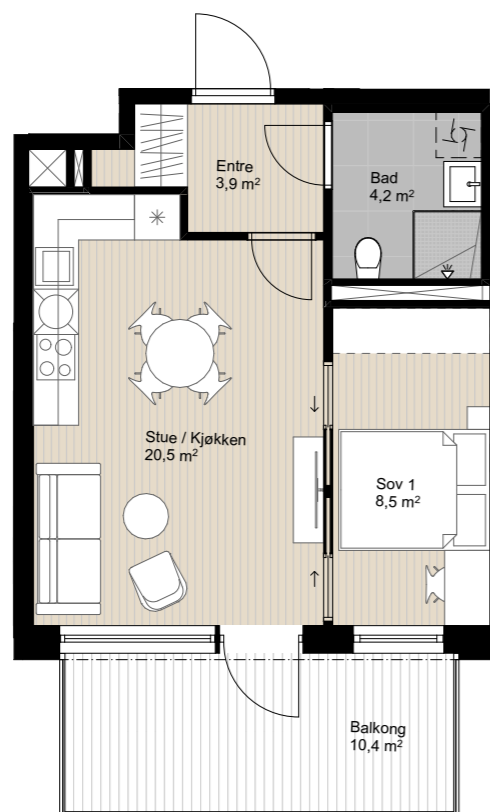
D302

Type leilighet: 2-roms, ikke tilrettelagt for rullestol
 Antall soverom: 1
 BRA: 40 m²
 P-rom: 40 m²
 Balkong: 10,4 m²
 Etasje: 3. etg

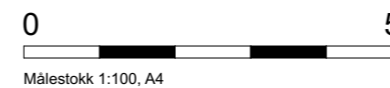
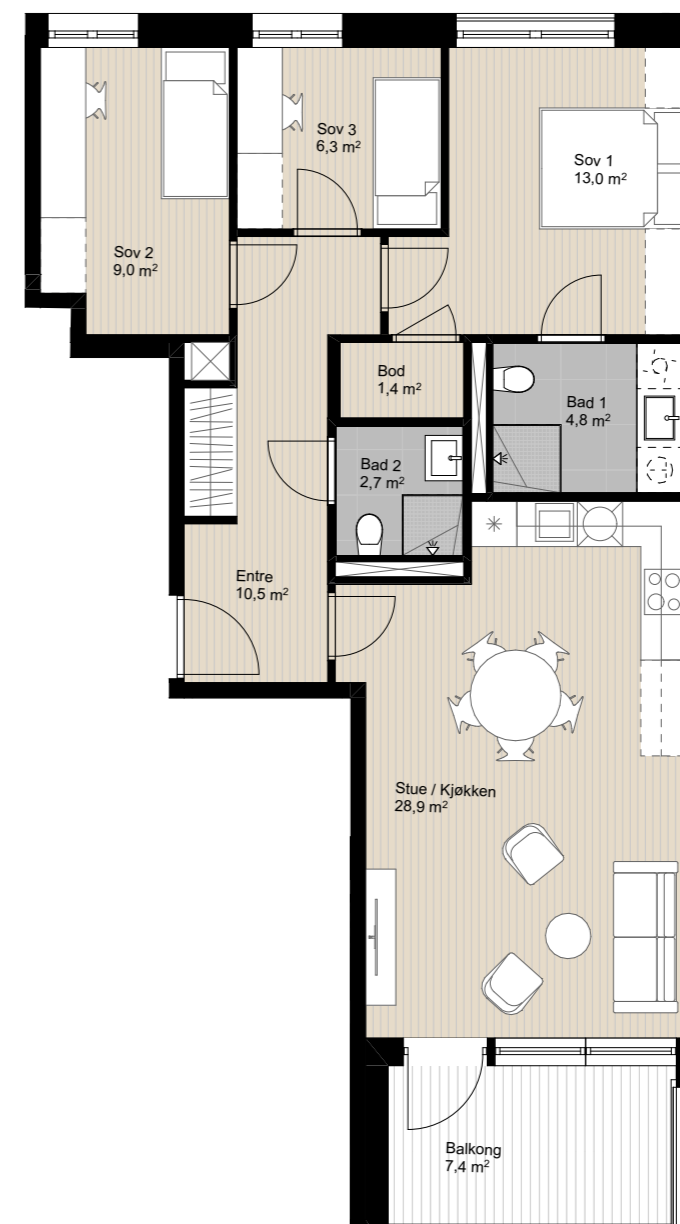


D401

Type leilighet: 4-roms
 Antall soverom: 3
 BRA: 82 m²
 P-rom: 79,5 m²
 Balkong: 7,4 m²
 Etasje: 4. etg



Målestokk 1:100, A4



Målestokk 1:100, A4

D402

Type leilighet: 2-roms, ikke tilrettelagt for rullestol
 Antall soverom: 1
 BRA: 40 m²
 P-rom: 40 m²
 Balkong: 10,4 m²
 Etasje: 4. etg

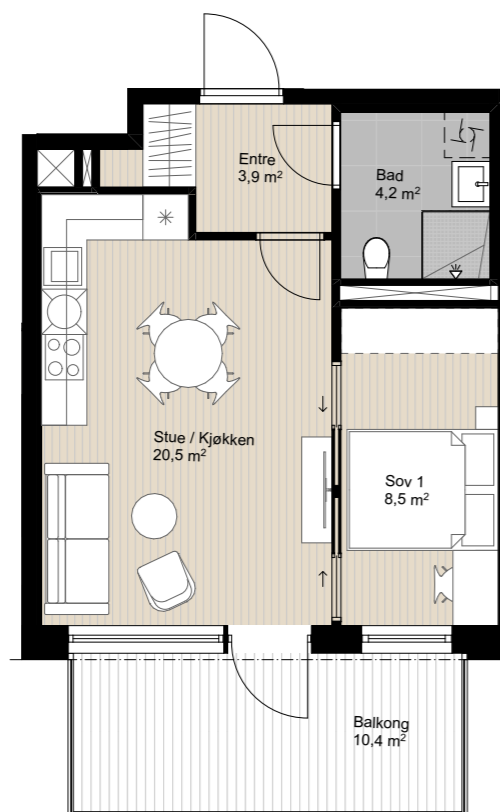


D403

Type leilighet: 3-roms
 Antall soverom: 2
 BRA: 59,5 m²
 P-rom: 57,5 m²
 Balkong: 10,4 m²
 Etasje: 4. etg



N



Målestokk 1:100, A4

N



Målestokk 1:100, A4

D404

Type leilighet: 3-roms
 Antall soverom: 2
 BRA: 61.5 m²
 P-rom: 61,5 m²
 Balkong: 7,1 m²
 Etasje: 4. etg

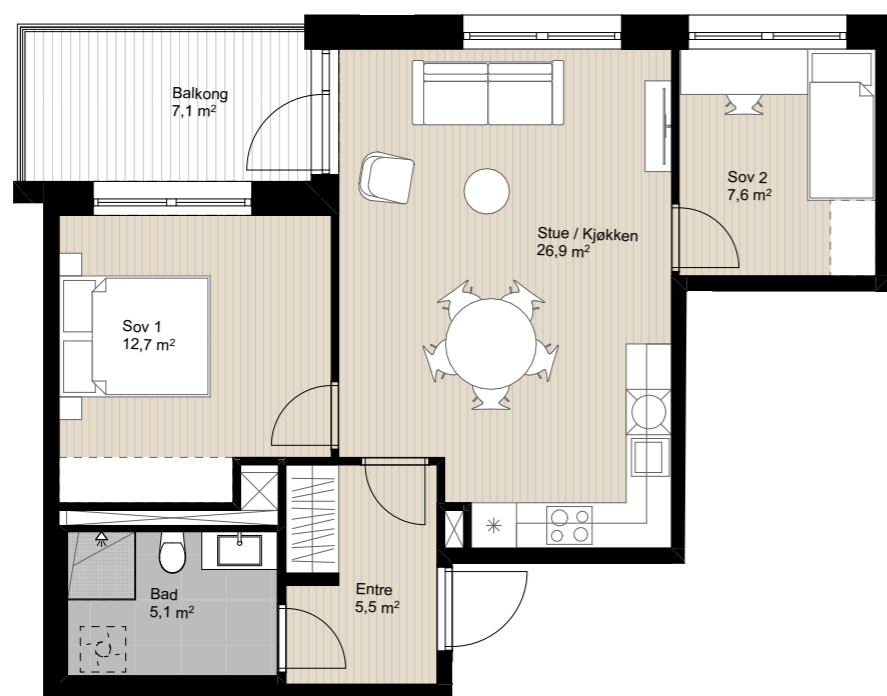


D502

Type leilighet: 3-roms
 Antall soverom: 2
 BRA: 84 m²
 P-rom: 84 m²
 Takterasse: 42,2 m²
 Etasje: 5. etg

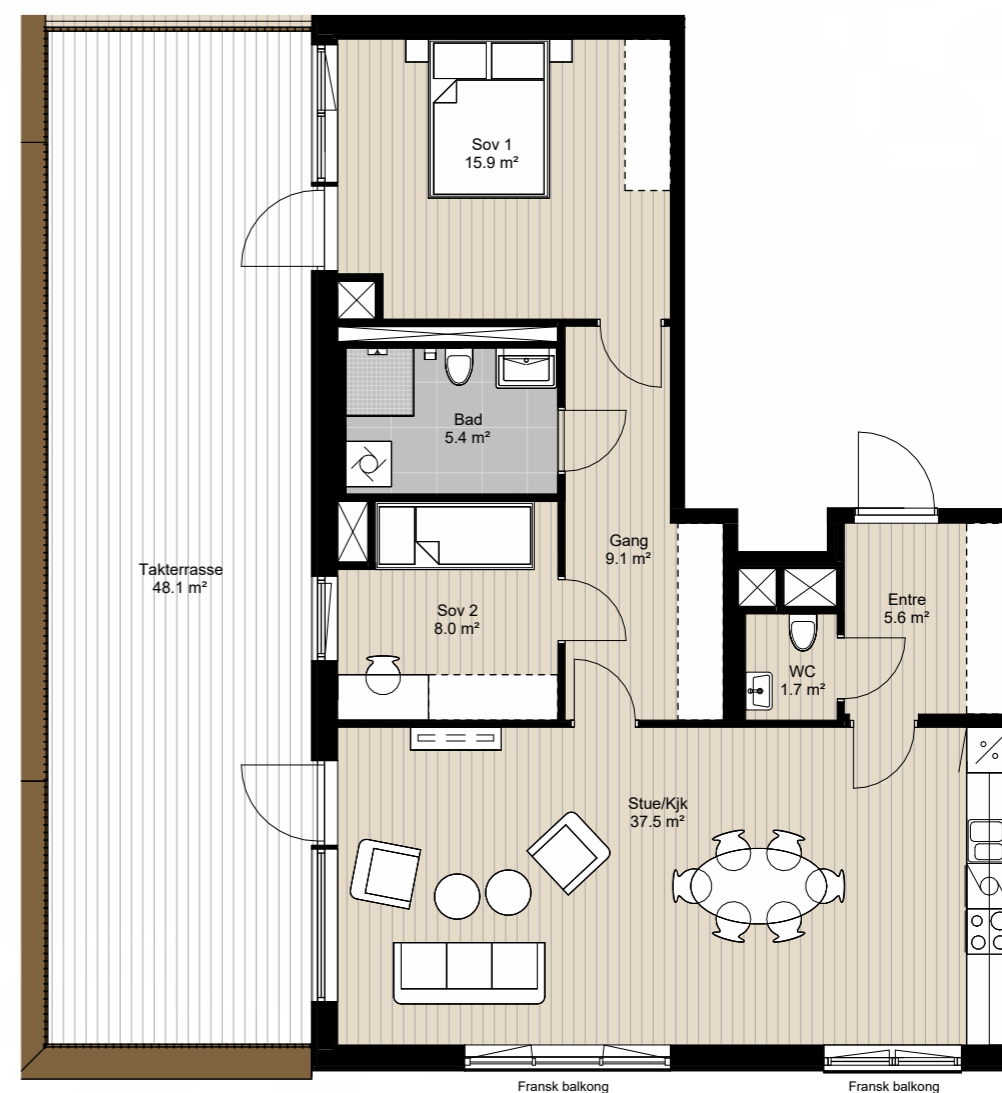


N



Målestokk 1:100, A4

N



Målestokk 1:100, A4



E102

Type leilighet: 3-roms
 Antall soverom: 2
 BRA: 68,5 m²
 P-rom: 65,5 m²
 Markterrasse: 17,6 m²
 Etasje: 1. etg



E202

Type leilighet: 3-roms
 Antall soverom: 2
 BRA: 68,5 m²
 P-rom: 65,5 m²
 Balkong: 10 m²
 Etasje: 2. etg



N



Målestokk 1:100, A4

N



Målestokk 1:100, A4

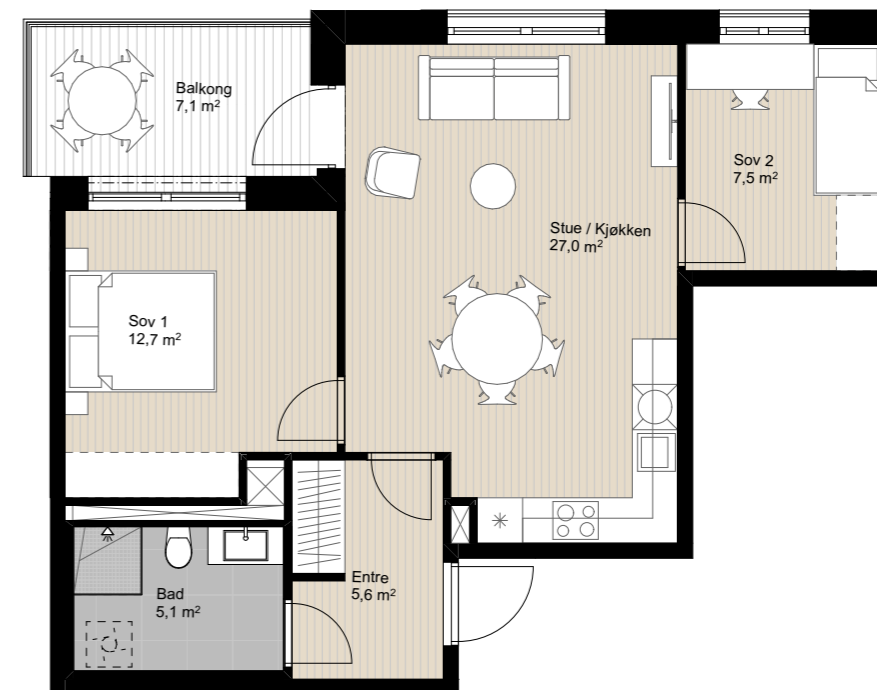
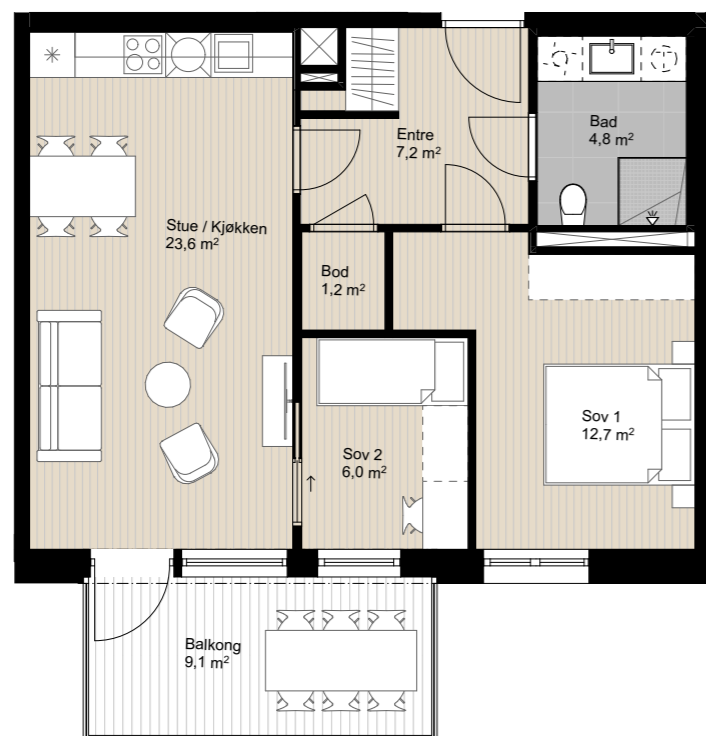
E203

Type leilighet: 3-roms
 Antall soverom: 2
 BRA: 59,5 m²
 P-rom: 57,5 m²
 Balkong: 9,1 m²
 Etasje: 2. etg



E204

Type leilighet: 3-roms
 Antall soverom: 2
 BRA: 61,5 m²
 P-rom: 61,5 m²
 Balkong: 7,1 m²
 Etasje: 2. etg



E302

Type leilighet: 3-roms
 Antall soverom: 2
 BRA: 68,5 m²
 P-rom: 65,5 m²
 Balkong: 10 m²
 Etasje: 3. etg

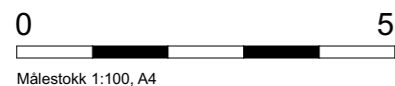


E303

Type leilighet: 3-roms
 Antall soverom: 2
 BRA: 59,5 m²
 P-rom: 57,5 m²
 Balkong: 9,1 m²
 Etasje: 3. etg

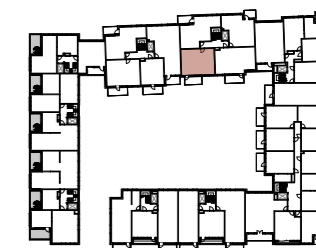


N



Målestokk 1:100, A4

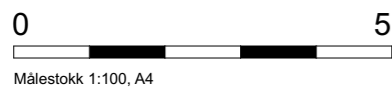
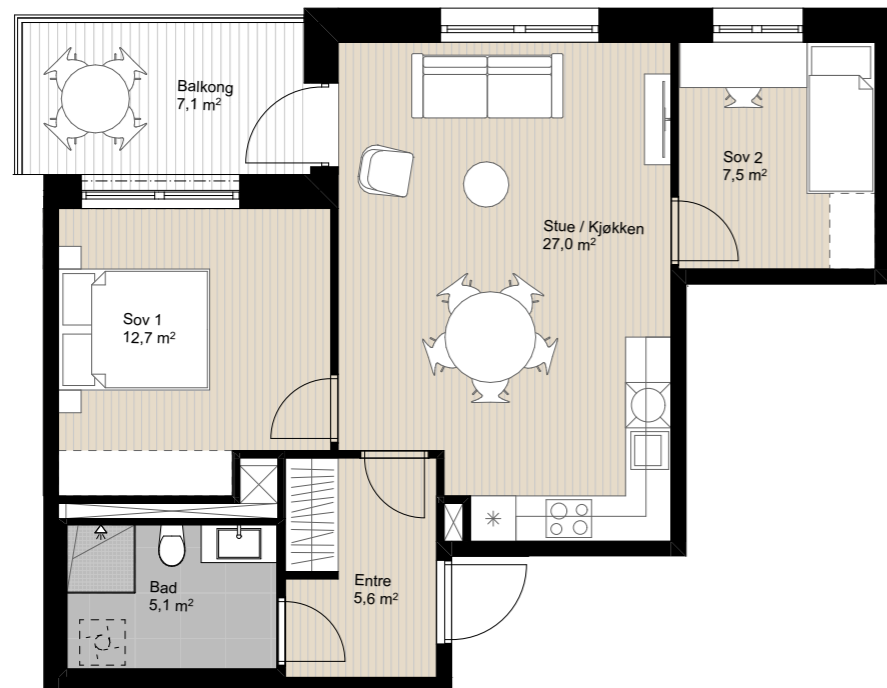
N



Målestokk 1:100, A4

E304

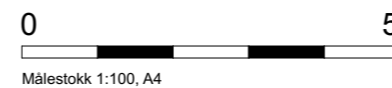
Type leilighet: 3-roms
 Antall soverom: 2
 BRA: 61,5 m²
 P-rom: 61,5 m²
 Balkong: 7,1 m²
 Etasje: 3. etg



Målestokk 1:100, A4

E401

Type leilighet: 3-roms
 Antall soverom: 2
 BRA: 58,5 m²
 P-rom: 58,5 m²
 Balkong: 5,7 m²
 Etasje: 4. etg



Målestokk 1:100, A4

E402

Type leilighet: 3-roms
 Antall soverom: 2
 BRA: 68,5 m²
 P-rom: 65,5 m²
 Balkong: 10 m²
 Etasje: 4. etg



E403

Type leilighet: 3-roms
 Antall soverom: 2
 BRA: 59,5 m²
 P-rom: 57,5 m²
 Balkong: 9,1 m²
 Etasje: 4. etg

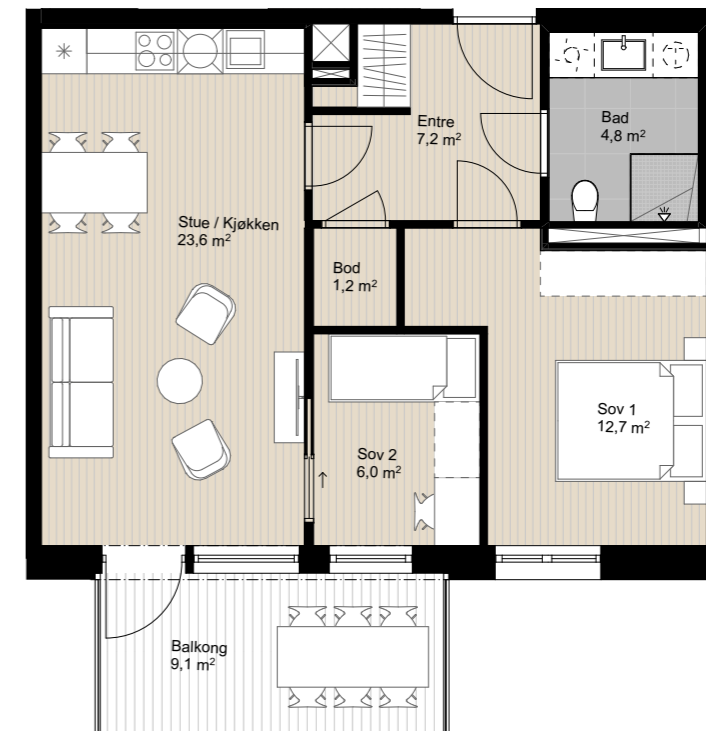


N



Målestokk 1:100, A4

N



Målestokk 1:100, A4

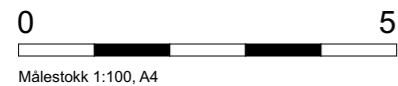
E501

Type leilighet: 4-roms
 Antall soverom: 3
 BRA: 113 m²
 P-rom: 104,5 m²
 Takterasse/Balkong: 13,8 m² / 10 m²
 Etasje: 5. etg

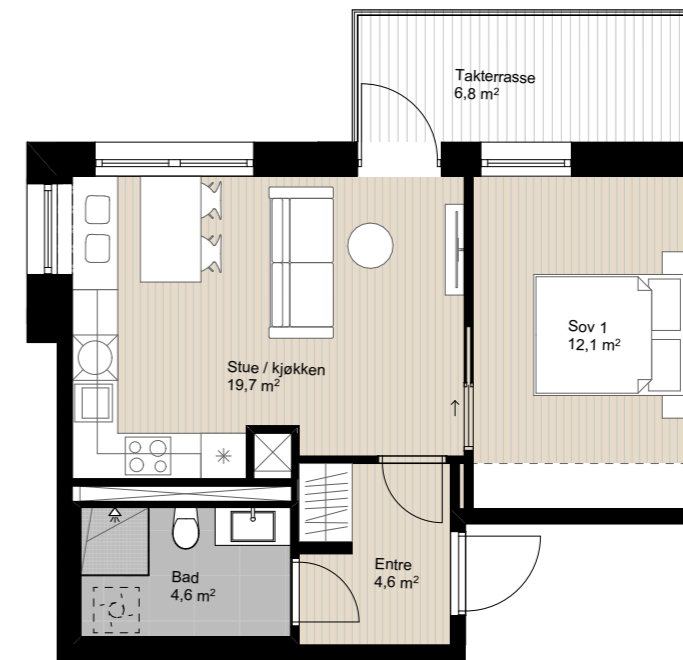


E503

Type leilighet: 2-roms, ikke egnet for rullestol
 Antall soverom: 1
 BRA: 44 m²
 P-rom: 44 m²
 Balkong: 6,8 m²
 Etasje: 5. etg



Målestokk 1:100, A4



Målestokk 1:100, A4



E

F101

Type leilighet: 3-roms
 Antall soverom: 2
 BRA: 73 m²
 P-rom: 73 m²
 Markterrasse: 11,8 m²
 Etasje: 1. etg

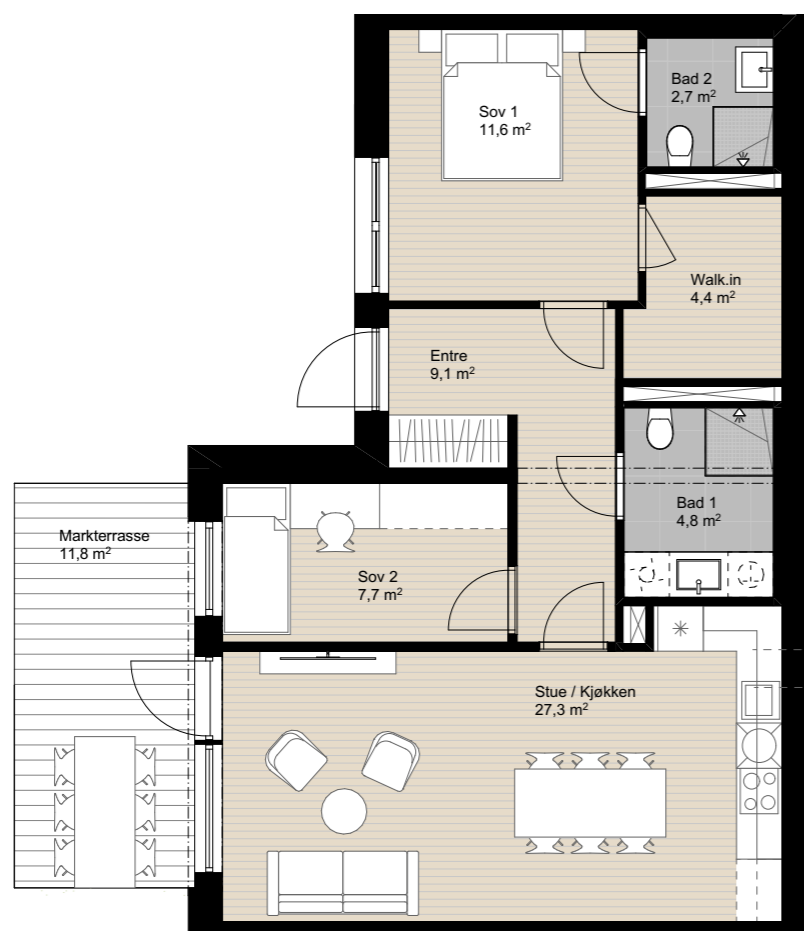


F201

Type leilighet: 3-roms
 Antall soverom: 2
 BRA: 71 m²
 P-rom: 67 m²
 Balkong: 4,7 m²
 Etasje: 2. etg

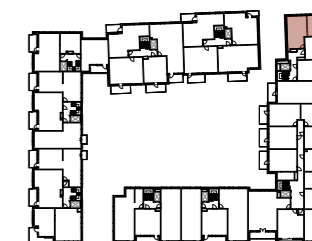
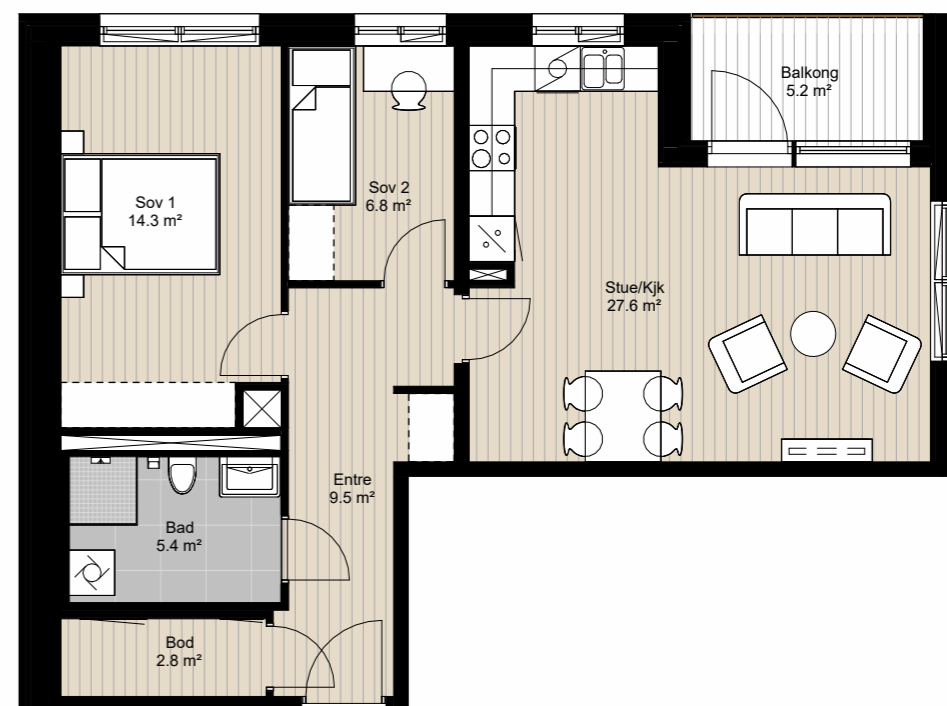


N



Målestokk 1:100, A4

N



Målestokk 1:100, A4

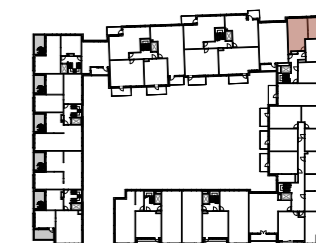
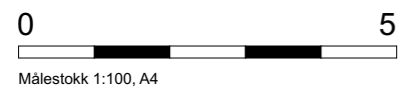
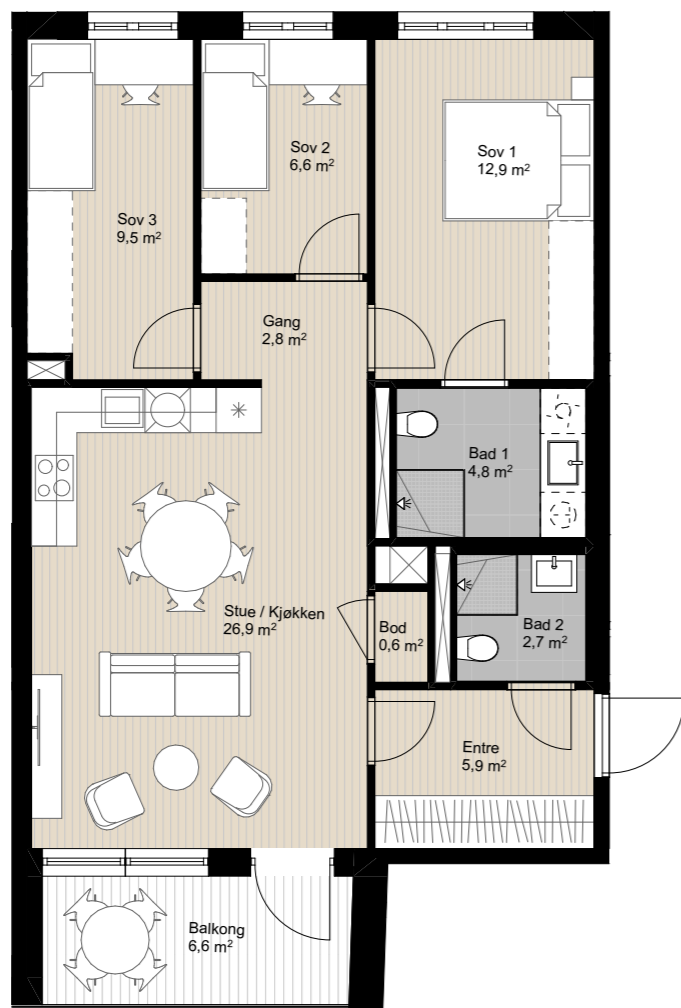
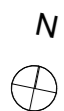
F301

Type leilighet: 4-roms
 Antall soverom: 3
 BRA: 79 m²
 P-rom: 77,5 m²
 Balkong: 6,6 m²
 Etasje: 3. etg



F302

Type leilighet: 3-roms
 Antall soverom: 2
 BRA: 71 m²
 P-rom: 67 m²
 Balkong: 7,8 m²
 Etasje: 3. etg



F401

Type leilighet: 4 -roms
 Antall soverom: 3
 BRA: 79 m²
 P-rom: 77,5 m²
 Balkong: 6,6 m²
 Etasje: 4. etg

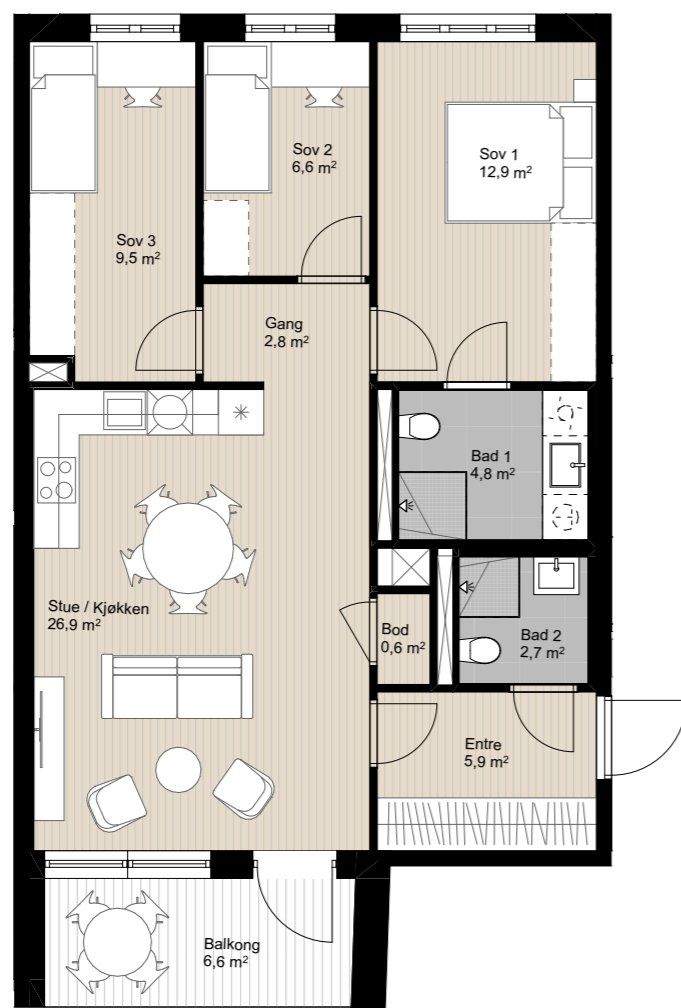


F402

Type leilighet: 3-roms
 Antall soverom: 2
 BRA: 71 m²
 P-rom: 67 m²
 Balkong: 7,8 m²
 Etasje: 4. etg

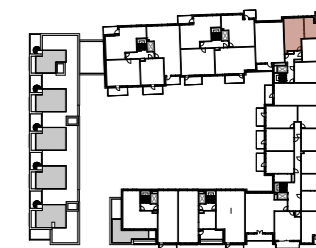


N



Målestokk 1:100, A4

N



Målestokk 1:100, A4

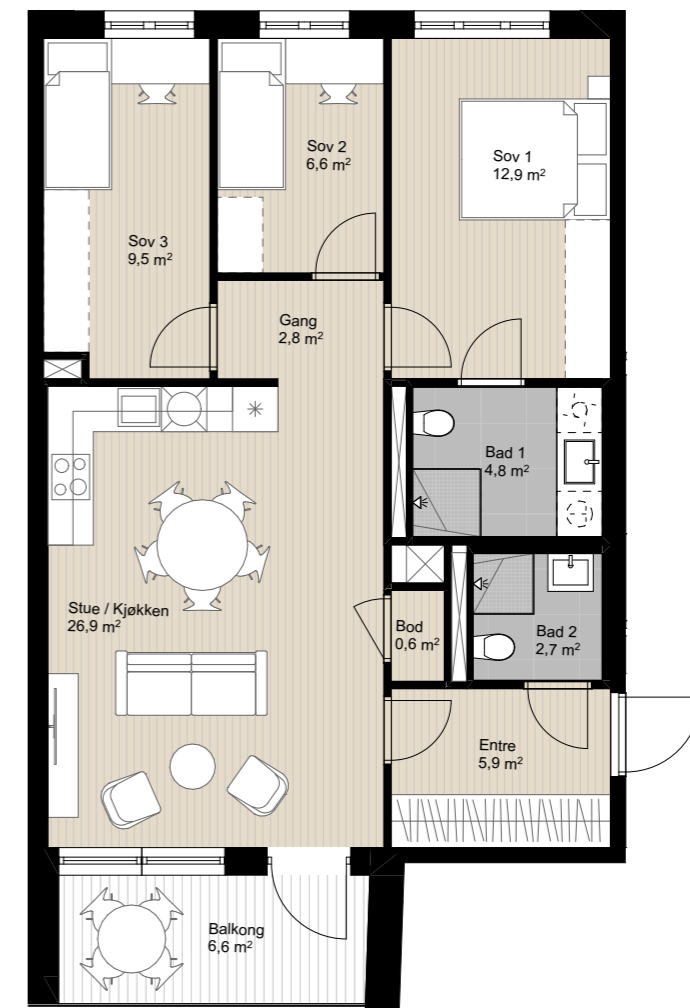
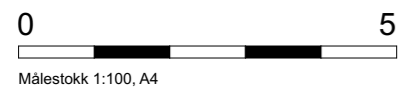
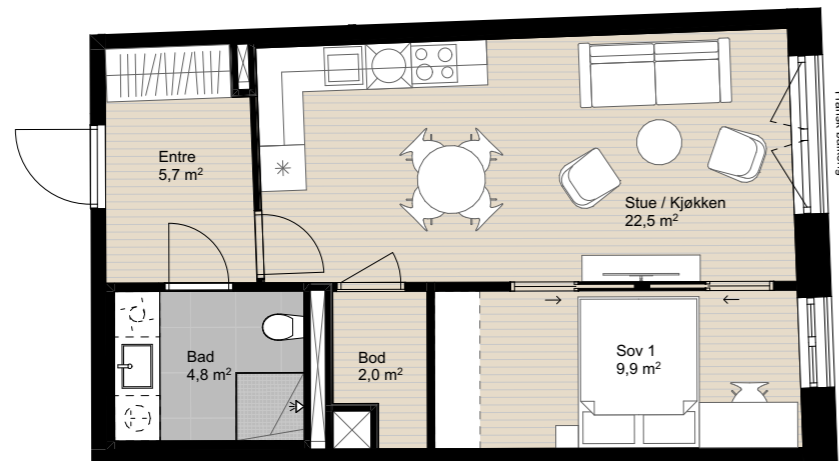
F404

Type leilighet: 2-roms
 Antall soverom: 1
 BRA: 48,5 m²
 P-rom: 45,5 m²
 Balkong: Fransk balkong + privat hageparsell på tak
 Etasje: 4. etg



F501

Type leilighet: 4-roms
 Antall soverom: 3
 BRA: 79 m²
 P-rom: 77,5 m²
 Balkong: 6,6 m²
 Etasje: 5. etg



F502

Type leilighet: 3- roms
 Antall soverom: 2
 BRA: 71 m²
 P-rom: 67 m²
 Balkong: 7,8 m²
 Etasje: 5. etg



F503

Type leilighet: 2-roms, ikke tilrettelagt for rullestol
 Antall soverom: 1
 BRA: 40 m²
 P-rom: 40 m²
 Balkong: Fransk balkong + privat hageporsell på tak
 Etasje: 5. etg

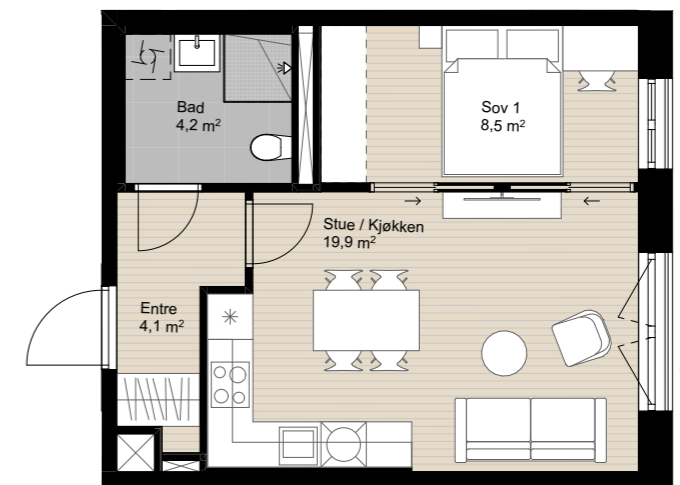


N



Målestokk 1:100, A4

N



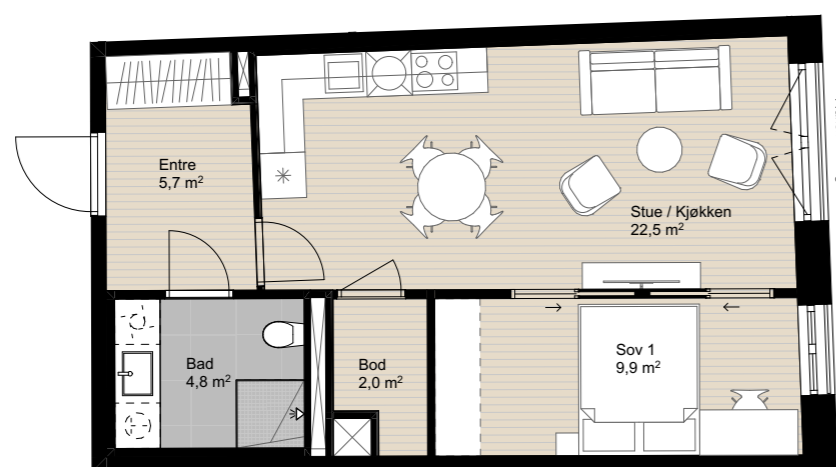
Målestokk 1:100, A4

F504

Type leilighet: 2- roms
Antall soverom: 1
BRA: 48,5 m²
P-rom: 45,5 m²
Balkong: Fransk balkong + privat hageparsell på tak
Etasje: 5. etg



N



G



G101

Type leilighet: 3/4- roms
 Antall soverom: 2/3
 BRA: 86 m²
 P-rom: 81,5 m²
 Markterrasse: 25,4 m²
 Etasje: 1. etg

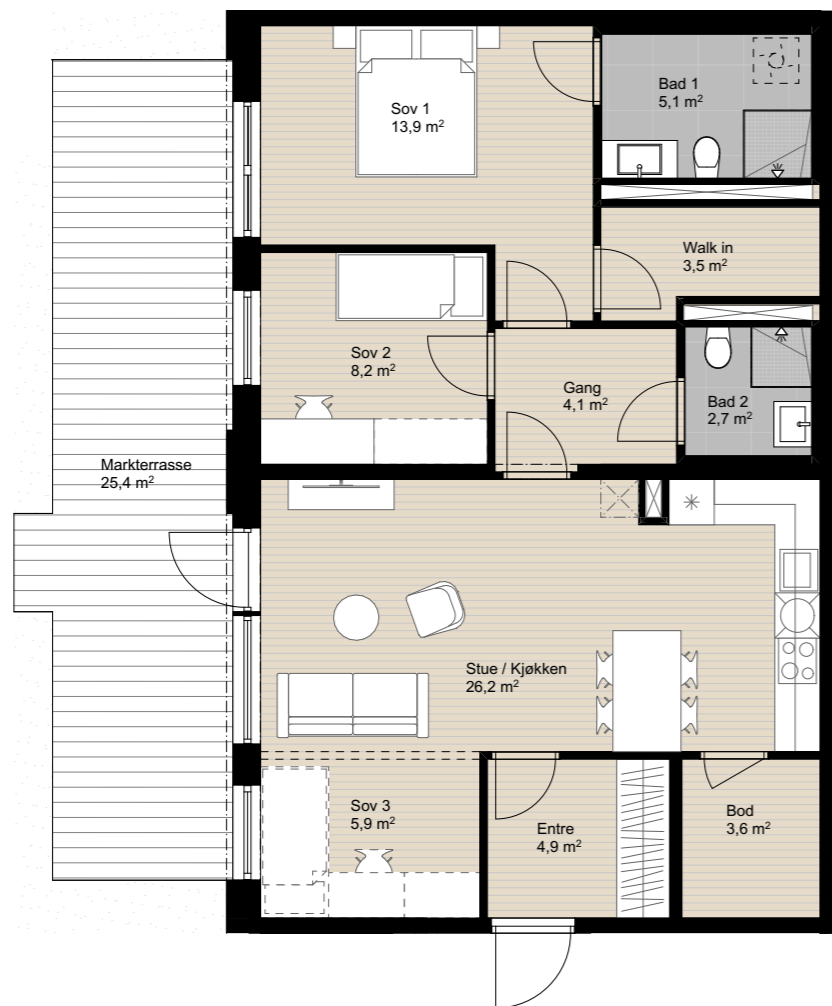


G201

Type leilighet: 3-roms
 Antall soverom: 2
 BRA: 52,5 m²
 P-rom: 49,5 m²
 Balkong: 9,4 m²
 Etasje: 2. etg



N



Målestokk 1:100, A4

N



Målestokk 1:100, A4

G203

Type leilighet: 2- roms
 Antall soverom: 1
 BRA: 45,5 m²
 P-rom: 45,5 m²
 Balkong: 9,4 m²
 Etasje: 2. etg

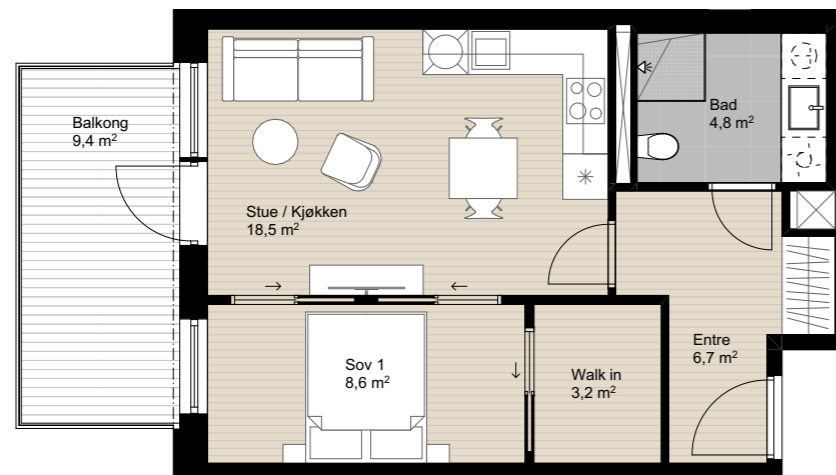


G207

Type leilighet: 3-roms
 Antall soverom: 2
 BRA: 64,5 m²
 P-rom: 64,5 m²
 Balkong: 6,8 m²
 Etasje: 2. etg

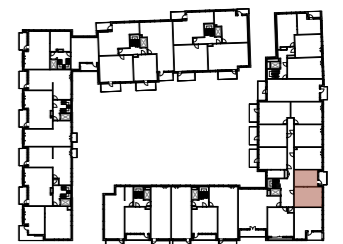


N



Målestokk 1:100, A4

N



Målestokk 1:100, A4

G208

Type leilighet: 2- roms
 Antall soverom: 1
 BRA: 52 m²
 P-rom: 52 m²
 Balkong: 8 m²
 Etasje: 2. etg



G209

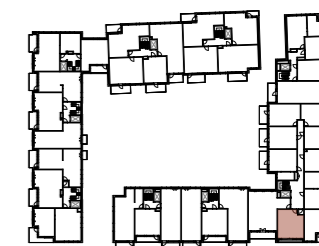
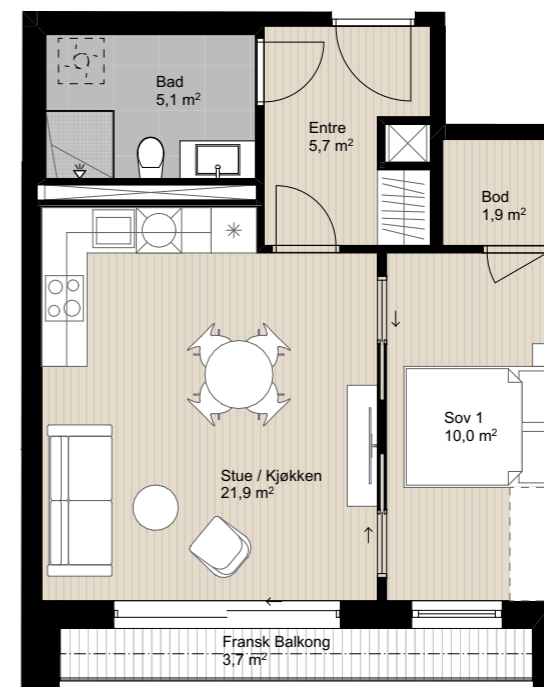
Type leilighet: 2-roms, ikke tilgjengelig for rullestol
 Antall soverom: 1
 BRA: 48,5 m²
 P-rom: 46 m²
 Balkong: 3,7 m²
 Etasje: 2. etg



N



N



Målestokk 1:100, A4



Målestokk 1:100, A4

G210

Type leilighet: 4- roms
 Antall soverom: 3
 BRA: 88 m²
 P-rom: 82,5 m²
 Balkong: 11,2 m²
 Etasje: 2. etg



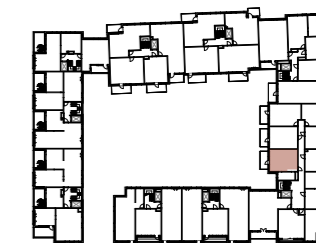
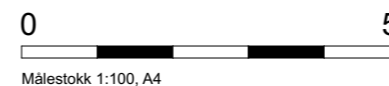
G301

Type leilighet: 3- roms
 Antall soverom: 2
 BRA: 52,5 m²
 P-rom: 49,5 m²
 Balkong: 9,4 m²
 Etasje: 3. etg



Merk: Det leveres skyvedørgarderobe på sov 3

Sov 3: Leveres med lyst gulv og hvite overflater pga dagslys



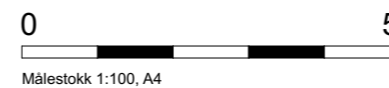
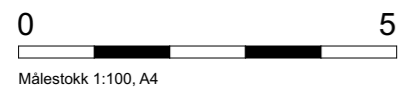
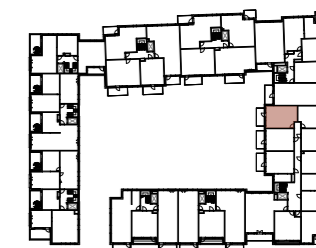
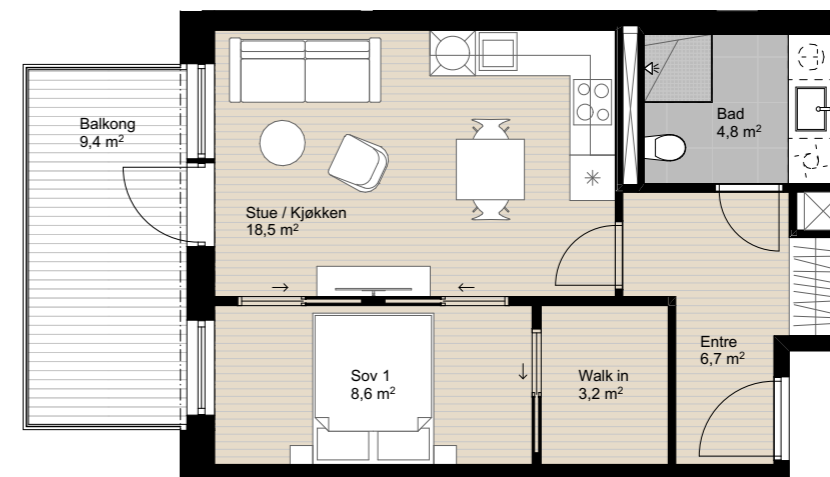
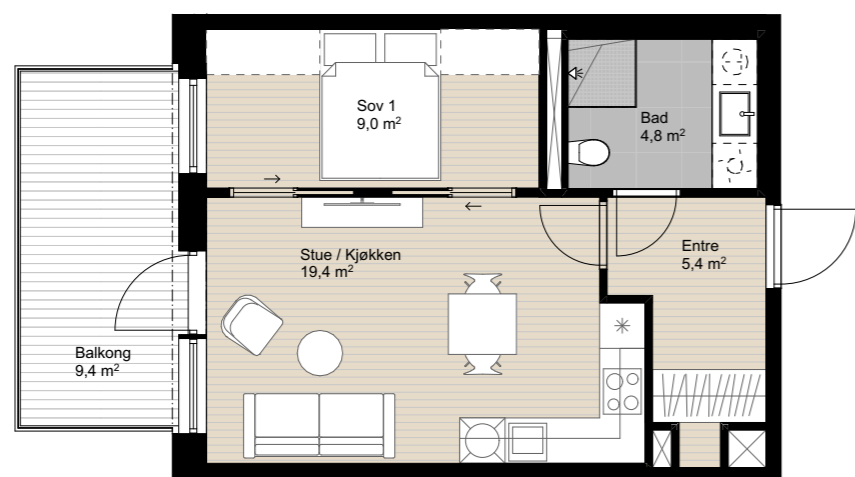
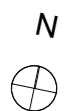
G302

Type leilighet: 2-roms
 Antall soverom: 1
 BRA: 41,5 m²
 P-rom: 41,5 m²
 Balkong: 9,4 m²
 Etasje: 3. etg



G303

Type leilighet: 2-roms
 Antall soverom: 1
 BRA: 45,5 m²
 P-rom: 45,5 m²
 Balkong: 9,4 m²
 Etasje: 3. etg



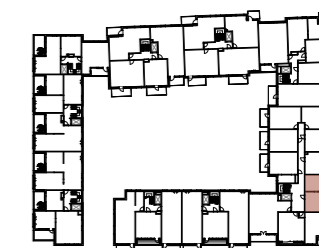
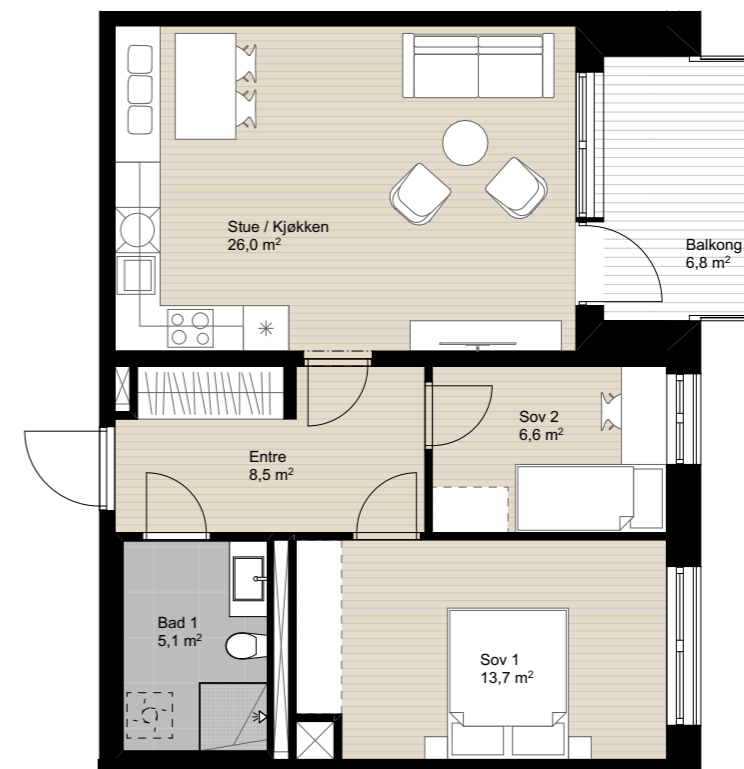
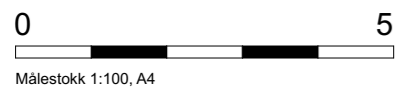
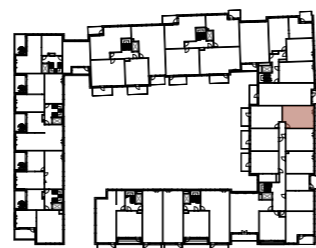
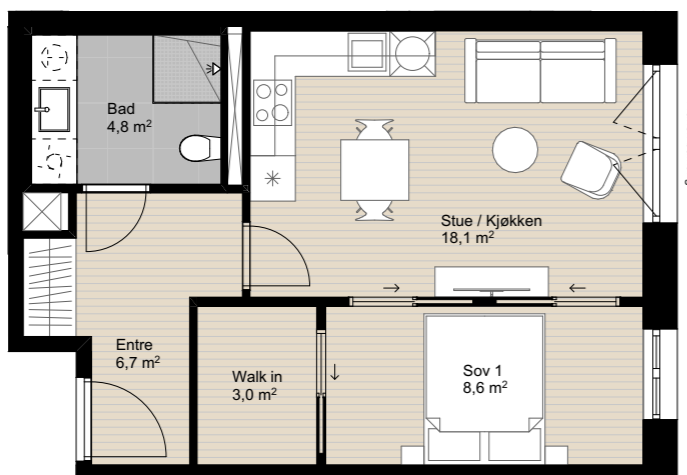
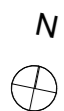
G304

Type leilighet: 2-roms
 Antall soverom: 1
 BRA: 45 m²
 P-rom: 45 m²
 Balkong: Fransk balkong + privat hageparsell på tak
 Etasje: 3. etg



G307

Type leilighet: 3-roms
 Antall soverom: 2
 BRA: 64,5 m²
 P-rom: 64,5 m²
 Balkong: 6,8 m²
 Etasje: 3. etg



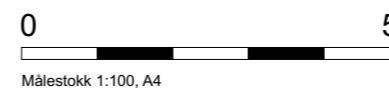
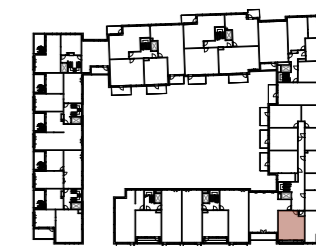
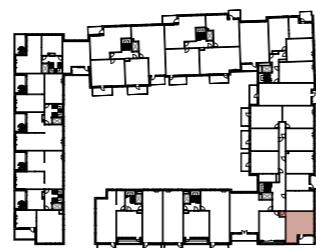
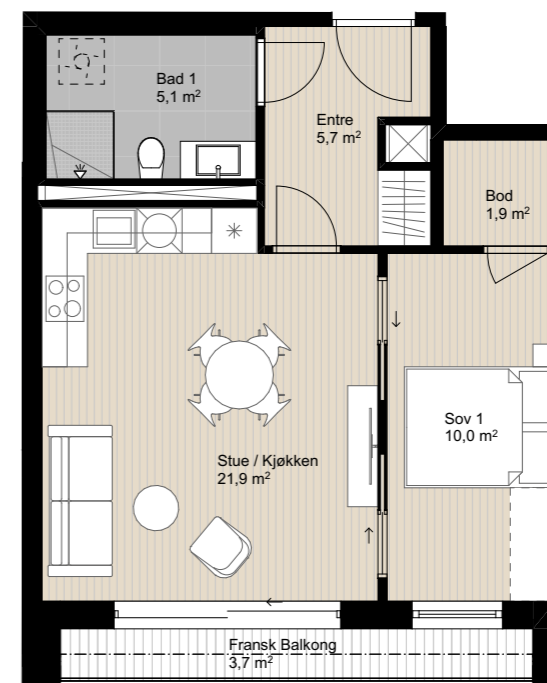
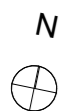
G308

Type leilighet: 2-roms
 Antall soverom: 1
 BRA: 52 m²
 P-rom: 52 m²
 Balkong: 8 m²
 Etasje: 3. etg



G309

Type leilighet: 2-roms, ikke tilrettelagt for rullestol
 Antall soverom: 1
 BRA: 48,5 m²
 P-rom: 46 m²
 Balkong: 3,7 m²
 Etasje: 3. etg



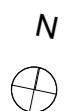
G310

Type leilighet: 4-roms
 Antall soverom: 3
 BRA: 88 m²
 P-rom: 82,5 m²
 Balkong: 11,2 m²
 Etasje: 3. etg

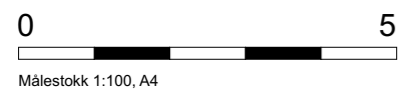


G401

Type leilighet: 3-roms
 Antall soverom: 2
 BRA: 52,5 m²
 P-rom: 49,5 m²
 Balkong: 9,4 m²
 Etasje: 4. etg



Merk: Det leveres skyvedørgarderobe på sov 3



G402

Type leilighet: 2-roms
 Antall soverom: 1
 BRA: 41,5 m²
 P-rom: 41,5 m²
 Balkong: 9,4 m²
 Etasje: 4. etg



G403

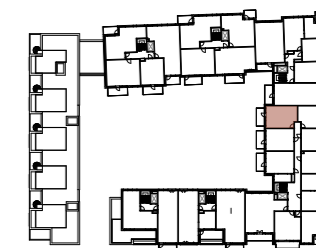
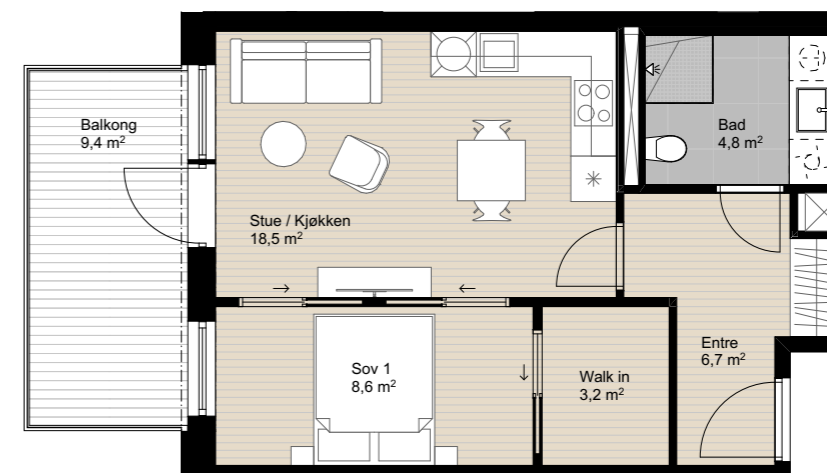
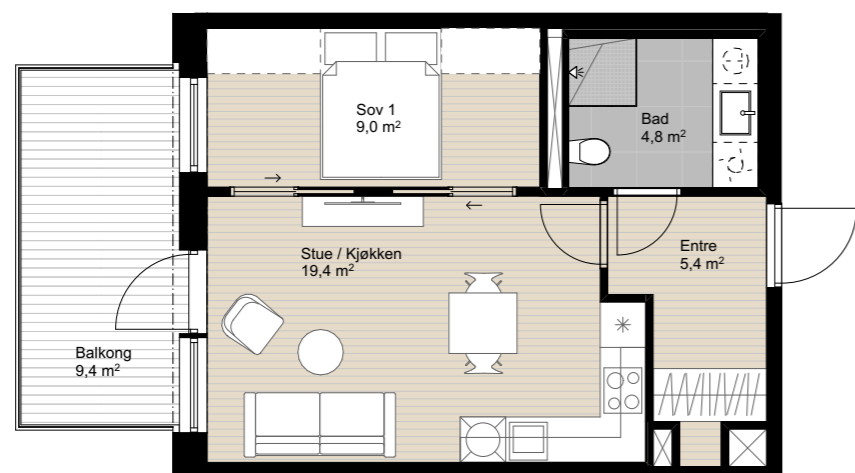
Type leilighet: 2-roms
 Antall soverom: 1
 BRA: 45,5 m²
 P-rom: 45,5 m²
 Balkong: 9,4 m²
 Etasje: 4. etg



N



N



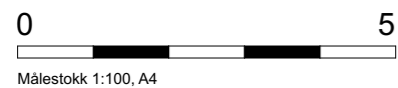
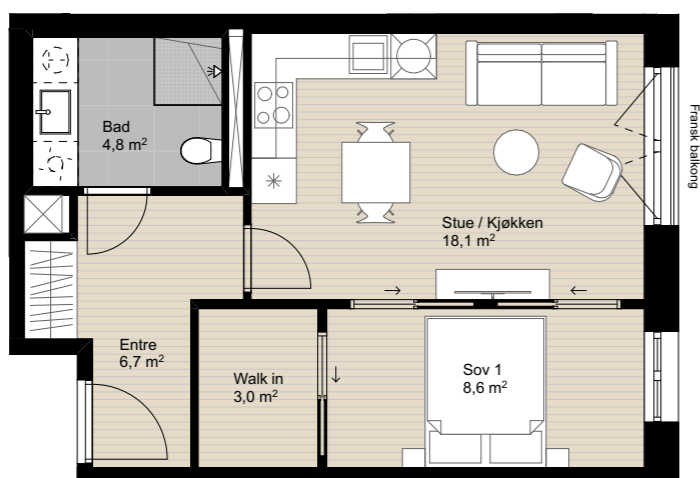
Målestokk 1:100, A4



Målestokk 1:100, A4

G404

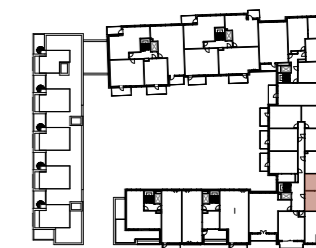
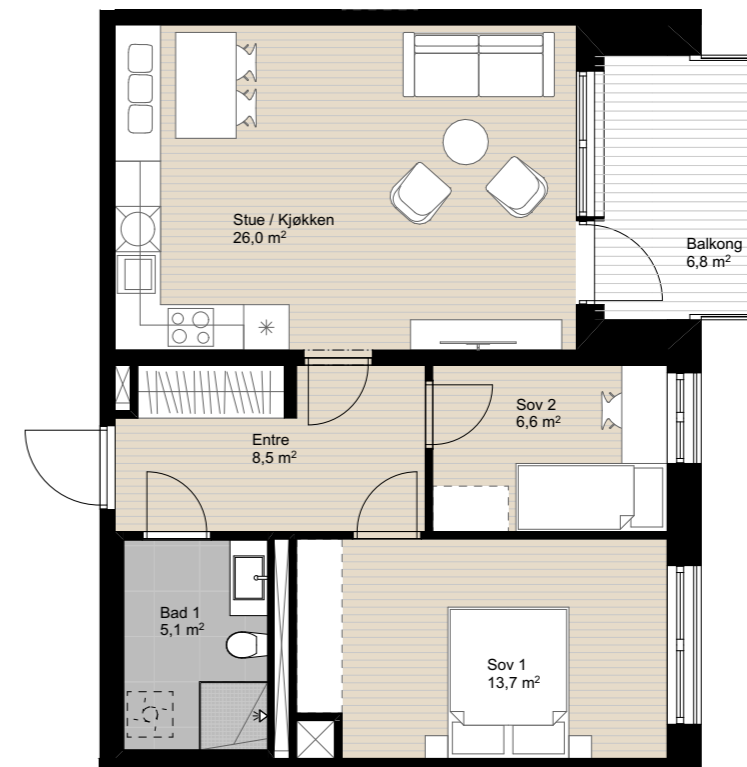
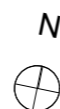
Type leilighet: 2-roms
 Antall soverom: 1
 BRA: 45 m²
 P-rom: 45 m²
 Balkong: Fransk balkong + privat hageparsell på tak
 Etasje: 4. etg



Målestokk 1:100, A4

G407

Type leilighet: 3-roms
 Antall soverom: 2
 BRA: 64,5 m²
 P-rom: 64,5 m²
 Balkong: 6,8 m²
 Etasje: 4. etg



Målestokk 1:100, A4

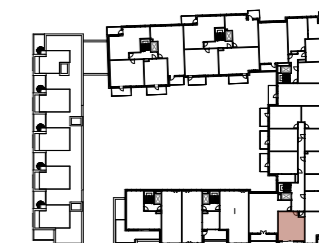
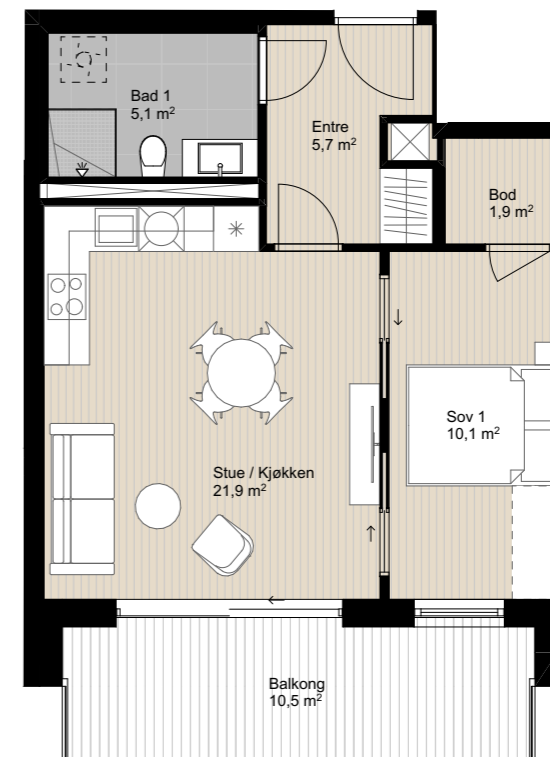
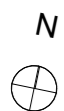
G408

Type leilighet: 2-roms
 Antall soverom: 1
 BRA: 52 m²
 P-rom: 52 m²
 Balkong: 8 m²
 Etasje: 4. etg



G409

Type leilighet: 2-roms
 Antall soverom: 1
 BRA: 48,5 m²
 P-rom: 46 m²
 Balkong: 10,5 m²
 Etasje: 4. etg



Målestokk 1:100, A4



Målestokk 1:100, A4

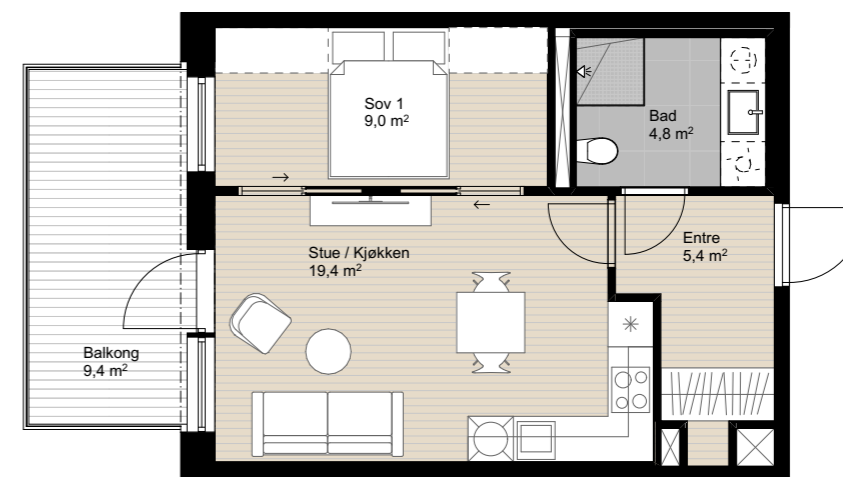
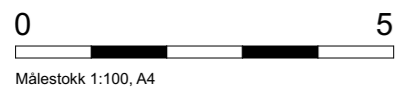
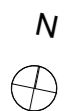
G410

Type leilighet: 4-roms
 Antall soverom: 3
 BRA: 88 m²
 P-rom: 82,5 m²
 Balkong: 11,2 m²
 Etasje: 4. etg



G502

Type leilighet: 2-roms
 Antall soverom: 1
 BRA: 41,5 m²
 P-rom: 41,5 m²
 Balkong: 9,4 m²
 Etasje: 5. etg



G503

Type leilighet: 2-roms
 Antall soverom: 1
 BRA: 45,5 m²
 P-rom: 45,5 m²
 Balkong: 9,4 m²
 Etasje: 5. etg

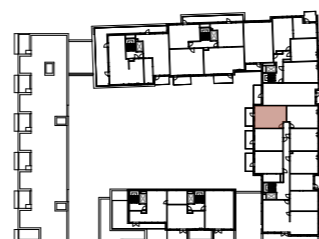
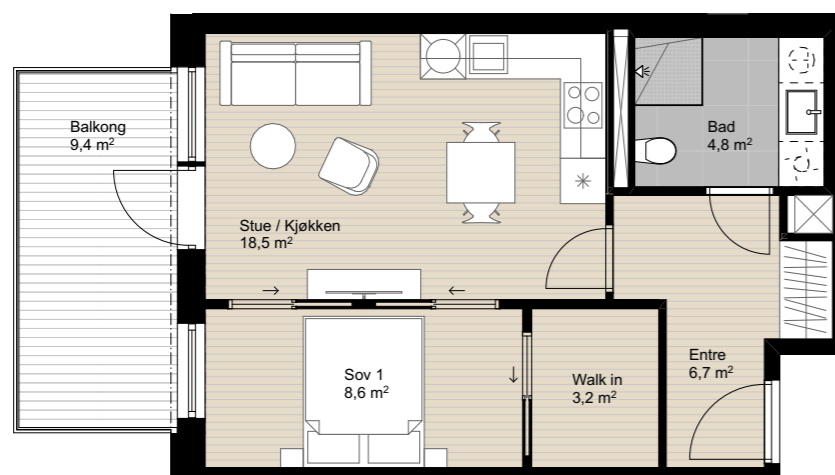


G504

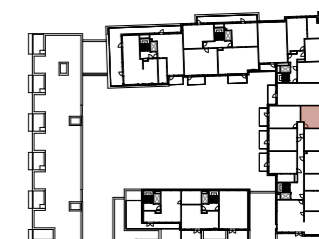
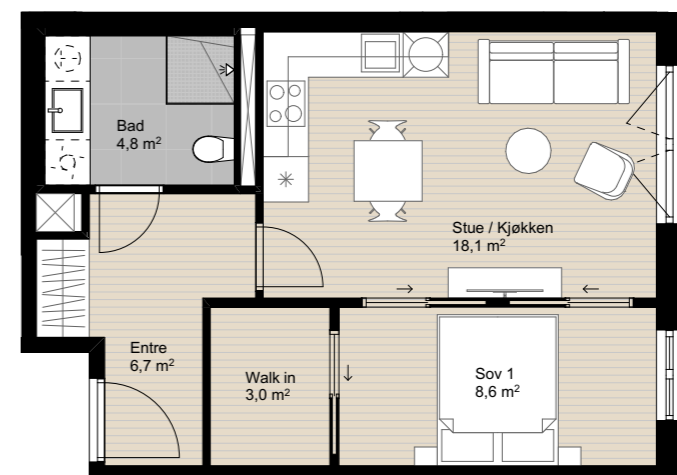
Type leilighet: 2-roms
 Antall soverom: 1
 BRA: 45 m²
 P-rom: 45 m²
 Balkong: Fransk balkong og privat hageparsell på taket
 Etasje: 5. etg



N



N



Målestokk 1:100, A4



Målestokk 1:100, A4

G505

Type leilighet: 2-roms
 Antall soverom: 1
 BRA: 41 m²
 P-rom: 41 m²
 Balkong: Fransk balkong og privat hageparsell på taket
 Etasje: 5. etg



G506

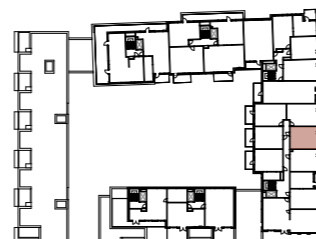
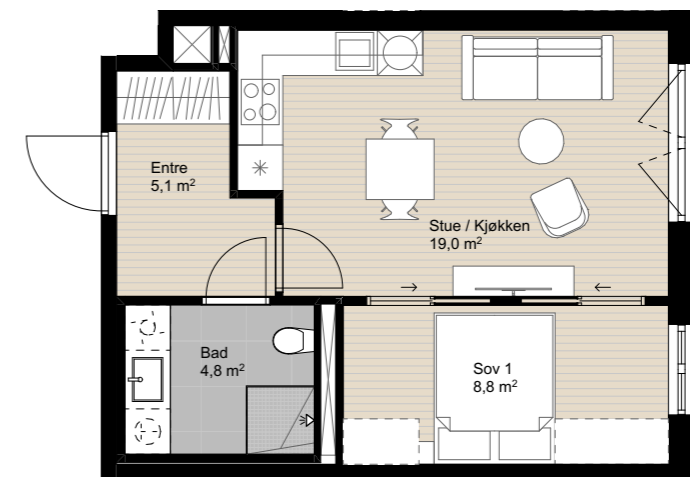
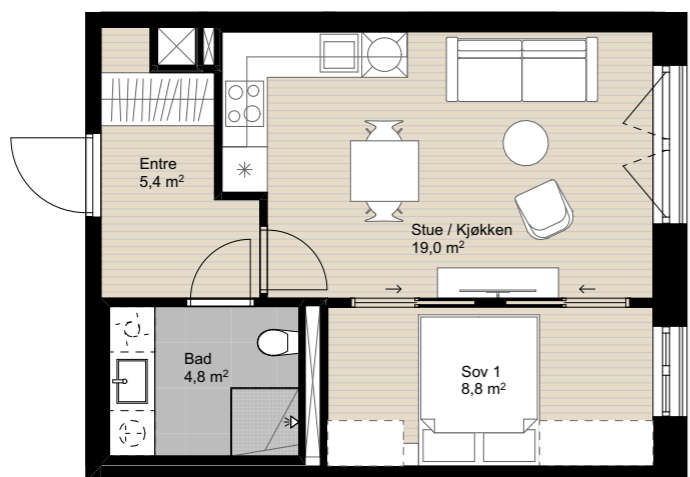
Type leilighet: 2-roms
 Antall soverom: 1
 BRA: 40,5 m²
 P-rom: 40,5 m²
 Balkong: Fransk balkong og privat hageparsell på taket
 Etasje: 5. etg



N



N



Målestokk 1:100, A4



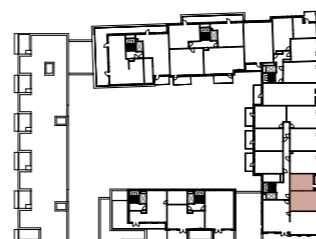
Målestokk 1:100, A4

G507

Type leilighet: 3-roms
 Antall soverom: 2
 BRA: 64,5 m²
 P-rom: 64,5 m²
 Balkong: 6,8 m²
 Etasje: 5. etg



N



Målestokk 1:100, A4





Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

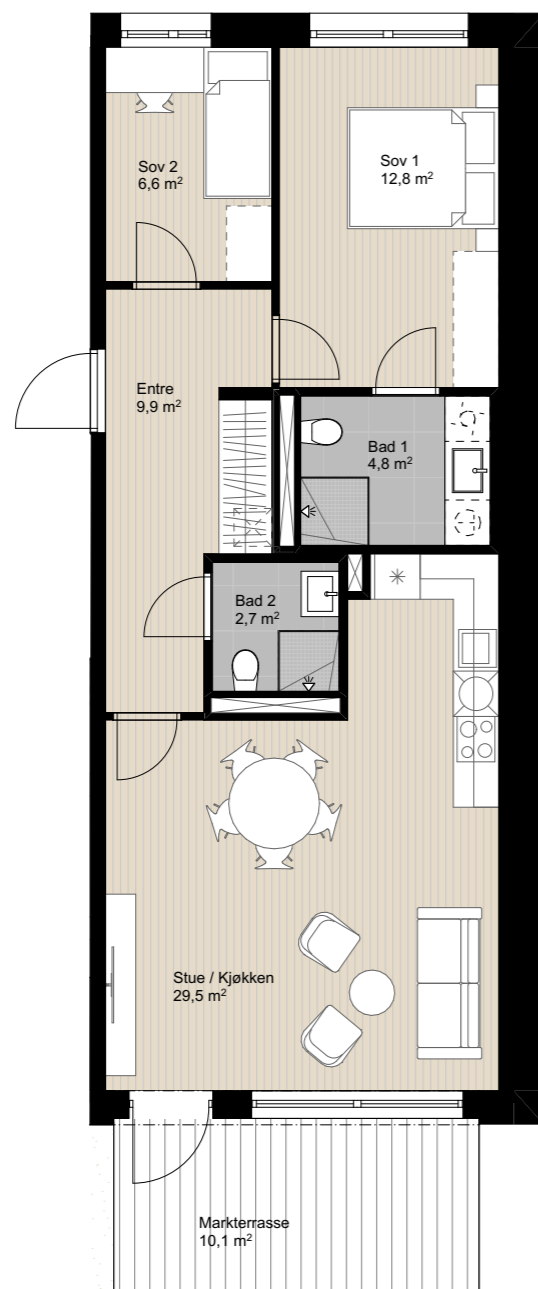
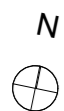
H101

Type leilighet: 3-roms
 Antall soverom: 1
 BRA: 71 m²
 P-rom: 71 m²
 Markterrasse: 10,1 m²
 Etasje: 1. etg

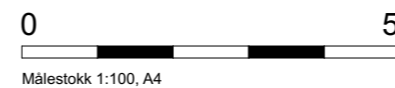
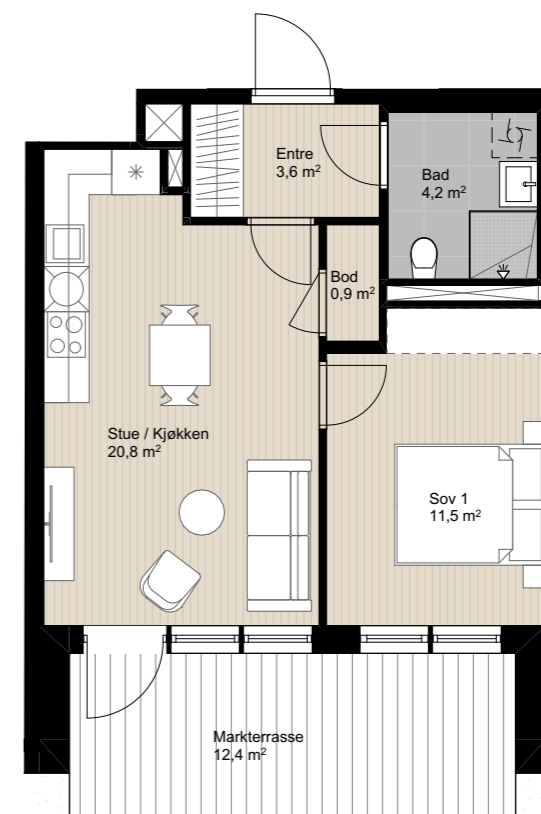


H102

Type leilighet: 2-roms, ikke tilpasset rullestol
 Antall soverom: 1
 BRA: 44 m²
 P-rom: 42 m²
 Markterrasse: 12,4 m²
 Etasje: 1. etg



Målestokk 1:100, A4



Målestokk 1:100, A4

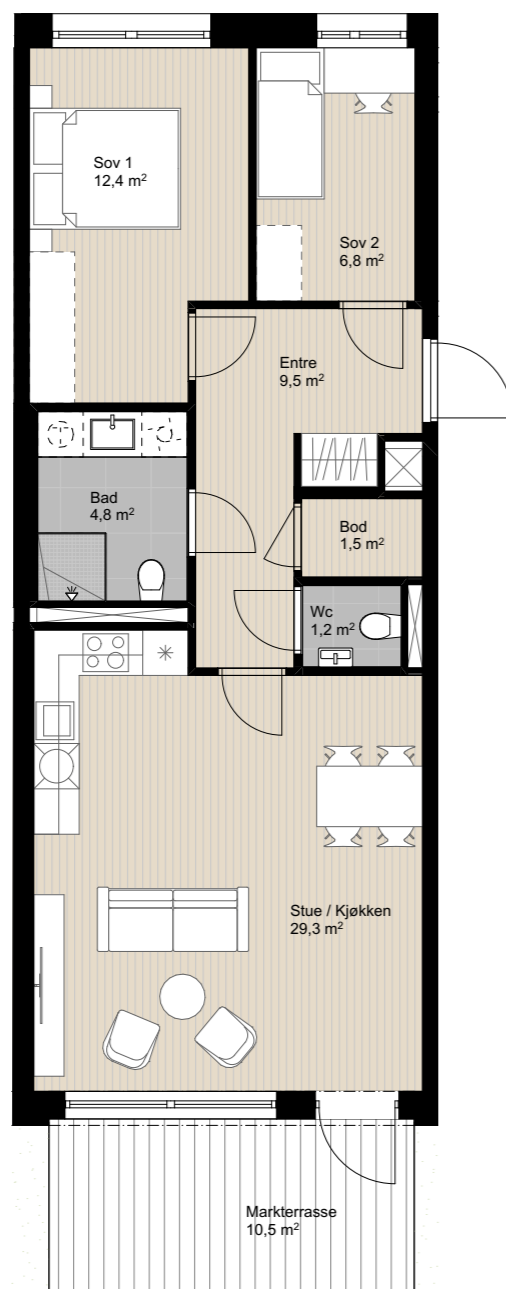
H103

Type leilighet: 3-roms
 Antall soverom: 2
 BRA: 70,5 m²
 P-rom: 68 m²
 Markterrasse: 10,1 m²
 Etasje: 1. etg

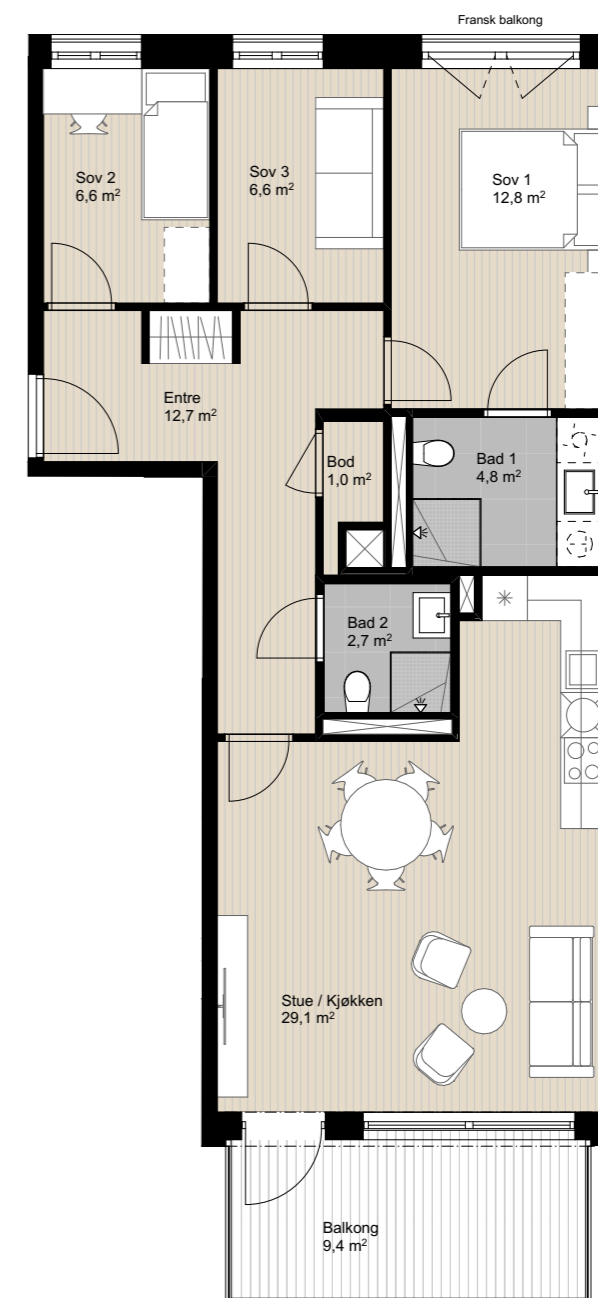


H201

Type leilighet: 4-roms
 Antall soverom: 3
 BRA: 82,5 m²
 P-rom: 80,5 m²
 Balkong: 9,4 m²
 Etasje: 1. etg



Målestokk 1:100, A4



Målestokk 1:100, A4

H202

Type leilighet: 2-roms, ikke egnet for rullestol
 Antall soverom: 1
 BRA: 44 m²
 P-rom: 42 m²
 Balkong: 7,2 m²
 Etasje: 2. etg

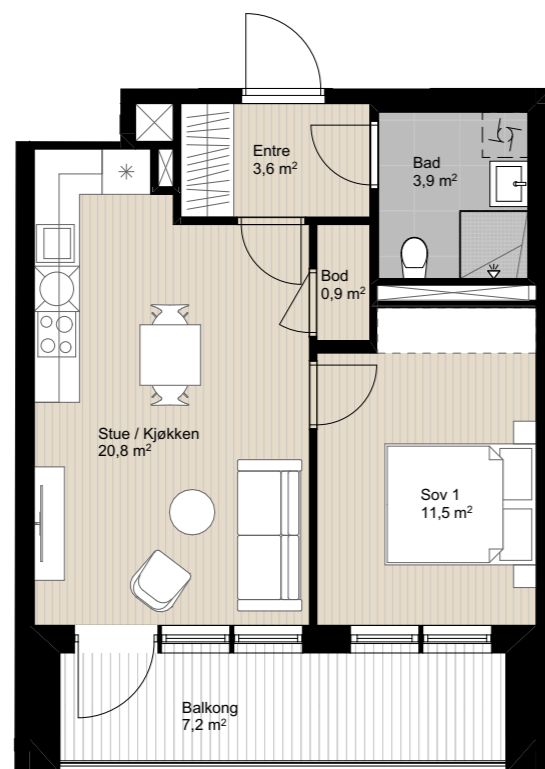


H203

Type leilighet: 3-roms
 Antall soverom: 2
 BRA: 70,5 m²
 P-rom: 68 m²
 Balkong: 9,4 m²
 Etasje: 2. etg

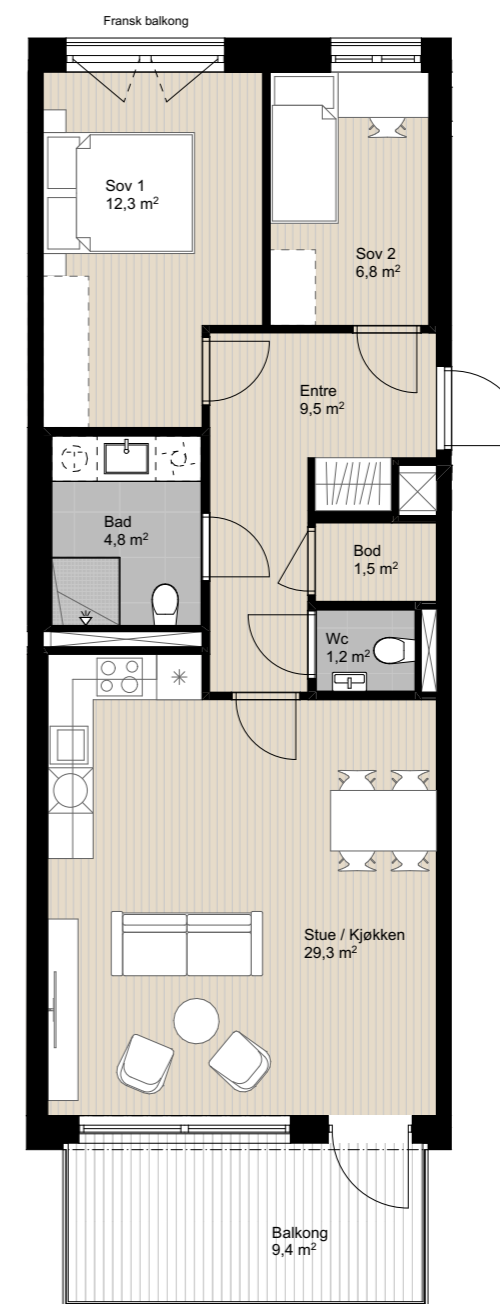


N



Målestokk 1:100, A4

N



Målestokk 1:100, A4

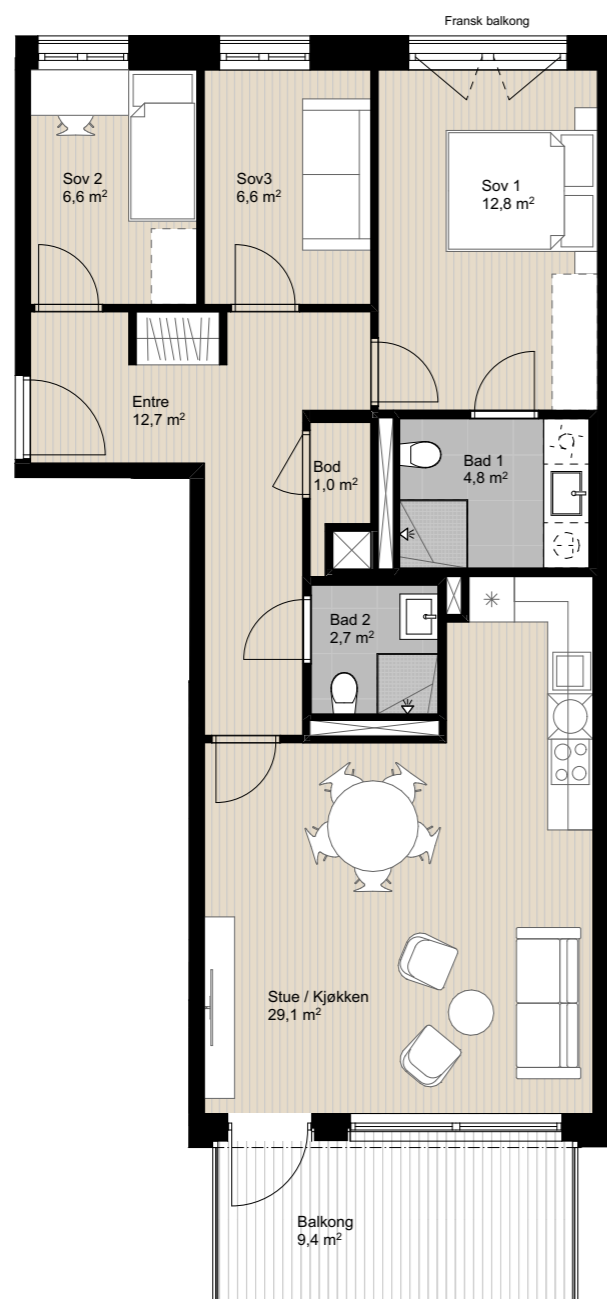
H301

Type leilighet: 4-roms
 Antall soverom: 3
 BRA: 82,5 m²
 P-rom: 80,5 m²
 Balkong: 9,4 m²
 Etasje: 2. etg

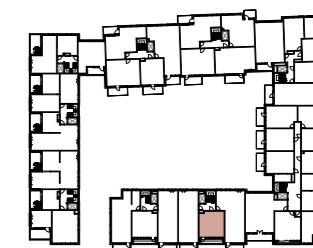
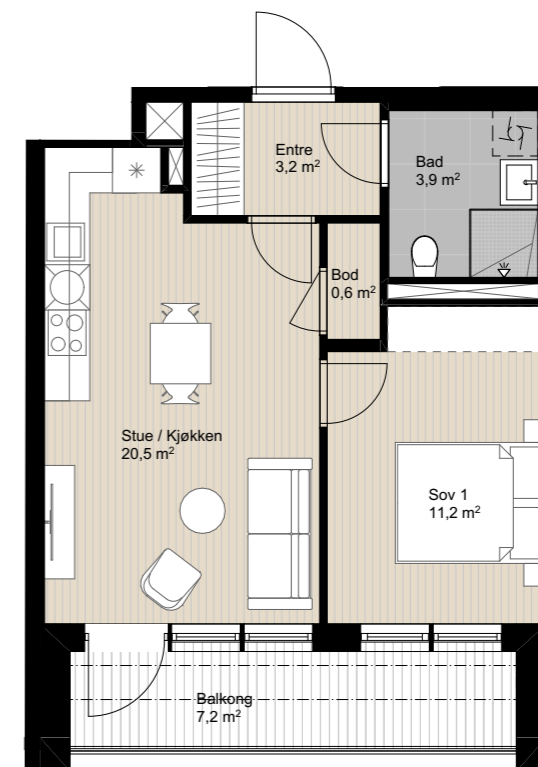


H302

Type leilighet: 2-roms, ikke egnet for rullestol
 Antall soverom: 1
 BRA: 44 m²
 P-rom: 42 m²
 Balkong: 7,2 m²
 Etasje: 3. etg



Målestokk 1:100, A4



Målestokk 1:100, A4

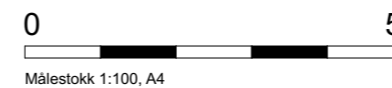
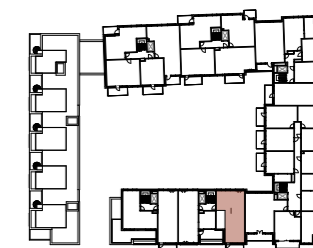
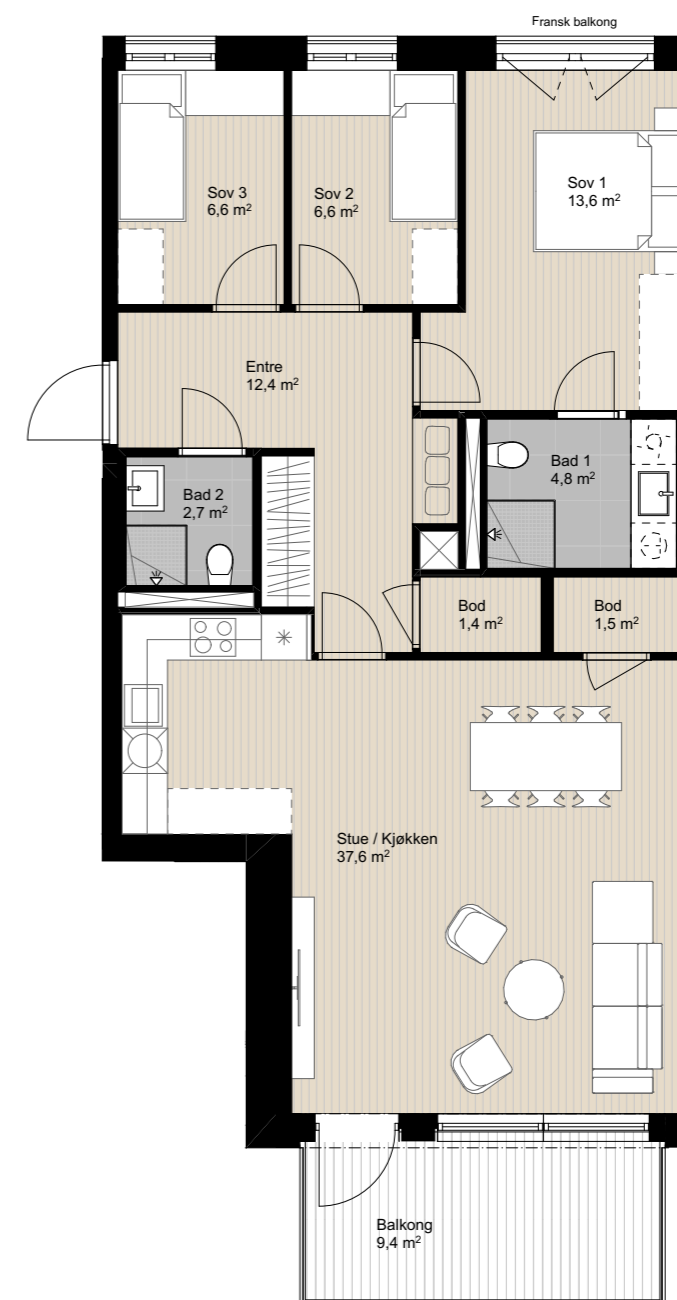
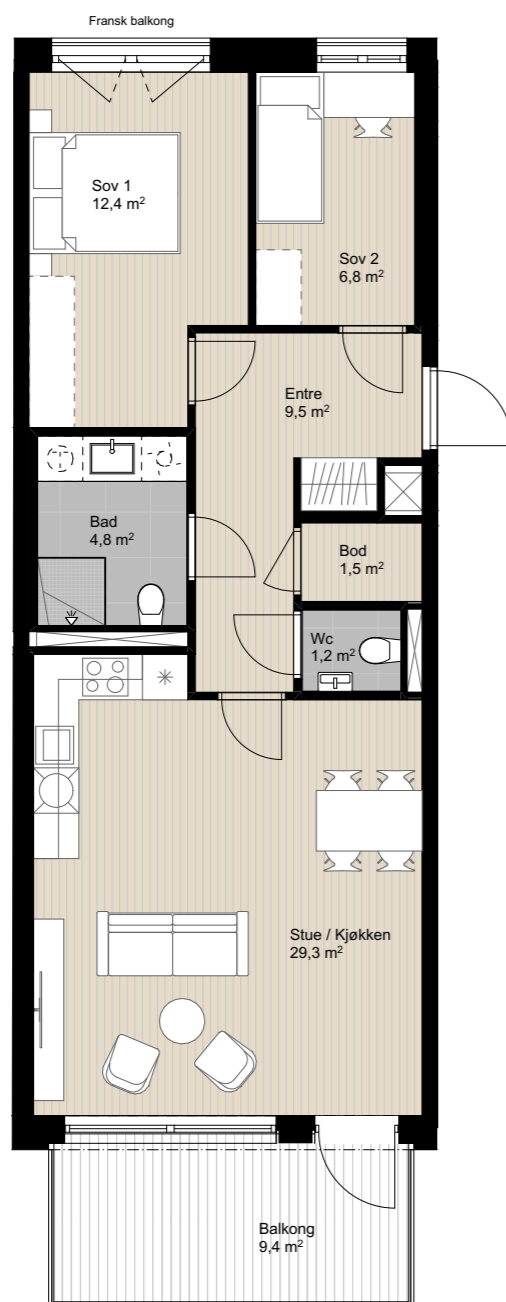
H303

Type leilighet: 3-roms
 Antall soverom: 2
 BRA: 70,5 m²
 P-rom: 68 m²
 Balkong: 9,4 m²
 Etasje: 3. etg



H401

Type leilighet: 4-roms
 Antall soverom: 3
 BRA: 94 m²
 P-rom: 89,5 m²
 Balkong: 9,4 m²
 Etasje: 4. etg



H402

Type leilighet: 3-roms
 Antall soverom: 2
 BRA: 90,5 m²
 P-rom: 88 m²
 Balkong: 12 m²
 Etasje: 4. etg

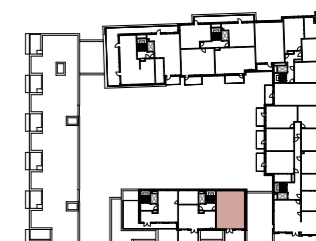
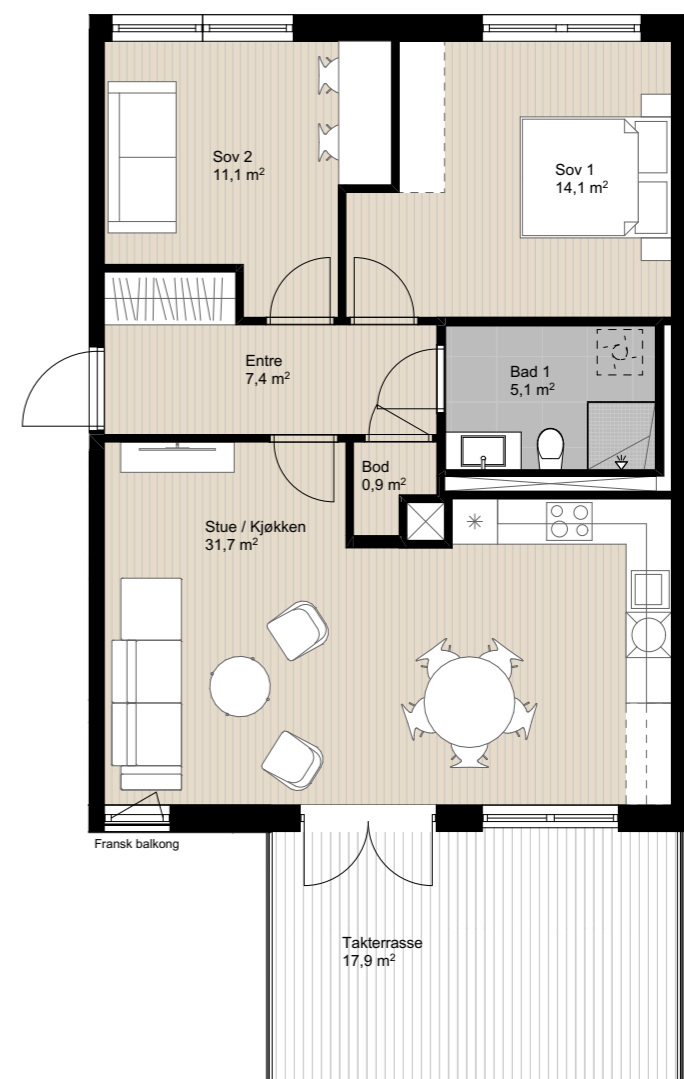


H501

Type leilighet: 3-roms
 Antall soverom: 2
 BRA: 75 m²
 P-rom: 73 m²
 Takterrasse: 17,9 m²
 Etasje: 5. etg



Målestokk 1:100, A4



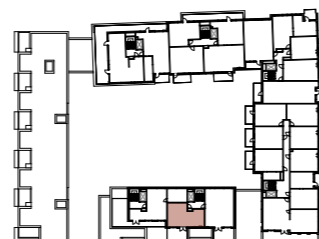
Målestokk 1:100, A4

H502

Type leilighet: 2-roms
 Antall soverom: 1
 BRA: 52 m²
 P-rom: 52 m²
 Takterrasse: 17,3 m²
 Etasje: 5. etg



N



Målestokk 1:100, A4





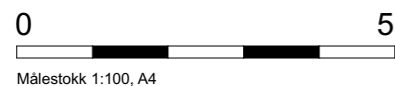
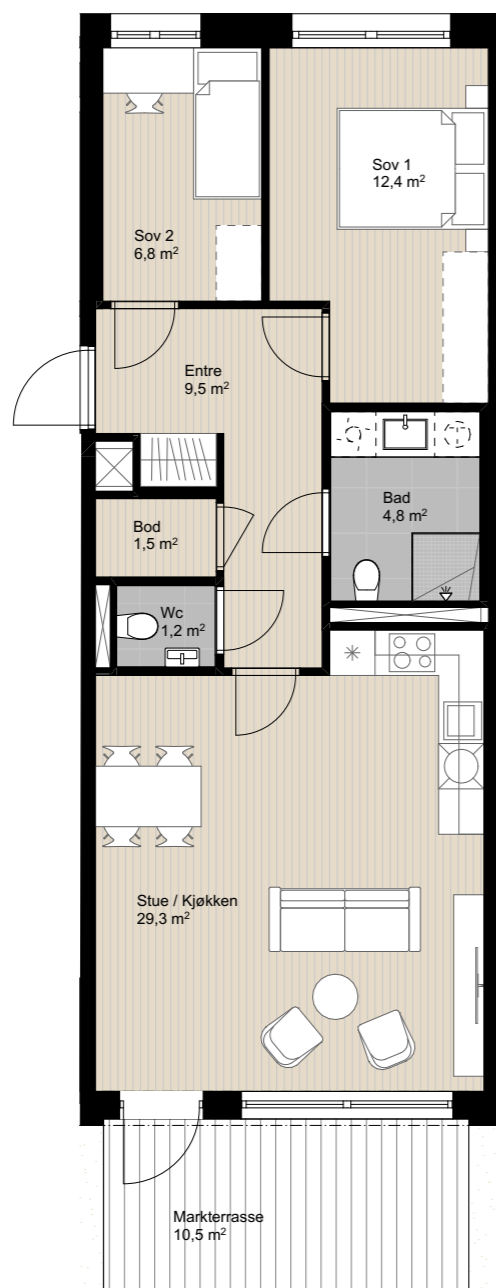
I101

Type leilighet: 3-roms
 Antall soverom: 2
 BRA: 70 m²
 P-rom: 68 m²
 Markterrasse: 10,5 m²
 Etasje: 1. etg

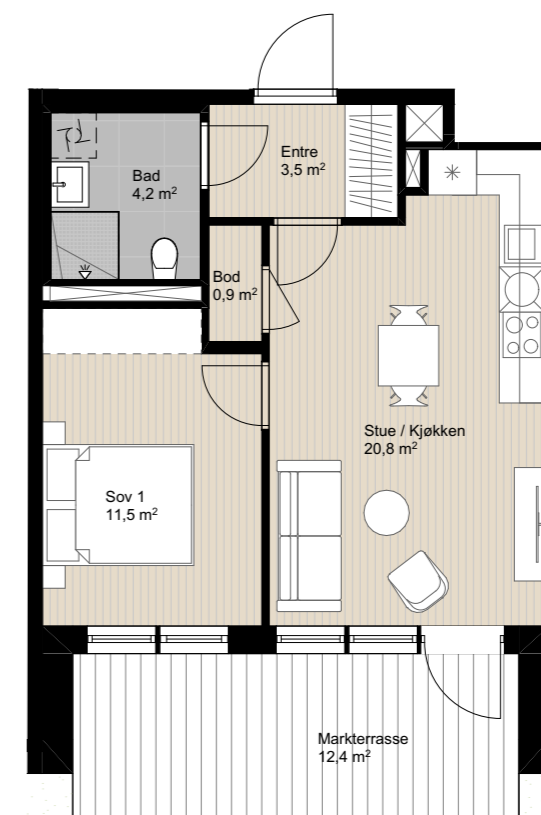


I102

Type leilighet: 2-roms, ikke egnet for rullestol
 Antall soverom: 1
 BRA: 44 m²
 P-rom: 72 m²
 Markterrasse: 12,4 m²
 Etasje: 1. etg



Målestokk 1:100, A4



Målestokk 1:100, A4

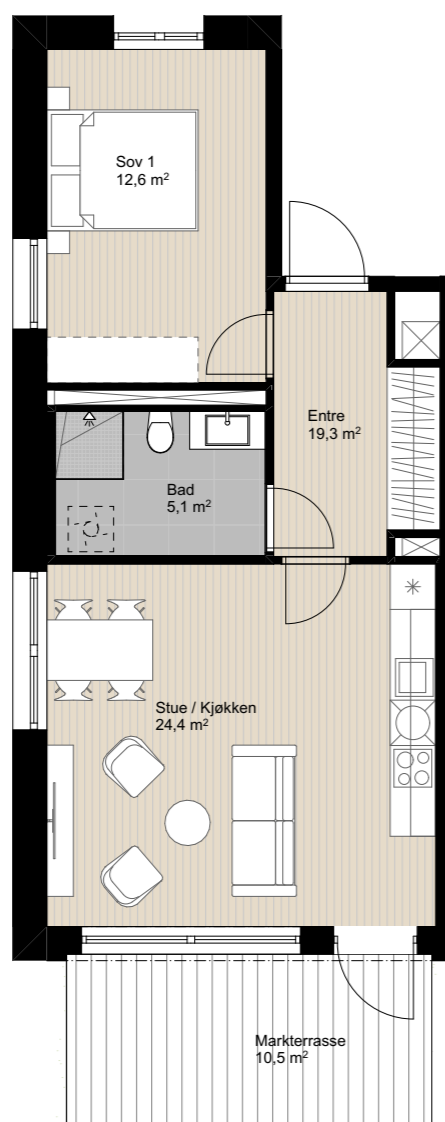
I103

Type leilighet: 2-roms
 Antall soverom: 1
 BRA: 52 m²
 P-rom: 52 m²
 Markterrasse: 10,5 m²
 Etasje: 1. etg

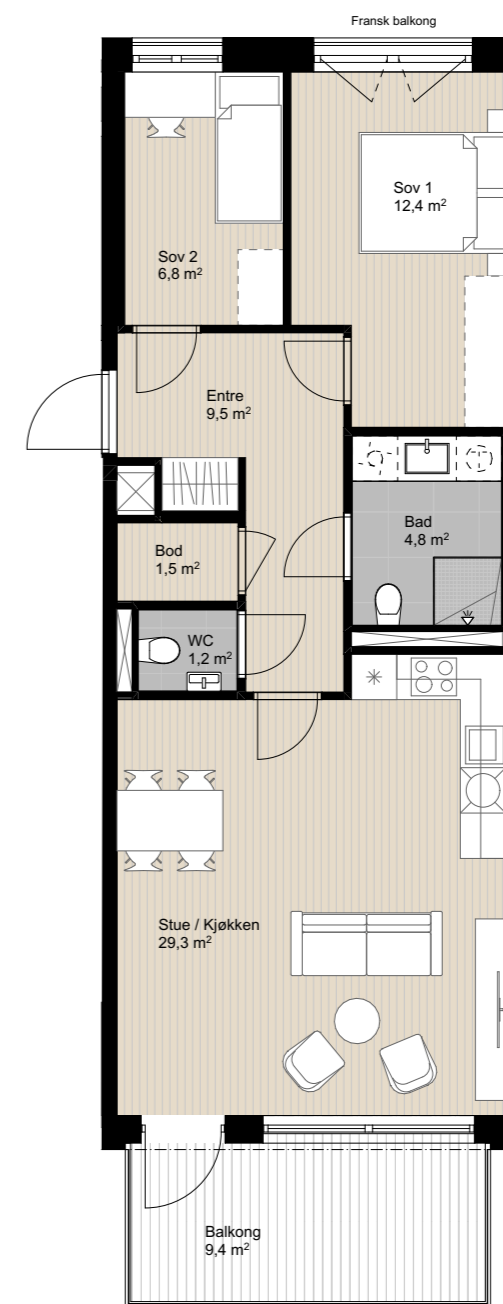


I201

Type leilighet: 3-roms
 Antall soverom: 2
 BRA: 70,5 m²
 P-rom: 68 m²
 Balkong: 9,4 m²
 Etasje: 2. etg



Målestokk 1:100, A4



Målestokk 1:100, A4

I202

Type leilighet: 2-roms, ikke egnet for rullestol
 Antall soverom: 1
 BRA: 44 m²
 P-rom: 42 m²
 Balkong: 7,2 m²
 Etasje: 2. etg

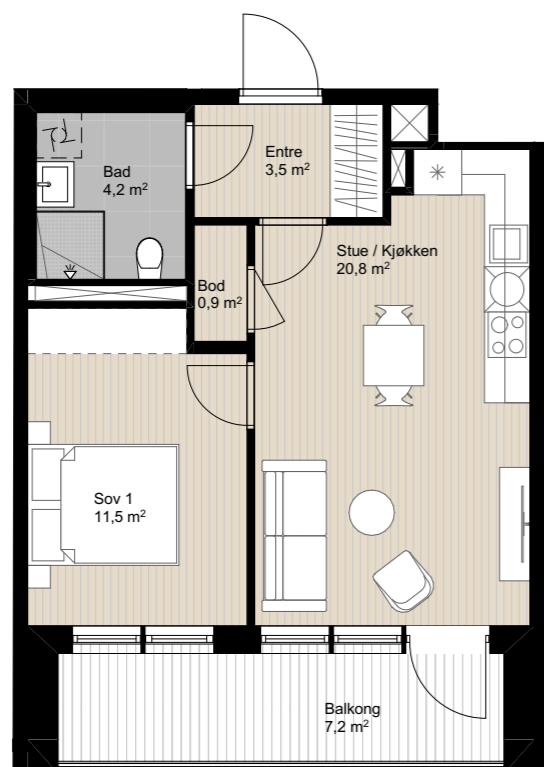


I203

Type leilighet: 4-roms
 Antall soverom: 3
 BRA: 76 m²
 P-rom: 76 m²
 Balkong: 9,4 m²
 Etasje: 2. etg

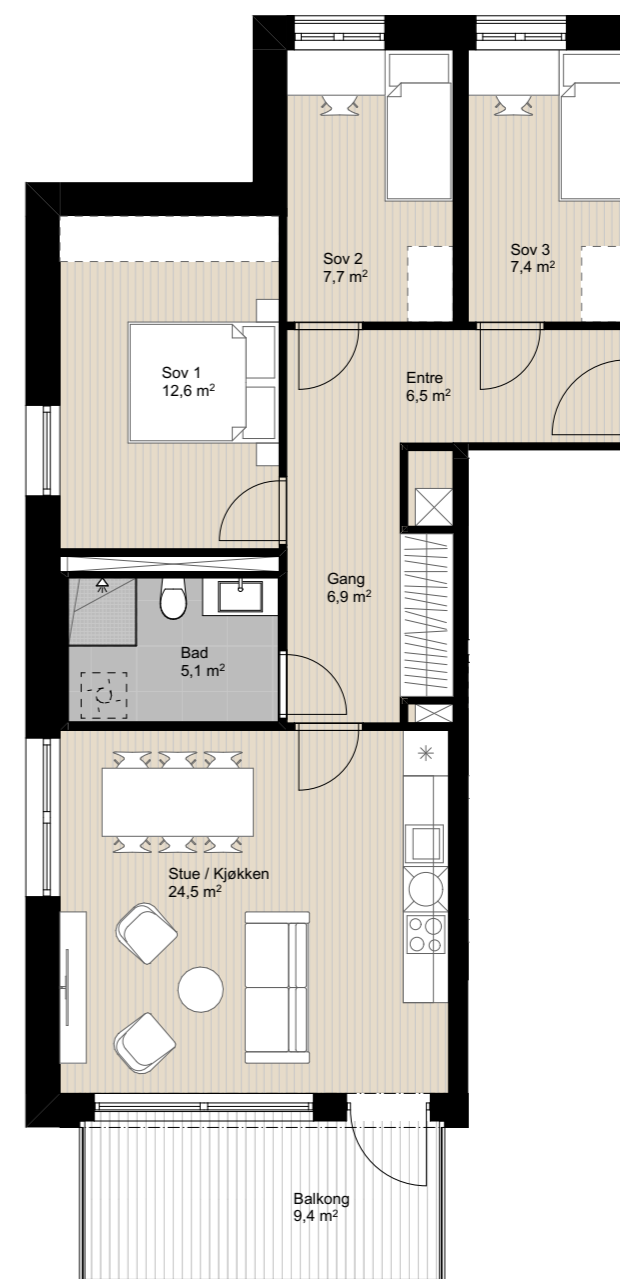


N



Målestokk 1:100, A4

N



Målestokk 1:100, A4

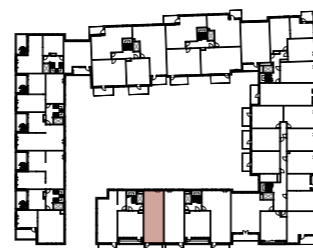
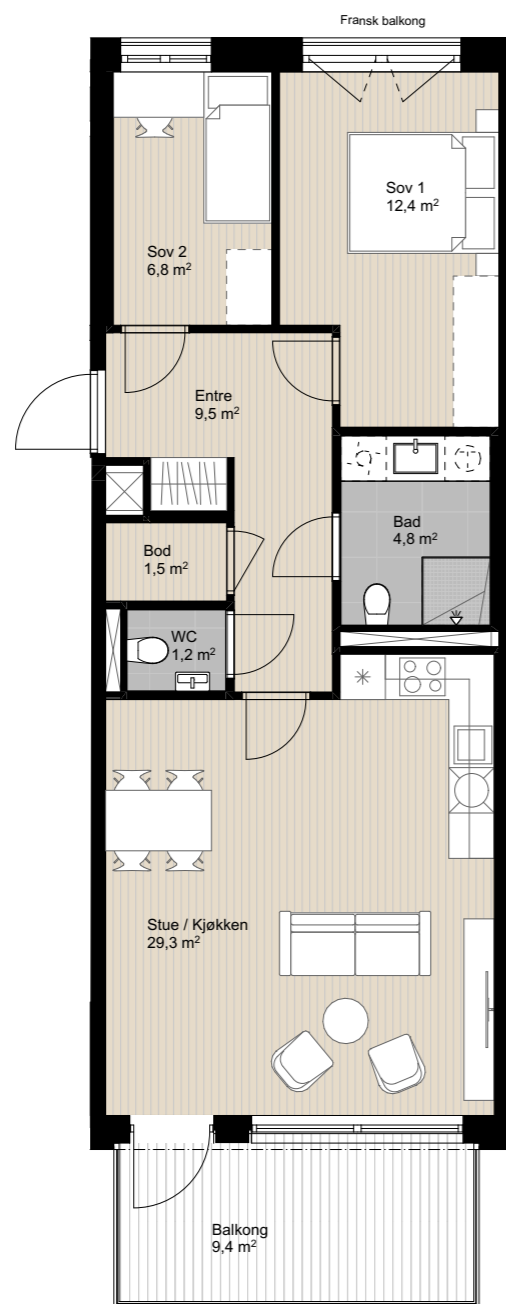
I301

Type leilighet: 3-roms
 Antall soverom: 2
 BRA: 70,5 m²
 P-rom: 68 m²
 Balkong: 9,4 m²
 Etasje: 3. etg

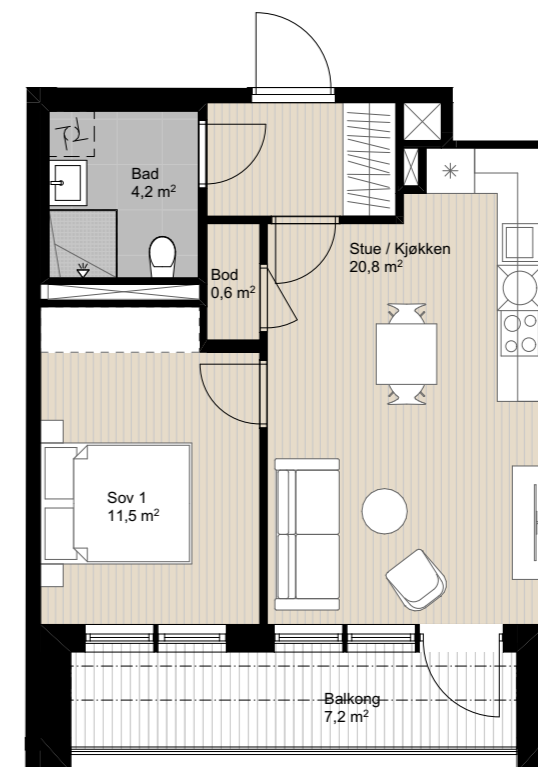


I302

Type leilighet: 2-roms, ikke egnet for rullestol
 Antall soverom: 1
 BRA: 44 m²
 P-rom: 42 m²
 Balkong: 7,2 m²
 Etasje: 3. etg



Målestokk 1:100, A4



Målestokk 1:100, A4

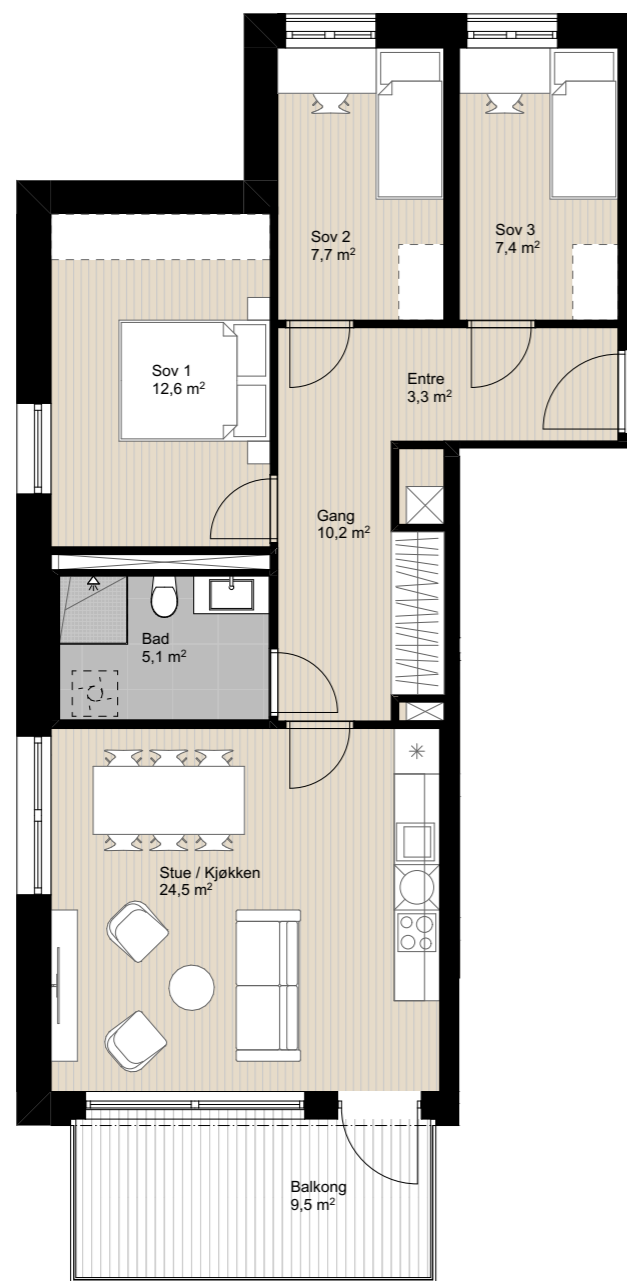
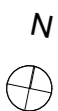
I303

Type leilighet: 4-roms
 Antall soverom: 3
 BRA: 76 m²
 P-rom: 76 m²
 Balkong: 9,5 m²
 Etasje: 3. etg

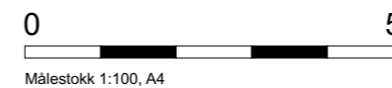
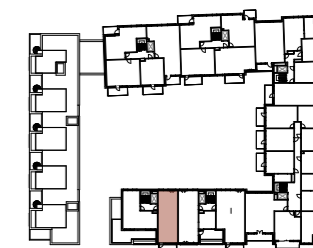
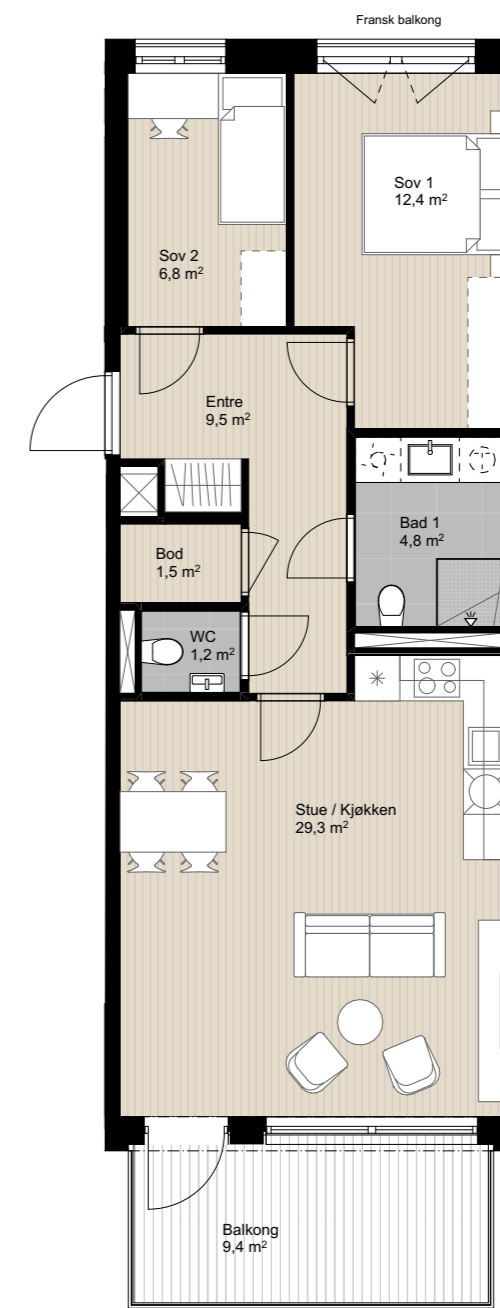


I401

Type leilighet: 3-roms
 Antall soverom: 2
 BRA: 70,5 m²
 P-rom: 68 m²
 Balkong: 9,4 m²
 Etasje: 4. etg



Målestokk 1:100, A4



Målestokk 1:100, A4

I402

Type leilighet: 3-roms
Antall soverom: 2
BRA: 65 m²
P-rom: 62 m²
Takterrasse: 38,4 m²
Etasje: 4. etg



N



Målestokk 1:100, A4





Etasjeplaner

Plan 1

imkvartalet



Plan 2

imkvartalet



Plan 3



Plan 4

imkvartalet



Plan 5

imkvartalet



Interiør

Vi har laget tre forhåndsbestemte stilpakker som vi har fordelt på de ulike leilighetene. Se leveransebeskrivelsen for hvilken stil de ulike boligene har fått.

I en bolig fra Bakke skal den gode hjemmefølelsen være på plass i det den siste pappesken har kommet innfor inngangsdøren.



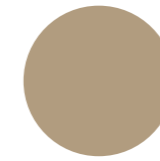
LYSE KONTRASTER

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

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



10679
WASHED
LINEN



10683
CASHMERE



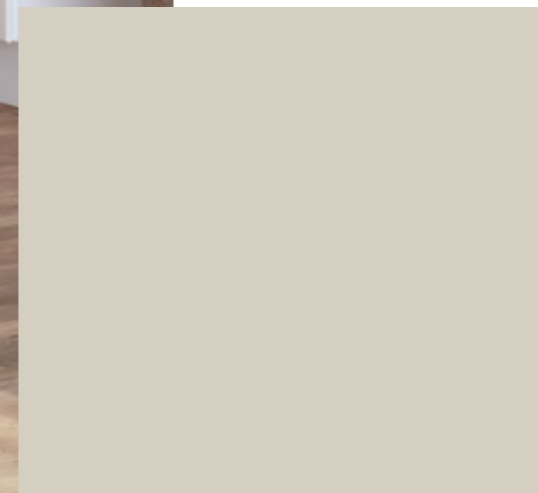
1145
BAND
STONE



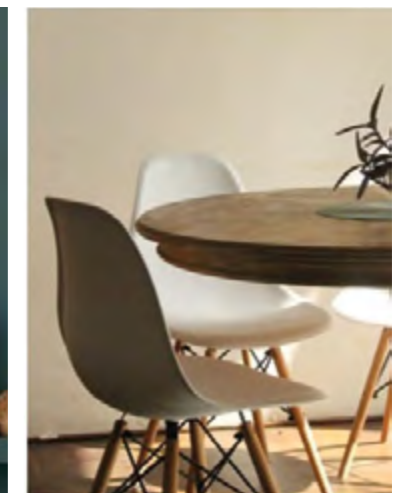
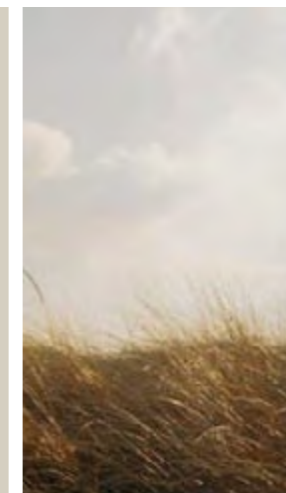
5452
NORDIC
BREEZE



5030
ST. PAULS
BLUE



Veggfarge: Space 10678
(NCS 1704-Y19R)



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

* Se leveransebeskrivelsen for hvilken stil de ulike boligene har fått.



LUNT OG LEKKERT

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

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



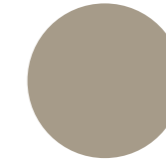
10678
SPACE



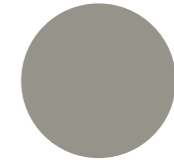
12078
COMFORT
GREY



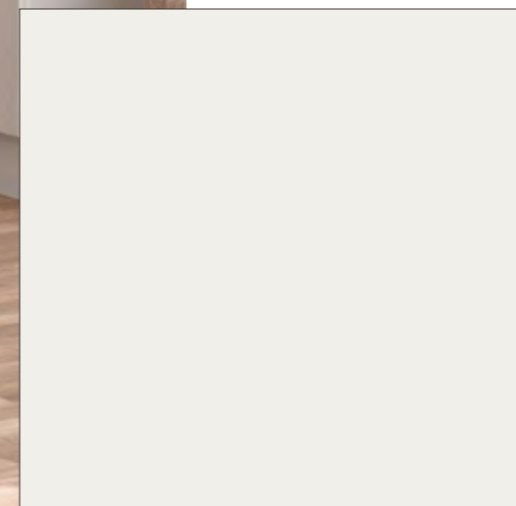
0394
VARM
GRÅ



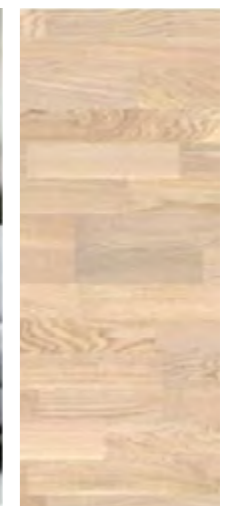
10966
ALOMND
GREY



1877
VALMUEFRØ



Veggfarge: Klassisk Hvit 9918
(NCS S 0500-N)



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

* Se leveransebeskrivelsen for hvilken stil de ulike boligene har fått.



KLASSISK ELEGANSE

Denne stilen kombinerer varme og dempede fargetoner med tidløse materialvalg – et perfekt valg for deg som ønsker et elegant og balansert uttrykk som varer over tid.

Her leveres kjøkkenet med fronter i grått, en benkeplate i Levanto, og vegger malt i en lun varmgrå tone.

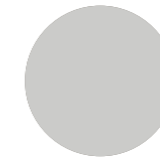
Stilen passer godt sammen med gjennomtenkte detaljer og et harmonisk fargebilde. Kombiner gjerne med innslag av skinn i møbler som stoler og sofaer for å understreke den klassiske helheten. Et sofistikert og varig valg – der kvalitet og stil går hånd i hånd.



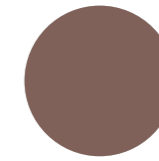
9901
NEUTRAL
WHITE



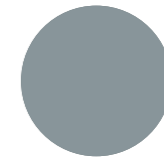
9915
MORGENDIS



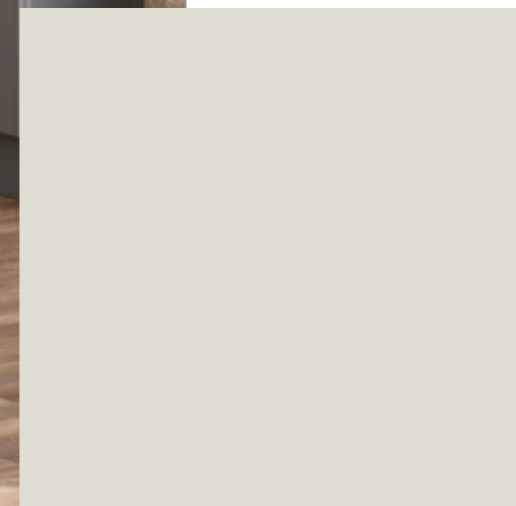
0520
EMPIRE



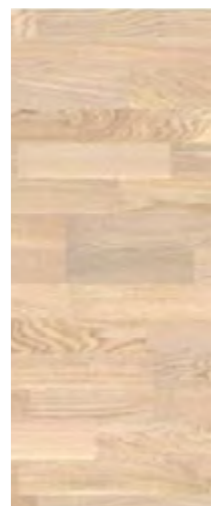
2995
DUSTY
RED



5503
NATURAL
BLUE



Veggfarge: Tidløs 1024
(NCS S 1002-Y)



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

* Se leveransebeskrivelsen for hvilken stil de ulike boligene har fått.



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Leveransebeskrivelse

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 renova-

sjonsbiler, 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 varmekabler i hjulspor ned til 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 60x60 cm og 60x60 cm i dusjssone.

Vegger: lys grå flis 60x60 cm.

WC (evt. separat WC):

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

Gulv: standard lys grå flis 60x60 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.

STILPAKKER

Alle usolgte leiligheter har fått tildelt en stilpakke.

Stilpakkene er beskrevet på side 199 i prospektet. Her ser dere en liste på hvilke enheter som har fått hvilken stilpakke:

Lyse kontraster:

C-202, C-302, D-101, E-102, H-101, H-103, I-101, I-103

Lunt og lekkert:

A-101, A-102, B-101, B-102, B-301, C-101, D-201, D-203, D-204, D-502, E-202, E-203, E-204, F-101, F-201, F-301, F-302, G-101, G-201, G-203, G-207, G-208, G-209, G-210, G-301, G-303, G-307, G-308, G-309, G-310, G-410, H-201, H-202, H-203, H-401, H-402, H-501, H-502, I-201, I-203, I-301, I-302, I-303

Klassisk eleganse:

A-202, A-203, B-202, B-203, D-301, D-303, D-304, D-401, E-302, E-303, E-304, E-401, E-402, E-403, F-401, F-402, F-404, F-501, F-502, F504, G-401, G-402, G-403, G-407, G-409, G-501, G-503, G-504, G-506, G-507, H-301, H-302, H-303, I-401

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

LISTVERK

Alt listverk (gulvlist, 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 servanntopp, 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, kjøøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Antall skap i henhold til kjøkkentegning for den enkelte leilighet. Mulig plassering av skyvedørsgarderobe er vist på tegning, men levers ikke.

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

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.

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

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

Sportsbod leveres uten strømuttak, felles belysning i tak.

Motorstyrt garasjeport leveres.

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 lås åpner 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 impregnerert treverk.

Det leveres glass baldakin over alle balkongdører (som ikke har tak over) i balkongdørens bredde.

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 impregnerert 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 ytelse 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 3. 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 markedsføringsmaterieill vil ikke passe for alle boligene i prosjektet. Kjøper oppfordres særskilt til å vurdere solforhold, utsikt og beliggenhet i forhold til omkringliggende terreng og eksisterende og fremtidig bygningsmasse før bud inngis.

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 ferdigstilling av samtlige byggetrinn.

Utgave dato 22.12.2025

Kontraktsmessige forhold

KONTRAKTSMESSIGE FORHOLD, EIERSEKSJON I BOLIGSAMEIE

Viktig at kjøper i tillegg setter seg grundig inn i selgers kjøpekontrakt som er et vedlegg til dette prospektet før innlevering av bud (lastes ned fra fredheimkvartalet.no under dokumenter). 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 betegnelse.

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

Selger/Utbygger/Hjemmelshaver:	Moerveien AS, orgnr: 912 894 150
Salg ved:	Bakkegruppen AS
	Navn kontaktperson: Camilla Myhre
	E-post direkte: camilla@bakke-as.no
	Telefon direkte: 900 87 767
Oppgjør ved:	Weboppgjør AS, 983 570 658
	E-post direkte: post@weboppgjør.no

AREALANGIVELSER

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

TOMT/FELLESAREALER

Eiet tomt er i dag ca. 5974 kvm. Det kan bli foretatt grensejusteringer og eventuell sammenslåing/deling i forbindelse med utbyggingen. Tomtens areal etter evt. justeringer er ennå ikke fastsatt. Det tas forbehold dersom fradeling eller sammenføyning skal finne sted etter krav fra offentlige myndigheter.

MATRIKSEL/ADRESSE

Eiendommen har i dag matrikelnummer gnr. 42/bnr. 175 med flere i Ås kommune i Follo som er en del av Viken fylke. Matrikelnummer vil kunne endres i forbindelse med utviklingen av prosjektet. Seksjonsnummer fastsettes i forbindelse med seksjoneringen. Eiendommen har i dag adresse Moerveien 7-9. Adressen blir endret og vil bli endelig fastsatt av kommunen innen 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 garasje plass 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 ferdigstilling av prosjektet hvis det fortsatt er ledige plasser. Det tilbys ingen gjesteplasser i parkeringsanlegget.

BODER

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

BETALINGSBETINGELSER

Det forutsettes at delinnbetaling/forskudd på kr 150 000,- betales innen 7 dager etter kontraktsinngåelse. Beløpet skal være fri egenkapital, dvs at betaling ikke forutsetter pant i boligen. Resterende del av kjøpesum inkludert eventuelle tilvalg samt omkostninger betales senest 7 virkedager før overtagelse. Alle innbetalinger skjer til klientkonto hos oppgjørsmegler i Weboppgjør AS.

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

Forsinket betaling med mer enn 21 dager 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 dekningsalg. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til deknning av sitt tilgodehavende i kjøpers innbetalte delinnbetaling, herunder også for renter og andre omkostninger, som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

OMKOSTNINGER I TILLEGG TIL KJØPESUM

Dokumentavgift utgjør 2,5 % av 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 Kartverk forlanger.

I tillegg påløper tinglysingsgebyr på kr. 545,- for skjøte og for hvert pantedokument som skal tinglyses, pluss kostnader til panteattest på kr 288,-. 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.

FELLESSTUE

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, forretningsfører, kommunale

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

Varmt vann og fyring vil beløpe seg til ca. kr. 14,- pr. kvm. BRA/mnd. Det understrekes at dette er stipulerte kostnader, idet det endelige omfanget vil bero på de ytelser som leveres og på kostnadsnivået ved overlevering av bolig.

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

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

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

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

Selger betaler felleskostnader for usolgte leiligheter ved ferdigstilling.

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 aksept fra selger gis under samme forutsetning. Standard kjøpekontrakt utgjør en del av dette prospektet.

GARANTIER/SIKKERHET

Det stilles garantier i henhold til bustadoppføringslovas bestemmelser. Garanti etter §12 vil bli stilt ved signert kontrakt av boligen. Garantien skal være pålydende 3% av kjøpesummen i byggetiden og 5% i 5 år etter

overlevering av boligene til kjøper. Garanti etter §47 forutsettes stilt om selger ønsker utbetalt forskudd/delinnbetaling/sluttoppgjør før hjemmelsovergang. Eventuelle påkrevde endringer av garantier ved eventuelle videresalg/transporter utføres ikke og bekostes ikke av selger.

UTLEIE/RÅDERETT

Boligen kan leies ut iht. bestemmelsene i eierseksjonsloven og ev. vedtektene, dvs. utleie med varighet på over 30 sammenhengende dager. Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 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 ingen forbehold.

Ved enighet mellom partene, kan fristene (herunder ferdigstillingsfristen) 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 prospektet/inter-nettside og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper, vil leveransebeskrivelsen ha forrang

og omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Selger står fritt til å bestemme bolignummer samt 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 siste halvår 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 forhåndsbehandling og overtagelse. Befaringen ledes av en representant for selger. Du bør delta i befaringsen for å kunne komme med bemerkninger til overtakelsen samt kontrollere dine tilvalg. Innkalling til overtagelse sendes deg i god tid.

Ved overtagelse leveres boligen i byggerengjort stand. Synlige skader/mangler, som skader på vindusruter, porselen, dører eller overflatebehandlinger, må påpekes ved overtagelse. I nye bygg vil det normalt kunne oppstå svinriss, 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 overtagelse, forutsatt at dette ikke forringer boligens kvalitet.

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

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

SEKSJONERING

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

HC-PLASSER

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

FORSIKRING

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

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

Kjøper må selv tegne innbo- og løsrøforsikring.

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).

HEFTELSE

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

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

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

[2017/781548-1/200](#) **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
18.07.2017 21:00
Vederlag: NOK 15.000.000
KJØPER:MOERVEIEN AS
Org.nr: 912894150

HEFTELSE

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

Servitutter tinglyst på hovedbruket/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](#) **ERKLÆRING/AVTALE**
02.05.1934
LOVER FOR ÅS VANNVERK VEDR. FORPLIKTELSE OG RETTIGHETER.
OVERFØRT FRA: 0214-42/1/9
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[1992/6206-1/6](#) **ERKLÆRING/AVTALE**
03.06.1992
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](#) **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
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**
01.11.2021 09:33
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**
25.03.1992
Gjelder denne registerenheten med flere

[1993/12161-1/6](#) **MÅLEBREV**
14.10.1993
Gjelder denne registerenheten med flere

[2001/1277-1/6](#) **REGISTRERING AV GRUNN**

[2001/1277-2/6](#) **OVERFØRING FRA TIDLIGERE FESTENUMMER**
30.01.2001
UTGÅTT FESTENUMMER:Knr:0214 Gnr:42 Bnr:1 Fnr:9

[2020/643810-1/200](#) **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2020 00:00

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Ingen rettigheter funnet.

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

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 sammenføring/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. Enkelt saker er forsikret med inntil kr 15 millioner.

I henhold til Lov av 6.mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv., er Bakkegruppen AS ved Weboppgjør AS pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av involverte parter. Dersom partene ikke oppfyller krav til legitimasjon eller Bakkegruppen AS ved Weboppgjør 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-

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 innbetalingene 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.

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

- Leveransebeskrivelse datert 20.11.25
- Kontraktmessige opplysninger 08.05.25
- Plantegning, fasadetegninger og etasjeplan datert 09.05.23
- 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 12.05.23
- Detaljregulering for Moerveien 7-9 (BS6) - Førstegangsbehandling datert 22.06.22
- Utkast budsjett fellesutgifter 08.05.23
- Utkast vedtekter 08.05.23

Utgave dato 20.11.25





Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Pulsen på Ås

Les mer om nabolaget

Offentlig transport

🚉 Ås stasjon Linje RE20, R21	2 min 🚶 0.2 km
🚏 Ås stasjon Buss, tog	2 min 🚶 0.2 km
🚉 Ås stasjon Linje 524, 535, 536	2 min 🚶 0.2 km
🚏 Sundbrygga Linje Oscarsborg	20 min 🚶 12.3 km
✈️ Oslo Gardermoen	1 t 1 min 🚶

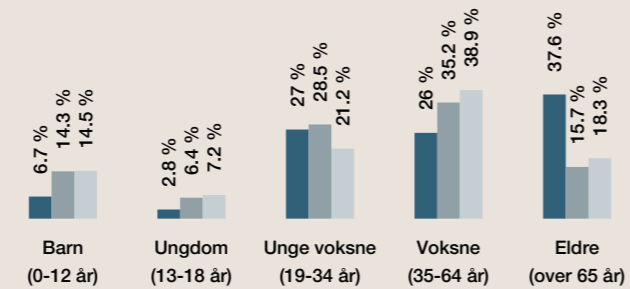
Skoler

Åsgård skole (1-7 kl.) 361 elever, 20 klasser	4 min 🚶 0.3 km
Rustad skole (1-7 kl.) 425 elever, 19 klasser	17 min 🚶 1.4 km
Brønnerud skole (1-7 kl.) 132 elever, 10 klasser	6 min 🚶 2.8 km
Ås ungdomsskole (8-10 kl.) 429 elever, 20 klasser	16 min 🚶 1.3 km
Ås videregående skole 1100 elever, 62 klasser	9 min 🚶 0.7 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Rådhuset, Ås i Akershus	2 min 🚶
🚗 Coop Extra, Ås	4 min 🚶

Aldersfordeling



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

Barnehager

Søråsteigen barnehage (0-6 år) 102 barn, 5 avdelinger	6 min 🚶 0.5 km
Kaja barnehage (1-6 år) 37 barn, 2 avdelinger	11 min 🚶 0.9 km
Tunveien barnehage (0-6 år) 100 barn, 5 avdelinger	11 min 🚶 1 km

Dagligvare

Kivi Ås PostNord	2 min 🚶 0.1 km
Coop Extra Raveien Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	5 min 🚶 0.4 km

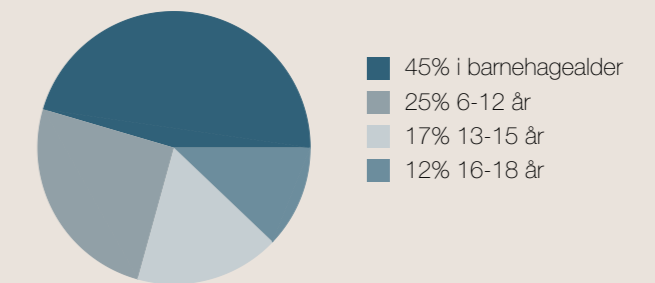
Sport

🏀 Søråsteigen friareal balløkke Ballspill	6 min 🚶 0.5 km
🏫 Åsgård skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	7 min 🚶 0.6 km
🏋️ Fresh Fitness Ås	0 km
🏥 Ås Tr.senter og fysioterapi	16 min 🚶

Varer/Tjenester

🛍️ Oslo Fashion Outlet	11 min 🚶
🏪 Vitusapotek Ås	3 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



STORE KULTUROPPLEVELSER, ET LITE STEINKAST UNNA

På nettsiden til Ås kulturhus står det: Du skal ikke behøve å reise langt for å oppleve noe stort. Ås kulturhus byr på teateroppsetninger, revyer, sang- og danseforestillinger, bibliotek og kino – noe for enhver smak, og enhver aldersgruppe. Kulturhuset brukes dessuten av en rekke lag og foreninger, og lokalene våre anvendes også i forbindelse med kurs og seminarer. Ås kulturhus er og skal være en givende og spennende møteplass for lokalmiljøet – rik på opplevelser for alle våre besøkende. Hjertelig velkommen til Ås kulturhus!

ET TILBUD FOR ALLE

Vi tok en prat med **Lars Mork Sandsengen** som er kulturhuskoordinator og ellers har god oversikt over Ås' kulturelle tilbud. «Vi ønsker å være et kulturhus som tilbyr noe til alle, med en bredde i programmet som spenner fra det folkelige til det «smale», og som dekker et spekter av ulike scenekunster» sier Lars.

STOLT AV KINOTILBUDET

Ås kino er en del av Ås kulturhus, sammen med bibliotek og seniorsenteret. Lars sier at de er veldig stolte av at de klarer å drive et så godt kinotilbud på et såpass lite tettsted. Salen benyttes til kino to dager i uken, og det er et godt besøkt tilbud. Ellers brukes salen til både konserter og teater, den kan også leies av publikum.

Kinoen ble på 70-tallet drevet av Vibeke Løkkeberg og hennes mann Terje Kristiansen. «De var svært opptatt av det vi kaller smal film. Kinoen drives videre i deres ånd, og vi merker at Åsingene koser seg med denne typen filmer. Det sendes selvfølgelig også barnefilmer og blockbustere også, så her er noe for alle, smiler» Lars fornøyd. Det er også seniorkino en gang i måneden. Tidligere hadde de babykino, et tilbud det snakkes om å gjenoppta.

ÅSSOKNINGER ER KULTURELLE FOLK

Lars forteller at det er et svært godt kulturtilbud i Ås. Det er generelt mange lokallag som arrangerer mye gjennom hele året. Rotary, Husflidslaget, Lions, Sanitetsforeningen og Foreningen for de over 60 år er noen av de mest aktive.

ARRANGEMENTER FOR ALLE OG ENHVER

Det er mange faste arrangementer som er godt etablert. For eksempel **Smak Ås**, som går to ganger i året, i oktober og til jul. Her er fokuset mat og bærekraft og teknologi. Lokale utstillere preger arrangementer, som Den blinde ku, Budeieforbundet, Dyster gård og mange flere.

Studentforbundet arrangerer **Grønn festival** i starten av september hvert år. Her er det som navnet hentyder, et stort søkelys på miljø, gjenbruk og bærekraft. Naturvernforbundet, Miljøpartiet de grønne og SPIRE er tydelig til stede. Det er marked med lokalmat og musikk.

I oktober pleier Lions å arrangere **Kulturdagene**. Dette er en kunst og håndverksmesse med private og lokale utstillere. Husflidslaget har også markedsdager med jevne mellomrom.



Foto: Rebecca Pierce

Barnas verdensdag er også et flott arrangement, i samarbeid med kulturhuset og Kulturskolen i Ås. Her er det innslag av alt fra dragelaging til hiphop. **Kulturskolen** er et helt fantastisk tilbud for barn og unge i Ås. De tilbyr opplæring og utfoldelse i musikk, teater, dans og visuelle kunsthøgskole for barn og unge mellom 2 og 20 år.

«Det har akkurat vært en sykkeldag her, og det var veldig populært. Neste år bør vi utvide den med et par timer» smiler Lars. Man kunne komme og få sykkelklargjøring før sesongen. Justeringer, smøring av kjede, skifte av dekk. Ås er helt klart en sykkelby.

KUNST OG MUSIKK

På høsten arrangeres en fast kunstutstilling på Ås kulturhus. **North Art**. Kunstnere fra hele landet stiller ut, og også kjente gjesteutstillere fra utlandet. «Dette er en svært populær utstilling. Hvert år er det en kjent person som åpner utstillingen. I år blir det Christian Ringnes» forteller Lars.

I tillegg til North Art har også Ås kunstforening jevnlig utstillinger. 2-3 ganger i året stiller lokale kunstnere ut sine verker.

Av faste konserter kan **nyttårskonserteren** med Ås' eget storjazzband BÅB (Big Ås Band) nevnes. De har ofte med seg en kjent gjesteartist. I tillegg arrangeres **Ås Jazz** i januar hvert år. Dette er en jazzfestival som går over en helg. Her vises det også filmer, serveres mat og arrangeres kunstverksted. En virkelig fin kulturell helg for alle som kjenner en liten dragning mot jazz.

Ås har også en **utescene** der det nå og da settes opp konserter. Denne scenen kan også leies av publikum. «Den er selvfølgelig i bruk på 17. mai, men vi bruker den altfor lite. Det bør vi gjøre noe med,» konstanterer Lars.

SJEKK PROGRAMMET

Det er mye som skjer på Ås kulturhus og ellers i byen av kulturelle begivenheter. «Jeg har bare nevnt det jeg kom på i farten» sier Lars. «Jeg anbefaler folk å titte innom nettsiden vår askulturhus.no og gå inn på programmet der.» Masse flotte forestillinger, stand-up, konserter med både norske og utenlandske artister, teater, ballett og innslag fra Kulturskolen. Åssokninger er glade i kultur, så billettene bør man sikre seg raskt, om man ser noe av interesse.



5+ PÅ GATA I ÅS SENTRUM

Vi tok en tur rundt i Ås sentrum og pratet slo av en prat med 6 flere trivelige Åsboere. Åssokninger. Vi spurte dem omvar nysgjerrige på hva de liker ved Ås, og hvorfor de trives med å bo her.

Sille, 62 år

Det jeg liker best med Ås er nærheten til alt man trenger. Det er stille og rolig her og mye grønt. Ikke akkurat i sentrum da, men nærheten til naturen setter jeg høyt. Jeg vil spesielt trekke frem Vitenparken i tilknytning til NMBU – den er fin hver eneste dag, året rundt.

Agnes, 19 år

Jeg liker veldig godt at det ikke er så hektisk her, det er et stille og rolig sted. Det er veldig praktisk at togstasjonen ligger midt i byen, sånn at man enkelt kan komme seg rundt uten bil. Det er et godt fritidstilbud for barn og unge. Kulturskolen er kjempebra! Det er flere gode treningssentre her, og matbutikker og frisører er det nok av. Hvis jeg skal shoppe klær og andre ting så drar jeg som regel til Ski storsenter, som heller ikke er særlig langt unna.

Christin, 55 år

Ås er et skikkelig fint sted for barn å vokse opp. Jeg har fire barn og alle har hatt en super oppvekst, og alle ønsker å fortsette å bo i Ås. Ås er langt nok fra og nærme nok på storbyen. Nærhet til naturen er også et stort pluss. Det er utallige turmuligheter i vakker natur og frodige landskap.

Siri, 62 år

Ås har en fin befolknings-sammensetning. Det er mange innflyttere, både fra andre steder i Norge og fra andre land. Jeg setter også pris på det gode kulturtilbudet i Ås. Kino, bibliotek, konserter og flotte utstillinger, her er det mye å velge i. Kulturskolen er et uvurderlig tilbud. En annen fin ting er at man kan handle mange lokale og kortreiste varer, det har for eksempel akkurat åpnet en flott gårdsbutikk på Dyster gård.

Iryna, 40 år

Jeg elsker Ås! Menneskene, byen, naturen, alt! Jeg er opprinnelig fra Ukraina, og har bodd i Ås i ett år. Jeg holder på å lære meg norsk, og har språkpraksis i butikk to dager i uken. Jeg bor her med mannen min og mine to døtre som går på skole her. Jeg liker alt Ås har å tilby, det er et veldig fint sted.

Sofie, 26 år

Jeg har vokst opp i Ås. Jeg har bodd her hele livet, og nå forsøker vi å finne oss en leilighet her. Det er et veldig godt fritids- og idrettstilbud for barn og unge. Det meste av aktivitetene ligger i tilknytning til sentrum. Dette gjør at man får en stor vennekrets fra forskjellige skoler når alle samles på det samme fotball- eller håndballaget ol.

8 GODE GRUNNER TIL Å FLYTTE TIL ÅS

Er du usikker på hva Ås har å tilby, og om dette er det rette stedet for deg og din familie? Vi har plukket ut noen av Ås' gode kvaliteter. Vi mener Ås har den perfekte miksen av både by og land. En sentral perle som er nærne nok og langt nok fra storbyens mas og tjas.



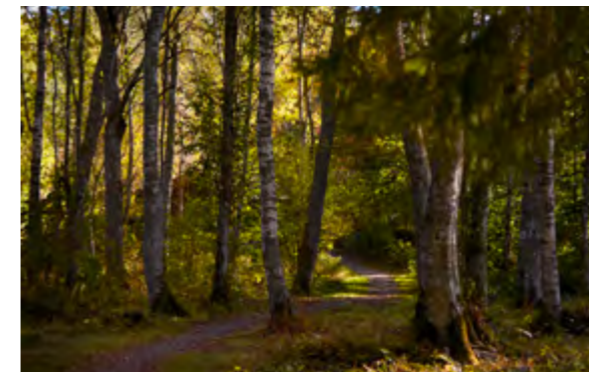
1. LANDLIG SKJØNNHET:

Ås er en vakker kommune som ligger i et naturskjønt område med frodig natur, grønne skoger og åpne jorder. Her kan du nyte vakre landskap og frisk luft i et rolig og avslappende miljø.



2. KORT AVSTAND TIL OSLO:

Ås ligger bare en kort kjøretur fra Oslo. Dette gjør det til et attraktivt sted å bo for de som ønsker å bo i et roligere område, men samtidig ha nærhet til byens fasiliteter og muligheter. Med toget tar bare 19 minutter til Oslo S!



5. NÆRHET TIL FRILUFTSLIV:

Ås ligger i nærheten av skoger, innsjøer og kystområder, noe som gir gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon. Her kan du nyte turer i naturen, fiske, bade, sykle og utforske vakre steder i nærområdet.



6. VENNLIG LOKALSAMFUNN:

Ås er kjent for å ha et vennlig og inkluderende lokalsamfunn, med et sterkt fellesskapssinn. Åssokninger er vant til innflyttere og har et åpent sinn. Nye mennesker blir tatt godt imot.



3. KVALITETSUTDANNING:

Ås er kjent for sitt anerkjente universitet, Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU). Universitetet har et bredt spekter av studieretninger innenfor miljøvitenskap, biologi, matvitenskap, veterinærmedisin og mer. Dette gjør Ås til et ideelt sted for studenter eller akademikere som ønsker å forfølge en utdanning eller karriere innenfor disse feltene.



4. AKTIVT KULTURLIV:

Ås har et blomstrende kulturliv med et bredt spekter av kulturelle arrangementer og aktiviteter. Her kan du delta i lokale festivaler, konserter, utstillinger og teaterforestillinger. Det finnes også mange idrettsklubber og fritidsaktiviteter for alle aldersgrupper, som bidrar til et rikt og aktivt lokalsamfunn.



7. BÆREKRAFTIG FOKUS:

Ås er kjent for å ha et sterkt fokus på bærekraftig utvikling og miljøbevissthet. Som hjemmet til NMBU, et universitet som er kjent for sin ekspertise innenfor miljø- og biovitenskap, har Ås et bevisst fokus på miljøvern, bærekraftig landbruk og natursressurforvaltning. Dette kan være en attraktiv faktor for de som ønsker å bo i et samfunn som verdsetter miljøet.



8. GOD INFRASTRUKTUR:

Ås har gode transportforbindelser, inkludert tog- og bussforbindelser, som gjør det enkelt å pendle til Oslo og andre nærliggende områder. Det er også nærhet til viktige veier, som E6 og E18, som gjør det enkelt å reise med bil til andre deler av landet.



Tanker og visjoner



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Tankene bak prosjektet

«Visjonen for Fredheimkvartalet har vært å skape et fremtidsrettet, trygt og godt bomiljø for alle aldersgrupper. Dette gjør vi ved å bygge boliger i flere ulike størrelser, med utearealer skapt for allsidig bruk og godt naboskap. Dette har vi jobbet iherdig med å få til – og jeg føler vi har klart det.»

HJEM MED ALLSIDIGE MULIGHETER

Mennesker i ulike livssituasjoner skaper et allsidig og dynamisk nabolag, dette vil Fredheimkvartalet preges av. Effektive 2-roms for folk i etableringsfasen og praktiske 3 – og 4-roms for de med behov for mere plass. På toppen kommer leiligheter med private takterrasser, perfekt for de som ønsker å flytte fra større hus til en lekker leilighet med enklere hverdag og mindre vedlikeholdsarbeid. Og alle får heis ned til garasjen hvor syklene og bilen venter. Fine utearealer på bakkeplan og felles takterrasse for sosiale møteplasser, i tillegg til drivhus på takterrassen hvor både grønnsaker og godt naboskap får gode vekstvilkår.

LIKE ENERGIVENNLIGE SOM TRYGGE

Å bygge boliger i dag er ensbetydende med fokus på energi. På Fredheimkvartalet blir leilighetene varmet opp med energieffektiv gulvvarme som fordeler varmen jevnt i rommet. Varmelegget er tilknyttet fjernvarme. Hver bolig får sitt eget ventilasjonsaggregat, dette sørger for balansert ventilasjon og en jevn utskifting av luft. Brannsikkerheten er ivaretatt ved at alle leilighetene og fellesarealer er tilknyttet felles sprinkelanlegg og brannalarm med direkte tilkobling til brannvesenet.

ET FELLESROM MED STOR BETYDNING

I oppgang E ligger en fellesstue beboerne disponerer i felleskap. Perfekt for bursdagsfeiring, jubileum, nabofester og andre sammenkomster som trenger godt med armslag. I Bakke er vi levende opptatt av å skape gode naboskap, noe et veldrevet fellesareal vil legge opp til. For å sørge for samvær og kontakt, har vi også opprettet et konsept døpt

«Bakkekontakt». Dette er skapt for å gjøre det enda lettere å bli kjent med naboene.

Prosjektet vil ha en urban identitet med service/handel på bakkeplan mot Moerveien. Vi skal bygge ett åpent og tilgjengelig nabolag for alle. Her kan man gå rett ut i bylivet i sentrum og ta seg en kaffekopp og nystekte boller eller nyte en rolig stund inne på flotte fellesarealer som er skjermet fra bybildet.

Her ligger også togstasjonen 2 minutter unna, noe som gjør det enkelt å kunne pendle til jobb. Bilkø på vei til jobb trenger du derfor ikke å bekymre deg for!

Gode boliger, trivelige uteområder, nærhet til kulturtilbud, handel og service, i tillegg til et veldig godt kollektivtilbud. Du kan vanskelig ønske deg mer av en bolig!



Jane Skjølås
Prosjektchef Utbygging
Bakke Leiligheter



Vær smart

Tenk nytt

DET LØNNER SEG MED NY BOLIG

Energiprisene er historisk høye for tiden og ikke mye tyder på at de skal bli lavere den nærmeste fremtiden. Å velge ny bolig bygget etter de siste tekniske forskrifter og krav kontra en eldre bolig vil kunne ha mye å si for lommeboken.

LAVE OMKOSTNINGER

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

FORUTSIGBARHET OG GARANTI

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

BEDRE STANDARD OG MINDRE VEDLIKEHOLD

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

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

Å STARTE MED BLANKE ARK ER ALLTID SMART

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

Kjøpsprosess

Fra signering til innflytting



KJØP AV BOLIG ER EN STOR OG VIKTIG BESLUTNING

Her hjelper vi deg å gjøre deg kjent med kjøpsprosessen fra signering til tiden etter innflytting.

BUD

Nå du skal kjøpe bolig, er det viktig at budgivningen gjøres skriftlig. Hos oss leverer du kjøpetilbud gjennom digital budgivning som du finner i boligvelgeren på prosjektets hjemmeside.

Når kjøpetilbud er sendt, har du gitt et bindende bud på boligen. Husk at det ikke er angrefrist ved kjøp av bolig i Norge. Vi sjekker deretter finansiering hos den oppgitte bank, og når det er bekreftet, vil du motta en skriftlig aksept, som betyr at du har kjøpt drømmeboligen.

KONTRAKTEN

Neste steg i prosessen er å signere kjøpekontrakten med vedlegg. Denne vil du få tilsendt elektronisk, og den signeres ved hjelp av BankID. Når kontrakten er ferdig signert, får du denne i retur. Det signerte eksemplaret kan du nå sende videre til banken.

I tillegg til kontrakten vil du få tilsendt et oppgjørsskjema, hvor du må opplyse om du er politisk eksponert person (PEP-skjema), samt informere om egenkapital, innbetaling m.m. Dette er iht. regler om hvitvasking som vi er pliktig til å innhente.

INNBETALING AV FORSKUDD

Kort tid etter at kontrakten er signert, vil du få et krav om innbetaling av forskudd.

Vi vil sørge for at §12-garanti (fullførelsesgaranti) er stilt før vi krever innbetaling av forskudd fra deg og de andre kjøperne. Denne garantien dekker 3% av kjøpesummen i byggetiden, og økes til 5% ved innflytting og varer i 5 år etter innflytting (i samsvar med reklamasjonstiden). Dette følger av Bustadoppføringsloven §12 og er en sikkerhet for oppfyllelse av eventuelt mangelsansvar.

BYGGESTART/LØFTING AV FORBEHOLD

Dersom du kjøper på et tidlig stadium i prosessen, vil du etter hvert få beskjed når forbeholdene løftes, dvs. byggestart. Vi sørger for å informere godt rundt denne prosessen.

Om du kjøper etter byggestart, vil dette være tydelig informert i forbindelse med kjøpsprosessen.

TILVALG OG ENDRINGER

Vår kunde- og tilvalgsansvarlig vil sørge for at du er godt informert hele veien fra kjøp til innflytting. Dersom du kjøper tidlig, og før tilvalgsfristens utløp, vil vedkommende presentere tilvalgene i prosjektet. «Tilvalg» betyr å endre ting i boligen mot ekstra kostnad, for eksempel dører, parkett, dusj etc. Husk, dersom du kjøper etter fristens utløp, er det ikke lenger mulig å gjøre tilvalg og endringer.

SAMEIET STIFTES

Stiftelse av sameiet blir som regel gjennomført på et sameiermøte. På møtet presenteres prosjektet og det velges representanter til styret i sameiet. Her vil det være representanter fra både Bakke og forretningsfører m.fl.

FERDIGBEFARING

Cirka 2-3 uker før overtakelse blir du innkalt til en såkalt ferdigbefaring. Her går du gjennom boligen sammen med oss, og vi sjekker om det finnes feil eller mangler i boligen. Det blir skrevet protokoll som undertegnes av begge parter. Hensikten med befaringen er at eventuelle feil og mangler som oppdages, rettes innen du flytter inn.

OVERTAKELSESFORRETNING

Nå er ventetiden endelig over og du skal omsider flytte inn i din nye bolig. På overtakelses-forretningen går vi på nytt gjennom boligen sammen. Vi sjekker eventuelle utbedringer som er gjort og overtakelsesprotokoll signeres av begge parter. Strømskjema blir fylt ut, og du får se hvor parkeringsplasser og sportsboder er. Det er viktig at du har innbetalt fullt oppgjør til overtakelsen, for dersom oppgjørsavdelingen ikke har mottatt fullt oppgjør, vil ikke nøkkel bli utlevert.

På overtakelsen vil du få utlevert en såkalt «FDV-mappe», som er en slags bruksanvisning til boligen. Her står det informasjon om hvem som har gjort forskjellige arbeid, fargekoder etc.

1-ÅRSBEFARING

Alle kjøpere får tilbud om ettårsbefaring cirka ett år etter at prosjektet er ferdigstilt. Da går vi gjennom boligen sammen med deg og utbedrer eventuelle berettigede feil og mangler.

REKLAMASJONSTIDEN

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

Nå håper vi at du har fått en bedre forståelse av selve prosessen med kjøp av ny bolig, så nå er det bare å glede seg til innflytting!

Et hjem...

...du vil hjem til



ET HJEM DU VIL HJEM TIL

Vår visjon er å utvikle hjem du vil hjem til nå og i fremtiden. Det skal vi klare med fokus på gode kundeopplevelser og smarte løsninger – for kunde og byggherre.

Boliger fra Bakke skal være et hjem du vil hjem til. Denne visjonen er med på å bestemme alt vi gjør – vi setter oss i skoene, tankene og drømmene til deg som skal flytte inn.

Hvilke løsninger ville du valgt, hvis du fikk velge helt selv? Hvor går grensen mellom nok plass, til mer enn du trenger?

Dette gjelder alt fra skap, størrelse på bod, hvor stikkontakter og brytere er plassert til størrelser på entre og hvor stor boligen bør være for å gi deg

armslaget du ønsker deg. Material- og stilvalg, uteområder, lekeplasser, fellesområder og sosiale soner – både ute og inne – vi tenker på alt. I en bolig fra Bakke skal du føle deg hjemme, allerede før den siste pappesken er pakket ut.



Kontakt



Camilla Myhre - Prosjektselger
Mob: 900 87 767 / E-post: camilla@bakke-as.no

Fredheim

K V A R T A L E T

fredheimkvartalet.no