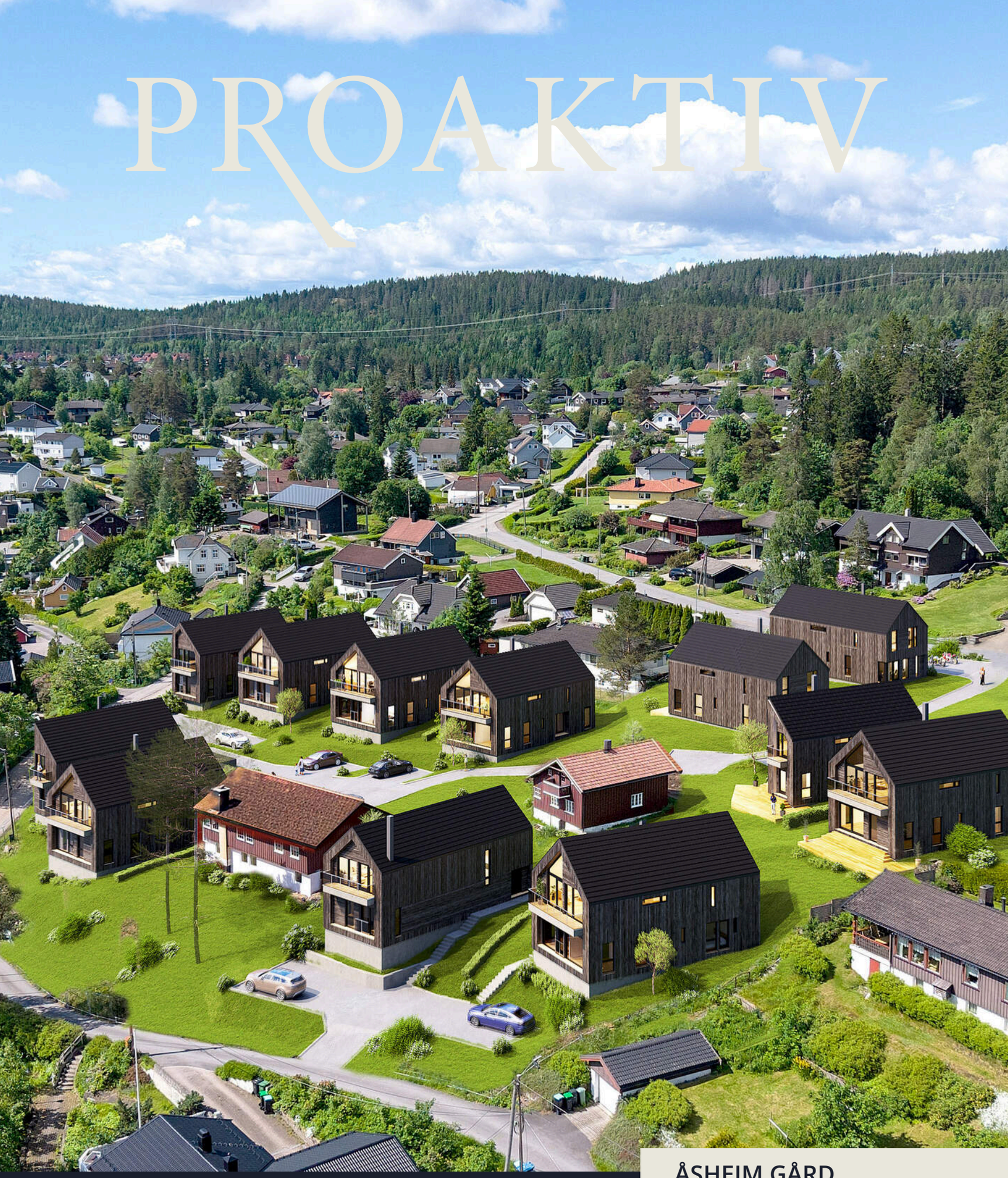
PROAKTIV



ÅSHEIM GÅRD



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

• **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

ÅSHEIM GÅRD

12 moderne eneboliger over 2 plan | Ekstraordinær takhøyde opp mot 4,5M | Flott utsikt | Mulighet for garasje | Hage



NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Åsheimgrenda 9, 1481 HAGAN

Gnr./Bnr.: Gnr. 4, bnr. 679, i Nittedal kommune

Boligtype: Eneboliger

Rom/soverom: 6 / 4

BRA-i: fra 159 m² til 190 m²

Tomtestørrelse: fra 500 m² til 562 m²

Prisantydning:
fra 9 500 000,- til 10 700 000,-

Omkostninger: 37 888,-

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

5 Kontorets side

6 Nærområdet

12 Utomhusplan

14 Informasjon om boligen

19 Skilleside

20 Husene fra A til L

100 Kjerneinformasjon

106 Vedlegg

149 Kjøpekontrakt

159 Budskjema

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Lillestrøm

Beliggenhet
Proaktiv Eiendomsmegling avdeling Lillestrøm er lokalisert i Lillestrøm sentrum i kundevennlige og moderne lokaler i Storgata 5.

Proaktiv Lillestrøm
Storgata 5, Lillestrøm
Tlf.: + 47 63 80 59 90
E-post: lillestrom@proaktiv.no

Kundens beste er til enhver tid i fokus og vi vet at gode presentasjoner er noe som skapes gjennom kompetanse, motivasjon og gjennomtenkt strategi.

Kontoret vårt ligger i et prisbelønnet kvartal i begynnelsen av Storgata mot jernbanestasjonen. Her vil boligen din være synlig i vinduet for alle som spaserer forbi hver eneste dag.

Våre meglere har bransjeledende fagkunnskap og erfaring, kombinert med et veldig engasjement for hvert eneste oppdrag vi tar på oss. Fornøyde kunder har gjort oss til ey av de største eiendomsmeglerfirmaene på Romerike.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Det er derfor plan og metode er så viktig. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger bolig til kontrakt med ny eier signeres, er nøye gjennomtekt. Slik unngår vi at tilfeldighetene får spillerom. Men som i sjakk, varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi ingen boliger og ingen boligkjøpere er like.

Der kommer Proaktiv-menneskenes erfaring og engasjement til sin rett



SKYTTA/NITTEDAL

Kommune: *Nittedal* / ***Område:*** *Hagan*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Velkommen til et nytt boligprosjekt på gamle Åsheim Gård på Hagan i Nittedal. Prosjektet er utviklet med fokus på en enkel og komfortabel hverdag, hvor nærhet til natur, gode servicetilbud og trygge omgivelser skaper et sted å trives - uansett livsfase.

Barneskole, ungdomsskole, barnehager, bussforbindelser og Hagansenteret ligger innen kort gangavstand, slik at hverdagens gjøremål blir enkle og effektive. Samtidig er det under ti minutter til Oslo-grensen, noe som gir en praktisk pendlerhverdag. Marka ligger også bare en kort rusletur unna, med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt. Her får du det beste fra to verdener -et rolig og barnevennlig nærmiljø med naturen rett utenfor døren, samtidig som byen er lett tilgjengelig.

Du behøver ikke reise langt for å få dekket dagens gjøremål. Rett nede i svingen finner man Hagansenteret og Kiwi-butikk på



OFFENTLIG TRANSPORT

Hagan Linje 126, 385, 390, 390E, 395, 396	6 min 0.5 km
Nittedal stasjon Linje RE30, R31	12 min 8.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min 16.7 km
Oslo Gardermoen	30 min

DAGLIGVARE

Kiwi Hagan	6 min
Coop Mega Hagan PostNord	8 min 0.7 km

VARER/TJENESTER

Hagansenteret	8 min
Apotek 1 Hagan	8 min

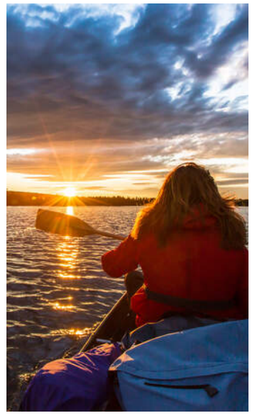
SPORT

Heggeveien ballplass Ballspill	5 min 0.4 km
Ulverud grendeskole Aktivitetshall, fotball	11 min 0.9 km
Just Padel Hellerudsletta	9 min
Myrens Treningssenter Mosenteret	8 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

IV24	17 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»





andre siden. Senteret har en rekke forretninger, i tillegg til apotek, minibank og Haganlegene. Her er også post i butikk. Mosenteret ligger ca. 8 minutters kjøring unna og har blant annet dagligvarebutikk, frisør, bakeri, apotek, vinmonopol, trafikkskole, blomsterbutikk, tannlege og flere klesbutikker. Ferske rundstykker til helgefrokosten? På senteret ligger også et trivelig bakeri som serverer ferskt brød, kaker og diverse påsmurt. Her har man det aller meste lett tilgjengelig i sitt eget nabolag.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

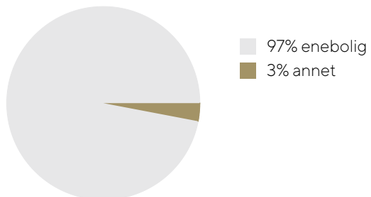
Den daglige handelen gjøres ved blant annet Kiwi eller Coop Mega på Hagansenteret. Kort kjøretur også til Coop Prix på Slattum, Bunnpris Holumporten eller Rema 1000 Gjelleråsen. Ønsker du ytterligere med servicetilbud er det korte strekninger til Stovner senteret og Strømmen storsenter. Tar du bilen kommer du deg til hovedstaden på kun 20 minutter.

Like ved Mosenteret finner man også bygdas nye kulturhus, Kulturverket Flammen. Kulturhuset har blant annet et moderne bibliotek, kulturskole- og øvingslokaler, arealer for ulike ungdomsaktiviteter og utstillingsarealer for kulturarv og kunst.

Området er svært barnevennlig med kort vei til skoler i alle trinn og flere barnehager. For de minste er det kort gangavstand til Ulverud barneskole, som ligger like bak Hagansenteret. Når barna starter på ungdomsskolen, kan man ta sykkelen og være på Li Ungdomsskole på null komma niks. Ved ungdomsskolen er det også idrettsanlegg med kunstgressbane og svømmehall. Ved skolen finner man også populære Feel24 treningssenter som er døgnåpent.

I kommunen ligger også Slattum barneskole i sør, nær

BOLIGMASSE





grensen mot Oslo. Ikke langt unna ligger også Bjertnes videregående skole, like ved Mosenteret. For de med barnehagebarn, finnes det flere barnehager i området som for eksempel Hundremeterskogen barnehage eller Espira Snurrefjellet barnehage.

Trenings- og turmulighetene i Nittedal kommune er varierte og gode. Dalen er omgitt av Nordmarka, Romeriksmarka og Lillomarka som har fantastisk mange fine plasser å by på i omegnen. Lillomarka er et populært utfartssted for beboere fra de nærliggende områder rundt hele marka, spesielt for de som bor i Nittedal. Lillomarka byr på et flust av naturopplevelser, badevann, fiskevann, langrennsløyper, sykling, riding - flotte turopplevelser for hele familien. Sportsstuene er et naturlig mål for en tur i marka hvor du kan nyte nystekte vafler, pølser og varm eller kald drikke når du trenger en pause. Flere populære varmestuer i Lillomarka som Sinober, Linderudkollen og Trollvannstua. Nordmarka byr også på utallige og varierte turområder, sommer så vel som vinter. En perle for en aktiv familie!

SKOLER

Ulverud skole (1-7 kl.) 385 elever, 18 klasser	11 min 0.9 km
Slattum skole (1-7 kl.) 359 elever, 19 klasser	17 min 1.6 km
Holumskogen skole (1-7 kl.) 207 elever, 11 klasser	5 min 2.7 km
Li skole (8-10 kl.) 454 elever, 18 klasser	19 min 1.6 km
Bjertnes videregående skole 500 elever, 26 klasser	9 min 6.4 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	17 min 9.6 km

BARNEHAGER

Fortet naturbarnehage Fredriksen (2-5 ... 22 barn	11 min 0.9 km
Hundremeterskogen barnehage (0-5 år) 83 barn	10 min 0.9 km
Gnisten barnehage (0-5 år) 62 barn	12 min 1.1 km



Ønsker du å kombinere trening med naturopplevelser, er Varingskollen rundt å anbefale. Varingskollen er et kjent landemerke for de fleste nittedøler. Her ligger også Varingskollen Alpinsenter med blant annet fire alpinbakken og to terrengparker. Turen er en utmerket destinasjon for søndagsturen og på toppen blir du belønnet med en fantastisk utsikt fra alle kanter.

I Nittedal har man god kommunikasjon via buss og tog. Gjøvikbanen er veldig populær blant pendlere, og med toget tar du deg køfritt og raskt til og fra Oslo og strekningen Nittedal-Oslo S tar omtrent 30 minutter. Ca. 10 minutters gange til togstasjonen. Tar du bilen kommer du deg enkelt til hovedstaden på 20 minutter, Lillestrøm på 19 minutter og Gardermoen på 30 minutter som frakter deg videre ut i verden. Kort gangavstand ned til nærmeste bussholdeplass som ligger i Hadelandsveien.

ÅSHEIM GÅRD



UTOMHUSPLAN



A	07.10.26	Rev.	MTS	PL
Rev.	Dato	Beskrivelse	Tegn.	Ktr.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

PROSJEKT NR.:

TILTAKSHAVER:

Åsheim gård AS

PROSJEKT:

Åsheim gård

FASE:
Salgstegninger

TEGN.:

Utomhusplan

DATO: 28.05.2026	MÅL: 1:500	TEGN. STR.	A3
STRAND/LØKEN		SIGN.	MTS

PROSJEKTET & LEVERANSEN

OM PROSJEKTET

Eiendommen er på totalt 7,6 mål og er en av de flotteste eiendommene på Skytta. Boligene ligger høyt og fritt med flott utsikt og kort vei til skoler, barnehager og marka. Estimert byggestart er i løpet av 2026(arbeider på tomten er allerede igangsatt) og estimert ferdigstillelse i løpet av 2027,.
.

Husene bygges med god standard og moderne løsninger tilpasset den moderne barnefamilien. Selveier tomter og hus.

Boligene er romslige med størrelser fra 160-190 kvm bra-i fordelt over 2 plan med fantastisk takhøyde i 2.etg. Alle husene planlegges med 3-4 soverom, 3 bad + wc og 2-3 stuer. Smarte planløsninger Alle husene får egne uteplasser og flere av husene kan leveres med garasje som tilvalg. Boligene leveres med peis, 1-stavs parkett, flislagte bad med varmekabler, downlights, listefrie gipsede vegger og tak, kjøkken fra anerkjente leverandører og moderne vedlikeholdsenkel kledning.

Kjøpere kan selv være med å bestemme materialvalg, farger og løsninger gjennom tilvalgsordning.

Boligene leveres nøkkelferdige med god innvendig standard, bygd etter byggteknisk forskrift (TEK17). Her vil man kunne flytte rett inn uten å tenke på annet enn sitt eget flyttelass. I tillegg har kjøper 5 års reklamasjonsfrist hvor garantien ivaretar kjøpers interesser i forhold til utbygger.

Hvorfor kjøpe nytt?
- Boligene er i forskriftmessig stand med inntil 5 års reklamasjonsfrist
- Energiøkonomiske og klimavennlige løsninger
- Innflytningsklar uten tanke på vedlikeholdskostnader
- Mulighet for å tilpasse noe materiell og fargevalg i boligen
- Lave omkostninger ved kjøp - 2,5 % dokumentavgift av tomteverdien

Størrelse på hus og tomt.
Hus A: 176 kvm bra-i - 3(4) sov, 3 bad, 1 wc, 3(2) stuer - Tomt ca 502 kvm
Hus B: 190 kvm bra-i - 3(4) sov, 3 bad, 1 wc, 3(2) stuer - Tomt ca 501 kvm
Hus C: 190 kvm bra-i - 3(4) sov, 3 bad, 1 wc, 3(2) stuer - Tomt ca 501 kvm
Hus D: 190 kvm bra-i - 3(4) sov, 3 bad, 1 wc, 3(2) stuer - Tomt ca 523 kvm
Hus E: 184 kvm bra-i - 3(4) sov, 3 bad, 1 wc, 3(2) stuer - Tomt ca 503 kvm
Hus F: 190 kvm bra-i - 3(4) sov, 3 bad, 1 wc, 3(2) stuer - Tomt ca 540 kvm
Hus G: 186 kvm bra-i - 3(4) sov, 3 bad, 1 wc, 3(2) stuer - Tomt ca 502 kvm
Hus H: 180 kvm bra-i - 3(4) sov, 3 bad, 1 wc, 3(2) stuer - Tomt ca 562 kvm
Hus I: 159 kvm bra-i - 3(4) sov, 3 bad, 1 wc, 3(2) stuer - Tomt ca 503 kvm
Hus J: 190 kvm bra-i - 3(4) sov, 3 bad, 1 wc, 3(2) stuer - Tomt ca 508 kvm
Hus K: 190 kvm bra-i - 3(4) sov, 3 bad, 1 wc, 3(2) stuer - Tomt ca 500 kvm
Hus L: 176 kvm bra-i - 3(4) sov, 3 bad, 1 wc, 3(2) stuer - Tomt ca 516 kvm

Garasje/parkering

Hus A: Kan etablere dobbeltgarasje uten å søke ved å oppføre den 1 m fra tomtegrense. Tilvalgskost kr.500.000,-, alternativt enkeltgarasje Tilvalgskost kr.300.000,-. Se for øvrig utomhusplan hus A.

Hus B, C og D: Godkjent for dobbeltgarasje. Tilvalgskost kr.500.000, evnt. kr.300.000 for enkeltgarasje. Se for øvrig utomhusplan.

Hus E: Utbygger kan tilby seg søke kommunen. Å få godkjent dobbelgarasje kan være mulig, men vi kan ikke gi noen garanti for at dette blir godkjent. Se for øvrig utomhusplan hus E

Hus F: Godkjent for dobbeltgarasje. Kan tilbys for Tilvalgskost kr.500.000,-, alternativt enkeltgarasje for kr.300.000. Se for øvrig utomhusplan hus F.

Hus G: Mulighet for en litt større enkel garasje med et fotavtrykk på ca. 25kvm. Kostnad kr. 300.000. Se for øvrig utomhusplan hus G.

Hus H: Godkjennt for dobbeltgarasje. Tilvalgskost kr. 500.000, alternativt enkeltgarasje for kr.300.000,-. Se for øvrig utomhusplan hus H.

Hus I: Kan få enkeltgarasje som tilvalg, Tilvalgskost kr.350.000,-, beliggende på den ytterste p-plassen som innbebærer at den forskyves noe ned i hagen så den blir liggende 1 m fra tomtegrense. Se for øvrig utomhusplan hus I.

Hus J: Godkjennt for dobbeltgarasje. Tilvalgskost kr. 500.000, alternativt enkeltgarasje for kr.300.000,-. Se for øvrig utomhusplan hus j.

Hus K: Kan få dobbeltgarasje. Tilvalgskost kr. 500.000, alternativt enkeltgarasje for kr.300.000,-.
Se for øvrig utomhusplan hus K.

Hus L: Kan få enkeltgarasje som tilvalg der innerste p-plass er plassert nærmest bolig, tilvalgskost Kr. 300.000. Størrelse ca. 3*6 m. Å få godkjent dobbeltgarasje er mulig, men krever dispensasjoner fra kommunen. Se for øvrig utomhusplan hus L.

TEKNISK BESKRIVELSE/LEVERANSE

Konstruksjon
Boliger bygges iht TEK-17

Plate på mark i betong, ringmurer/grunnmurer i Thermomur.

Etasjeskiller er med trebjelkelag med overliggende spon og underliggende himling av gips.

Fasade
Isolerte yttervegger med utvendig panel som er primært liggende av type Bergene Holm, Nordkledning eller Møre Royal kledning. Dette er en såkalt vedlikeholdsenkel impregnert panel som ikke trenger behandling på mange år. Over tid vil den gi fargespill og således få et mer naturlig utseende enn enn beiset/malt kledning.

Blikk, beslag: Takrenner, nedløp, stigetrinn, pipebeslag, beslag på vinduer og dører, kombiboks/ventilasjonshatt, dør og vindusbeslag og alle øvrige beslag leveres i mørk utførelse.

Yttertak
Utføres i trebjelkelag. Yttertak med takpapp (ser ut som takstein)

Balkonger/terrasser/uteplasser
Balkonger leveres med glassrekkverk med sorte stolper/overligger og med Møre Royal terrassebord.

Trapper
Innvendig trapp: Trapp fra Stryntrappe, type Fauna med snøhvite eiketrinn. Se for øvrig entreprenørens leveringsbeskrivelse.

Utvendig trapp: Der det er markert trapp på utomhusplan blir denne levert i betong eller av tilsvarende kvalitet. Mindre trinn fra hus til terreng kan oppføres i impregnert treverk.

Ventilasjon
Boligen leveres med balansert ventilasjon, med varmegjenvinner fra System Air eller tilsvarende.

Sanitær
Røropplegg legges forskriftsmessig og i stor grad som «rør i rør» system. Stikkord for generell leveranse er en rørleggerleveranse av god kvalitet, med dagens høye forskriftskrav til rør i rør system, alarmer ved lekkasje o.l.

Opplegg/rør/til vask og oppvaskmaskin i ungdomsdel.

Ett utvendig vannuttak (til hageslange, etc.).

Utvendig VA og bunnledninger er inkludert.

Hva gjelder baderomsinnredninger og armaturer til vask og dusj henvises til entreprenørens leveringsbeskrivelse.

Brannsikring
Byggene prosjekteres etter gjeldende krav i Teknisk forskrift. Det leveres håndholdt brannslukker og brannvarsling til hver bolig.

Dører og vinduer
Levers malt/grunnet fra fabrikk. Enkelte vinduer er faste /fastkarm eller kan bli oppdelt blant annet på grunn av brannkrav eller begrensninger fra vindusprodusent. Vinduene står til kledning og er antrasittgrå både på utside og innside.

Ytterdør fra Bygg1 av kvalitet Sola eller tilsvarende med FG godkjent lås. Antrasittgrå. Øvrige dører/skyvedører er normalt en del av vindusleveransen og leveres i samme farge som vinduer.

Overflater og kledning
Generelt leveres husene med en god grunnstandard og godt planlagt for at du skal kunne flytte rett inn!
Alle husene leveres innvendig med 1-stavs parkett, gipsede tak og vegger som er listefritt mot tak og vinduer, peis, kjøkken fra anerkjente leverandører som Norema, KEO eller JKE, trapp fra Strynstrappa, flislagte bad, wc og entré med varmekabler, downlights m.m.
Utvendig leveres husene med vedlikeholdsenkel impregnert panel som ikke trenger behandling på mange år, vinduer med antrasittgra farge utvendig og innvendig, glassrekkverk på balkonger m.m..

Ønsker man personlig tilpasning eller oppgraderinger er det mange alternativer og muligheter. Se nærmere i brosjyre for tilvalg eller konferer med megler.

Innvendige vegger: Leveres med gipsplatekledning med isolasjon. Det lages forsterkning for montering av baderoms- og kjøkkeninnredning.
Innerdører: Hvit malt fra Swedoor Stable med dempelister eller tilsvarende fra annen leverandør. Vrider, låseskilt og skyvedørsbeslag i børstet stål.

Himlinger: Gips.

Vindussmyg leveres i gips, sparklet og malt i veggfarge.
Listverk, dørlister og dørforinger leveres i malt/grunnet utførelse med synlig spikring/kramper/sageskår.

Gulv i beboelsesrom: Leveres med 13 mm. 1-stavs parkett Eik Cappucini hvit.

Vegger og himlinger i boligrom med gipskledning blir sparklet og malt to strøk hvit. Det samme gjør rom merket «bod».
Teknisk rom leveres med ubehandlet gips på vegg og gulv med ubehandlet betonggulv.
Malerarbeidet utføres iht. NS3420-T: 2019 estetisk klasse K2 på alle oppholdsrom.

Garasjeport
Evt garasje som tilvalg: Garasjene har inkludert port med elektrisk portåpner. (På tomter der det er mulig å bestille garasje)

Kabel-tv/bredbånd/telefoni
Det leveres trekkrør inn til boligen til bruk for fremtidig mulig tilkobling til kabelselskap/ nettleverandør, men ytterligere leveranse er ikke inkludert slik som bestilling/kjøp av kabel, tilknytning nettleverandør, abonnement osv.
Dette blir normalt koplet opp gratis av en fiberleverandør når man bestiller abonnement.

Leveransebeskrivelse

Kjøkken
Kjøkkeninnredning for 150.000 kr, med uttrekkspris 112.500 kr fra valgfri leverandør, enten Norema Drammen, KEO Drammen eller JKE Billingstad.
Tapwell RT2 984 kjøkkenbatteri med avstenging.

Du kontakter din kjøkkenleverandør direkte for å avtale tegnemøte. De hjelper med å finne drømmeløsningen innenfor verdien av verdisjekken som følger med din bolig.

Bad
Standard innredning bad:
Linn Hilde hvit matt.
Oras Safira blandebatteri.
Speil med sidelys.
Størrelse varierer av rom og innsalg.
Vikingbad Mats 90x90 dusjhjørne. (Dusjvegger i glass på alle bad)
Dusjarmatur: Vikingbad Rainshower Tiril.
Slukrist Sirius børstet stål.

VikingBad Ellipse Badekar 177*81*580 med Tapwell RT022 armatur.
Dersom badekar er medtatt

Toaletter og betjeningspaneler:
Villeroy og Boch O'novo veggskål med soft close sete.
Geberit Sigma01 Hvit betjeningsplate.

Standard innredning lite bad/toalettrom:
Eli 50 cm slim innredning hvit matt.
Eva 50 cm speil hvis toalettrom.

Opplegg/rør/til vask og oppvaskmaskin i ungdomsdel.

Vaskerom/teknisk rom:
Oras Safira vaskekarbatteri med tut.
Vaskekar Intra 50 for vegg.
OSO Saga 200 liter boligbereder med ekspansjonskar.

Fliser:
Gulv dusj sone har nedsenk med mosaikk Azuma flis 5*5 cm i alle 3 bad.
Alle 3 bad, wc og entre er standard flis Azuma UP 60 S (60*60 cm) på gulv og i bad også på vegger.
På wc er det malt gips på vegger.
Se for øvrig entreprenørens leveringsbeskrivelse hva gjelder fliser.

El-anlegg
Anlegget leveres iht. gjeldende forskrifter, NEK 400-201.
Det leveres skjult anlegg med innfelt materiell der det er bygningsteknisk mulig.
Til boligen leveres utvendig målerskap med fordelingstavle med jordfeilbryter og automatsikringer. Alle stikkontakter er doble bort sett fra til komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.
Varmekabler leveres i alle bad, wc og entre med termostat og gulvføler.
Panelovner/gulvvarmefolie er tilvalg.

Det leveres 15 downlights og 5 dimmere er inkludert. Utover dette må det bestilles som tilvalg.
Det er SG Install stikkontakter og brytere som standard.

Vedr. elektrikers leveranser henvises for øvrig til entreprenørens leveringsbeskrivelse.

Opplegg/stikk til komfyr, oppvask, kjøl i ungdomsdel.

Det leveres trekkerør for strøm til utvendige biloppstillingsplasser.
Lader til elbil er tilvalg.

Oppvarming
Det levereres peis type Vision Line 40, komplett med stålpipeløp og gjennomføringer, og beslag/pipehatt på tak.
Panelovner/gulvvarmefolie er tilvalg.

For mere detaljer rundt leveranse, se leveransebeskrivelse.

Info energiklasse
Energimerking gir relevant informasjon om hvor energieffektiv boligen er. Alle eiendommer som selges skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m².

Energiattest vil bli utarbeidet av selger etter at detaljprosjekteringen er gjennomført , og utleveres ved overtakelse av boligen. . Se www.energimerking.no for mer informasjon om energimerking av boliger.

Generell orientering
Salgsprospekt og prosjektbeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler, funksjoner og planlagte organisering, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Det vises for øvrig til kundetegninger og kjøpekontrakt med vedlegg. Alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, og det kan derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boligene. Kjøper oppfordres derfor særskilt til å vurdere solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mm. før et eventuelt bud inngis. Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger og tegninger 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. 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. Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet. Sjakter, innkassinger o.l. og VVS føringer er ikke endelig tegnet inn. Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert. Forstøtningsmurer, fallsikringer, belysning, fordeler-skap, lekeapparat, benker m.m., kummer og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget. Selger har rett til å foreta endringer i prosjektet som ikke vesentlig forringer prosjektets kvalitet eller standard, herunder arkitektoniske endringer, materialvalg, mindre endringer i konstruksjon, rørgjennomføringer og/eller tomtetilpasninger. Slike endringer er ikke å anse som mangler ved ytelsen. Det samme gjelder de endringer som må gjøres som følge av kommunens byggesaksbehandling og krav i ramme- og igangsettingstillatelser, samt andre offentlige tillatelser.

Selger tar forbeholder seg retten til å overdra rettigheter og plikter etter denne kjøpekontrakt til et annet selskap (for eksempel et utbyggerselskap). Kjøper aksepterer en slik eventuell overdragelse. 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 leiligheter til samme kjøper. Selger forbeholder seg retten til uten varsel å kunne endre priser og betingelser for usolgte enheter.

Fremdriftsplan og ferdigstillelse

Antatt ferdigstillelse er 3/4. kvartal 2027, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt. Grunnarbeider er i gang.

Selger skal fastsette en endelig overtakelsesdato når man vet mer om når dette kan skje.
Selger vil cirka seks måneder før forventet ferdigstillelse varsle kjøper om antatt overtakelsestidspunkt innenfor et tidsintervall på cirka tre måneder. Selger vil cirka to måneder før forventet ferdigstillelse varsle kjøper om antatt overtakelsesperiode innenfor et tidsintervall på cirka en måned. Tidsintervallene er kun av veiledende karakter, og utløser ikke krav om dagmulkt ved eventuell forsinkelse. Endelig overtakelsesdato vil bli gitt med minst syv dagers varsel, jf. buofl. § 15 første ledd.

Selger skal innen rimelig tid varsle forbruker dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse.
Selger har rett til tilleggsfrist dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeider, eller vilkårene nevnt i bustadoppføringslova §11 er oppfylt.

Ved besøk på byggeplass før overtagelse skal kunder alltid være i følge med en representant fra Selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt. Det er lagt opp til 1 befaring på byggeplassen før overtagelse.

1.Forbefaring
Samtidig med bekreftelsen av overtakelsesdatoen, inviterer selger kjøper til forbefaring av boligen. Denne gjennomføres normalt 1-2 uker før overtakelsen og skal avdekke eventuelle feil, mangler eller spørsmål i forkant av overtakelsesforretningen.

2.Overtagelse
På selve overtakelsesforretningen vil partene igjen inspisere boligen sammen og verifisere at eventuelle utbedringer som ble påpekt under forbefaringen er utført. Det vil bli utarbeidet en protokoll som undertegnes av begge parter, hvoretter kjøper mottar nøklene og formelt overtar boligen.

3.Ettårsbefaring
Ett år etter overtakelsen vil kjøper bli tilbudt en ettårsbefaring, hvor partene på nytt gjennomgår boligen for å identifisere og utbedre eventuelle feil og mangler.
Overtakelse og fullt oppgjør for boligen, samt eventuelle tilvalg som ikke er betalt, skal finne sted ved overtakelse av boligen
Forsikringsselskap
Bygningsmassen vil være forsikret av utbygger frem til overtagelse. Fra overtagelsesdagen vil eiendommen forsikres gjennom sameiets fellesforsikring. Kjøper må tegne egen innboforsikring.

FINN HUSET SOM PASSER FOR DEG

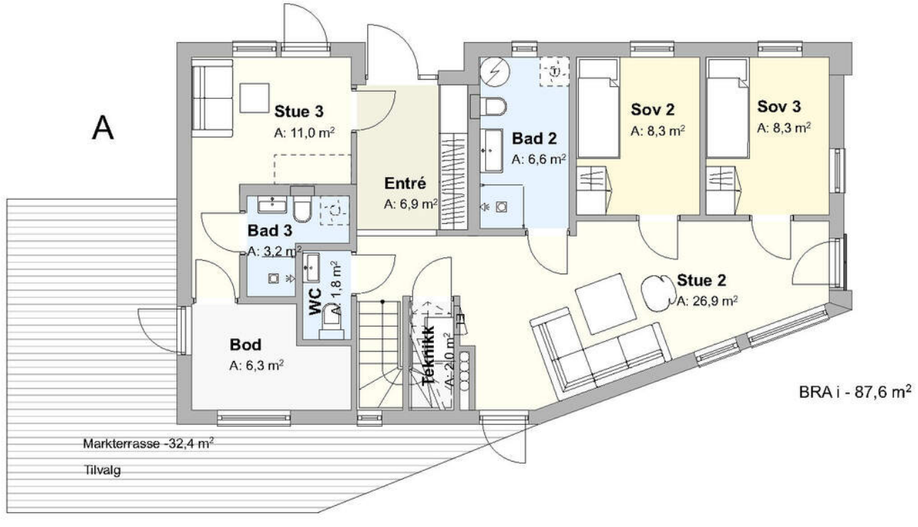
Boligene ligger fantastisk til på tomten!

HUS A
ÅSHEIMGRENDA 9 F

BRA: 176,5 m²
BRA-I: 176,5 m²
Tomtestørrelse: Ca.502kvm.
Pris: 9 700 000,- + omkostninger.
Garasje: Kan etablere dobbeltgarasje uten å søke, 1 meter fra tomtegrensen.

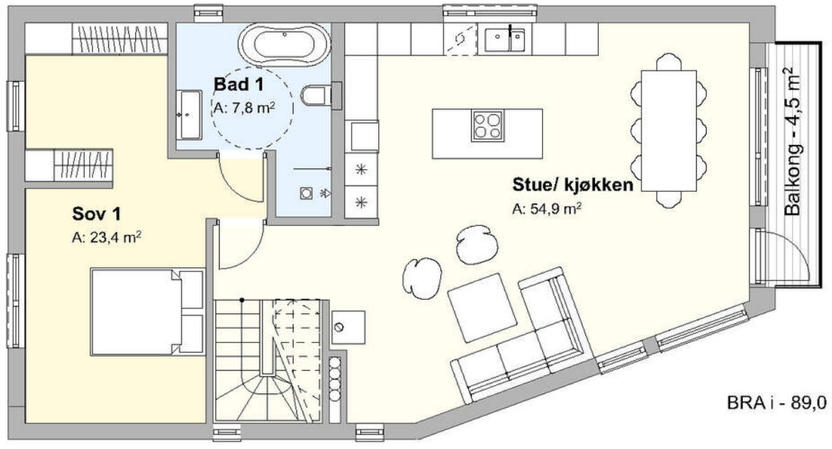


A

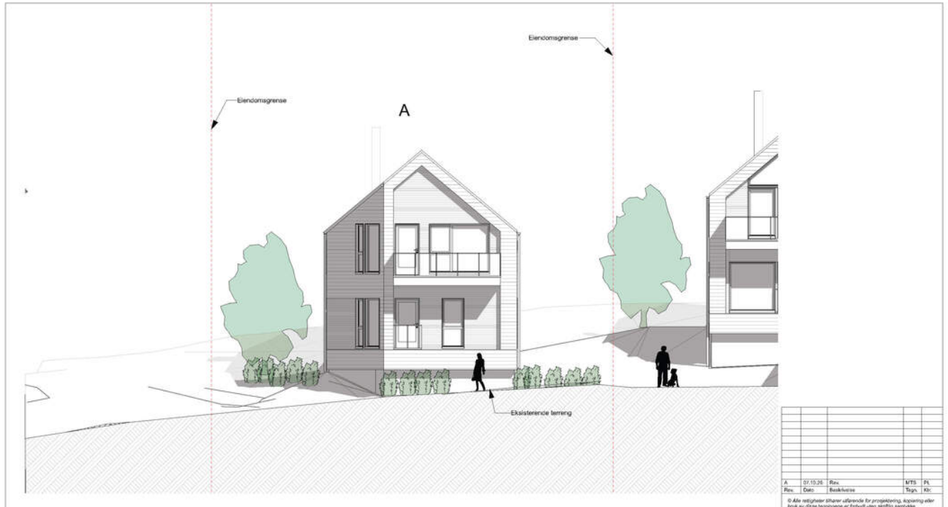


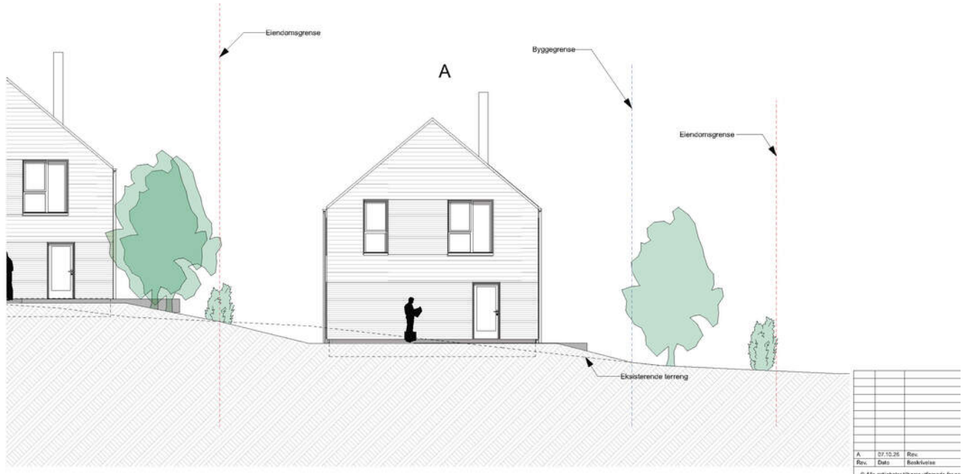
BRA i - 87,6 m²

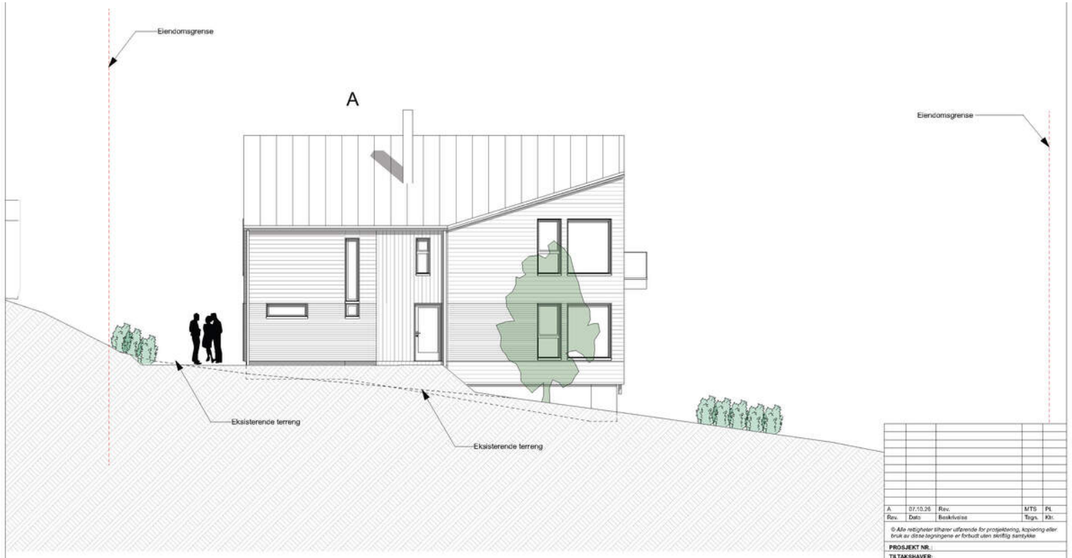
A



BRA i - 89,0 m







A	07.10.25	Rev.	MTS	PL
Rev.	Dato	Beskrivelse	Tegn.	Kfr.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

PROSJEKT NR.:

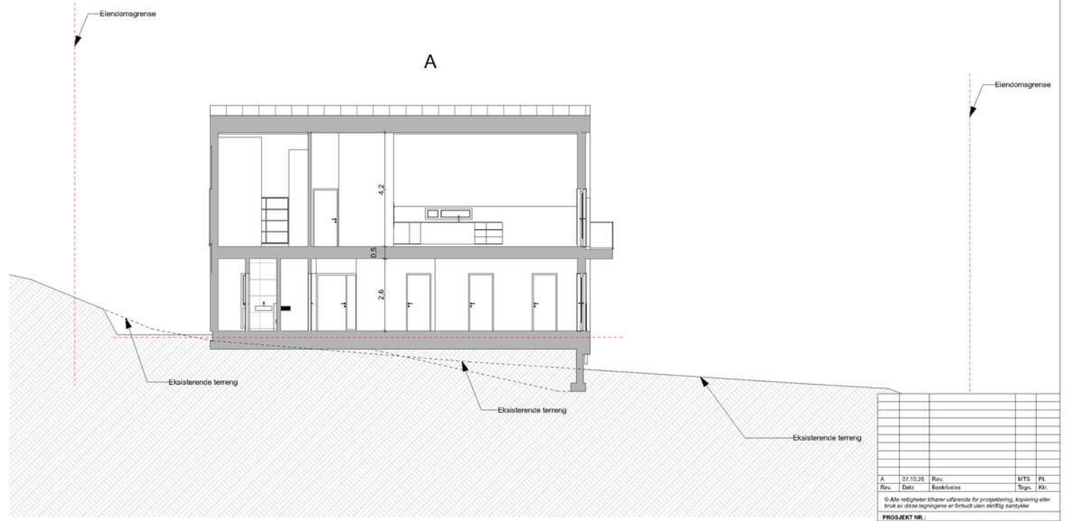
TILTAKSHAVER:
Åsheim gård AS

PROSJEKT:
Åsheim gård

FASE:
Salgstegninger

TEGN.:
Fasade Sør - Hus A

DATO: 28.06.2026 | MÅL: 1:100 | TEGN. STR. | A3



A	07.10.25	Rev.	MTS	PL
Rev.	Dato	Beskrivelse	Tegn.	Kfr.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

PROSJEKT NR.:

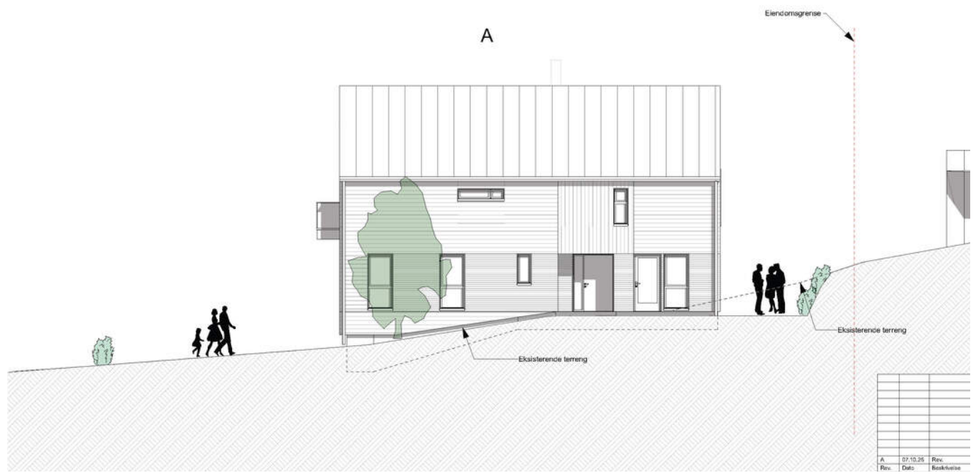
TILTAKSHAVER:
Åsheim gård AS

PROSJEKT:
Åsheim gård

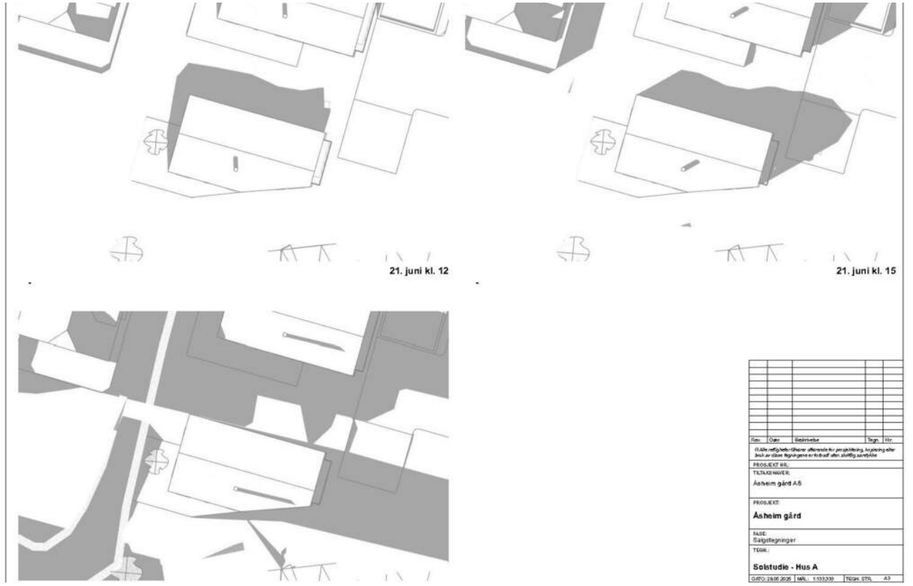
FASE:
Salgstegninger

TEGN.:
Snitt - Hus A

DATO: 28.06.2026 | MÅL: 1:100 | TEGN. STR. | A3



A	07.10.25	Rev.
Rev.	Dato	Beskrivelse



© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

PROSJEKT NR.:

TILTAKSHAVER:
Åsheim gård AS

PROSJEKT:
Åsheim gård

FASE:
Salgstegninger

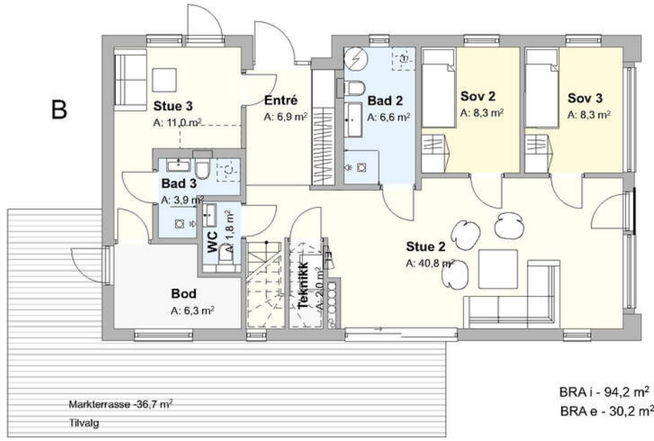
TEGN.:
Solstudie - Hus A

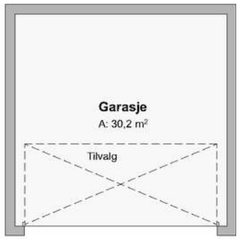
DATO: 28.06.2026 | MÅL: 1:1333/39 | TEGN. STR. | A3

HUS B
ÅSHEIMGRENDA 9 E

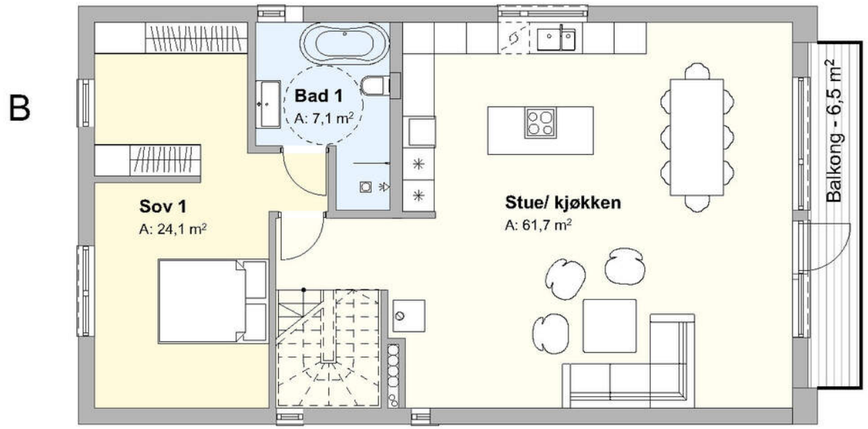
BRA: 190 m²
BRA-I: 190 m²
Tomtestørrelse: Ca.501kvm.
Pris: 10 250 000,- + omkostninger.
Garasje: Godkjent for dobbeltgarasje.



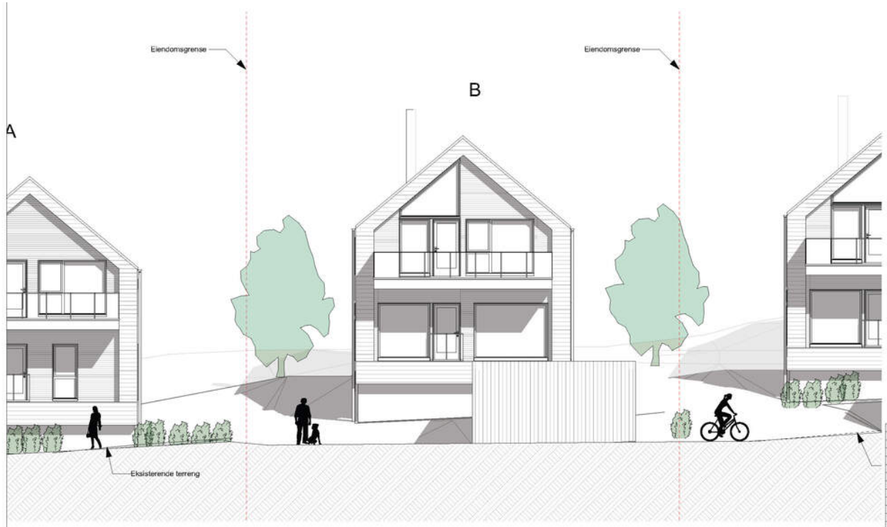




BRA i - 94,2 m²
BRA e - 30,2 m²



BRA i - 95,8 m²



A 07.10.25 Rev. MTS PL
Rev. Dato: Beskrivelse Tegn. Kh:

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

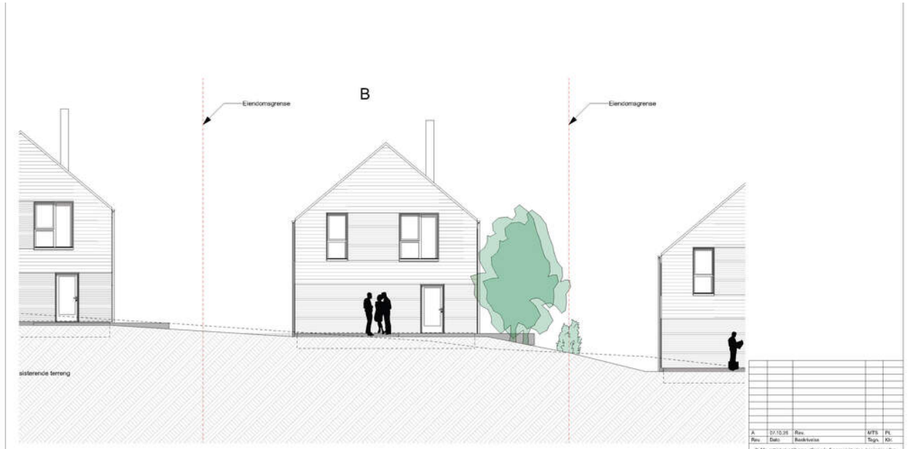
PROSJEKT NR.:
TILTAKSHAVER:
Åsheim gård AS

PROSJEKT:
Åsheim gård

FASE:
Salgstegninger

TEGN.:
Fasade Øst - Hus B

DATO: 28.05.2026 | MÅL: 1:100 | TEGN. STR.: A3



A 07.10.25 Rev. MTS PL
Rev. Dato: Beskrivelse Tegn. Kh:

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

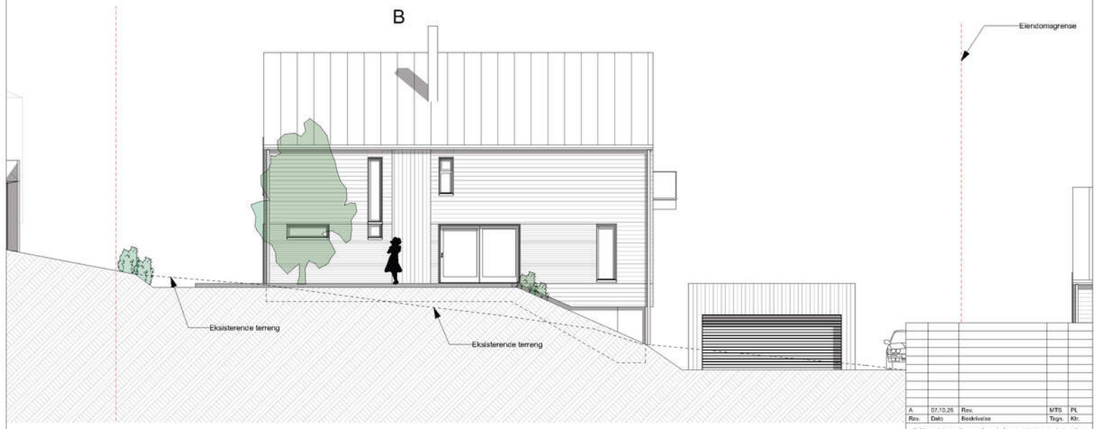
PROSJEKT NR.:
TILTAKSHAVER:
Åsheim gård AS

PROSJEKT:
Åsheim gård

FASE:
Salgstegninger

TEGN.:
Fasade Vest - Hus B

DATO: 28.05.2026 | MÅL: 1:100 | TEGN. STR.: A3



Rev.	Dato	Beskrivelse	Tegn.	Ktr.
A	07.10.26	Rev.	MTS	PL

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

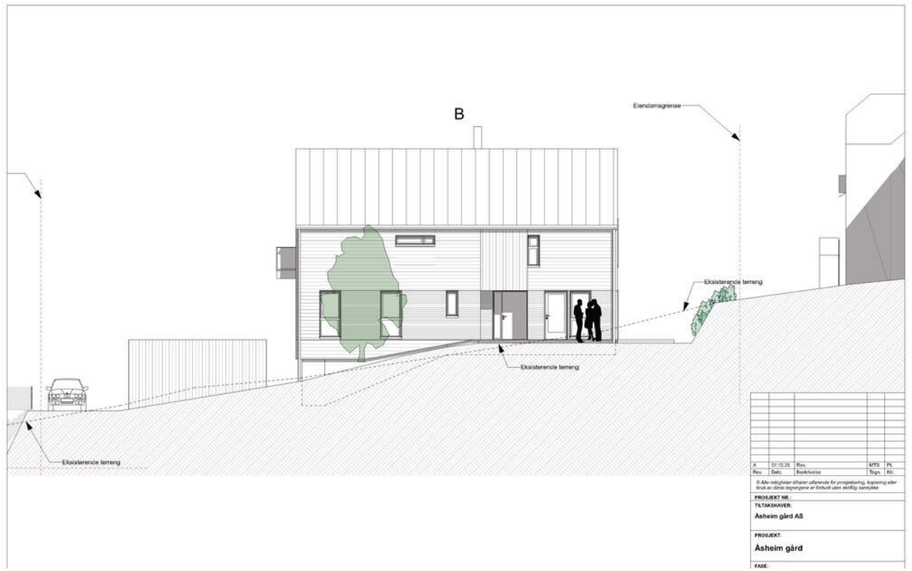
PROSJEKT NR.:

TILTAKSHAVER:
Åsheim gård AS

PROSJEKT:
Åsheim gård

FASE:
Salgstegninger

TEGN.:
Fasade Sør - Hus B



Rev.	Dato	Beskrivelse	Tegn.	Ktr.
A	07.10.26	Rev.	MTS	PL

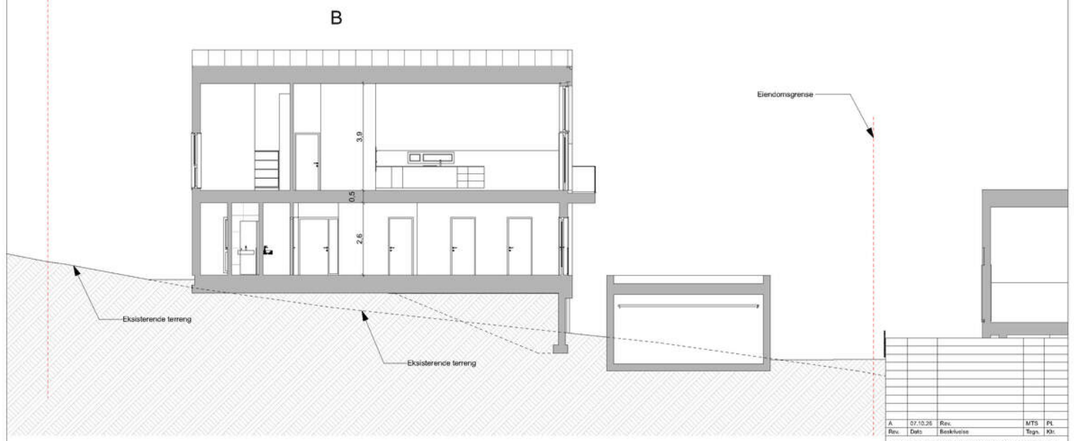
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

PROSJEKT NR.:

TILTAKSHAVER:
Åsheim gård AS

PROSJEKT:
Åsheim gård

FASE:



Rev.	Dato	Beskrivelse	Tegn.	Ktr.
A	07.10.26	Rev.	MTS	PL

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

PROSJEKT NR.:

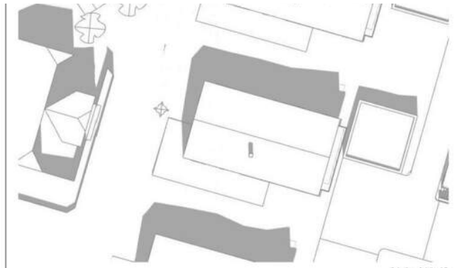
TILTAKSHAVER:
Åsheim gård AS

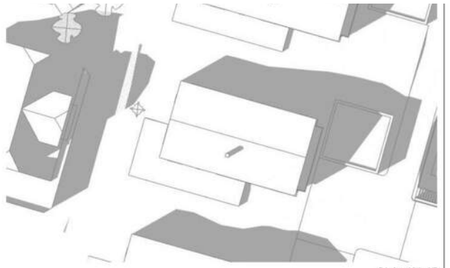
PROSJEKT:
Åsheim gård

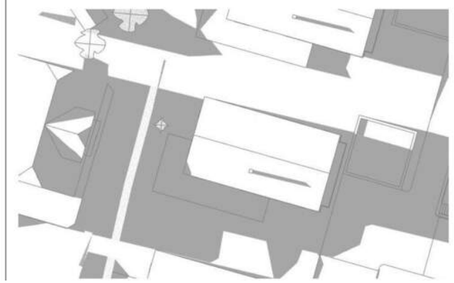
FASE:
Salgstegninger

TEGN.:
Snitt - Hus B

DATO: 28.06.2026	MÅL: 1:100	TEGN. STR.	A3
STRAND/LØKEN ARKITEKTER AS		SIGN.	MTS
		KONTR.	PL
		TEGN. NR.	A71-B-3


21. juni kl. 12


21. juni kl. 15



Rev.	Dato	Beskrivelse	Tegn.	Ktr.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

PROSJEKT NR.:

TILTAKSHAVER:
Åsheim gård AS

PROSJEKT:
Åsheim gård

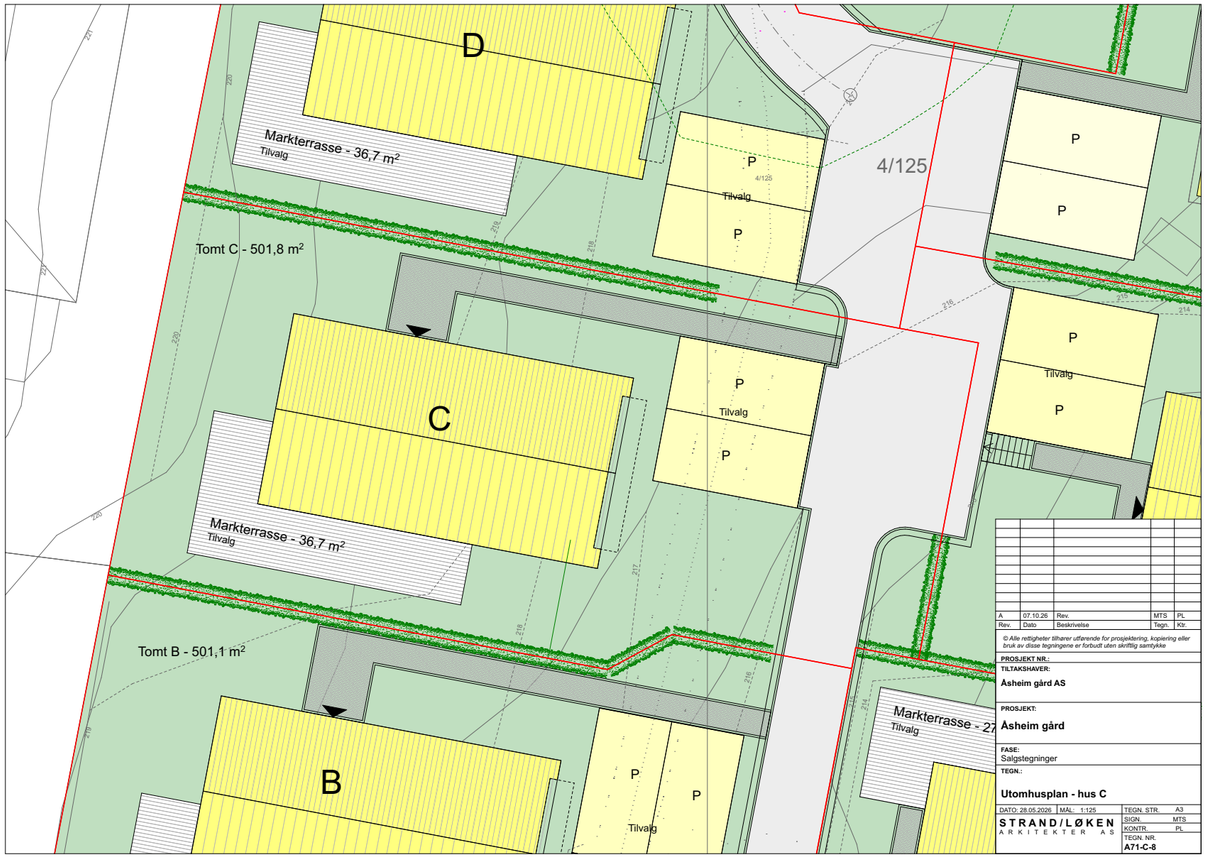
FASE:
Salgstegninger

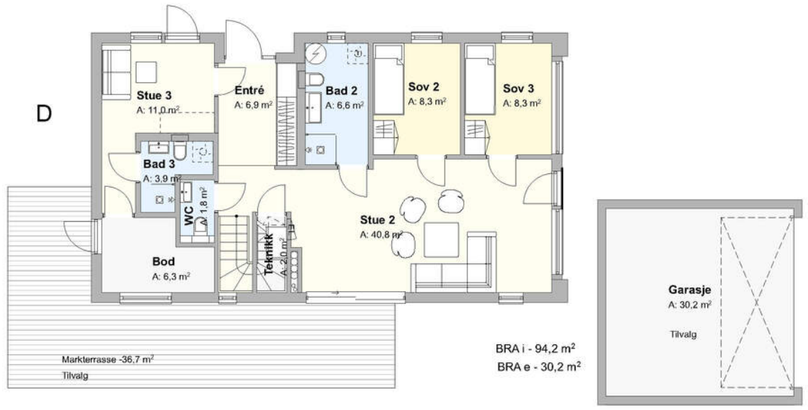
TEGN.:
Solstudie - Hus B

DATO: 28.06.2026 | MÅL: 1:1333/30 | TEGN. STR. | A3

HUS C
ÅSHEIMGRENDA 9 D

BRA: 190 m²
BRA-I: 190 m²
Tomtestørrelse: Ca.501kvm.
Pris: 10 250 000,- + omkostninger.
Garasje: Godkjent for dobbeltgarasje.







BRA i - 95,8 m²



Rev.	Dato	Beskrivelse
A	07.10.25	Rev.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosj
bruk av disse tegningene er forbudt uten sk

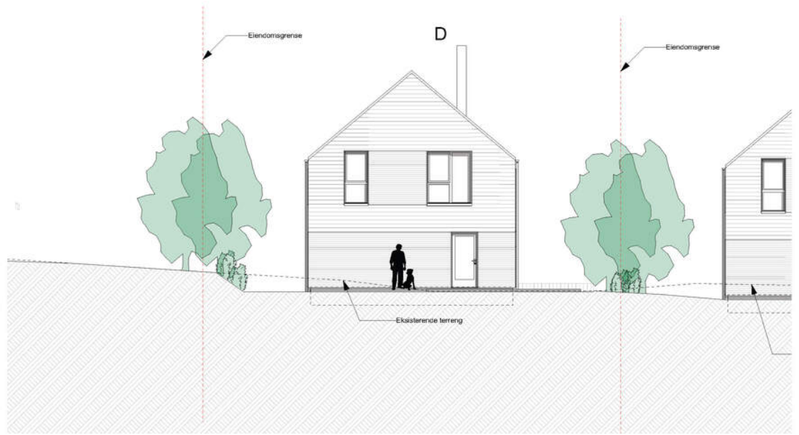
PROSJEKT NR.:

TILTAKSHAVER:
Åsheim gård AS

PROSJEKT:
Åsheim gård

FASE:
Salgstegninger

TEGN.:



Rev.	Dato	Beskrivelse
A	07.10.25	Rev.

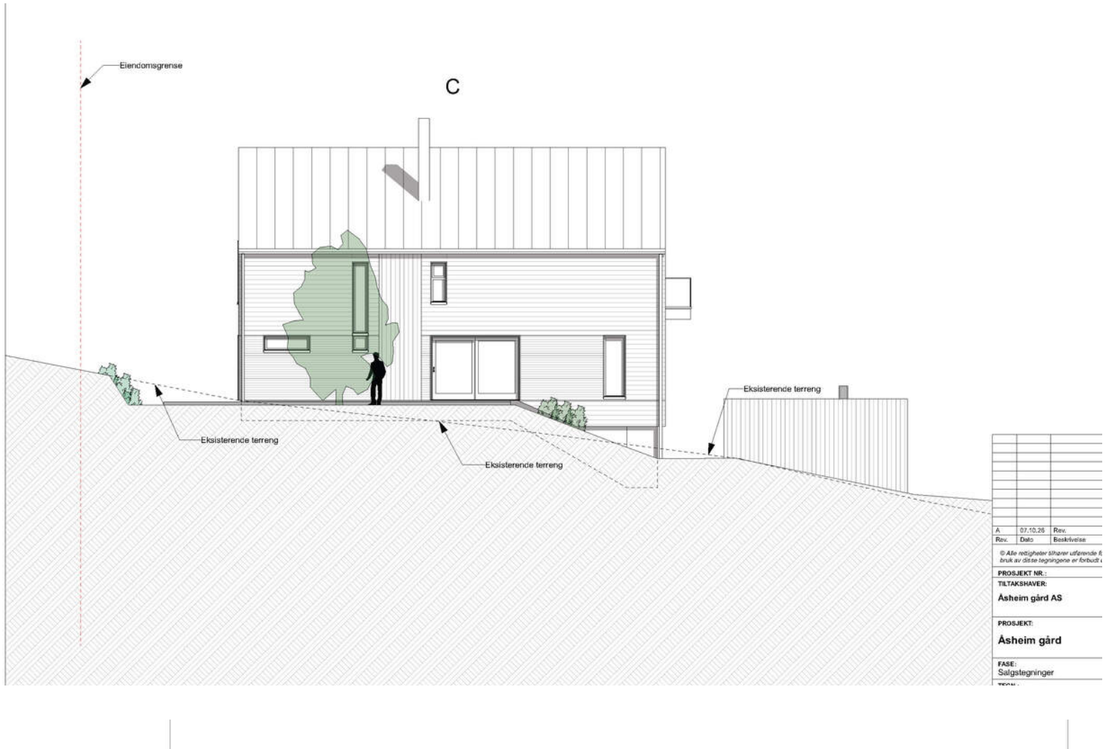
© Alle rettigheter tilhører utførende for
bruk av disse tegningene er forbu

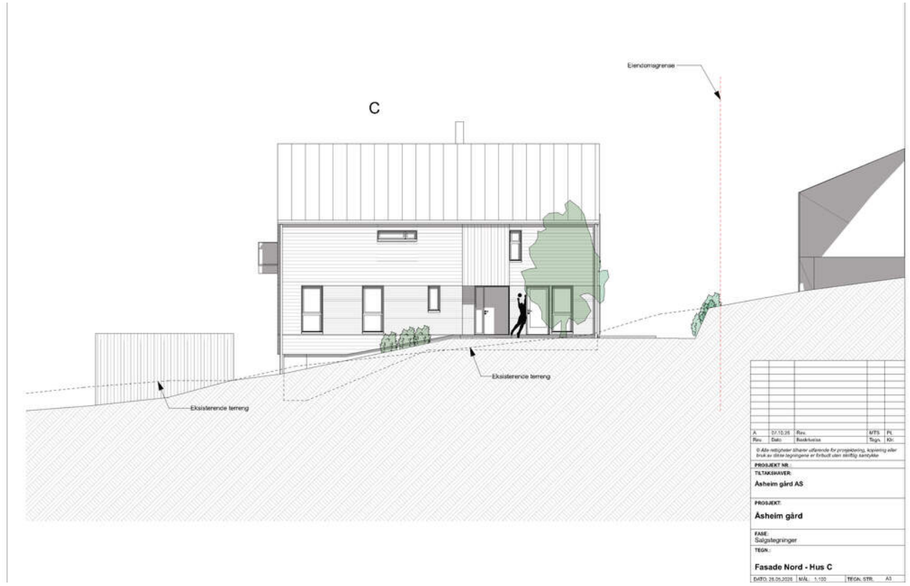
PROSJEKT NR.:

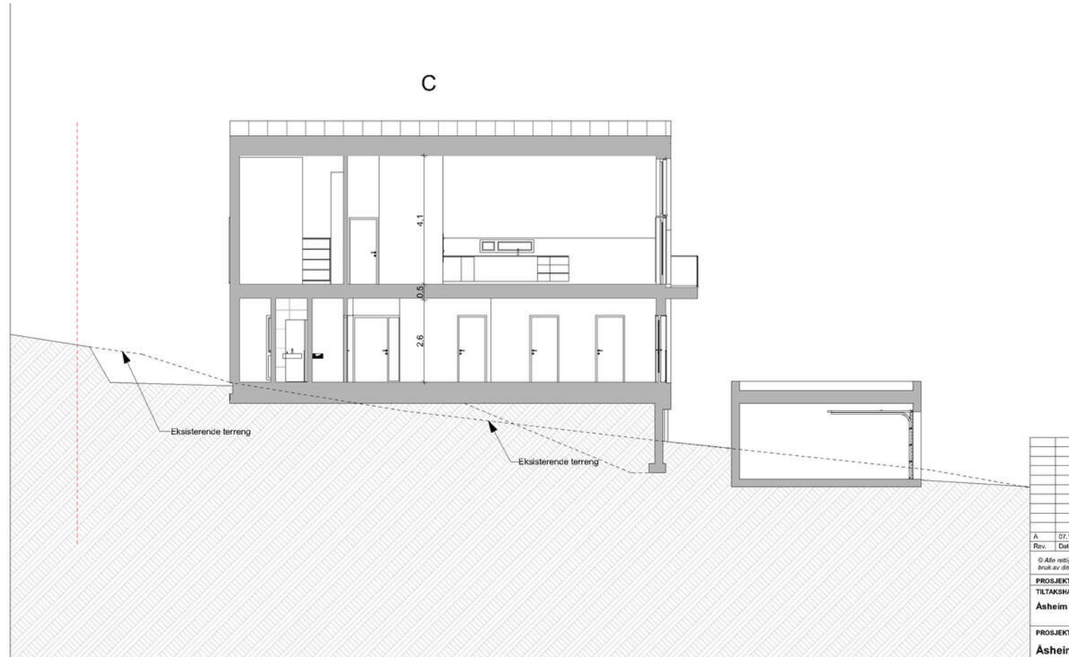
TILTAKSHAVER:
Åsheim gård AS

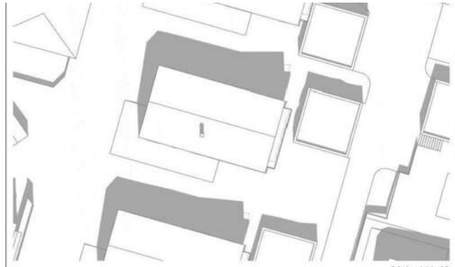
PROSJEKT:
Åsheim gård

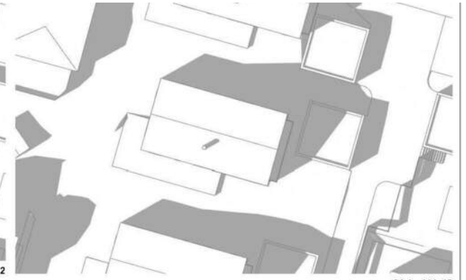
FASE:
Salgstegninger

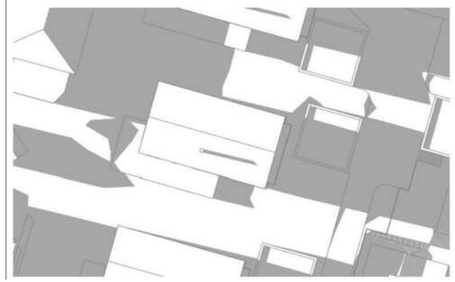

Eiendomsgrense
C
Eksisterende terreng
Eksisterende terreng
Eksisterende terreng


Eiendomsgrense
C
Eksisterende terreng
Eksisterende terreng


C
4.1
0.5
2.6
Eksisterende terreng
Eksisterende terreng

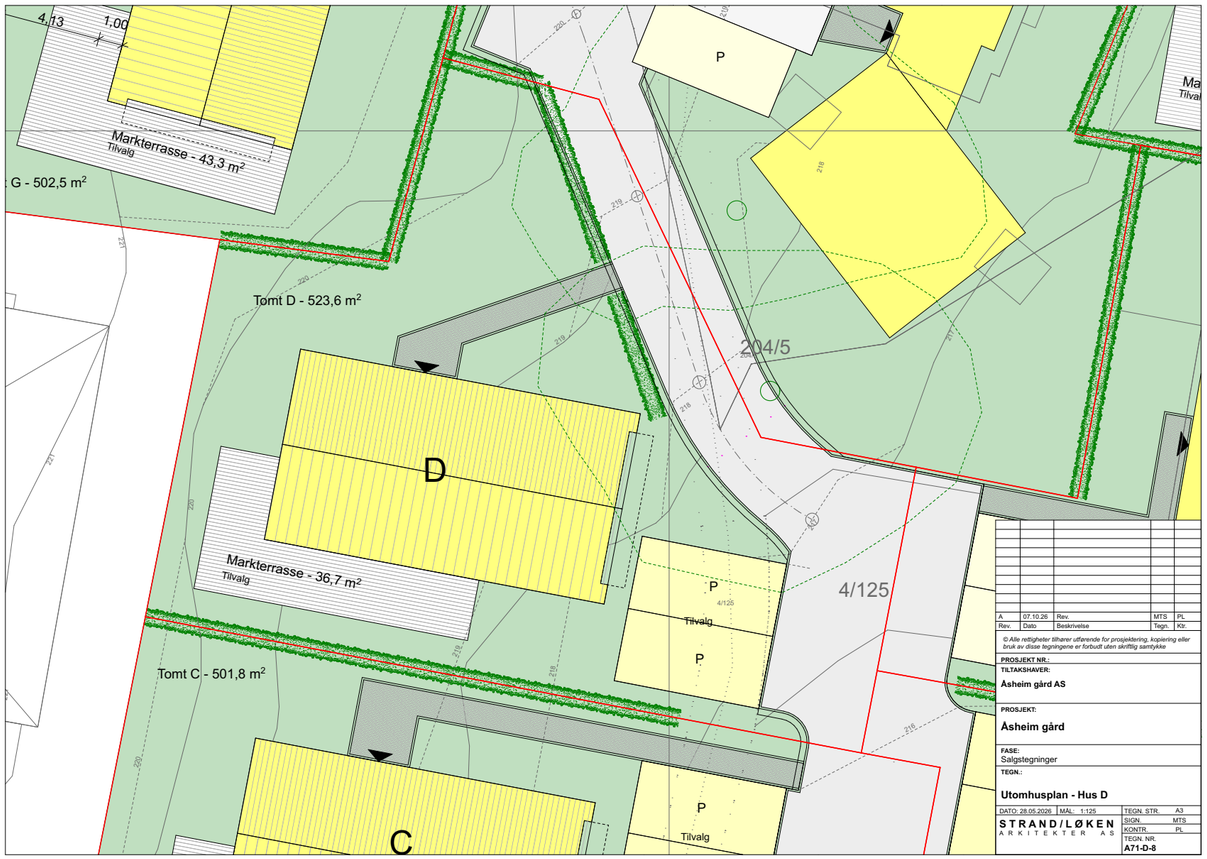

21. juni kl. 12


21. juni kl. 15

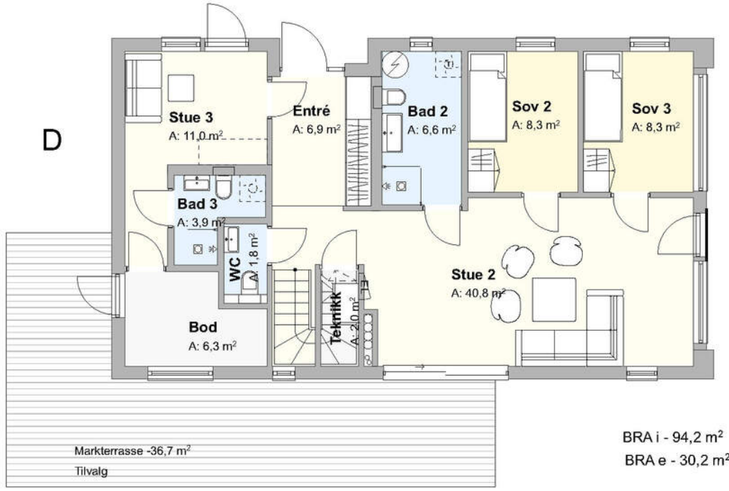


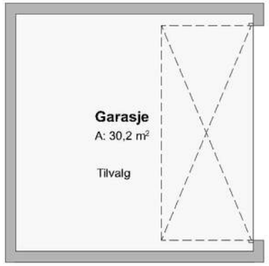
HUS D
ÅSHEIMGRENDA 9 C

BRA: 190 m²
BRA-I: 190 m²
Tomtestørrelse: Ca.523 kvm.
Pris: 10 250 000,- + omkostninger.
Garasje: Godkjent for dobbeltgarasje.



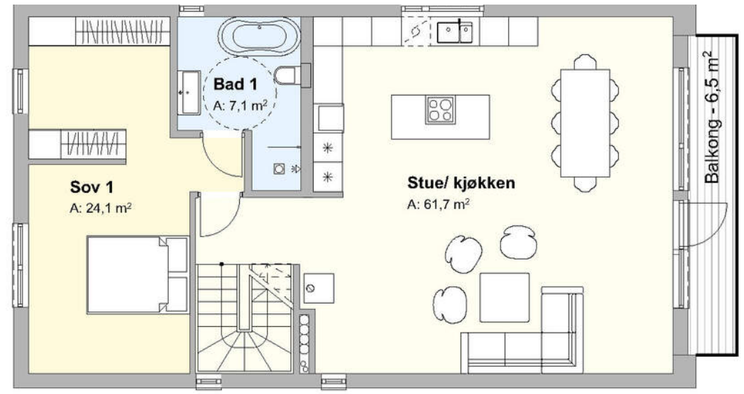
D



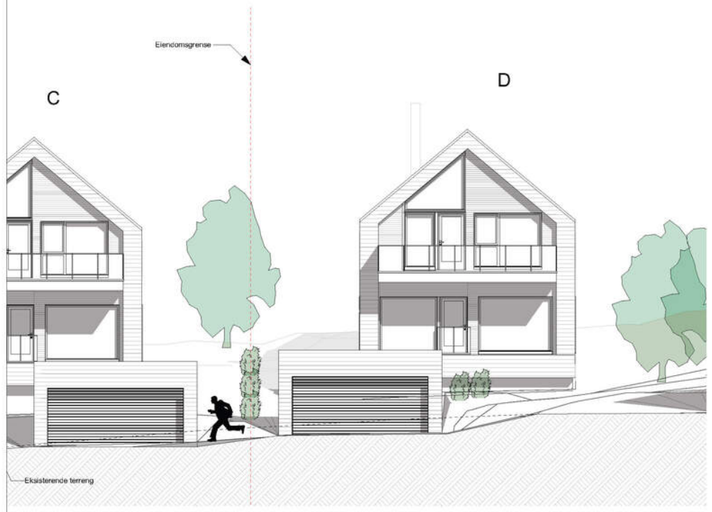


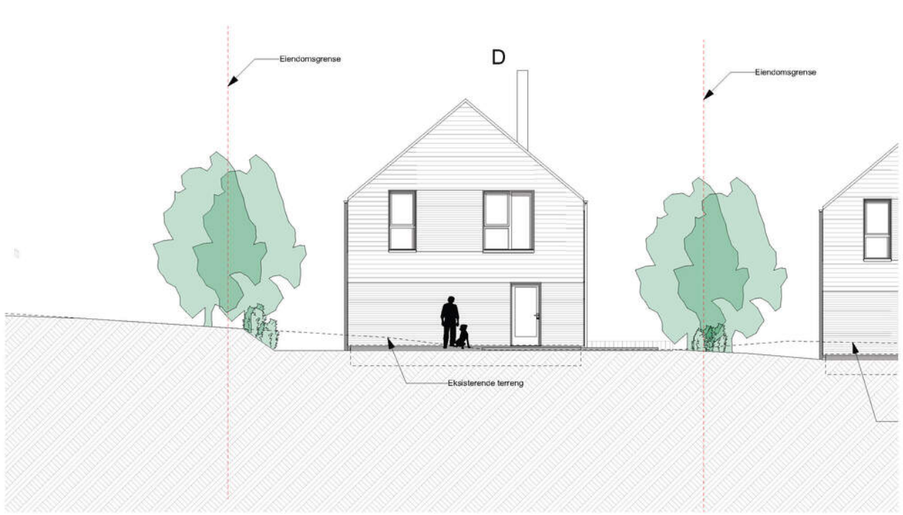
BRA i - 94,2 m²
BRA e - 30,2 m²

D



BRA i - 95,8 m²





Rev.	Dato:	Beskrivelse	Tegn.	Kfr.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

PROSJEKT NR.

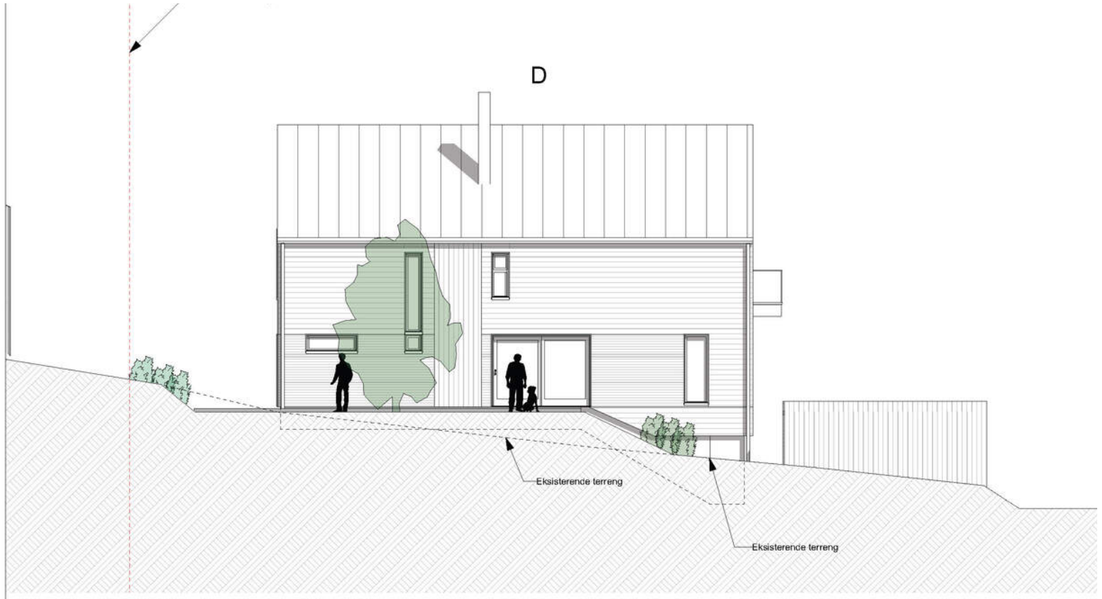
TILTAKSHAVER:
Åsheim gård AS

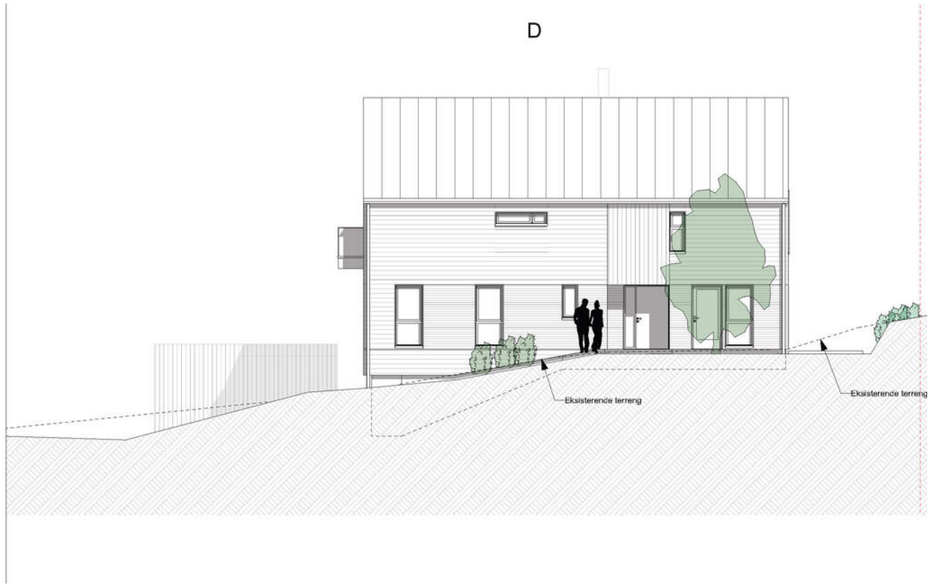
PROSJEKT:
Åsheim gård

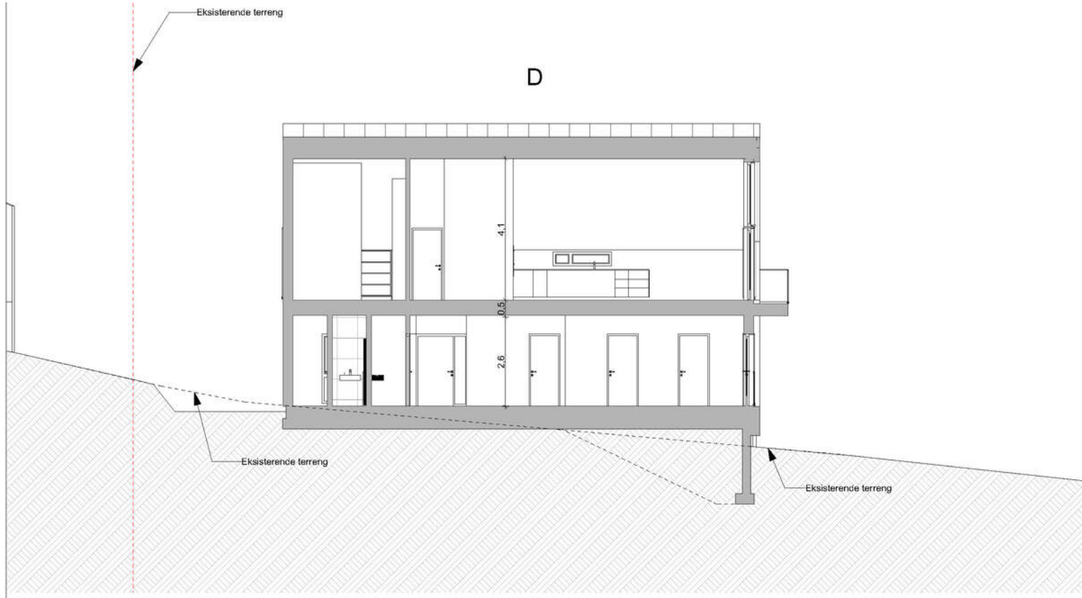
FASE:
Salgstegninger

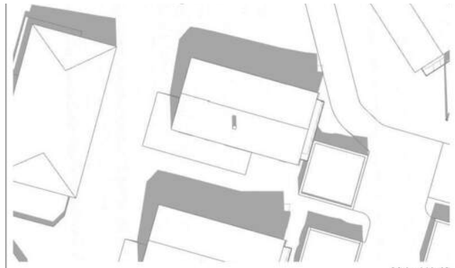
TEGN.:
Fasade Øst - Hus D

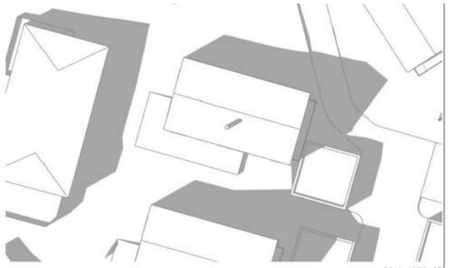
DATO: 28.06.2026 | MÅL: 1:100 | TEGN. STR.: A3

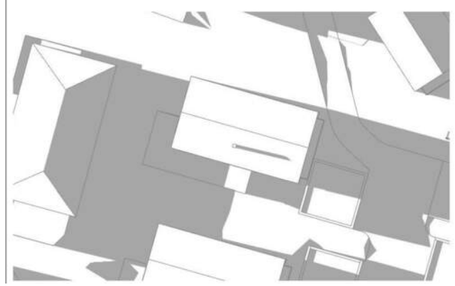












Åsheim gård AS

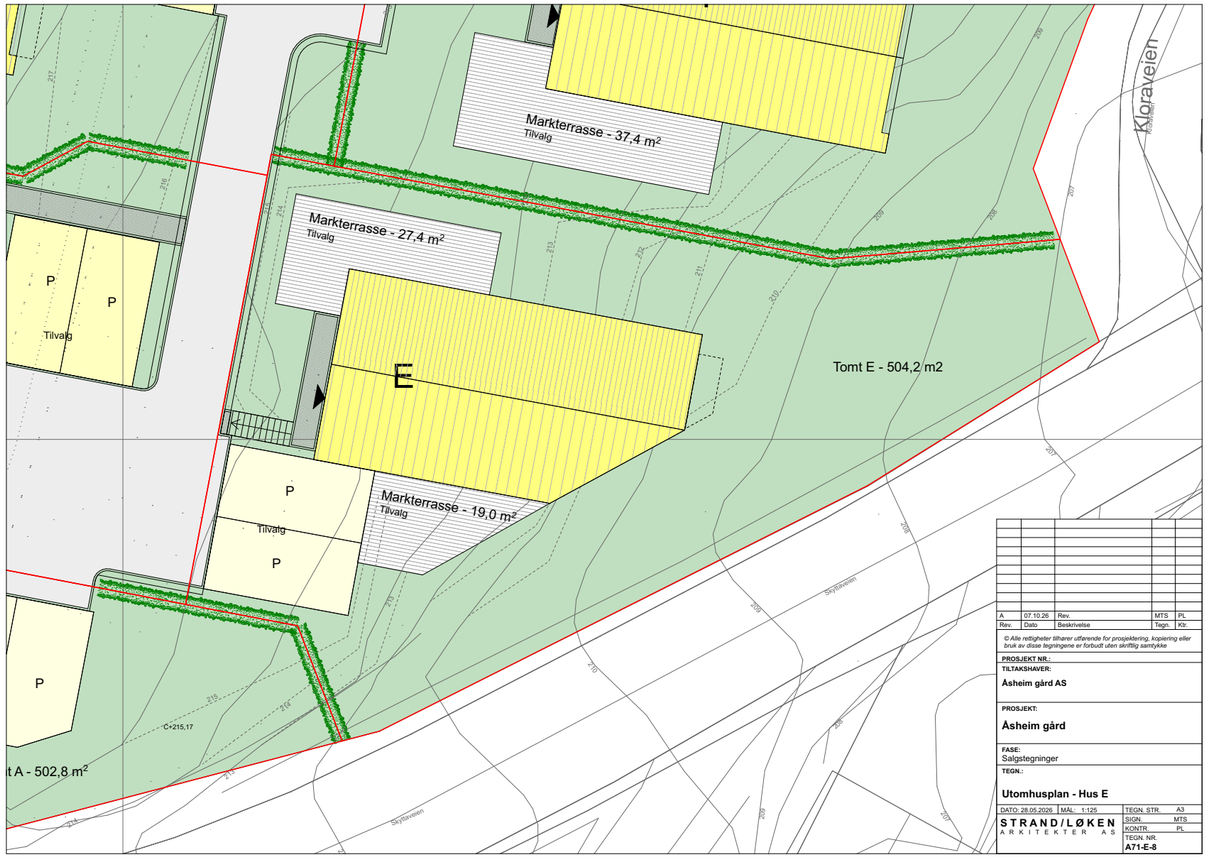
Åsheim gård

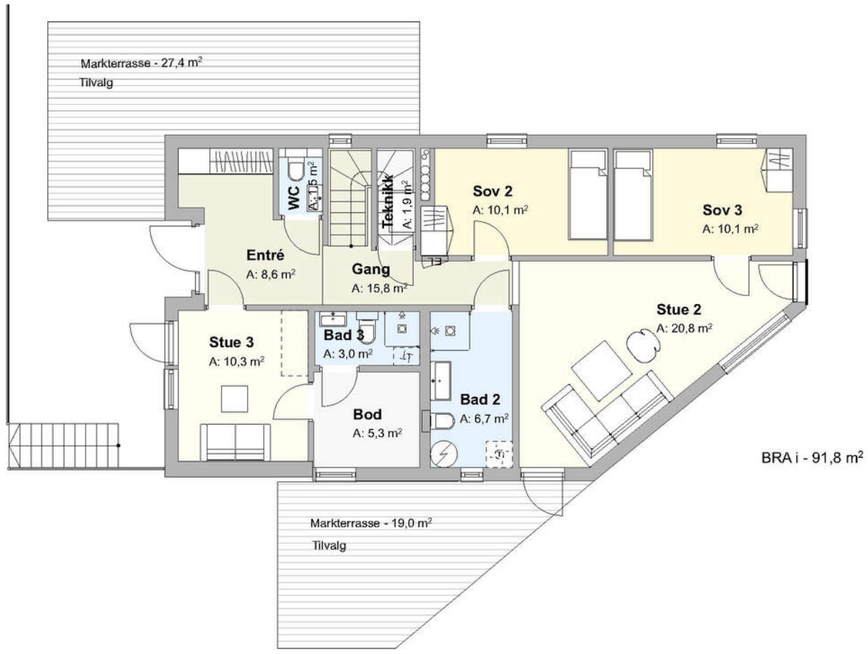
Søkegrenser

Solstudie - Hus D

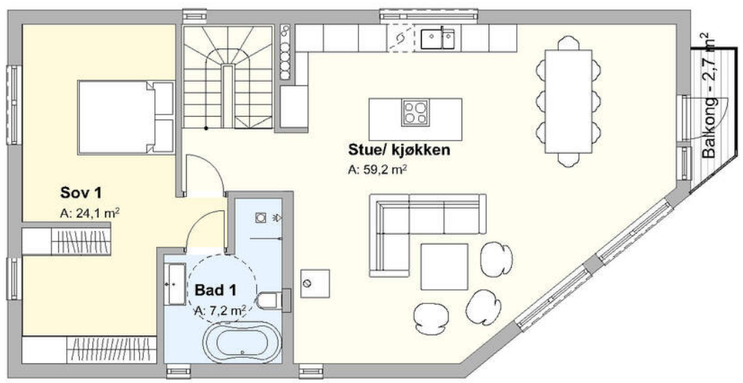
HUS E
ÅSHEIMGRENDA 9 G

BRA: 184,8 m²
BRA-I: 184,8 m²
Tomtestørrelse: Ca.503 kvm.
Pris: 9 700 000,- + omkostninger.
Garasje: Utbygger kan tilby seg søke kommunen om enkeltgarasje og dobbeltgarasje.

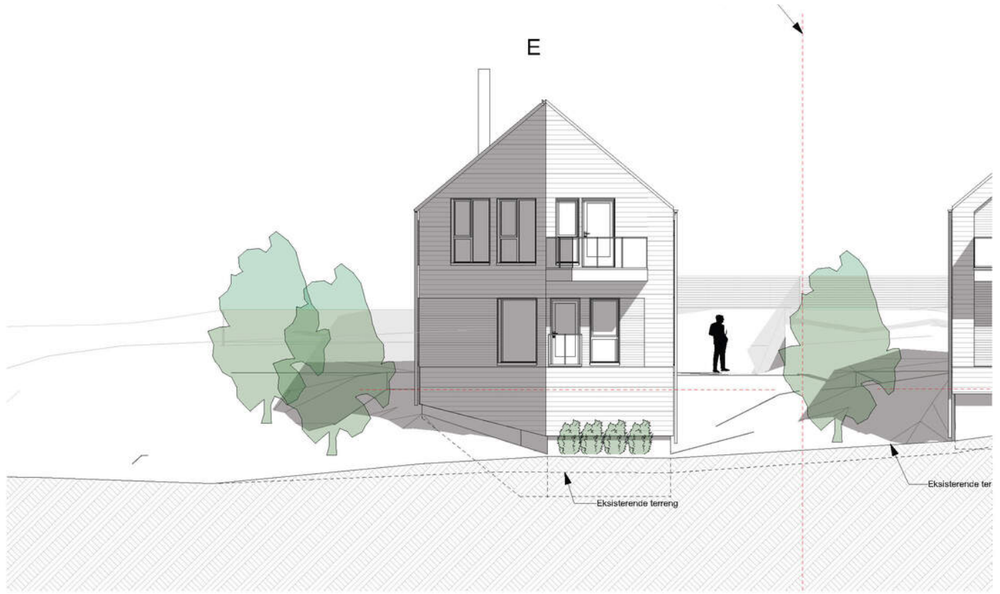


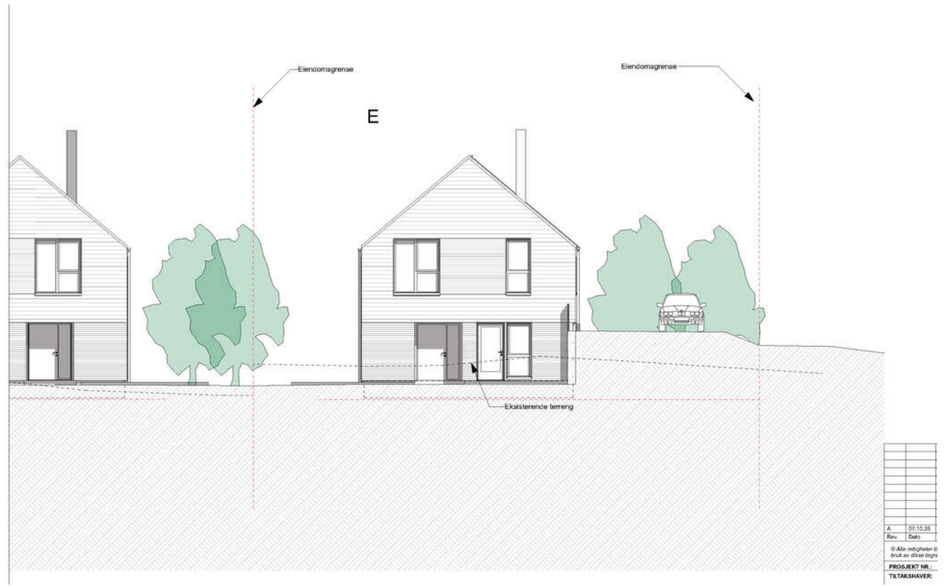


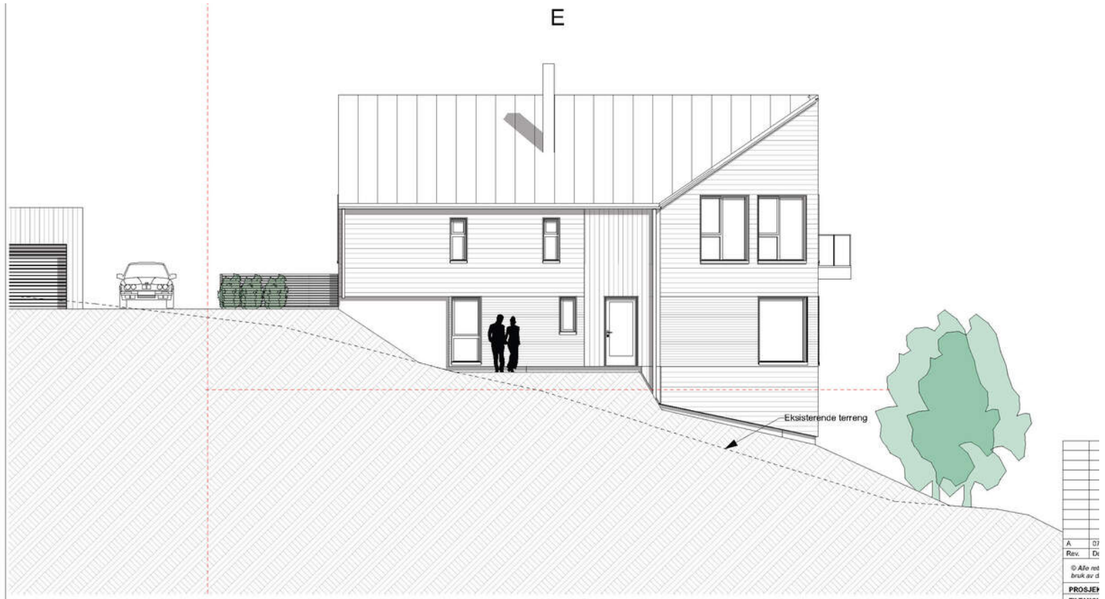
BRA i - 91,8 m²

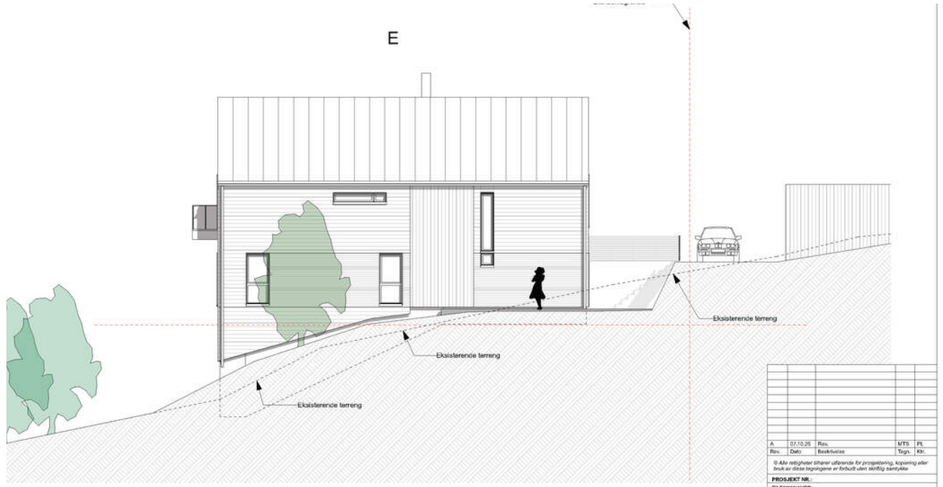


BRA i - 93,2 m²









A	07.10.25	Rev.	MTS	PL
Rev.	Dato	Beskrivelse	Tegn.	Kfr.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av dette tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

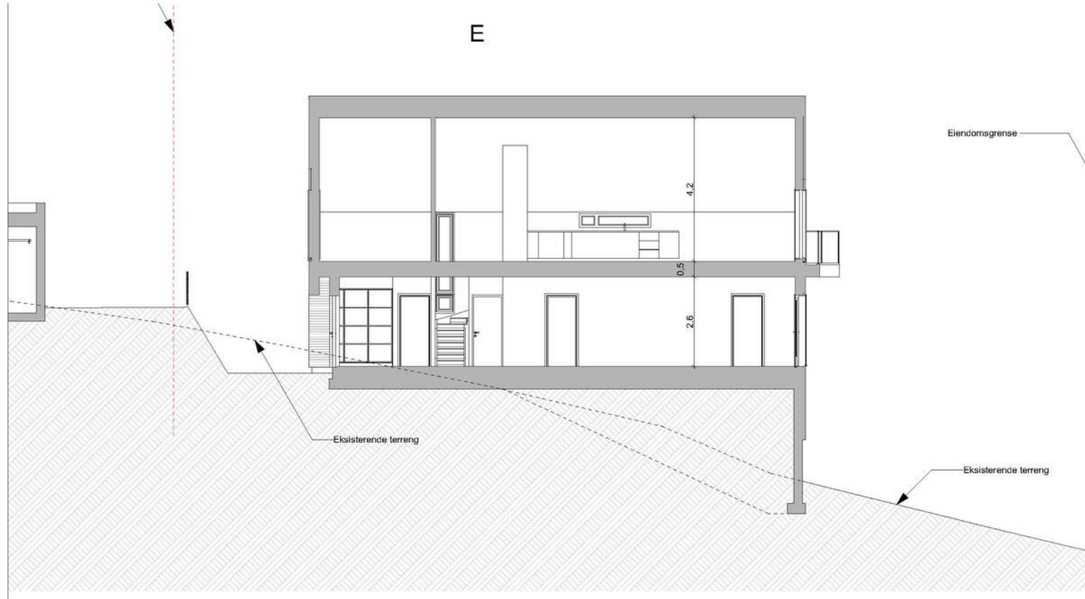
PROSJEKT NR.:

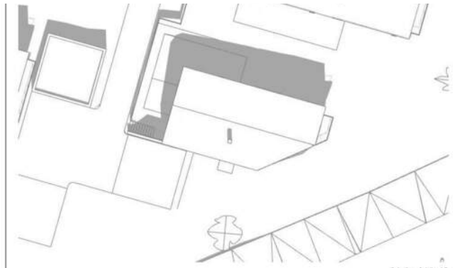
TILTAKSHAVER:
Åsheim gård AS

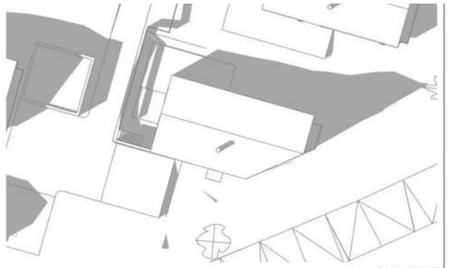
PROSJEKT:
Åsheim gård

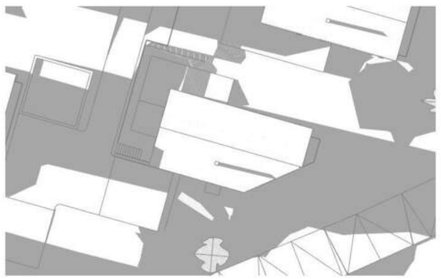
FASE:
Salgstegninger

TEGN.:









Rev.	Dato	Beskrivelse	Tegn.	Kfr.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av dette tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

PROSJEKT NR.:

TILTAKSHAVER:
Åsheim gård AS

PROSJEKT:
Åsheim gård

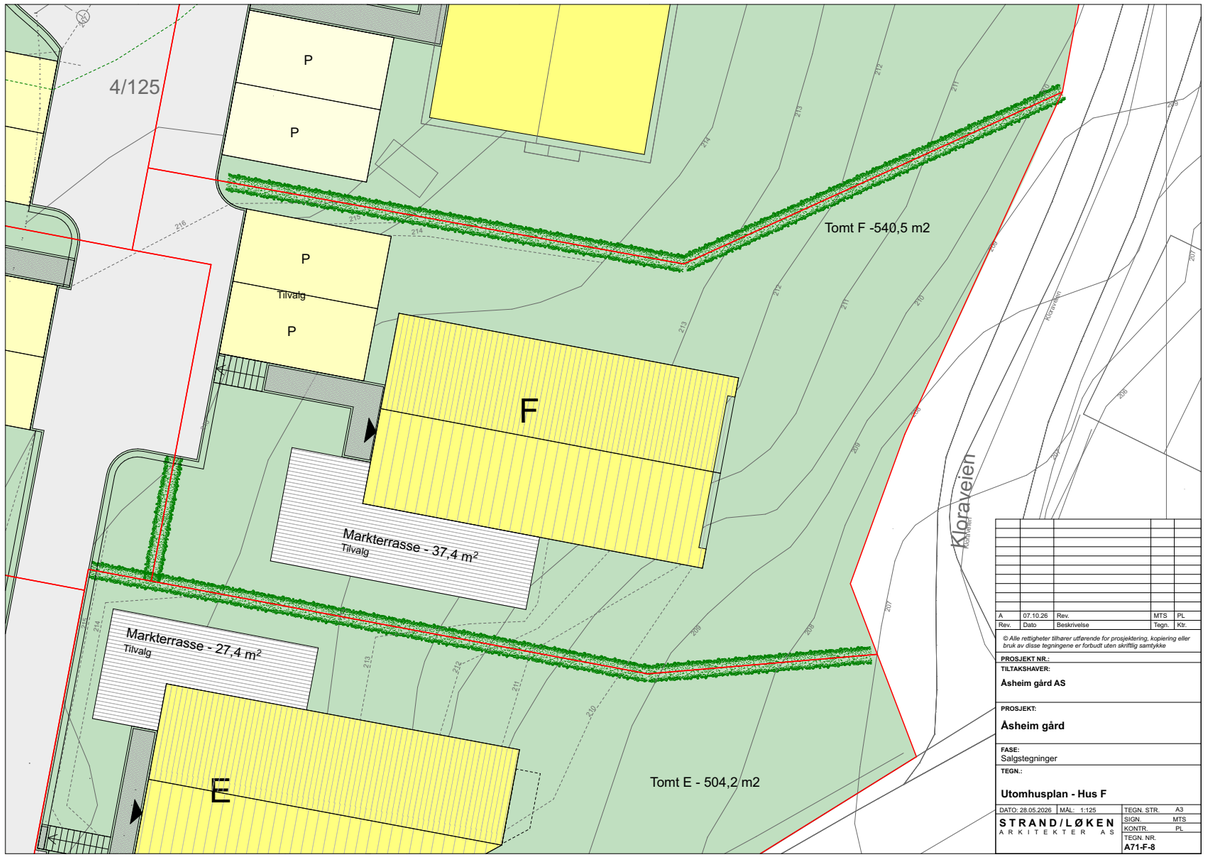
FASE:
Salgstegninger

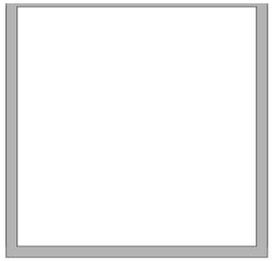
TEGN.:
Solstudie - Hus E

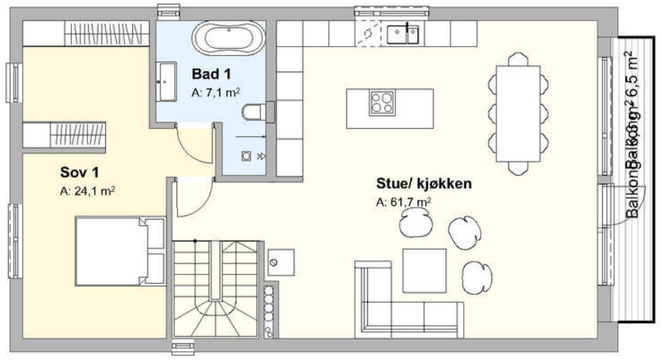
DATO: 29.08.2025 | M/L: 1:1333/30 | TEGN. STIL: A3

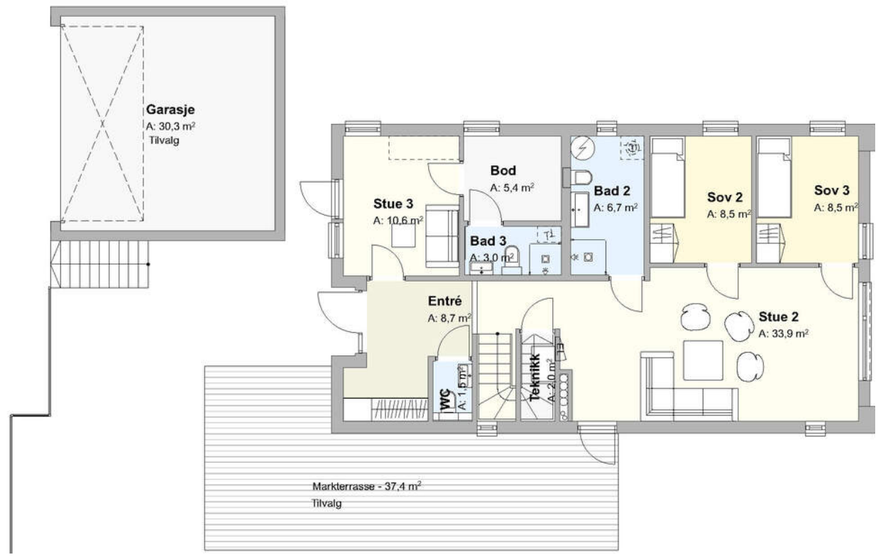
HUS F
ÅSHEIMGRENDA 9 H

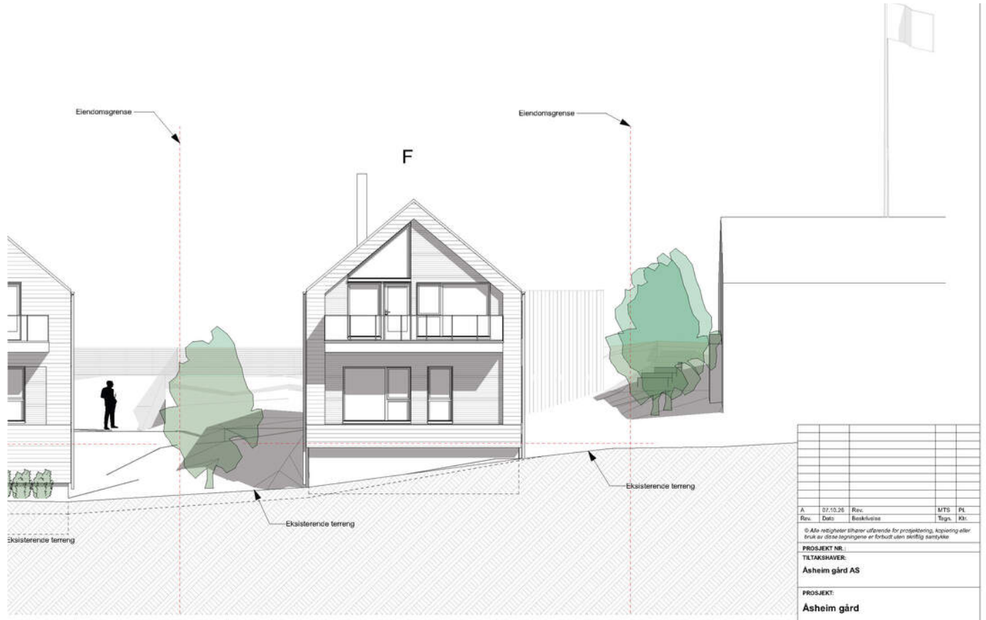
BRA: 190 m²
BRA-I: 190 m²
Tomtestørrelse: Ca.540 kvm.
Pris: 10 250 000,- + omkostninger.
Garasje: Godkjent for dobbeltgarasje.

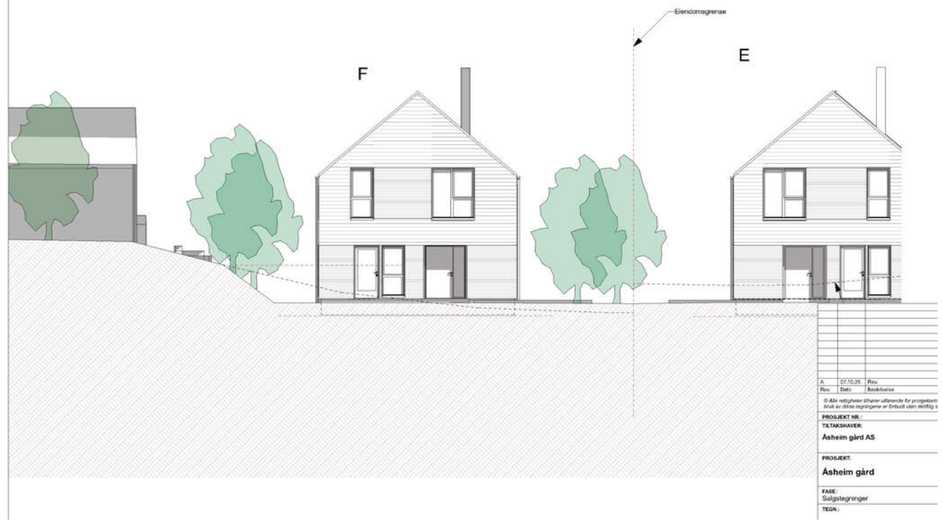


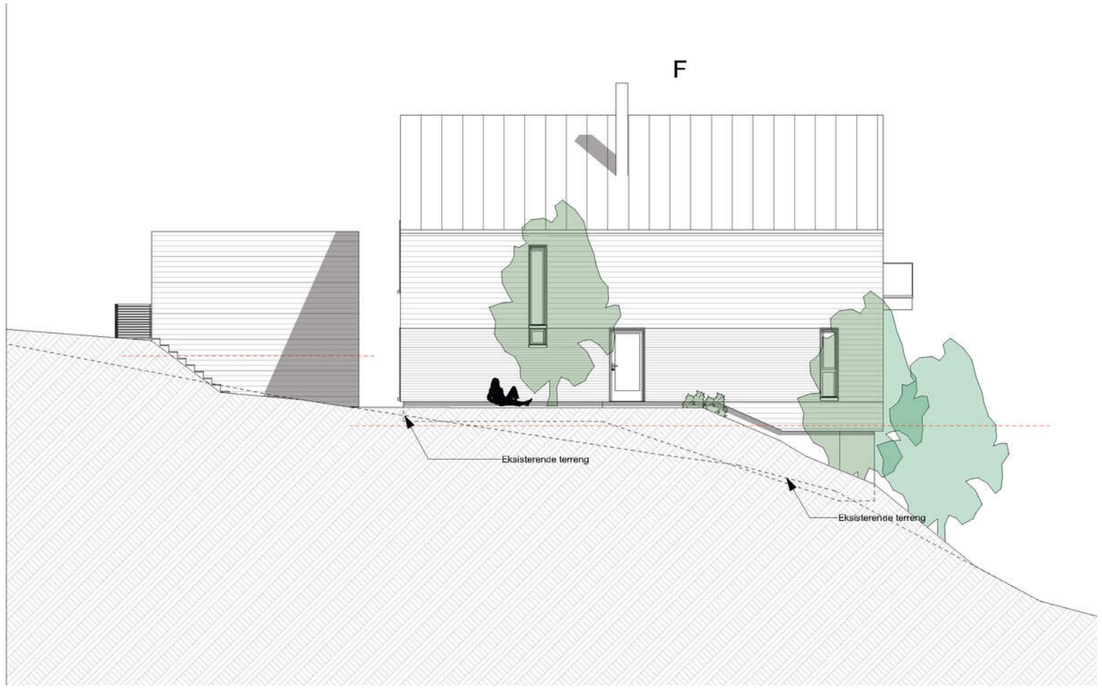


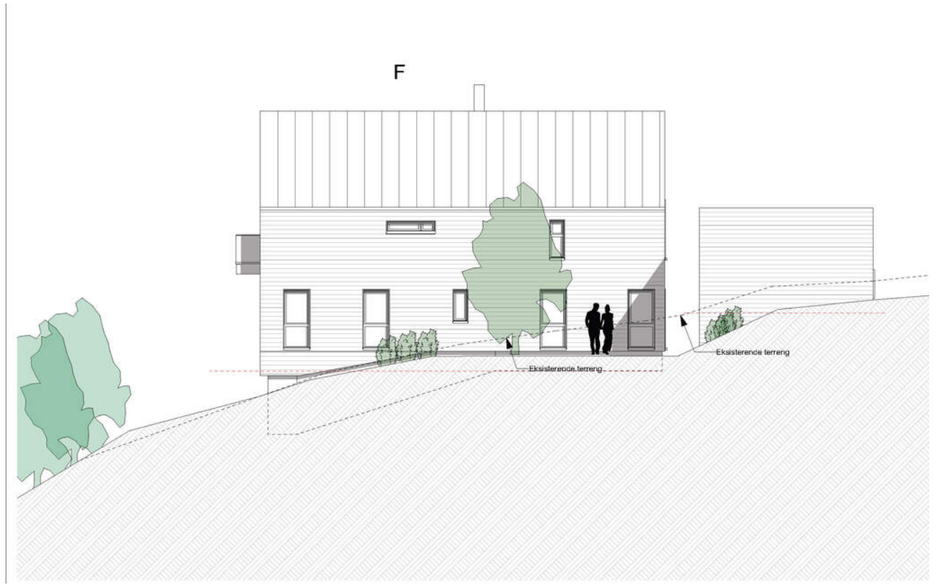

Bad 1
A: 7,1 m²
Sov 1
A: 24,1 m²
Stue/ kjøkken
A: 61,7 m²
Balkong
Balkong A: 6,5 m²

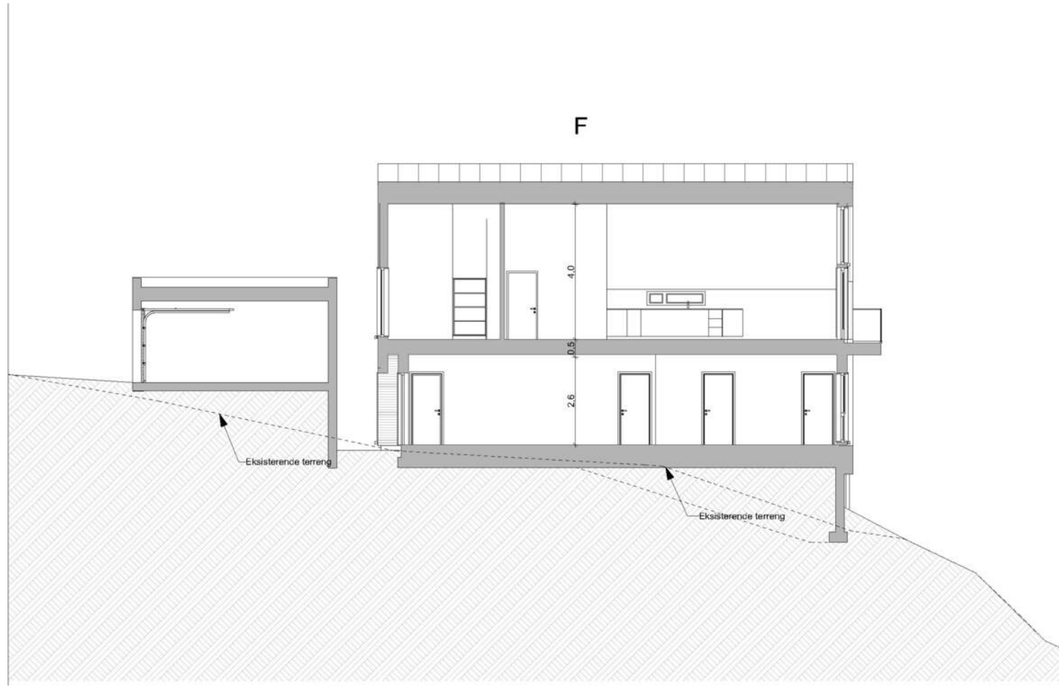

Garasje
A: 30,3 m²
Tilvalg
Bod
A: 5,4 m²
Bad 2
A: 6,7 m²
Sov 2
A: 8,5 m²
Sov 3
A: 8,5 m²
Stue 3
A: 10,6 m²
Bad 3
A: 3,0 m²
Entré
A: 8,7 m²
Stue 2
A: 33,9 m²
WC
A: 1,6 m²
Teknikk
A: 2,0 m²
Markterrasse - 37,4 m²
Tilvalg

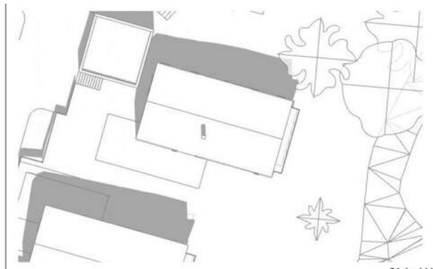

Eiendomsgrense
F
Eiendomsgrense
Eksisterende terreng
Eksisterende terreng
Eksisterende terreng
A 07.10.26 Rev.
Rev. Dato: Beskrivelse
MTS PL
Tegn. Kh
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.
PROSJEKT NR.:
TILTAKSHAVER:
Åsheim gård AS
PROSJEKT:
Åsheim gård
FASE:
Salgstegninger
TEGN.:
Fasade Øst - Hus F
DATO: 28.06.2026
MÅL: 1:100
TEGN. STR.
A3

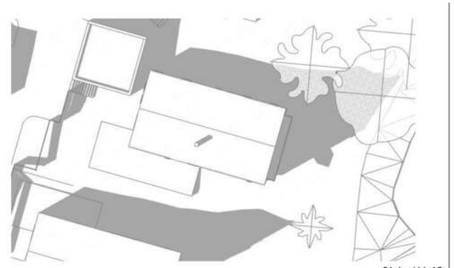

Eiendomsgrense
F
E
A 07.10.26 Rev.
Rev. Dato: Beskrivelse
PROSJEKT NR.:
TILTAKSHAVER:
Åsheim gård AS
PROSJEKT:
Åsheim gård
FASE:
Salgstegninger
TEGN.:

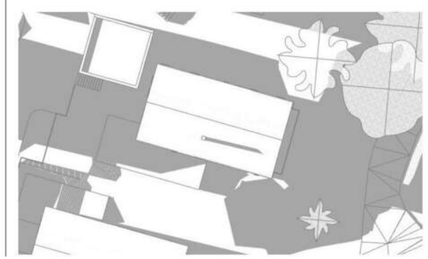












Rev. | Dato | Endringene | Tegn. | Ktr.

Ås kommune

PROSJEKT NR.

TILTAKSHAVER:
Åsheim gård A/S

PROSJEKT:
Åsheim gård

FASE:
Søknadsgrunnlag

TEGN.:
Solstudie - Hus F

DATO: 29.08.2020 | MÅL: 1:333,33 | TEGN. STIL: | A3

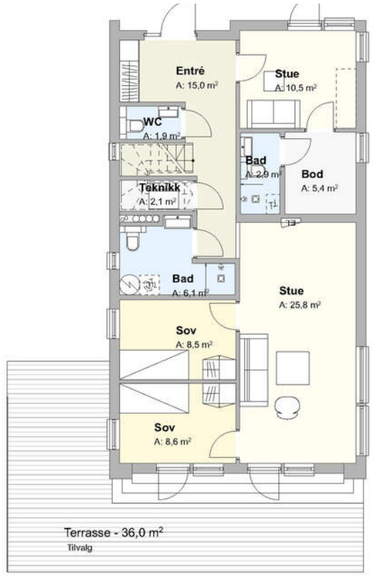
HUS G
ÅSHEIMGRENDA 9 B

BRA: 186,7 m²
BRA-I: 186,7 m²
Tomtestørrelse: Ca.502 kvm.
Pris: 10 000 000,- + omkostninger.
Garasje: Mulighet for en litt større enkel garasje med et fotavtrykk på ca. 25kvm. Kostnad kr. 300.000. Se for øvrig utomhusplan hus G.

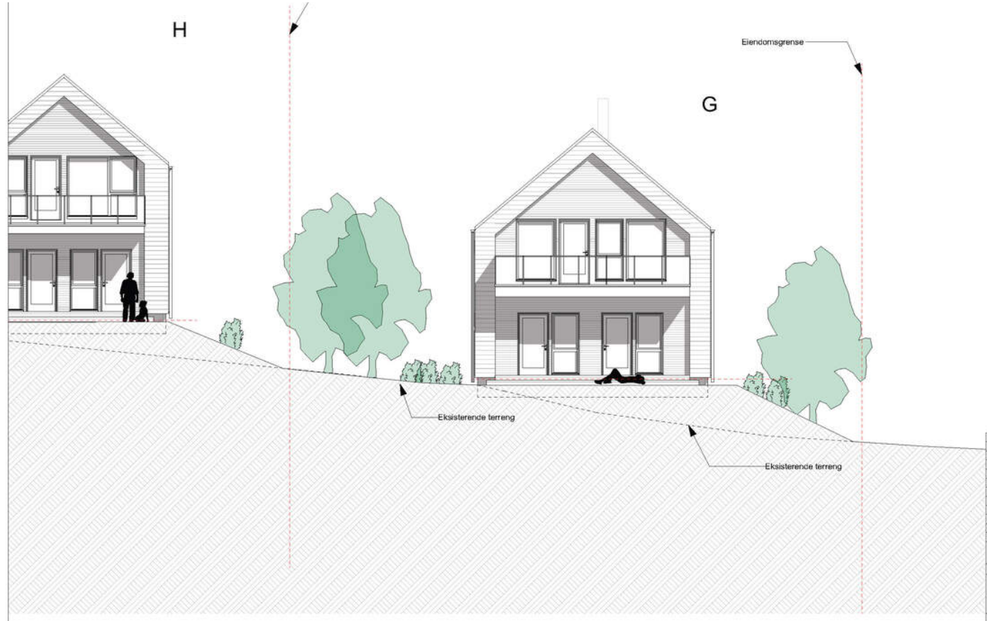




BRA i - 93,8 m²



BRA i - 92,7 m²



Rev.	Dato	Beskrivelse
A	07.10.25	Rev.

© Alle rettigheter tilhører utførende. Bruk av dette tegningene er forbudt

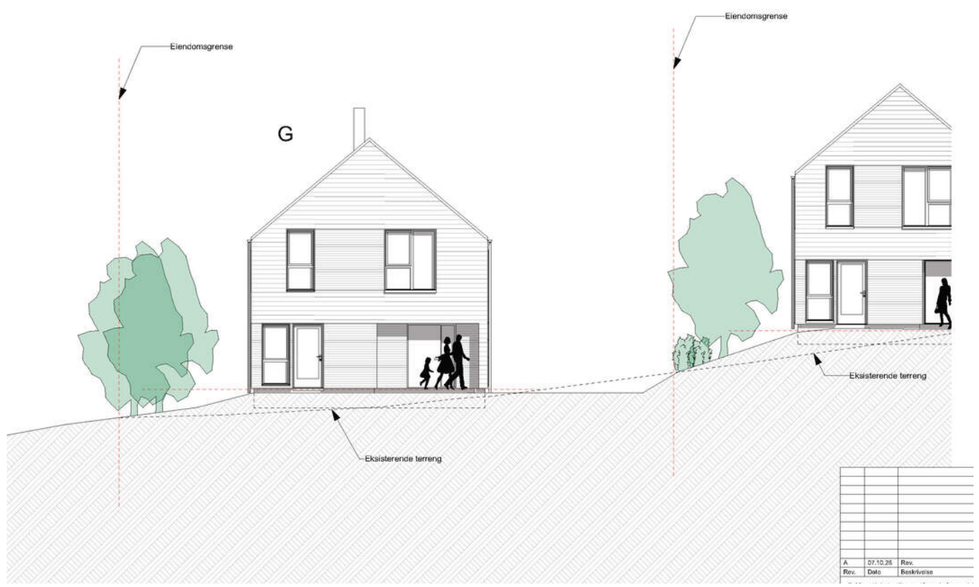
PROSJEKT NR.:

TILTAKSHAVER:
Åsheim gård AS

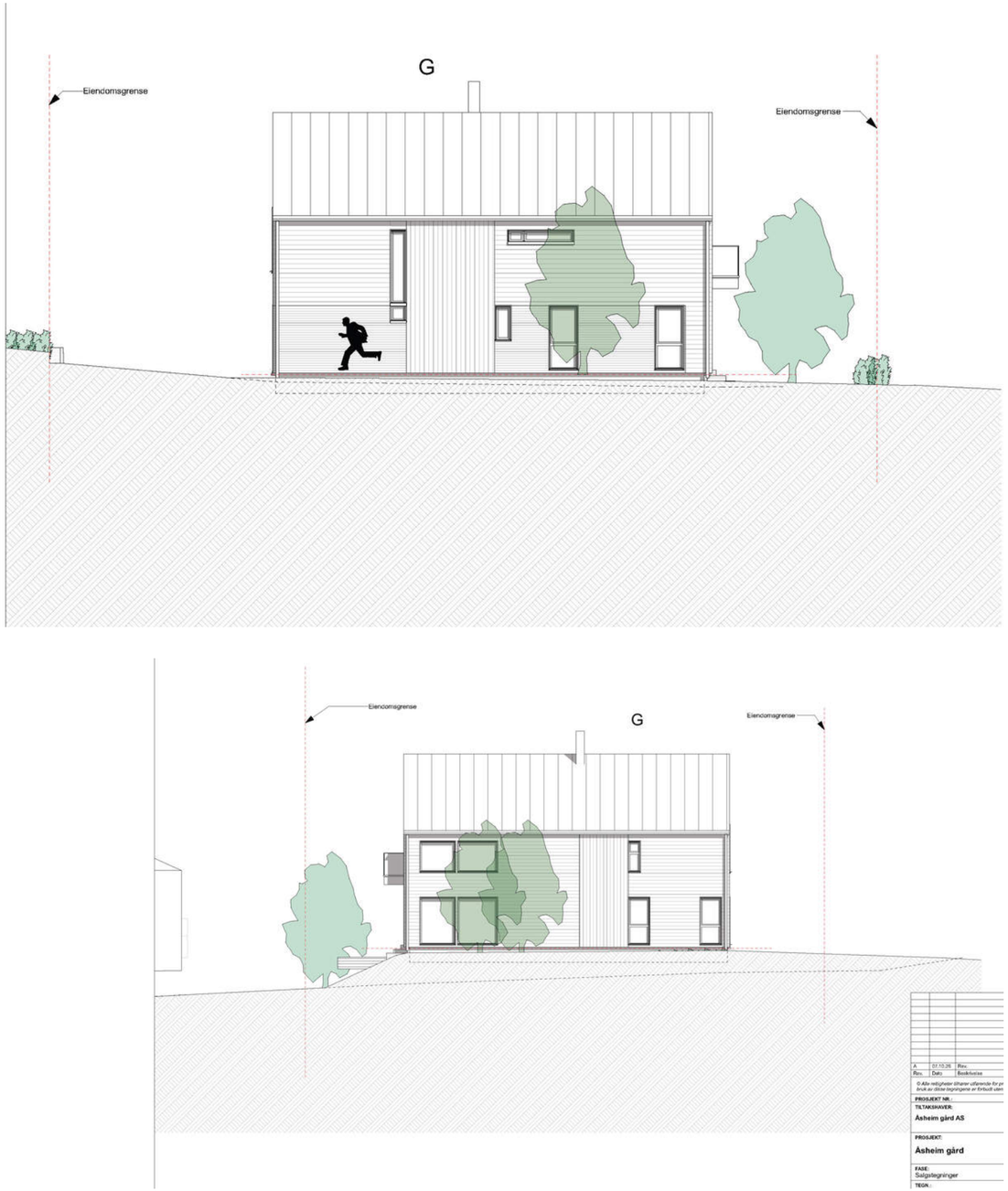
PROSJEKT:
Åsheim gård

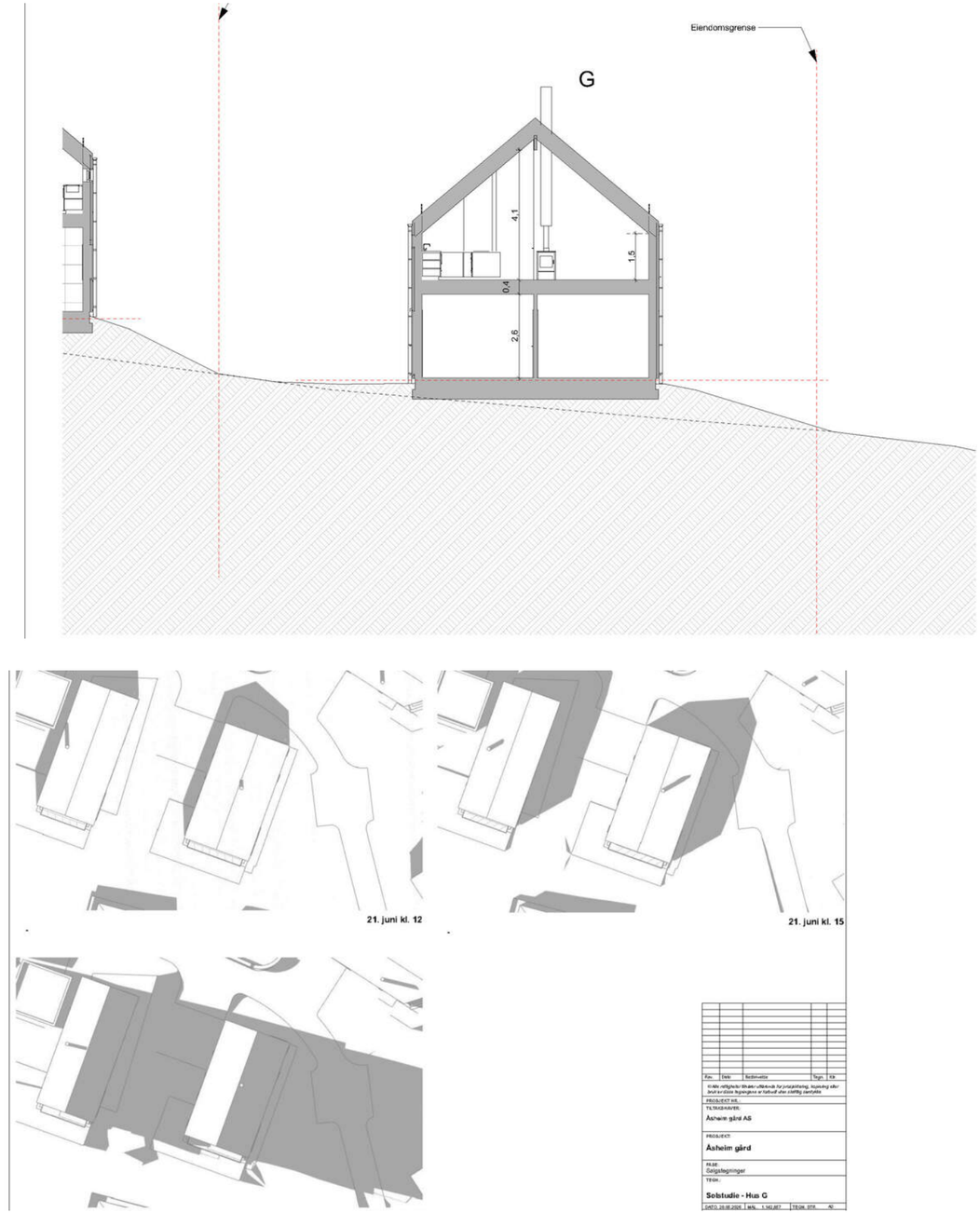
FASE:
Salgstegninger

TEGN.:



Rev.	Dato	Beskrivelse
A	07.10.25	Rev.

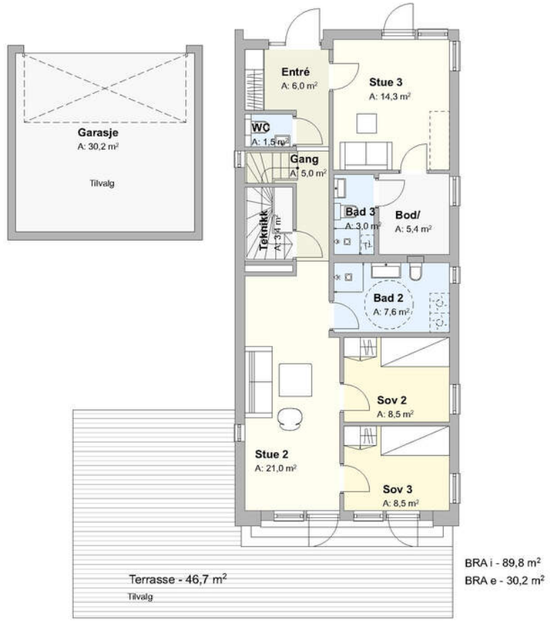

G
Eiendomsgrense
Eiendomsgrense
Eiendomsgrense
G
Eiendomsgrense
A 07.10.26 Rev.
Rev. Dato. Beskrivelse
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av dette tegningene er forbudt uten
PROSJEKT NR.:
TILTAKSHAVER:
Åsheim gård AS
PROSJEKT:
Åsheim gård
FASE:
Salgstegninger
TEGN.:


G
Eiendomsgrense
4.1
1.5
0.4
2.6
21. juni kl. 12
21. juni kl. 15
Rev. Dato: Beskrivelse Tegn. Kk
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av dette tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.
PROSJEKT NR.:
TILTAKSHAVER:
Åsheim gård AS
PROSJEKT:
Åsheim gård
FASE:
Salgstegninger
TEGN.:
Solstudie - Hus G
DATO: 20.08.2026 M/S: 1:100,267 TEGN. STR. AD

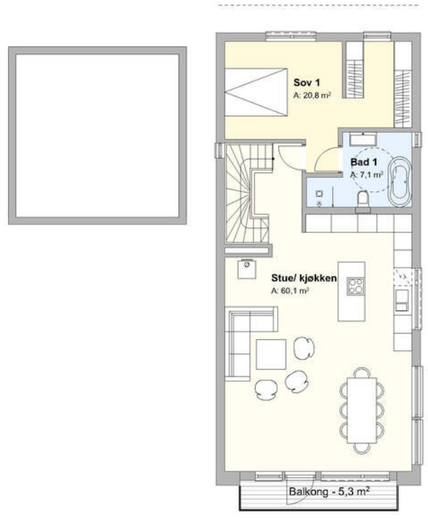
HUS H
ÅSHEIMGRENDA 9 A

BRA: 180,4 m²
BRA-I: 180,4 m²
Tomtestørrelse: Ca.562 kvm.
Pris: 10 150 000,- + omkostninger.
Garasje: Godkjent for dobbeltgarasje.





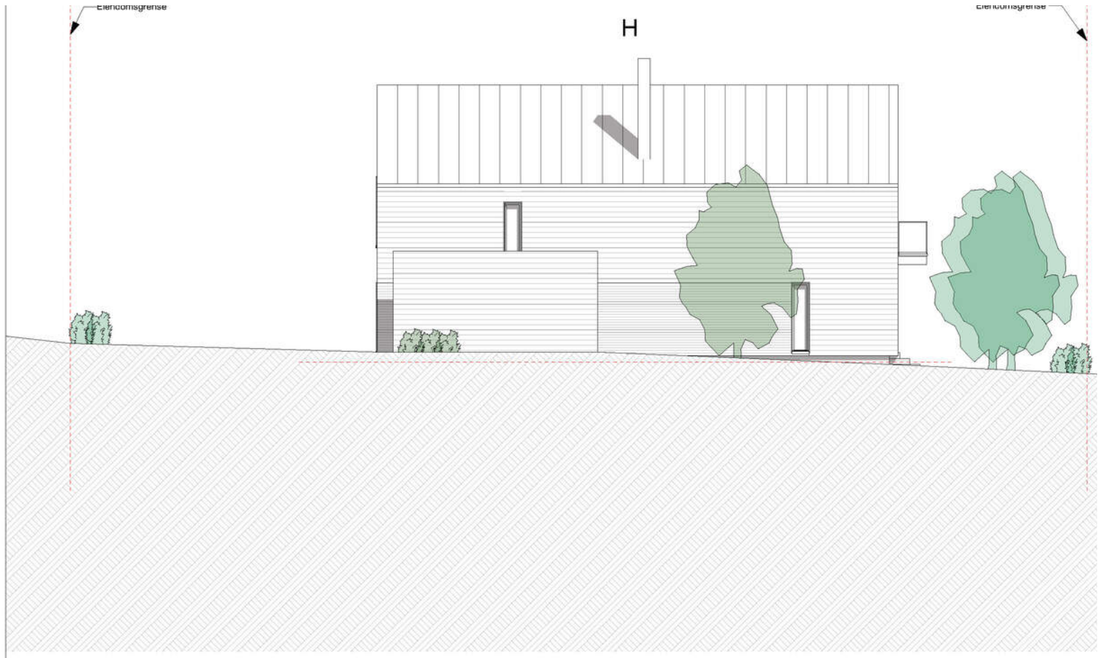
BRA i - 89,8 m²
BRA e - 30,2 m²



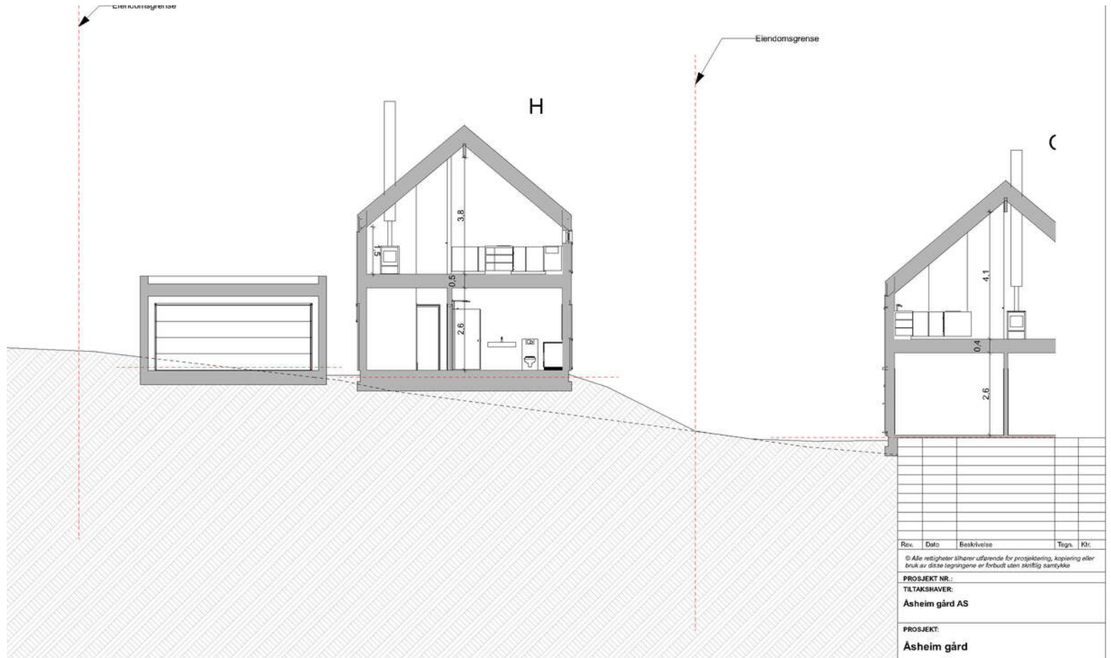
BRA i - 90,6 m²

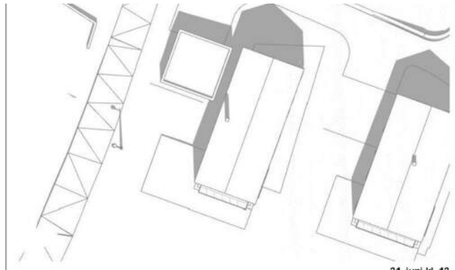


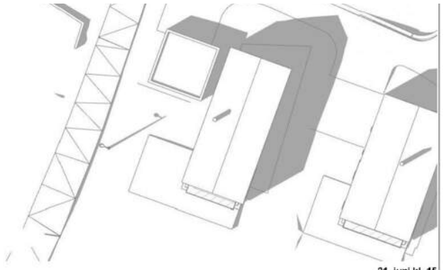


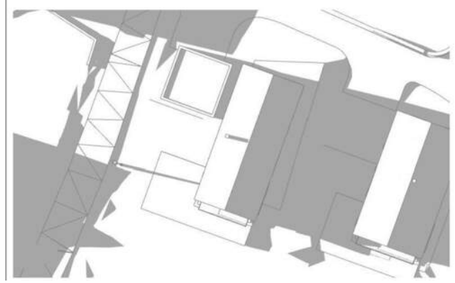

Eiendomsgrense
H


Eiendomsgrense
H
Rev. Dato Beskrivelse
PROSJEKT NR.:
TILTAKSHAVER:
Åsheim gård AS
PROSJEKT:
Åsheim gård
FASE:
Salgstegninger


Eiendomsgrense
H
3,8
5
0,5
2,6
4,1
0,4
2,6
Rev. Dato Beskrivelse Tegn. Kl:
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av dittse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke
PROSJEKT NR.:
TILTAKSHAVER:
Åsheim gård AS
PROSJEKT:
Åsheim gård
FASE:
Salgstegninger


21. juni kl. 12


21. juni kl. 15

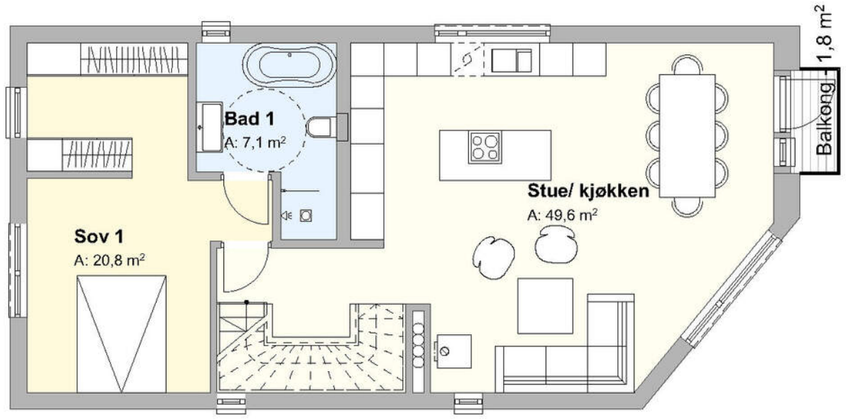



Rev. Dato Beskrivelse Tegn. Kl:
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av dittse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke
PROSJEKT NR.:
TILTAKSHAVER:
Åsheim gård AS
PROSJEKT:
Åsheim gård
FASE:
Salgstegninger
TEGN.:
Solstudie - Hus H

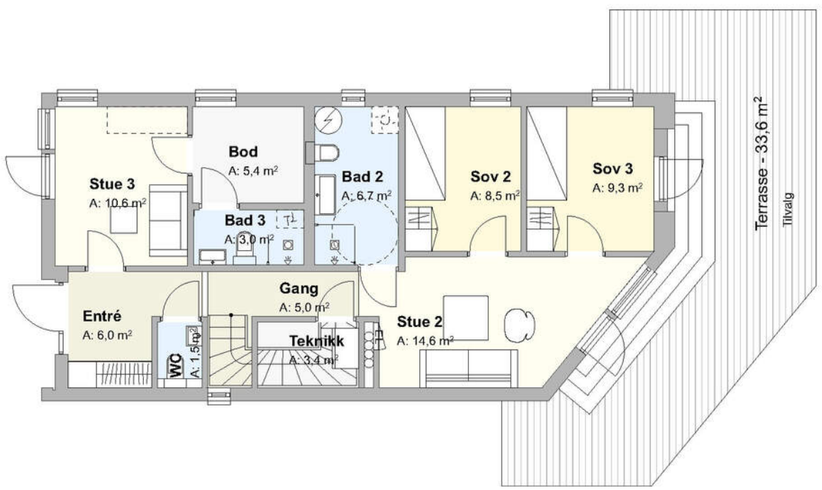
HUS I
ÅSHEIMGRENDA 9 K

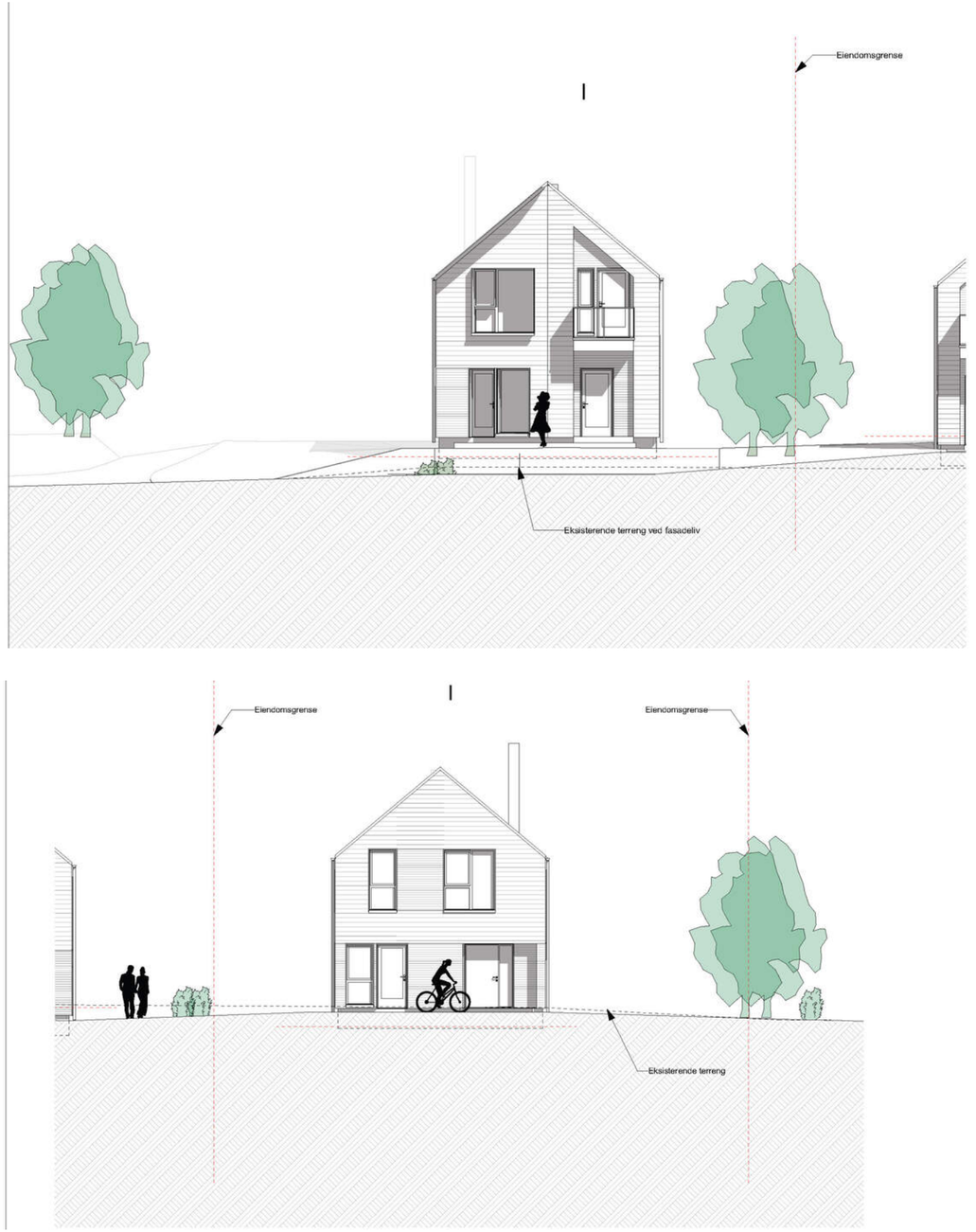
BRA: 159,6 m²
BRA-I: 159,6 m²
Tomtestørrelse: Ca.503 kvm.
Pris: 9 700 000,- + omkostninger.
Garasje: Kan få enkeltgarasje som tilvalg,

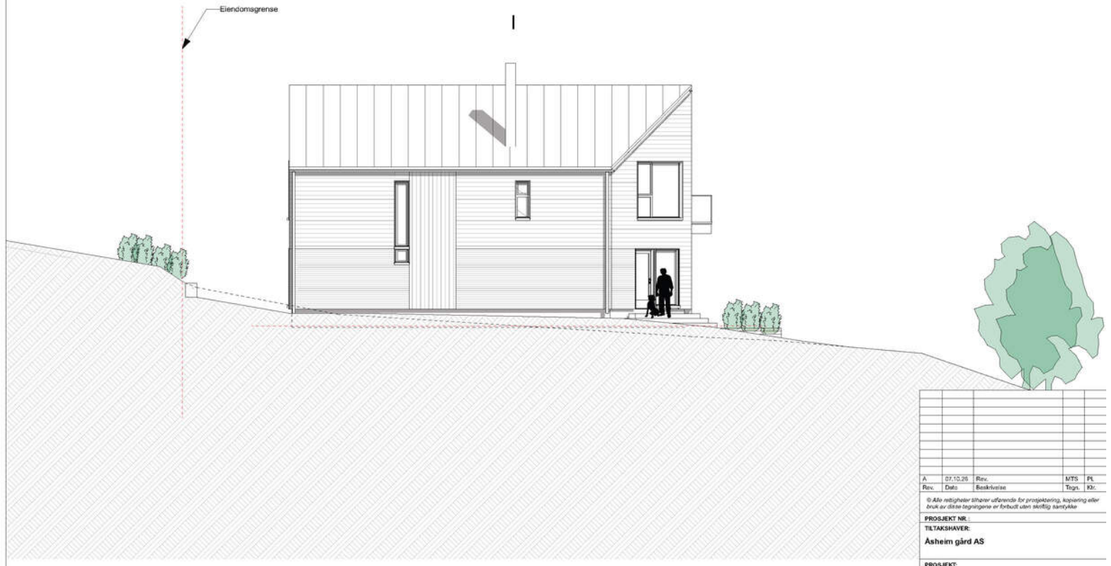



Bad 1
A: 7,1 m²
Sov 1
A: 20,8 m²
Stue/ kjøkken
A: 49,6 m²
Balkong
1,8 m²

BRA i - 80,2


Stue 3
A: 10,6 m²
Bod
A: 5,4 m²
Bad 2
A: 6,7 m²
Sov 2
A: 8,5 m²
Sov 3
A: 9,3 m²
Bad 3
A: 3,0 m²
Gang
A: 5,0 m²
Entré
A: 6,0 m²
WC
A: 1,5 m²
Teknikk
A: 3,4 m²
Stue 2
A: 14,6 m²
Terrasse - 33,6 m²
Tilvalg


I
Eiendomsgrense
Eksisterende terreng ved fasadeliv
I
Eiendomsgrense
Eiendomsgrense
Eksisterende terreng



A	07.10.25	Rev.	MTS	PL
Rev.	Dato:	Beskrivelse	Tegn.	Kfr.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

PROSJEKT NR.:

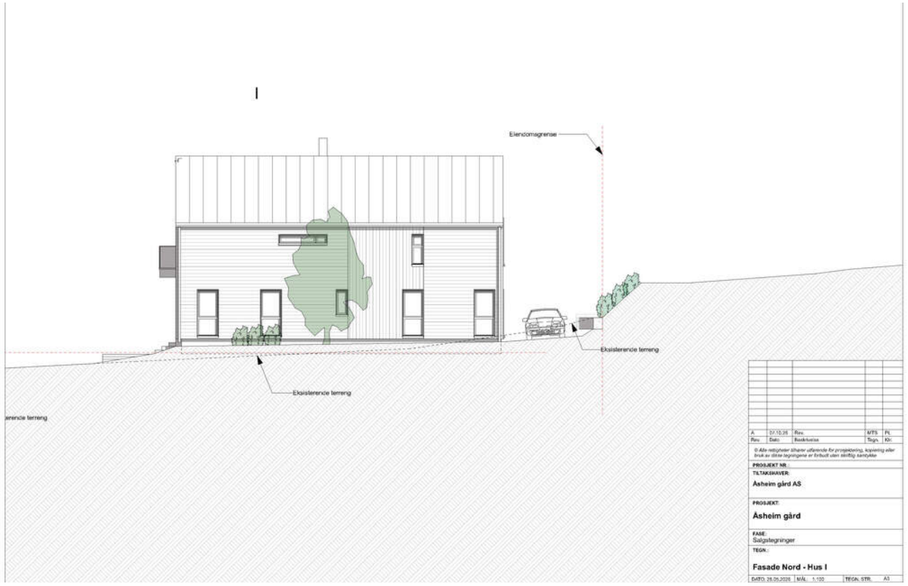
TILTAKSHAVER:
Åsheim gård AS

PROSJEKT:
Åsheim gård

FASE:
Salgstegninger

TEGN.:
Fasade Sør - Hus I

DATO: 28.09.2026 | MÅL: 1:100 | TEGN. STR.: A3



A	07.10.25	Rev.	MTS	PL
Rev.	Dato:	Beskrivelse	Tegn.	Kfr.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

PROSJEKT NR.:

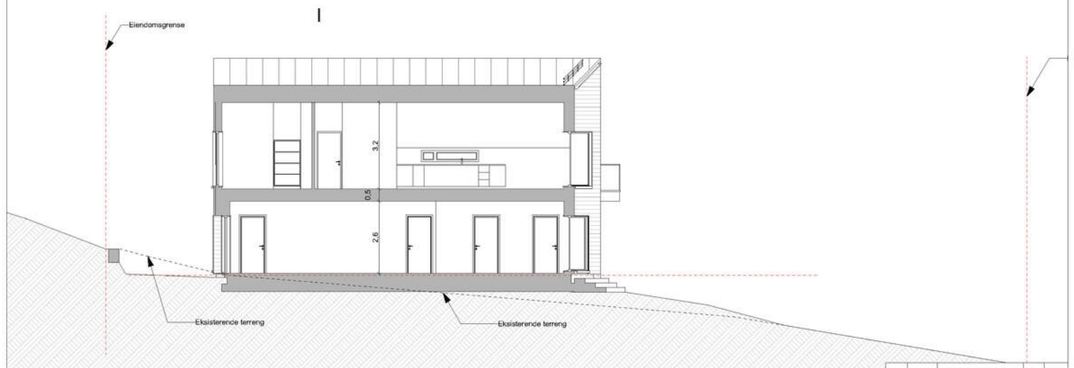
TILTAKSHAVER:
Åsheim gård AS

PROSJEKT:
Åsheim gård

FASE:
Salgstegninger

TEGN.:
Fasade Nord - Hus I

DATO: 28.09.2026 | MÅL: 1:100 | TEGN. STR.: A3



A	07.10.25	Rev.	MTS	PL
Rev.	Dato:	Beskrivelse	Tegn.	Kfr.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

PROSJEKT NR.:

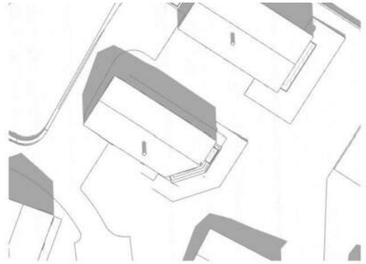
TILTAKSHAVER:
Åsheim gård AS

PROSJEKT:
Åsheim gård

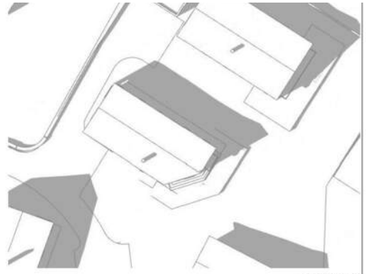
FASE:
Salgstegninger

TEGN.:
Snitt - Hus I

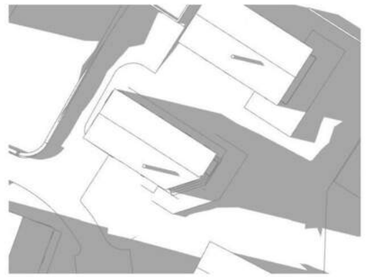
DATO: 28.09.2026 | MÅL: 1:100 | TEGN. STR.: A3



21. juni kl. 12



21. juni kl. 15



Rev.	Dato:	Beskrivelse	Tegn.	Kfr.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

PROSJEKT NR.:

TILTAKSHAVER:
Åsheim gård AS

PROSJEKT:
Åsheim gård

FASE:
Salgstegninger

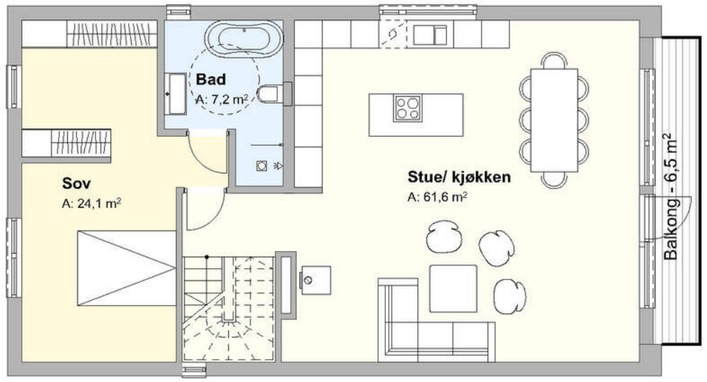
TEGN.:
Solstudie - Hus I

DATO: 28.09.2026 | MÅL: 1:140,857 | TEGN. STR.: A3

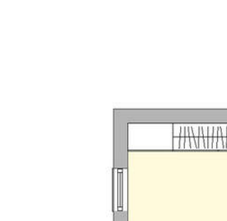
HUS J
ÅSHEIMGRENDA 9 L

BRA: 190 m²
BRA-I: 190 m²
Tomtestørrelse: Ca.508 kvm.
Pris: 10 700 000,- + omkostninger.
Garasje: Godkjent for dobbeltgarasje.

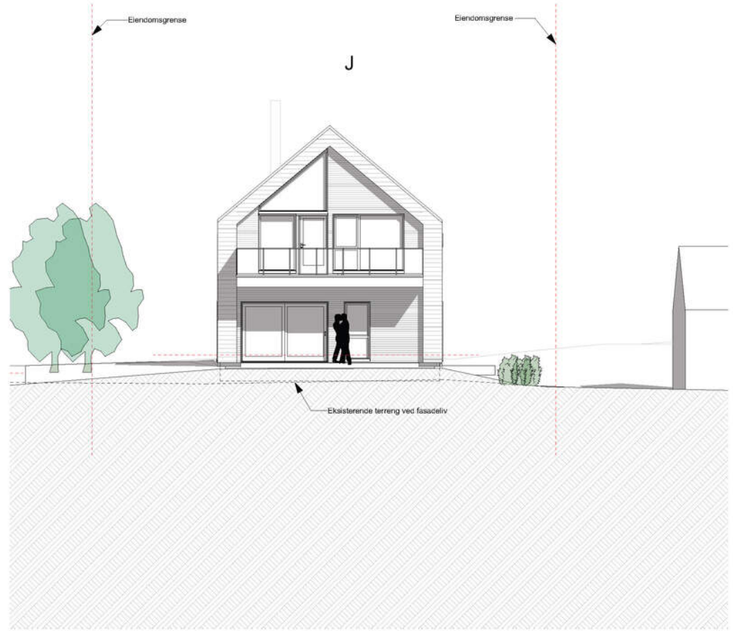




BRA i - 95,7 m²



BRA i - 94,4 m²



Rev. | Dato | Beskrivelse | Tegn. | Ktr.

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av dette tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

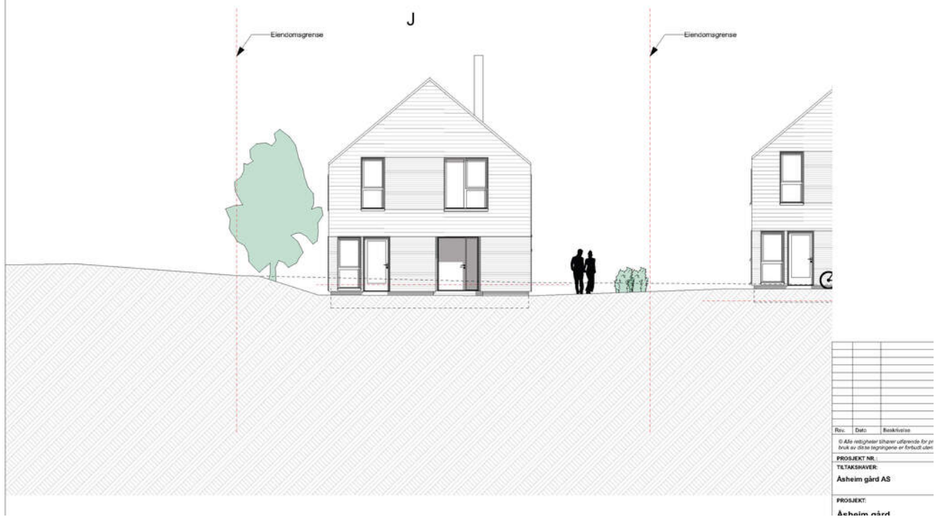
PROSJEKT NR.:

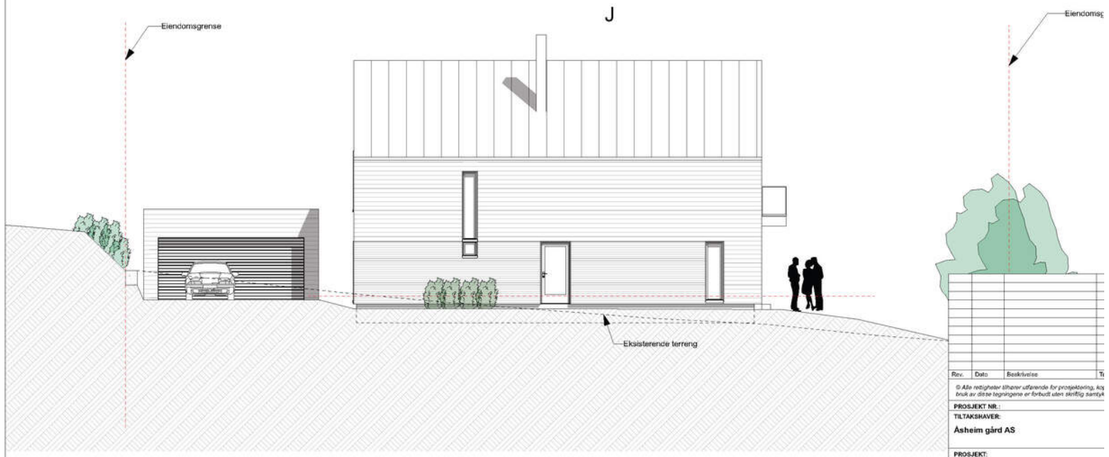
TILTAKSHAVER:
Åsheim gård AS

PROSJEKT:
Åsheim gård

FASE:
Salgstegninger

TEGN.:
Fasade Øst - Hus J





Rev. | Dato: | Beskrivelse | Tegn. | Kh:

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

PROSJEKT NR.:

TILTAKSHAVER:

Åsheim gård AS

PROSJEKT:

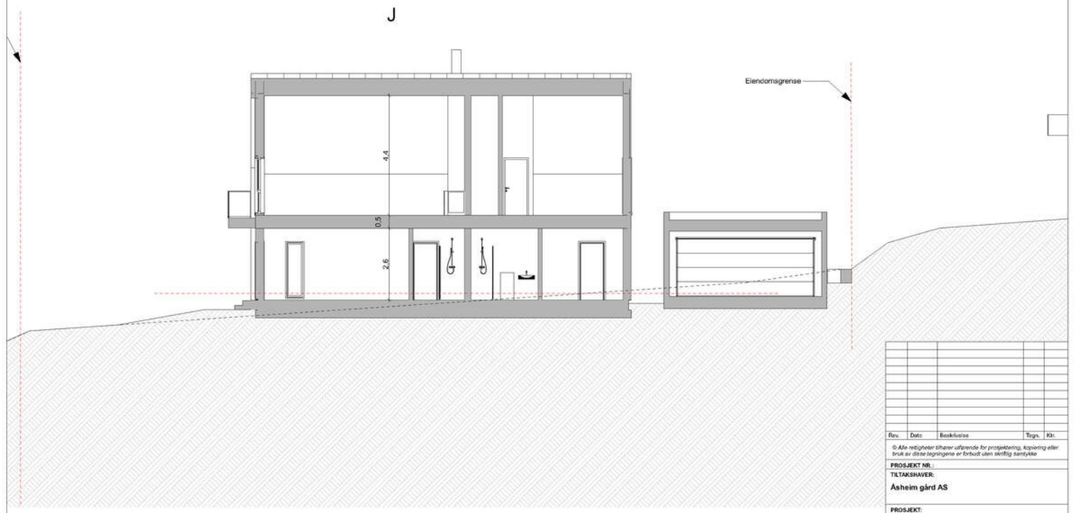
Åsheim gård

FASE:
Salgstegninger

TEGN.:

Fasade Nord - Hus J





Rev. | Dato: | Beskrivelse | Tegn. | Kh:

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

PROSJEKT NR.:

TILTAKSHAVER:

Åsheim gård AS

PROSJEKT:

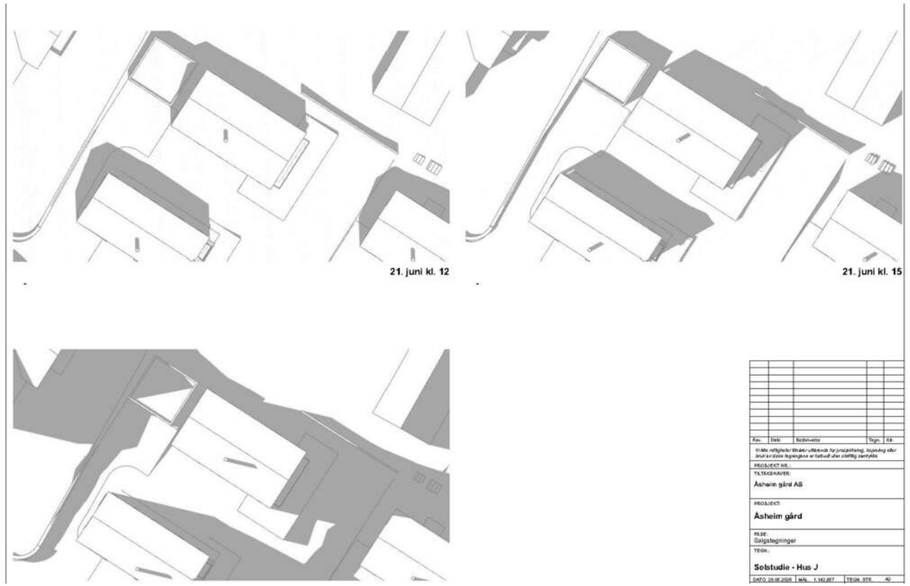
Åsheim gård

FASE:
Salgstegninger

TEGN.:

Snitt - Hus J

DATO: 28.06.2026 | MÅL: 1:100 | TEGN. STR.: A3



Rev. | Dato: | Beskrivelse | Tegn. | Kh:

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

PROSJEKT NR.:

TILTAKSHAVER:

Åsheim gård AS

PROSJEKT:

Åsheim gård

FASE:
Salgstegninger

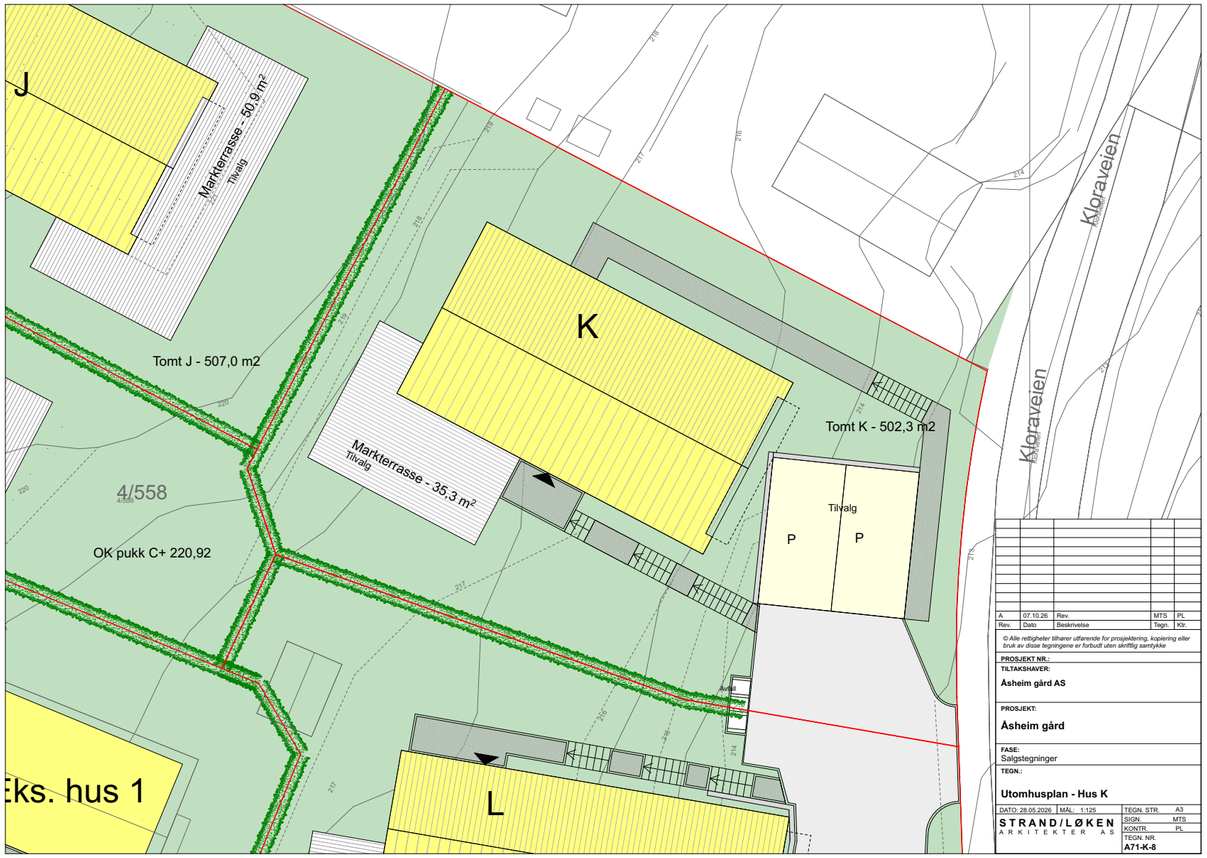
TEGN.:

Solstudie - Hus J

DATO: 30.06.2026 | MÅL: 1:140,857 | TEGN. STR.: A2

HUS K
KLORAVEIEN 4

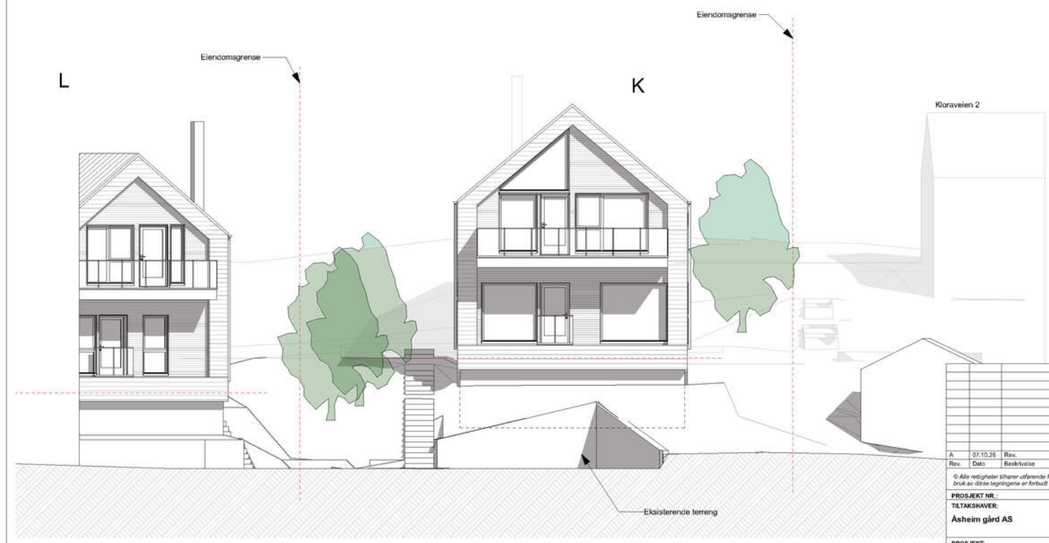
BRA: 190 m²
BRA-I: 190 m²
Tomtestørrelse: Ca.500 kvm.
Pris: 10 000 000,- + omkostninger.
Garasje: Kan få dobbeltgarasje eller enkeltgarasje som tilvalg,

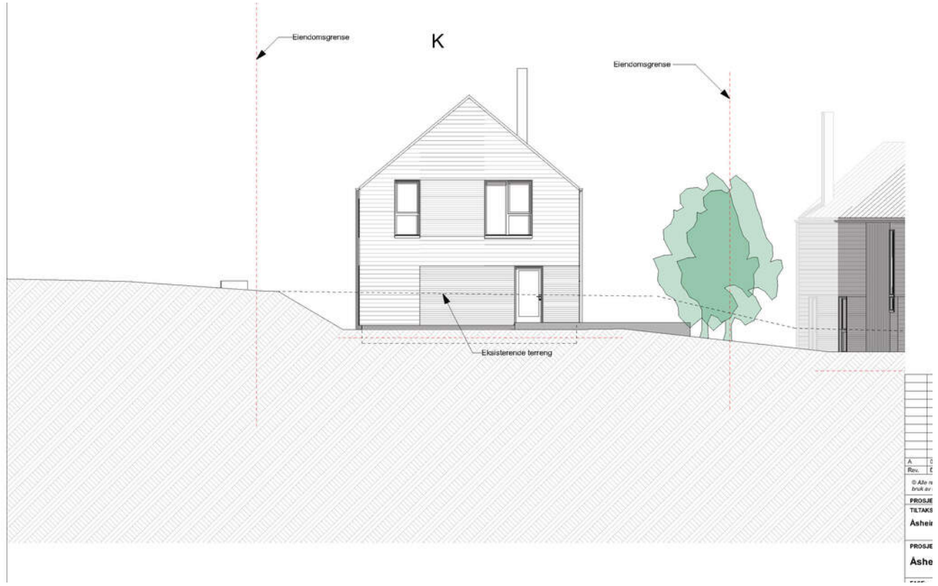


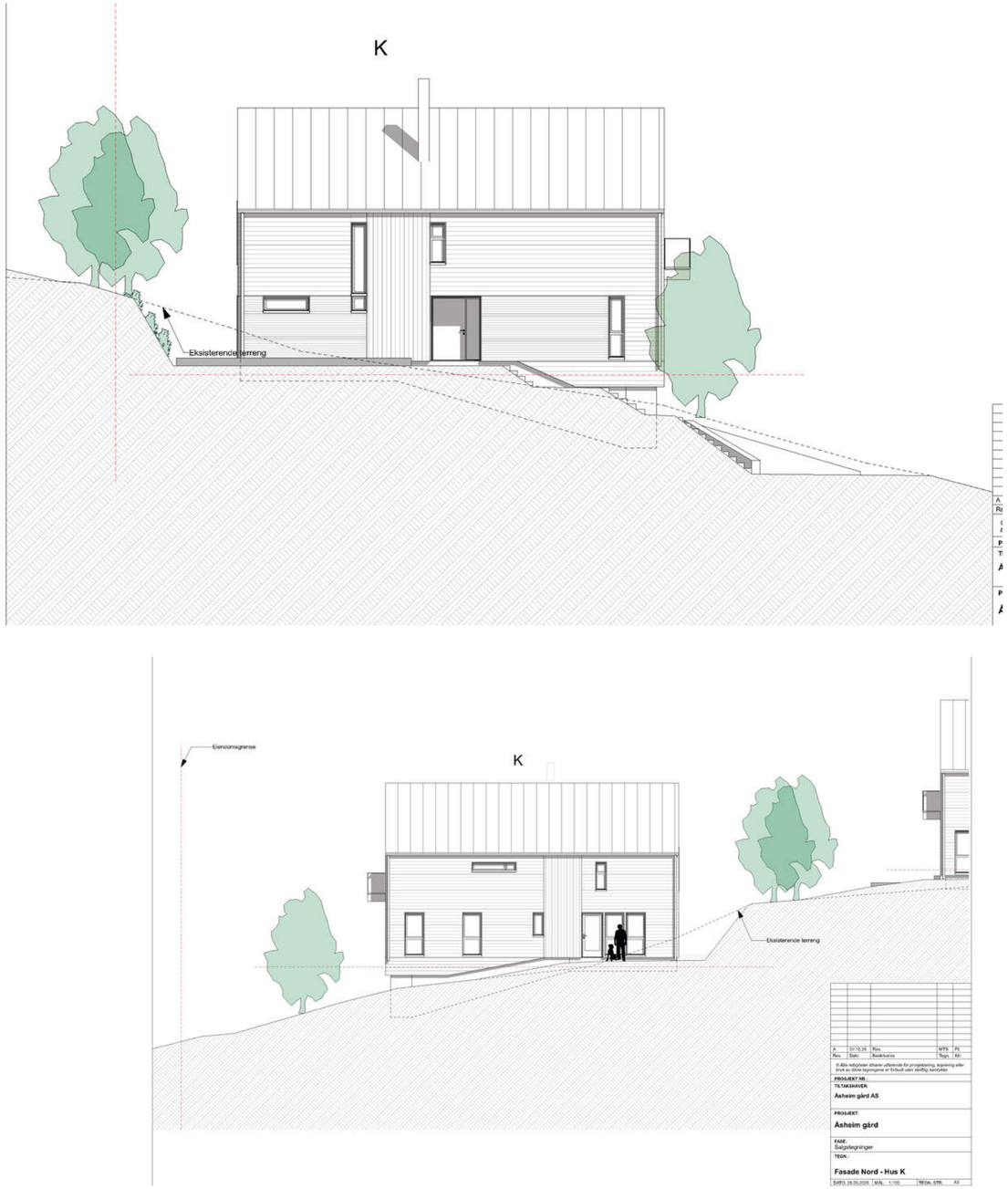

Bad 1
A: 7,1 m²
Sov 1
A: 24,1 m²
Stue/ kjøkken
A: 61,8 m²
Balkong - 6,5 m²

BRA i - 95,8 m²

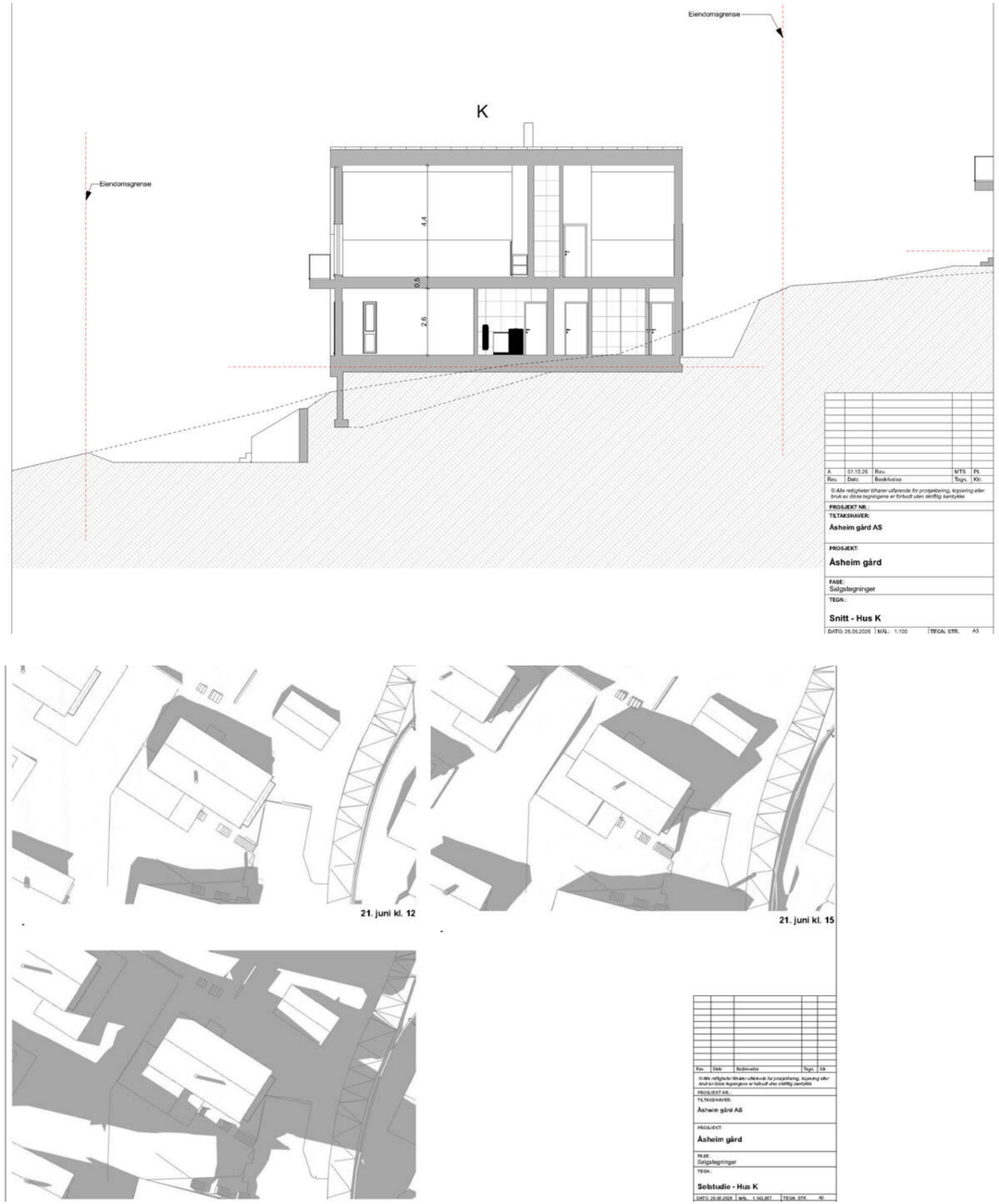

Stue 3
A: 16,3 m²
Bad 2
A: 9,9 m²
Sov 2
A: 8,3 m²
Sov 2
A: 8,3 m²
Bad 3
A: 3,2 m²
WC
A: 1,8 m²
Entré
A: 11,6 m²
Stue 2
A: 20,4 m²
Bod
A: 6,3 m²
Teknikk
A: 2,0 m²
Terrasse - 35,4 m²
Tilvalg
BRA i - 94,3 m²


Eiendomsgrense
Eiendomsgrense
L
K
Kloraveien 2
Eksisterende terreng
A 07.10.26
Rev. Dato Beskrivelse
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering
bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig sa
PROSJEKT NR.:
TILTAKSHAVER:
Åsheim gård AS
PROSJEKT:
Åsheim gård
FASE:
Salgstegninger
TEGN.:


Eiendomsgrense
K
Eiendomsgrense
Eksisterende terreng


K
Eksisterende terreng

Eiendomsgrense
K
Eksisterende terreng
A 07.10.25 Rev.
Rev. Dato: Beskrivelse
MTS PL
Tegn. Kh
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke
PROSJEKT NR.:
TILTAKSHAVER:
Åsheim gård AS
PROSJEKT:
Åsheim gård
FASE:
Salgstegninger
TEGN.:
Fasade Nord - Hus K
DATO: 28.09.2026
MÅL: 1:100
TEGN. STR.
A3

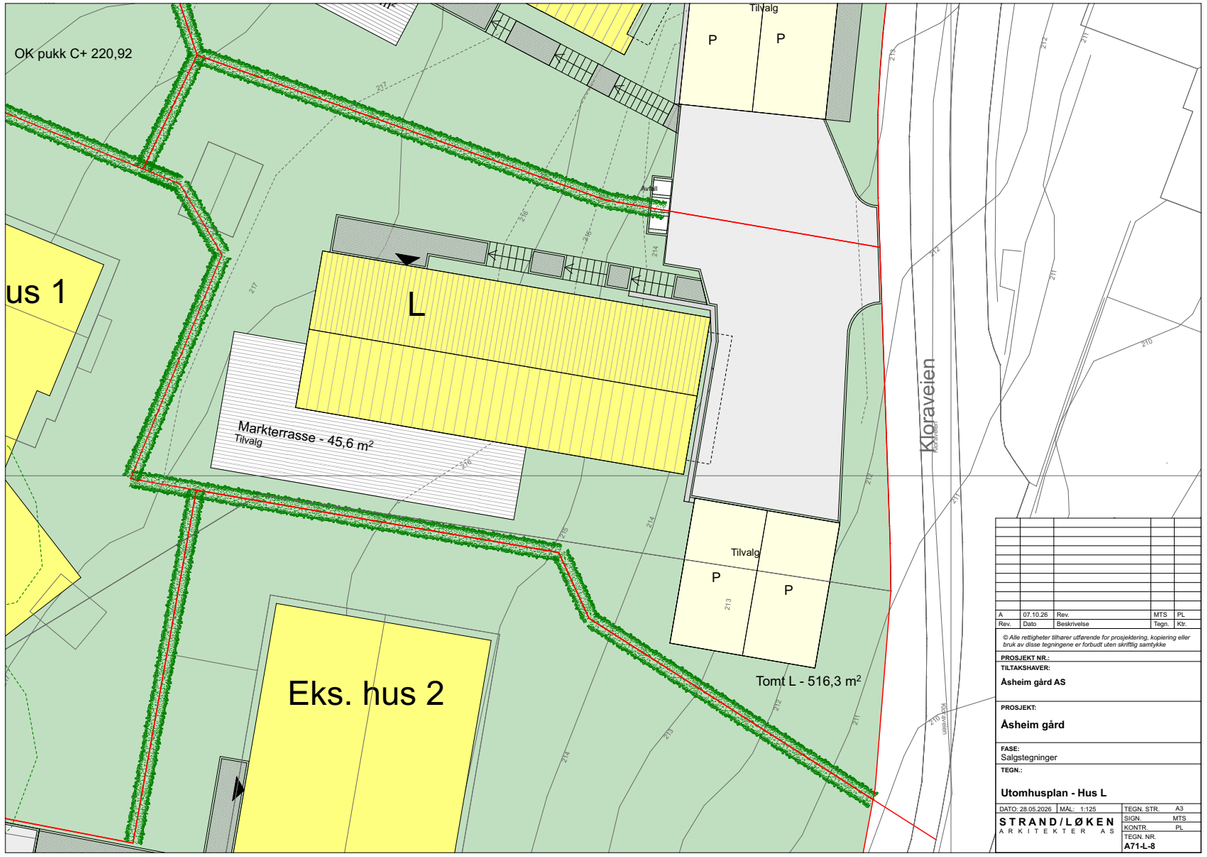

Eiendomsgrense
K
Eiendomsgrense
4.4
0.5
2.6
A 07.10.25 Rev.
Rev. Dato: Beskrivelse
MTS PL
Tegn. Kh
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke
PROSJEKT NR.:
TILTAKSHAVER:
Åsheim gård AS
PROSJEKT:
Åsheim gård
FASE:
Salgstegninger
TEGN.:
Snitt - Hus K
DATO: 28.09.2026
MÅL: 1:100
TEGN. STR.
A3

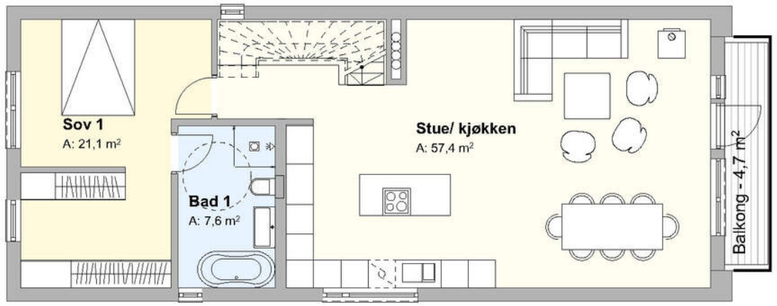
21. juni kl. 12

21. juni kl. 15
Rev. Dato: Beskrivelse
Tegn. Kh
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke
PROSJEKT NR.:
TILTAKSHAVER:
Åsheim gård AS
PROSJEKT:
Åsheim gård
FASE:
Salgstegninger
TEGN.:
Solstudie - Hus K
DATO: 28.09.2026
MÅL: 1:1402.857
TEGN. STR.
A0

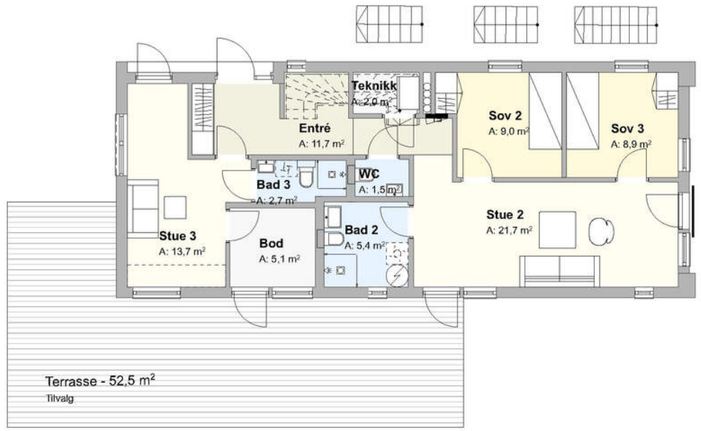
HUS L
KLORAVEIEN 2

BRA: 176 m²
BRA-I: 176 m²
Tomtestørrelse: Ca.516 kvm.
Pris: 9 500 000,- + omkostninger.
Garasje: Kan få enkeltgarasje som tilvalg,

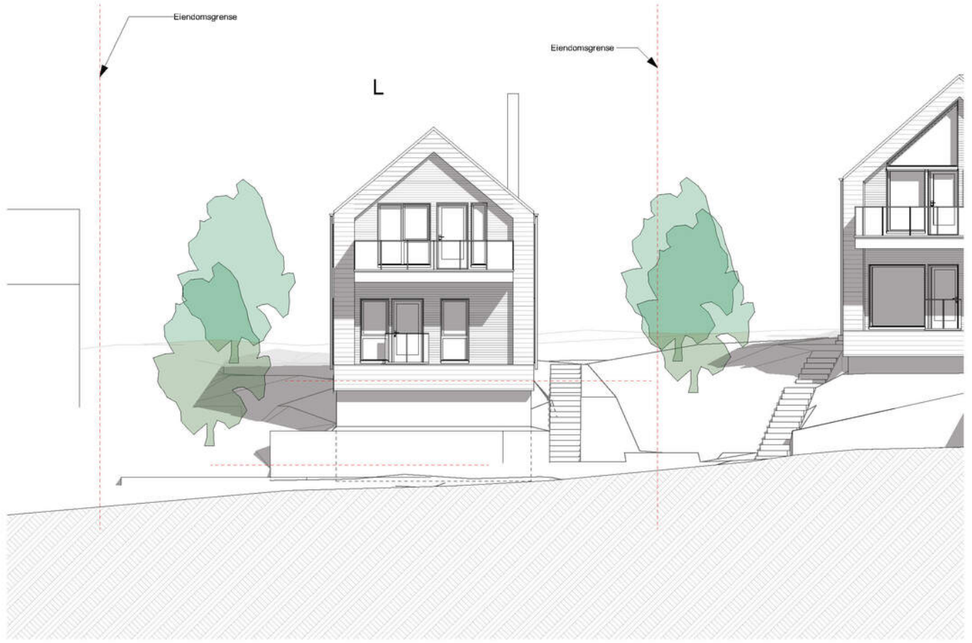


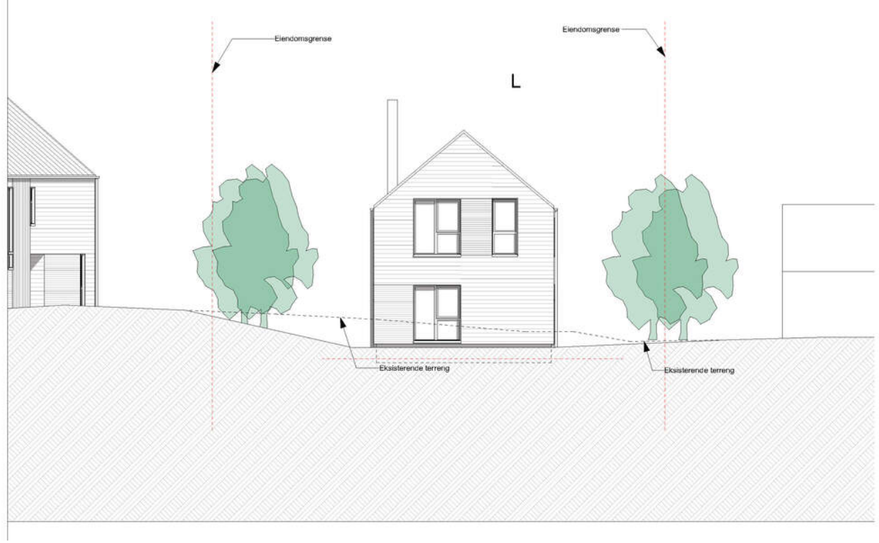


BRA i - 88,4 m²



BRA i - 87,8 m²

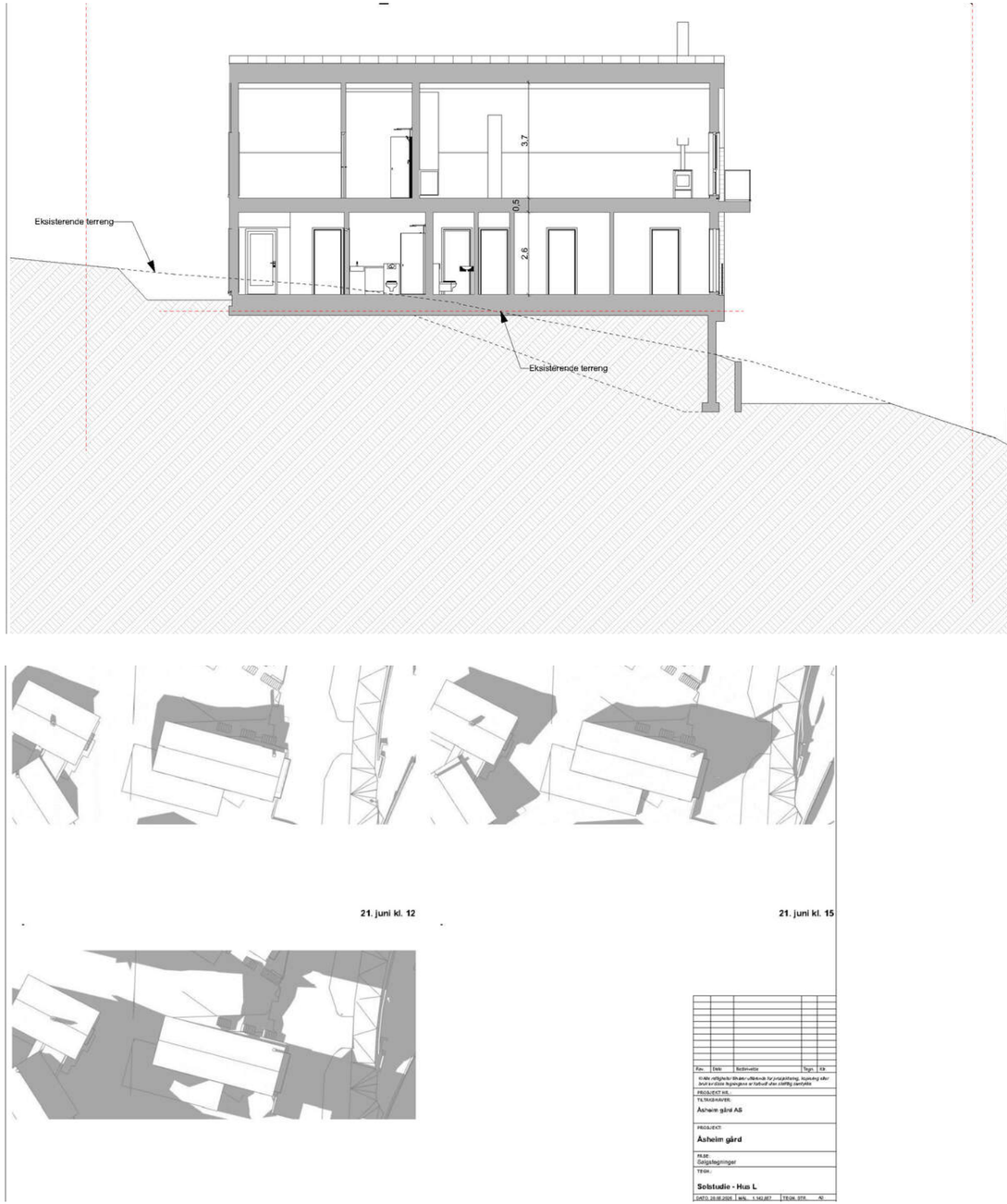




A 07.10.26 Rev.
Rev. Dato: Beskriv
© Alle rettigheter tilhører u
bruk av dittse tegningene e

PROSJEKT NR.:
TILTAKSHAVER:
Åsheim gård AS
PROSJEKT:
Åsheim gård
FASE:
Salgstegninger


Eiendomsgrense
L
Eiendomsgrense
Eksisterende terreng
Eksisterende terreng
Eksisterende terreng
Rev.
Dato
PROSJEKT NR.
TILTAKSHAVER:
Åsheim gård AS
PROSJEKT:
Åsheim gård
FASE:
Salgsleggninger
TEGN.:
Fasade Nord - Hus L
DATO: 28.05.2020
MÅL: 1:100
TEGN. STR.
A5


Eksisterende terreng
3.7
0.5
2.6
Eksisterende terreng
21. juni kl. 12
21. juni kl. 15
PROSJEKT NR.
TILTAKSHAVER:
Åsheim gård AS
PROSJEKT:
Åsheim gård
FASE:
Salgsleggninger
TEGN.:
Solstudie - Hus L









STUE & KJØKKEN

Boligene leveres med peis, 1-stavs parkett, flislagte bad med varmekabler, downlights, listefrie gipsede vegger og tak, kjøkken fra anerkjente leverandører og moderne vedlikeholdsenkel kledning.
(bildene er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme)







BAD & SOVEROM

Alle husene planlegges med 3-4 soverom, 3 bad + wc.

(bildene er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme)







KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
7 600 m²

Beskrivelse av tomt
Opparbeides som anvist på utomhusplanen til hvert hus.
Fellesarealer/adkomstvei mellom husene asfalteres. Denne vedlikeholdes og driftes felles mellom boligene ihht. tinglyst avtale.,
Grønne arealer opparbeides med matjord og tilsåes.
Biloppstillingsplasser gruses.
Gangveier gruses.
Der det på utomhusplan er angitt trapper i terreng, leveres disse i betong eller tilsvarende kvalitet.

Ferdigplen og kantstein er tilvalg. Markterrasser er tilvalg.

Tomtestørrelser:
Hus A: Ca 502 kvm
Hus B: Ca 501 kvm
Hus C: Ca 501 kvm
Hus D: Ca 523 kvm
Hus E: Ca 503 kvm
Hus F: Ca 540 kvm
Hus G: Ca 502 kvm
Hus H: Ca 562 kvm
Hus I: Ca 503 kvm
Hus J: Ca 508 kvm
Hus K: Ca 500 kvm
Hus L: Ca 516 kvm

ØKONOMI

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter og eiendomsskatt fastsettes når boligene er ferdig bygget. I dette inngår normalt gebyr for avløp, renovasjon og evt feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.
Basert på Nittedal kommunes prisliste for eiendomsgebyrer 2026 så stipuleres kommunale avgifter til ca kr. 21.000,-pr år.

Se nærmere: https://pub.framsikt.net/2026/nittedal/bm-2026-kst20262029#/generic/summary/feesmanagemant?scrollTo=t-377&returnScrollId=#frontPageCentralChap14

Info eiendomsssskatt
Skattesats på 2 promille.
Regnestykket for å komme frem til eiendomsskatt per år ser slik ut:
((estimert markedsverdi x 70%) - bunnfradrag) x promillesats
Markedsverdien (salgsverdien), som er grunnlaget for den skattemessige formuesverdien, kalles boligverdi. Boligverdi må ikke forveksles med formuesverdi, som fremkommer i skattemeldingen.

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Info formuesverdi
Formuesverdien er ikke fastsatt for denne eiendommen. Skatteetaten har en beregningsmodell som hensyn tar om boligen er "primærbolig" (der eier er bosatt iht. Folkeregisteret) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier). Formuesverdi for primærbolig er p.t. 25% av beregnet markedsverdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70% av det som overstiger 10 millioner kroner. Formuesverdi for sekundærbolig er p.t. 100% av beregnet markedsverdi. Det gjøres oppmerksom på at kjøper selv må sende inn opplysninger om adresse, areal, boligtype og byggeår til skattemyndighetene. Det tas forbehold om endring av satser, og henvises til Skatteetatens websider dersom ytterligere informasjon er ønskelig.

Diverse
Samarbeidspartnere
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med salgsoppdrag.
Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtagelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester. Vend Marketplaces AS og Bomega AS markedsplasser på nett, Schibsted markedsføring i SOME, Eiendomsverdi formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra type oppdrag og hvor i landet eiendommen ligger.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overtagelse kan finne sted. I motsatt fall anbefaler megler at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar. Selger er ansvarlig for at det blir utstedt ferdigattest på eiendommen.

Dersom overtagelse skjer på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse, skal det fremgå av midlertidig brukstillatelse hvilke arbeider som må ferdigstilles før ferdigattest kan gis. For å sikre gjenstående arbeider har kjøper rett til å holde tilbake en forholdsmessig andel av kjøpesum inntil ferdigattest foreligger.

Ca. ett år etter overtagelsen kan selger eller kjøper innkalle til kontrollbefaring av boligen. Det skal føres protokoll fra denne, som skal undertegnes av selger og kjøper.

Tinglyste heftelser og rettigheter
1999/17365-2/8 04.11.1999 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3232 GNR: 4 BNR: 125
bestemmelse om felles vannledniger og brønn
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1999/17365-3/8 04.11.1999 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om gjensidig rett og plikt til
vedlikehold av
vei, vann o avløp
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2013/254135-1/200 27.03.2013 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3232 GNR: 4 BNR: 657
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2016/676604-1/200 26.07.2016 BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3232 GNR: 4 BNR: 660
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

* Gjelder kun hus H.
2025/1392060-1/200 13.11.2025 21:00
ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om avfallsbrønner og oppstillingslomme for søppelbil
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: NITTEDAL KOMMUNE
ORG.NR: 971 643 870

Søppelbil har oppstillingslomme ved veien Åsheimgrenda overnfor hus H. (se kart)

Selger tar forbehold om å kunne tinglyse flere erklæringer om nødvendig.
Kan sees hos megler.

Regulerings- og arealplaner
Det foreligger rammetillatelse og igangsettingstillatelse på alle hus.
Eiendommen ligger i et område avsatt til frittliggende småhusbebyggelse - ihht reguleringsplan Skytta - Glanerud og er avsatt til boligbebyggelse i kommunens arealdel.
Ifølge kommunens kartmateriale og områdeanalyse er følgende medtatt som nødvendig å opplyse:
Eiendommen befinner seg i et område med høy aktsomhet for radon.

Vei/Vann/Avløp
Adkomsten er fra Åsheimgrenda og Kloraveien inn til boligene vil være privat og vil driftes i fellesskap med andre brukere av veien.

Det vil være offentlig vann & avløp tilknyttet boligene. Stikkledninger med nødvendige kummer, pumper o.l. fra boligene til kommunalt nett vil eies og driftes av hver enkelt eiendom. Fellesledning med nødvendige kummer, pumper o.l til kommunalt nett vil driftes og vedlikeholdes av eiendommene i fellesskap samt andre brukere av anlegget i

fellesskap. Det samme gjelder anlegget for overvann med tilhørende tekniske løsninger. Alt ihht. tinglyst avtale.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:
Tinglysningsgebyr for skjøte kr 585,-.
Tinglysningsgebyr pr pantedokument kr 585,-.
Panteattes kjøper kr. 260,-.
Stipulert dokumentavgift av tomteverdi kr.36.450,- (tomteverdi 1 458 333,-)
Forskuddsinnbetaling ved kontraktsignering: kr.200.000,- (Resten av kjøpesummen, omkostninger forfaller ved overtagelse. Kjøpesummen innbetales til meglers klientkonto)

Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysingstidspunktet for den enkelte bolig. Det tas forbehold om endring i tomteverdien og dokumentavgiften på tinglysingstidspunktet.
Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer

Betalingsbetingelser
Proaktiv Eiendomsmegling vil håndtere transaksjonen mellom kjøper og selger. Hele kjøpesummen må betales inn før overtagelsen kan gjennomføres.

Forskuddsinnbetaling ved kontraktsignering: kr.200.000,- (Resten av kjøpesummen, omkostninger forfaller ved overtagelse. Kjøpesummen innbetales til meglers klientkonto)

Tilvalgslisten vedlagt i prospekt er entreprenørs veiledende liste for tilvalg og priser. Noen tilvalg er allerede inkludert i leveransen, herunder listefritt mot tak og vinduer, SG Install brytere og kontakter(hvit).
Prisene oppgitt er kun veiledende og avtales med entreprenør direkte i hvert enkelt tilfelle. Selger har på alle tilvalg et påslag på prisen på 15% i tillegg.

Tilvalgsbestillinger som samlet er under 500.000 innbetales sammen med restkjøpesum ifm. overtakelse. Når endringer/tilvalg totalt beløper seg til over kr 500 000,- inkl. mva. har selger, dersom de ønsker det anledning til å fakturere 70 % av den overskytende summen a konto med 14 dagers betalingsfrist ved bestilling. Betaling skjer til meglerforetaket og tjener som en sikkerhet for oppgjør av tilvalg. Selger kan kun få utbetalt dette beløpet ved å stille garanti fra bank/forsikringsselskap.

Eiendommen selges iht. «Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova)» og dens bestemmelser om garanti og sikring av innbetalte midler. Kjøpesummen vil ikke overføres selger før oppgjørsansvarlig har mottatt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse eller nødvendige garantier.

Det stilles garantier i henhold til Bustadoppføringslovas bestemmelser.

- Garanti etter § 12 vil bli stilt i forbindelse med avtaleinngåelse etter at aktuelle forbehold om igangsettelse av prosjekt er avklart av selger. Garantien skal være pålydende 3 % av kjøpesummen i byggetiden og 5 % i 5 år etter overlevering av boligene til kjøper.
- Det er avtalt at garanti etter § 47 kan stilles om selger ønsker utbetalt forskudd/delinnbetaling/sluttoppgjør før hjemmelsovergang. Eventuelle påkrevde endringer av garantier ved videresalg/transport av kontrakt må bekostes av kjøper.

Renter opptjent på klientkonto tilfaller kjøper inntil selger stiller evt. forskuddsgaranti. Innbetalt beløp til meglers klientkonto tilhører kjøper og kan fritt disponeres av kjøper inntil det er stilt forskuddsgaranti eller skjøte til kjøper er tinglyst.

Lovanvendelse
Boligene selges til forbrukere i henhold til Bustadoppføringslova.

Dersom kjøper ikke er forbruker kommer i utgangspunktet ikke bustadoppføringslovens regler til anvendelse. Partene er dog enige om at bustadoppføringsloven kommer til anvendelse med unntak av følgende paragrafer som således ikke kan påberopes: -§§8, 12, 16, 18, 24, 31, 47, 49 og 51-54. Dersom andre paragrafer i bustadoppføringsloven inneholder bestemmelser om at de ovennevnte paragrafer kan påberopes, vil også slike bestemmelser ikke være gjeldende mellom partene.

Etter at boligene er ferdigstilte selges boligene etter Avhendingslova til både forbrukere og næringsdrivende.

Utenlandske statsborgere :
Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes

Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Tilleggsarbeider
Det vil, i en tidsbegrenset periode, være anledning til å gjøre tilvalg i boligene. Mulige tilvalg vil bli presentert i en egen tilvalgsliste vedlagt prospekt og omfatter blant annet ulike typer parkett, fliser på bad, fronter på kjøkken- og baderomsinnredning, bad- og kjøkkenarmaturer og endringer i elektroinnstallasjoner.

Tilvalgslisten vedlagt i prospekt er entreprenørs veiledende liste for tilvalg og priser. Noen tilvalg er allerede inkludert i leveransen, herunder listefritt mot tak og vinduer, SG Install brytere og kontakter(hvit).
Prisene oppgitt er kun veiledende og avtales med entreprenør direkte i hvert enkelt tilfelle. Selger har på alle tilvalg et påslag på prisen på 15% i tillegg.

Tilvalgsbestillinger som samlet er under 500.000 innbetales sammen med restkjøpesum ifm. overtakelse. Når endringer/tilvalg totalt beløper seg til over kr 500 000,- inkl. mva. har selger, dersom de ønsker det anledning til å fakturere 70 % av den overskytende summen a konto med 14 dagers betalingsfrist ved bestilling. Betaling skjer til meglerforetaket og tjener som en sikkerhet for oppgjør av tilvalg. Selger kan kun få utbetalt dette beløpet ved å stille garanti fra bank/forsikringsselskap.

Endringer utover de som fremkommer i tilvalgslister må på fritt grunnlag vurderes av selger og dennes underleverandør. Det kan ikke påregnes at andre endringer kan foretas og de kan uansett ikke utføres om de er i strid med rammetillatelse eller vil kunne medføre forsinkelser i prosjektets fremdrift. Typiske endringer som ikke tillates er endring av fasade, vindusform og plassering av vann og avløp.

Kjøper godtar at selger kan avslå ønske om endringer pga. fremdriften på bygget

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, eller 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 som ikke står i forhold til kjøpers interesse. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jf. bustadoppføringslova § 44.

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, og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles. Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 % jf. bustadoppføringslova § 9. 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. Kjøper oppfordres til å ta forbehold i kjøpetilbudet dersom prosjektet er igangsatt og kjøper har spesifikke krav til tilvalg eller endringer som forutsettes levert.

Forbehold fra utbygger
Salgsprospekt og prosjektbeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler, funksjoner og planlagte organisering, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Det vises for øvrig til kundetegninger og kjøpekontrakt med vedlegg. Alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, og det kan derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Tegninger og illustrasjoner i prospektet er kun av illustrativ karakter og er ikke en del av kontrakt. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boliger. Kjøper oppfordres derfor særskilt til å vurdere solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mm. før et eventuelt bud inngis. Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger og tegninger 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. Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet. Sjakter, ventilasjonskanaler, innkassinger o.l. og VVS føringer er ikke endelig tegnet inn. Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert. Eventuelle forstøtningsmurer, fallsikringer, belysning, fordeler-skap, lekeapparat, benker m.m., kummer og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget. Selger har rett til å foreta endringer i prosjektet som ikke vesentlig forringer prosjektets kvalitet eller standard, herunder arkitektoniske endringer, materialvalg, mindre endringer i konstruksjon, rørgjennomføringer og/eller tomtetilpasninger. Slike endringer er ikke å anse som mangler ved ytelsen. Det samme gjelder de endringer som må gjøres som følge av kommunens byggesaksbehandling og krav i ramme- og igangsettingstillatelser, samt andre offentlige tillatelser.

Selger tar forbeholder seg retten til å overdra rettigheter og plikter etter denne kjøpekontrakt til et annet selskap (for eksempel et utbyggerselskap). Kjøper aksepterer en slik

eventuell overdragelse.
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 boliger til samme kjøper.

Selger vil, så langt det er praktisk mulig, informere kjøper om slike endringer.
I nye boliger må det forventes noe krymping i materialene. Krymping av trevirke eller plater kan føre til sprekker i tapet, maling eller liknende. Slike forhold er ikke reklamasjonsberettigede. Heller ikke eventuelle skader som skyldes ekstrem uttørking på grunn av for kraftig fyring eller for tørt inneklima er reklamasjonsberettigede. Selger er ikke ansvarlig for mangler, skjulte eller åpenbare, som skyldes kjøperens feil bruk av boligen.

Utforinger og lister leveres behandlet fra fabrikk, men kjøper må påregne flekkmaling/sparkling og/eller toppstrøk. Spikerhoder overmales ikke. Kjøpere må gjøre seg kjent med FDV-dokumentasjonen som følger med boligen og følge alle anbefalte vedlikeholds- og serviceinstruksjoner nøye. Om dette ikke blir gjort, mister kjøper garanti og reklamasjonsmulighet der vedlikehold og service er nødvendig.

Boligens areal er oppgitt så nøyaktig som mulig, men det tas forbehold om mindre avvik/endringer. Slike avvik vil ikke være reklamasjonsgrunn. Arealberegninger er gjort på grunnlag av 1:100 tegninger før prosjektering er utført og mindre avvik kan forekomme. Endringer som tak/himling- og veggtykkelser, innkassinger som følge av tekniske løsninger eller krav vil forekomme. Om veggtykkelser endres fra det som er tegnet i 1:100 tegninger i forbindelse med prosjekteringen vil dette normalt gjøre at oppgitt areal endres. Dette er ikke grunnlag for reduksjon i pris. Om det endelige totale BRA-arealet fraviker med mer enn 5 % kan selger kreve heving av kontrakten med grunnlag i at det ikke er mulig å levere det som er avtalt. Kjøper kan ikke kreve kompensasjon ved et slikt tilfelle. Tekniske installasjoner som ventilasjon og kjøkkenventilator vil avgi lyd, dette er normalt.

Boligene vil bli levert byggerengjort. Det vil si at boligen ryddes for avfall, gulv og innredninger støvsuges. Uteareraler leveres som beskrevet i leveransebeskrivelsen. Eventuelle gjerder, trær, busker, boder, bebyggelse eller annet som står i eller ved nabogrense, helt eller delvis på en naboeiendom vil ikke bli fjernet før overtagelse.

Ferdigstillelse av uteareal er årstidsavhengig og sluttføres samlet for alle boliger ved første vekstsesong etter overtagelse, dersom overtagelsestidspunktet medfører at det ikke er mulig med tilsåing, asfalt osv.
Ved overtagelse må det påregnes at det gjenstår mindre arbeider på eiendommens uteomhusarealer.

Generelt leveres boligens ferdige innvendige overflater etter NS 3420 toleranseklasse PC og iht. teknisk forskrift og plan- og bygningsloven. Om ikke annet er oppgitt er arealberegningene for BRA angitt i henhold til målereglene i Norsk Standard NS 3940. Innvendige gipsflater leveres med overflatebehandling i henhold til behandlingskategori K2, slik at plateskjøter strimles og sparkles, og skruehull sparkles. Overflatene males i to strøk i tråd med prosjektets fargevalg.

Tomtestørrelsen er oppgitt som areal basert på dagens tomteareal i matrikkelen og eventuelle prosjekttilpasninger. Arealet er teoretisk, og det kan komme mindre endringer ved endelig oppmålingsforretning. Det kan komme endringer som følge av endringer i prosjektet. I forbindelse med markedsføringen/salg forbeholder selger seg retten til å heve eller senke prisene på usolgte enheter uten varsel til potensielle interessenter.

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

Selger tar forbehold om å foreta endringer/omregulering av omkringliggende bebyggelse og endringer av utomhus-arealer i forhold til det som er presentert for kjøper.

Videresalg
Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av Selger. Videre forutsetter Selger at skjøte tinglyses på den/de Kjøper(e) som har fått aksept på sitt bud. Kjøper har anledning til å be om samtykke til transport eller direkteoverskjøting, men Selger står helt fritt til å avslå eller akseptere en slik forespørsel. Kjøper er selv ansvarlig for å innhente et slikt samtykke før videresalg eventuelt igangsettes. Et eventuelt samtykke vil medføre gebyr til Selger på kr 50.000,- / etter nærmere avtale. Gebyret forfaller samtidig med sluttoppgjør av boligen. Ved transport av kontrakt forutsettes det at standard transportavtale basert på kontraktsmal utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund benyttes. Kjøpere som ikke regnes som forbrukere iht. loven vil ikke ha anledning til å transportere kontrakten, og vil kun ha anledning til å videreselge iht. bustadoppføringslova. Eventuell bruk av prosjektets bilder og illustrasjoner krever samtykke fra Selger, og vil i tilfelle medføre gebyr til Selger etter nærmere avtale, som forfaller til betaling med sluttoppgjør av boligen.

Kostnader ved avbestilling
Kjøp etter bustadoppføringslova innebærer en avbestillingsrett for Kjøper. Dersom denne retten benyttes vil

Dato salgsoppgave
20.8.2026

Kjøper bli holdt ansvarlig for Selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling. Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Budgivning
Budgivning løses på følgende måte:
Salgsstart og tildeling gjennomføres onsdag 02.09.26 kl. 12.00. Frist for innlevering av bud er innen dette.
Dersom det foreligger flere bud på samme bolig vil budgiverne få anledning til å by på andre boliger(endring før 02.09 kl. 12.00), eller så vil det gjennomføres loddtrekning mellom budgivere på samme bolig. Megler vil kontakte de aktuelle partene fortløpende dersom dette er aktuelt.
I budskjema vil det være anledning til å sette opp 2.prioritering og 3. prioritering på boliger i prosjektet, slik at dersom man taper loddtrekning på en bolig vil det være mulig å sikre seg en annen bolig på feltet som ikke er solgt ved første tildeling. Loddtrekning gjennomføres mellom parter med bolig som 1. prioritering.

Etter første salgsrunde/tildeling vil det være "første mann til mølla".

Ta kontakt med megler om du har spørsmål.

Ved innlevering av kjøpetilbud med kopi av gyldig legitimasjon er kjøper bundet når kjøpetilbudet er innlevert megler. Selger er bundet av aksepten når selger (skriftlig) har akseptert samme tilbud. Da selger er profesjonell part, gjelder ikke bestemmelsen om at innlevert kjøpetilbud må ha akseptfrist tidligst kl. 12.00 etter siste annonsert visning.

Finansieringskontroll
Kredittvurdering/dokumentasjon av finansieringsevne. Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet.

Tilbud på lånefinansiering
Vi bistår mer en gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglers vederlag
Selger betaler meglers vederlag som er kr. 64 000,- eks. mva. pr. solgte enhet. I tillegg dekker selger alle kostnader til annonsering og markedsføring.

Andre forsikringer
Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

Hvitvaskingsreglene
I henhold til Lov av 01.06.2018 nr. 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er megler pliktig til å gjennomføre kundetiltak av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet.
Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §147 a, 147 b eller 147c kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Kontraktsmal:
Kontraktsmal med vedlegg er utarbeidet og tilgjengelig hos meglerforetaket. Godkjent av selger.

Viktig informasjon
Personopplysninger
Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Tinglysing av hjemmel
Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Selger : Åsheim Gård AS
Eiere: Eiendommen selges på blancoskjøte. Eiere av eiendommen er i dag er Åsheim gård AS og hjemmelshavere er Hans Petter, Olav og Øyvind Tåsåsen og Hege Tåsåsen Kilstad.

Dato salgsoppgave
20.8.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Leveringsbeskrivelse Skyttaveien 15 og 17

Versjon 25. juni 2026. Merk at denne leveringsbeskrivelsen gjelder foran tegninger, entreprenørens tilvalgsbeskrivelse og eventuelle andre opplysninger i salgsprospekt som ikke er i samsvar med leveringsbeskrivelsen. Entreprenørens leveringsbeskrivelse er generell, og avviker fra valgt standard som er noe hevet i forhold til entreprenørens standard leveranse.

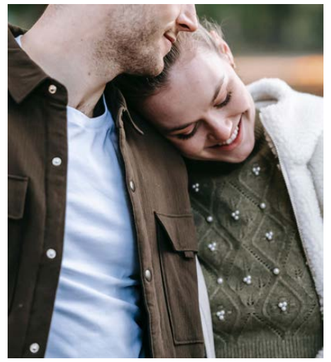
	Område	Leveranse
	Generelt	Boliger bygges iht TEK-17
	Yttervegger	Isolerte yttervegger med utvendig panel som er primært liggende av type Bergene Holm, Nordkledning eller Møre Royal kledning. Dette er en såkalt vedlikeholdsenkel impregnert panel som ikke trenger behandling på mange år. Over tid vil den gi fargespill og således få et mer naturlig utseende enn enn beiset/malt kledning.
	Vinduer	Levers malt/grunnet fra fabrikk. Enkelte vinduer er faste /fastkarm eller kan bli oppdelt blant annet på grunn av brannkrav eller begrensninger fra vindusprodusent. Vinduene står til kledning og er antrasittgrå både på utside og innside.
	Ytterdør	Ytterdør fra Bygg1 av kvalitet Sola eller tilsvarende med FG godkjent lås. Antrasittgrå. Øvrige dører/skyvedører er normalt en del av vindusleveransen og leveres i samme farge som vinduer.
	Rekkverk og balkonggulv	Glassrekkverk med sorte stolper/overligger og med Møre Royal terrassebord.
	Innvendige vegger	Leveres med gipsplatekledning med isolasjon. Det lages forsterkning for montering av baderoms- og kjøkkeninnredning.
	Innerdører	Hvit malt fra Swedoor Stable med dempelister eller tilsvarende fra annen leverandør. Vrider, låseskilt og skyvedørsbeslag i børstet stål.
	Gulv, etasjeskiller	Gulv på grunn i betong og såler/grunnmurer i Thermomur. Øvrige etasjeskiller er med trebjelkelag med overliggende spon og underliggende himling av gips.
	Tak	Utføres i trebjelkelag. Yttertak med takpapp (ser ut som takstein)
	Blikk, beslag etc	Takrenner, nedløp, stigetrinn, pipebeslag, beslag på vinduer og dører, kombiboks/ventilasjonshatt, dør og vindusbeslag og alle øvrige beslag leveres i mørk utførelse.
	Kjøkkeninnredning/baderomsinnredning	Kjøkkeninnredning for 150.000 kr, med uttrekkspris 112.500 kr fra valgfri leverandør, enten Norema Drammen, KEO Drammen eller JKE Billingstad Baderomsinnredning som angitt i entreprenørens tilvalgsbeskrivelse.

	Peis/pipeløp	Det levereres peis type Vision Line 40, komplett med stålpipeløp og gjennomføringer, og beslag/pipehatt på tak.
	Utvendig trapper	Der det er markert trapp på utomhusplan blir denne levert i betong eller av tilsvarende kvalitet. Mindre trinn fra hus til terreng kan oppføres i impregnert treverk.
	Innvendige trapp	Trapp fra Stryntrappe, type Fauna med snøhvite eiketrinn. Se for øvrig entreprenørens leveringsbeskrivelse.
	Overflater vegger himlinger	Vegger og himlinger i boligrom med gipskledning blir sparklet og malt to strøk hvit. Det samme gjør rom merket «bod». Teknisk rom leveres med ubehandlet gips på vegg og gulv med ubehandlet betonggulv. Malerarbeidet utføres iht. NS3420-T: 2019 estetisk klasse K2 på alle oppholdsrom.
	Gulv i beboelsesrom og rom merket «bod»	Leveres med 13 mm. 1-stavs parkett Eik Cappucini hvit. Se for øvrig entreprenørens leveringsbeskrivelse.
	Overflater på bad, WC og entre	Gulv dusj sone har nedsenk med mosaikk Azuma flis 5*5 cm i alle 3 bad. I alle 3 bad, wc og entre er standard flis Azuma UP 60 S (60*60 cm) på gulv og i bad også på vegger. På wc er det malt gips på vegger. Se for øvrig entreprenørens leveringsbeskrivelse hva gjelder fliser.
	Karmer/listverk/ vindussmyg	Vindussmyg leveres i gips, sparklet og malt i veggfarge. Listverk, dørlister og dørforinger leveres i malt/grunnet utførelse med synlig spikring/kramper/sageskår.
	Sanitær	Røropplegg legges forskriftsmessig og i stor grad som «rør i rør» system. Stikkord for generell leveranse er en rørleggerleveranse av god kvalitet, med dagens høye forskriftskrav til rør i rør system, alarmer ved lekkasje o.l. Dusjvegger i glass på alle bad. Opplegg/rør/til vask og oppvaskmaskin i potensiell hybel. Ett utvendig vannuttak (til hageslange, etc.). Utvendig VA og bunnledninger er inkludert. Hva gjelder baderomsinnredninger og armaturer til vask og dusj henvises til entreprenørens leveringsbeskrivelse.
	Ventilasjon	Boligen leveres med balansert ventilasjon, med varmegjenvinner fra System Air eller tilsvarende.

	Elektrisk	Anlegget leveres iht. gjeldende forskrifter, NEK 400-201. Det leveres skjult anlegg med innfelt materiell der det er bygningsteknisk mulig. Til boligen leveres utvendig målerskap med fordelingstavle med jordfeilbryter og automatsikringer. Alle stikkontakter er doble bort sett fra til komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Varmekabler leveres i alle bad, wc og entre med termostat og gulvføler. Panelovner/gulvvarmefolie er tilvalg. Det leveres 15 downlights og 5 dimmere inkludert. Utover dette må det bestilles som tilvalg. Det er SG Install stikkontakter og brytere som standard. Vedr. elektrikers leveranser henvises for øvrig til entreprenørens leveringsbeskrivelse. Opplegg/stikk til komfyr, oppvask, kjøl i pot. utleiedel. Det leveres trekkerør for strøm til utvendige biloppstillingsplasser. Elbillader er tilvalg.
	Internett	Det leveres trekkrør inn til boligen til bruk for fremtidig mulig tilkobling til kabelselskap/ nettleverandør, men ytterligere leveranse er ikke inkludert slik som bestilling/kjøp av kabel, tilknytning nettleverandør, abonnement osv. Dette blir normalt koplet opp gratis av en fiberleverandør når man bestiller abonnement.
	Garasjer	*På tomter der det er mulig å bestille garasje (se eget skriv om garasjer) er tilvalgspris for dobbeltgarasje 500.000 inkl. mva, for enkeltgarasje er det 300.000 inkl. mva. Garasjene er inkludert port med elektrisk portåpner, dobbeltkontakt og ett lyspunkt.*
	Grunnmur	Plate på mark i betong, ringmurer/grunnmurer i Thermomur.
	Utomhus	Opparbeides som anvist på utomhusplanen til hvert hus. Fellesarealer asfaltereres. Grønne arealer opparbeides med matjord og tilsåes. Biloppstilingsplasser gruses. Gangveier gruses. Der det på utomhusplan er angitt trapper i terreng, leveres disse i betong eller tilsvarende kvalitet. Ferdigplen og kantstein er tilvalg. Markterrasser er tilvalg.



Standard og Tilvalg
Sluttbruker



Tilvalg

Vi ønsker å tilby et hjem hvor du kan være med å sette ditt personlige preg på boligen. I denne brosjyren fremgår hva som er HA Hus sin standardleveranse og det synliggjøres hvilke tilvalgsmuligheter som finnes.

Når du skal gjøre husdrømmen til virkelighet, er det viktig å velge en samarbeidspartner du kan stole på. Vi har valgt de beste leverandører.

For å være sikker på at bestilling om tilvalg innarbeides i boligen, er det viktig at vi mottar bestillingen innen fristen. Boligkonsulenten vil informere deg om denne fristen.

Innhold

Parkett	4	Kjøkken	12
Laminat	5	Teppe	14
Trapp	6	Fliser	15
Tak/vegger	7	Baderom	18
Ildsted	8	Elektro	22
Lister	9	Notater	24
Innerdører	10	Kontaktinfo	27
Ytterdører	11		



Parkettgulv Cappuchino eik 14mm - Cello



Corsica Eik fra Berry Alloc

Parkett

Gulvet fremhever hjemmet ditt. Det er en av de største overflatene i rommet og et bærende element for interiøret. Som standard har vi valgt en klassisk 1-stavs eikeparkett som gir et lunt og godt inntrykk. Som tilvalg kan du for eksempel velge 1-stavs i lys eller naturfarget eik. Parkett er levende materiale som skaper atmosfære og gir naturlig varme, og føles mykt å gå på, og gir god romakustikk.

Tips: Husk å velge samme materiale på trappetrinn for et mer helhetlig inntrykk.

Merk: Prisene viser differansen ved oppgradering fra standard parkett Cello 1-stavs.



Cappuchino Eik - Cello 1-stavs
Børstet, Mattlakkert
2000x180x14mm



Shade Eik Sisal 1-stavs
Mattlakkert 13x194x2000mm
+225,- pr.m²



Shade Eik Satin white 1-stavs
Oljet 14x162x2200 mm
+420,- pr.m²



Grace Eik Beige Cashmere 1-stavs
Ekstra matt lakk 14x190x2000 mm
+300,- pr.m²

Laminat

Laminat er et slitesterkt gulv som er enkelt å vedlikeholde.
Det perfekte gulv for en småbarnsfamilie, hvor aktivitetsnivået er høyt og det er mye som skal utforskes.

Merk: Prisene viser differansen ved oppgradering fra standard Cappuchino eik - Cello 1-stavs



Eik Corsica Trendline 1-stavs
8x241x2038 mm
Ingen priskonsekvens



Champs Elysées GrandAvenue 1-stavs
12x241x2410 mm
+100,- pr.m²



Eik Elegant 1-stavs
11x198x1207 mm
+100,- pr.m²



Eik GrandAvenue 1-stavs
12x241x2410 mm
+100,- pr.m²





Bod under trapp
Inngang bod fra ende
180-graders trapp, 13 trinn
+ 36.100

Trapp

Trappen er boligens største møbel og en viktig stemningsskaper i rommet. Som standard har vi valgt Fauna trapp som utstråler en tydelig funksjonalitet og tidløshet. Trappen leveres som standard med åpne trinn i snøhvit eik og hvitmalt rekkverk, håndløper og spiler. Merk at pris gjelder standard Fauna trapp med 15 opptrinn.

Eik Snøhvit
Standard



Hvit lasur
Ingen priskonsekvens



Mattlakkert eik
Ingen priskonsekvens



Eik helstav, Hvit lasur
+9.100,-

Tilvalg for trapp

- Håndløper i eik snøhvit/ hvit lasur +6.925,-
- Stusstrinn (tett trapp) i hvit +5.900,-
- Stusstrinn i eik snøhvit/ hvit lasur +11.860,-

Innvendige tak og vegger

Farger er med på å gjøre et hus til et hjem.
Vår standardlevering er tak og vegger sparklet og malt i Bomull (S0502-Y).
To valgfrie farger på vegg med standardmaling er inkludert i vårt pristilbud.
Pris pr farge utover dette kr 5000,-





Ildsted

Ethvert hjem fortjener en vakker peis. En peisovn gir både god stemning og mye varme på kjølige høstkvelder og kalde vintermåneder. Som standard har vi valgt Visionline S40-1 som er en klassisk peisovn med stort glass i døren, slik at du får godt innsyn til flammene. Denne peisen passer inn i de fleste hjem.

Merk: Prisene under viser differansen ved oppgradering fra Visionline S40-1, ferdig montert



Visionline S40-1
Standard



Visionline S40-3
Med sideglass
+5.900,-



BLK 100
+2.500,-



I65HS/VS Plassbygging
+65.000,-

Lister/ listefritt

Standard levering er slette lister.
Merk: Alle listene kommer ferdig malt i fargen Bomull (S0502-Y).

Tilvalg for lister

Listefritt tak/vegg:
+15.000,-

Listefrie vinduer og overgang tak/vegg:
Dører og gulv vil bli belistet.
Pris kr 25.000,-



Taklist moderne
12x44
malt bomull



Fotlist
12x58
malt bomull



Karmlist
12x58
malt bomull



Profilert karmlist 15x0,70
klassisk malt bomull
Ingen priskonsekvens



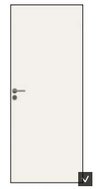
Profilert fotlist 15x0,70
klassisk malt bomull
Ingen priskonsekvens



Profilert taklist 20x0,70
klassisk malt bomull
Ingen priskonsekvens



Eik fotlist
Hvit pigmentert 15x050
+100,- pr. m



Innerdør Swedoor Easy GW
m/ dempelist
90x210



Innerdør Swedoor Unique 01L
90x210
+1.720,-



Innerdør Swedoor Unique 01L
Dempet svart, 90x210
+5.135,-



Swedoor Unique GW01L Hvit
Standard glassdør mellom gang/stue dersom angitt



Innerdør Swedoor Style 03
90x210
+170,-



Swedoor Style SP10
mellom gang/stue
+5.190,-



Dørvrider
Habo Børstet krom



Dørvrider
Torino Sort
+150,-

Terskel
IK M9 093MM Type Z

Terskel
IK M9 15SMM underligg
+290,-

Innerdører

Innerdører er en viktig del av husets stil og stemning. Man bør velge en dør med design som passer til hjemmet. Som standard har vi valgt en slett dør med karmer med dempelist som vil gi deg opplevelse av kvalitet i hjemmet. Dørene blir brukt utallige ganger i løpet av en dag, og da er det viktig at det ikke blir et irritasjonsmoment. Håndtak til dørene har klassisk uttrykk og leveres i krom. Oppgitte priser gjelder pr. dør og viser differansen ved oppgradering fra standard innerdør.



Catavu ytterdør 11x21
C7010
Hvit NCS S0502-Y bomull



Advance-line ytterdør 11x21
Michigan
Hvit NCS S0502-Y bomull +4.970,-
Annen farge +8.950,-



Catavu ytterdør 11x21
C7010
Valgfri NCS-farge +2.990,-



Dør til balkong



Catavu boddør
C7000
Standard v/utvendig boddør
Hvit NCS S0502-Y bomull
Annen farge +1.200,-



Boliglås
Yale Doorman, grå
ink. montering
+9.700,-

Boliglås
Yale Doorman, helsort
ink. montering
+9.700,-



Dørvrider utvendig
Habo M-Krom

Ytterdører

Inngangspartiet og ytterdøren er husets velkomst og en viktig del av førsteinntrykket. Vi har derfor valgt en hvit klassisk ytterdør som standard. Oppgitte priser gjelder pr. dør og viser differansen ved oppgradering fra standard ytterdør.



Kjøkken

Kjøkkenet er for mange et av de viktigste rommene i hjemmet. Det er her vi lager mat, her vi spiser, her vi møtes og her snakker vi om hverdagens små og store opplevelser. Vi samarbeider med dyktige kjøkkenleverandører som vil hjelpe deg til å få ditt drømmekjøkken.

JKE Billingstad: thomas@jke-asker.no (Thomas Jacobsen)
Norema Drammen: hanne@norema-drammen.no (Hanne Sofie Guttormsen)
KEO Drammen

Du kontakter din kjøkkenleverandør direkte for å avtale tegnemøte. De hjelper med å finne drømmeløsningen innenfor verdien av verdisjekken som følger med din bolig.

På neste side kan du se mulige valg av kjøkkenbatteri.



Tapwell RT2 984 kjøkkenbatteri
med avstenging

Tapwell ARM887
Matt sort +7.960,-

Tapwell ARM887
Krom +8.875,-



Tapwell RIN885 med to-stråling
uttrekkbar hånddusj, krom +4.875,-



Tapwell RIN885 med to-stråling
uttrekkbar hånddusj, sort +7.965,-



Tapwell RIN887 med to-stråling
uttrekkbar hånddusj
Krom / Matt sort
+4.875,- / 7965,-



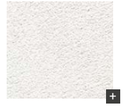
Teppe

Vegg til vegg teppe skaper både liv og varme i hjemmet ditt. Et rom med teppe vil føles mykere og mer harmonisk enn et rom uten. Natural Embrace er et luksuriøst og fantastisk tykt, godt og mykt teppe.

Merk: Prisene viser differansen ved oppgradering fra standard parkett Cello 1-stavs.



Natural Embrace teppe, beige
+200,- pr. m²



Natural Embrace teppe, lys grå
+200,- pr. m²



Natural Embrace teppe, steel
+200,- pr. m²

Fliser

Det å legge fliser i hjemmet er en viktig avgjørelse, det setter et betraktelig preg på hvordan hjemmet oppleves og hvilket uttrykk det gir. Vi har satt sammen noen flotte flispakker man kan velge mellom.

Norfloor Drammen er vår flisleverandør.

Fliser standard



Vegg og gulv
Azuma UP 60S
60x60



Dusjnisje
Azuma UP 60s
Mosaikk
5x5

Fliser tilvalg - Ingen priskonsekvens



Azuma UP 60 W 60x60 | Azuma UP 60 AV 60x60 | Azuma UP 60 CG 60x60 | Azuma UP 60 S 60x60 Standard | Azuma UP 60 AG 60x60



Azuma UP 60 NO 60x60 | Azuma UP 60 G 60x60 | Azuma UP 60 TP 60x60 | Azuma UP 60 DG 60x60 | Azuma UP 60 N 60x60

Fliser Mosaikk - I dusjnisje



Azuma UP 30 W Mosaikk 5x5 | Azuma UP 30 AV Mosaikk 5x5 | Azuma UP 30 CG Mosaikk 5x5 | Azuma UP 30 S Mosaikk 5x5 Standard | Azuma UP 30 AG Mosaikk 5x5



Azuma UP 30 NO Mosaikk 5x5 | Azuma UP 30 G Mosaikk 5x5 | Azuma UP 30 TP Mosaikk 5x5 | Azuma UP 30 DG Mosaikk 5x5 | Azuma UP 30 N Mosaikk 5x5

Standard slukrist og lister



Slukrist Sirius Børstet stål | Slukrist Sirius m/ hull Børstet stål | Hjørnelist Matt alu sølv

Tilvalg sluk og lister - Ingen priskonsekvens



Slukrist Stella Børstet stål | Slukrist Stratos Børstet stål | Slukrist Supernova Børstet stål

Tilvalg sluk og lister - Sort pakke + 5.000,-



Slukrist Stratos Matt sort | Slukrist Sirius Matt sort | Slukrist Stratos m/ hull Matt sort



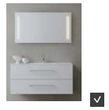
L-List Sort | Hjørnelist firkantet, Sort



Linn Hilde 100 cm med speil og lys er standard. Størrelse varierer av rom og innsalg. Høyskap er ikke inkludert.

Baderom

Hvis kjøkkenet er hjemmets hjerte, er baderommet lungene. En oase for avkobling og harmoni der vi kan puste ut og bare være – alene og fri med tankene våre.



Standard innredning bad
Linn Hilde hvit matt
Speil med sidelys
Størrelse varierer av rom og innsalg



Standard innredning lite bad/toalettrom:
Eli 50 cm slim innredning hvit matt
Eva 50 cm speil hvis toalettrom



VikingBad Ellipse Badekar 177*81*580 med Tapwell RT022 armatur.
Dersom badekar er medtatt

Innredning



Linn Hilde 100 cm
Sort /Grå antrasitt,
Hvite, matte skrogsider
60/100cm cm +1.000,-



VikingBad Mie 100 cm, lys eik.
Finnes også i mørk grå og sort eik
60 cm +8.285,-
100 cm +10.565,-



VikingBad Mie 120 cm,
dobbel vask, sort eik
120 cm +26.000,-
Prisen inkluderer ekstra opp-legg og ekstra standard ser-vantbatteri og montering

Speil



VikingBad Ida speil med LED
100 cm +6.985,-



VikingBad Ida speilskap
80 cm +8.285,-



VikingBad Oda rundt speil med lys
80 cm +6990,-

Blandebatterier



Oras Safira



Tapwell BI071, krom eller sort matt. Bunnventil leveres i samme utførelsen
Krom +2.355,-
Sort +5.365,-



VikingBad Ask, krom eller sort matt. Bunnventil leveres i samme utførelsen.
Krom +815,-
Sort +3.250,-

Vaskerom/teknisk rom



Oras Safira vaskekarbatteri med tut



Vaskekar Intra 50 for vegg



OSO Saga 200 ltr boligbereder med ekspansjonskar

Dusjarmatur



Vikingbad Rainshower Tiril



Tapwell TVM300
Krom
+13.165,-



Vikingbad Rainshower Frøya
Matt sort
+9.275,-

Dusjhjørner



Vikingbad Mats
90x90 dusjhjørne



Vikingbad Liam
Sort matt profil
+5.690,-



Macro Design Empire
+15.435,-

Toaletter og betjeningspaneler



Villeroy og Boch O'novo
veggskål med soft close sete



Laufen Kartell Rimless
Hvit
+8.285,-



Laufen Kartell Rimless
Sort
+18.850,-



Geberit Sigma01
Hvit beteningsplate



Geberit Sigma 01
Krom / sort blank
+250,- / +2195,-



Geberit Sigma 30
Sort matt
+4065,-



Elektro

Antall punkter varierer fra prosjekt til prosjekt og leveres i hht NEK400. Det leveres standard varmekabel med regulator i entre, bad og evt vaskerom. Utelampe til inngangsdøren er inkludert.

Tilvalg elektro

Dersom det ønskes leveranse utover standard levering i henhold til NEK 400, viser priser oppgradering/tilleggslevering utover standardpakke.

Smarthuspakke kan velges dersom ønskelig

Stikkontaktpunkt,
bryterpunkt, lampepunkt
+ 1.060,- per punkt

Varmefolie/varmekabel
• Varmefolie per m² +960,-
• Varmekabler per m² +799,-

For hver sone/rom med gulvvarme,
kommer det i tillegg et termostatpunkt.



Utelampe SG Artes
kr 3.170,- per tilleggspunkt
(inkl. punktpris for lampepunkt)



Bryter
1.060,- per tilleggspunkt



Stikkontaktpunkt
1.060,- per tilleggspunkt



Termostatpunkt
2.355,- per tilleggspunkt

Tilvalg



Dimmer SG LEDDIM
1.135,-



Downlights
Junistar Eco hvit 2700K,
1.790,- per stk



Downlights
Junistar Eco hvit 2700K,
1.790,- per stk

Tilvalg SG Install hvit

Oppgradering til SG Install hvit, (gjelder brytere og stikkontakter)

100 m² - 140 m² +9.750,-
140 m² - 180 m² +13.000,-
180 m² - 220 m² +16.250,-
220 m² - 260 m² +19.500,-



Bryter SG Install hvit



Stikk SG Install 1,5 hvit



Dimmer, SG LEDDIM hvit

Tilvalg SG Install sort

Oppgradering til SG Install sort design
Gjelder brytere, stikkontakter og evt. dimmere der det er medregnet

100 m² - 140 m² +15.925,-
140 m² - 180 m² +19.175,-
180 m² - 220 m² +23.565,-
220 m² - 260 m² +27.950,-



Bryter SG Install sort



Stikk SG Install 1,5 sort



Dimmer, SG LEDDIM sort

Notater

Notater

Notater

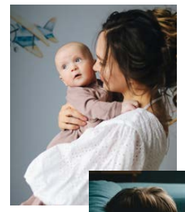
Kontakt

HA Hus AS
Solbråveien 23, 1383 Asker

E-post: post@hahus.no

Besøk oss på
HAHus.no

@hahus





HA Hus AS tar forbehold om eventuelle feil og avvik i brosjyren.
Bildene gjengir ikke korrekte fargenyanser og kan ikke bli brukt som farge eller materialbevis.

* Priser gjelder frem til 31.12.2025



NITTEDAL KOMMUNE

Postboks 63
1483 Hagan
Sentralbord: 67 05 90 00
Telefaks: 67 05 91 79
www.nittedal.kommune.no
postmottak@nittedal.kommune.no
ELMA-nr: 9908:971643870
Org. nr.: 971 643 870

STRAND/ LØKEN ARKITEKTER AS
Økernveien 219B
0584 OSLO
Marte Tørnqvist Strand

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	25/03431-9	Aud Irene Johansen	29.05.2026

Igangsettingstillatelse - 4/672 - Åsheimgrenda 9F - Oppføring av enebolig (hus A) med tilhørende utomhusareal

Nittedal kommune godkjenner din søknad om igangsettingstillatelse for etablering av hus A med tilhørende utomhusareal. Vi viser til plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 20-2 og 21-4.

Igangsettingstillatelsen omfatter hele tiltaket slik det er beskrevet i rammetillatelsen datert 17.04.2026.

Denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen.

Tiltaket kan ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jf. pbl. § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon
Vi mottok søknad om igangsettingstillatelse den 07.05.2026. Dokumentasjon på overvann for hele utbyggingen på Skytta er sendt inn 12.05.2026 og 21.05.2026, og er registrert på sak 25/03397-64 og -66.
Søknaden gjelder igangsettingstillatelse for hele tiltaket.

Vurdering og konklusjon
Tillatelse til tilknytning/sanitærabonnement er gitt i sak 26/01616-3 den 29.04.2026.

Igangsettingstillatelse til etablering av felles infrastruktur er gitt i sak 26/00921-22 den 22.05.2026.

Overvann:
Overvannsløsning er komplettert og ivaretatt per 21.05.2026. Det er dokumentert at overvann håndteres lokalt, hovedsakelig ved infiltrasjon, i tråd med kommunens VA-norm. Det er videre opplyst at overvann som følge av etablering av

NITTEDAL KOMMUNE

Postboks 63
1483 Hagan
Sentralbord: 67 05 90 00
Telefaks: 67 05 91 79
www.nittedal.kommune.no
postmottak@nittedal.kommune.no
ELMA-nr: 9908:971643870
Org. nr.: 971 643 870

STRAND/ LØKEN ARKITEKTER AS
Økernveien 219B
0584 OSLO
Marte Tørnqvist Strand

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	25/03433-9	Aud Irene Johansen	29.05.2026

Igangsettingstillatelse - 4/673 - Åsheimgrenda 9E - Etablering av enebolig (hus B) med garasje og tilhørende utomhusareal

Nittedal kommune godkjenner din søknad om igangsettingstillatelse for etablering av hus B med garasje og tilhørende utomhusareal. Vi viser til plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 20-2 og 21-4.

Igangsettingstillatelsen omfatter hele tiltaket slik det er beskrevet i rammetillatelsen datert 17.04.2026.

Denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen.

Tiltaket kan ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jf. pbl. § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon
Vi mottok søknad om igangsettingstillatelse den 07.05.2026 med supplerende dokumentasjon sist mottatt 29.05.2026. Dokumentasjon på overvann for hele utbyggingen på Skytta er sendt inn 12.05.2026 og 21.05.2026, og er registrert på sak 25/03397-64 og -66.
Søknaden gjelder igangsettingstillatelse for hele tiltaket.

Vurdering og konklusjon
Tillatelse til tilknytning/sanitærabonnement er gitt i sak 26/01616-3 den 29.04.2026.

Igangsettingstillatelse til etablering av felles infrastruktur er gitt i sak 26/00921-22 den 22.05.2026.

Overvann:
Overvannsløsning er komplettert og ivaretatt per 21.05.2026. Det er dokumentert at overvann håndteres lokalt, hovedsakelig ved infiltrasjon, i tråd med kommunens VA-norm. Det er videre opplyst at overvann som følge av etablering av

NITTEDAL KOMMUNE

Postboks 63
1483 Hagan
Sentralbord: 67 05 90 00
Telefaks: 67 05 91 79
www.nittedal.kommune.no
postmottak@nittedal.kommune.no
ELMA-nr: 9908:971643870
Org. nr.: 971 643 870

STRAND/ LØKEN ARKITEKTER AS
Økernveien 219B
0584 OSLO
Marte Tørnqvist Strand

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	25/03434-9	Aud Irene Johansen	30.05.2026

Igangsettingstillatelse - 4/674 - Åsheimgrenda 9D - Oppføring av enebolig (hus C) med garasje og tilhørende utomhusareal

Nittedal kommune godkjenner din søknad om igangsettingstillatelse for etablering av hus C med garasje og tilhørende utomhusareal. Vi viser til plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 20-2 og 21-4.

Igangsettingstillatelsen omfatter hele tiltaket slik det er beskrevet i rammetillatelsen datert 17.04.2026.

Denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen.

Tiltaket kan ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jf. pbl. § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon
Vi mottok søknad om igangsettingstillatelse den 07.05.2026 med supplerende dokumentasjon sist mottatt 29.05.2026. Dokumentasjon på overvann for hele utbyggingen på Skytta er sendt inn 12.05.2026 og 21.05.2026, og er registrert på sak 25/03397-64 og -66.
Søknaden gjelder igangsettingstillatelse for hele tiltaket.

Vurdering og konklusjon
Tillatelse til tilknytning/sanitærabonnement er gitt i sak 26/01616-3 den 29.04.2026.

Igangsettingstillatelse til etablering av felles infrastruktur er gitt i sak 26/00921-22 den 22.05.2026.

Overvann:
Overvannsløsning er komplettert og ivaretatt per 21.05.2026. Det er dokumentert at overvann håndteres lokalt, hovedsakelig ved infiltrasjon, i tråd med kommunens VA-norm. Det er videre opplyst at overvann som følge av etablering av

NITTEDAL KOMMUNE

Postboks 63
1483 Hagan
Sentralbord: 67 05 90 00
Telefaks: 67 05 91 79
www.nittedal.kommune.no
postmottak@nittedal.kommune.no
ELMA-nr: 9908:971643870
Org. nr.: 971 643 870

STRAND/ LØKEN ARKITEKTER AS
Økernveien 219B
0584 OSLO
Marte Tørnqvist Strand

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	25/03436-9	Aud Irene Johansen	30.05.2026

Igangsettingstillatelse - 4/675 - Åsheimgrenda 9C - Oppføring av enebolig (hus D) med garasje og tilhørende utomhusareal

Nittedal kommune godkjenner din søknad om igangsettingstillatelse for etablering av hus D med tilhørende utomhusareal. Vi viser til plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 20-2 og 21-4.

Igangsettingstillatelsen omfatter hele tiltaket slik det er beskrevet i rammetillatelsen datert 17.04.2026.

Denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen.

Tiltaket kan ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jf. pbl. § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon
Vi mottok søknad om igangsettingstillatelse den 07.05.2026 med supplerende dokumentasjon sist mottatt 29.05.2026. Dokumentasjon på overvann for hele utbyggingen på Skytta er sendt inn 12.05.2026 og 21.05.2026, og er registrert på sak 25/03397-64 og -66.
Søknaden gjelder igangsettingstillatelse for hele tiltaket.

Vurdering og konklusjon
Tillatelse til tilknytning/sanitærabonnement er gitt i sak 26/01616-3 den 29.04.2026.

Igangsettingstillatelse til etablering av felles infrastruktur er gitt i sak 26/00921-22 den 22.05.2026.

Overvann:
Overvannsløsning er komplettert og ivaretatt per 21.05.2026. Det er dokumentert at overvann håndteres lokalt, hovedsakelig ved infiltrasjon, i tråd

NITTEDAL KOMMUNE

Postboks 63
1483 Hagan
Sentralbord: 67 05 90 00
Telefaks: 67 05 91 79
www.nittedal.kommune.no
postmottak@nittedal.kommune.no
ELMA-nr: 9908:971643870
Org. nr.: 971 643 870

STRAND/ LØKEN ARKITEKTER AS
Økernveien 219B
0584 OSLO
Marte Tørnqvist Strand

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	25/03438-11	Aud Irene Johansen	01.06.2026

Igangsettingstillatelse - 4/676 - Åsheimgrenda 9G - Oppføring av enebolig (hus E) med tilhørende utomhusareal

Nittedal kommune godkjenner din søknad om igangsettingstillatelse for etablering av hus E med tilhørende utomhusareal. Vi viser til plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 20-2 og 21-4.

Igangsettingstillatelsen omfatter hele tiltaket slik det er beskrevet i rammetillatelsen datert 17.04.2026.

Denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen.

Tiltaket kan ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jf. pbl. § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon
Vi mottok søknad om igangsettingstillatelse den 07.05.2026 med supplerende dokumentasjon sist mottatt den 29.05.2026. Dokumentasjon på overvann for hele utbyggingen på Skytta er sendt inn 12.05.2026 og 21.05.2026, og er registrert på sak 25/03397-64 og -66.
Søknaden gjelder igangsettingstillatelse for hele tiltaket.

Vurdering og konklusjon
Tillatelse til tilknytning/sanitærabonnement er gitt i sak 26/01616-3 den 29.04.2026.

Igangsettingstillatelse til etablering av felles infrastruktur er gitt i sak 26/00921-22 den 22.05.2026.

Overvann:
Overvannsløsning er komplettert og ivaretatt per 21.05.2026. Det er dokumentert at overvann håndteres lokalt, hovedsakelig ved infiltrasjon, i tråd med kommunens VA-norm. Det er videre opplyst at overvann som følge av etablering av

NITTEDAL KOMMUNE

Postboks 63
1483 Hagan
Sentralbord: 67 05 90 00
Telefaks: 67 05 91 79
www.nittedal.kommune.no
postmottak@nittedal.kommune.no
ELMA-nr: 9908:971643870
Org. nr.: 971 643 870

STRAND/ LØKEN ARKITEKTER AS
Økernveien 219B
0584 OSLO
Marte Tørnqvist Strand

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	25/03439-9	Aud Irene Johansen	01.06.2026

Igangsettingstillatelse - 4/677 - Åsheimgrenda 9H - Oppføring av enebolig (hus F) med garasje og tilhørende utomhusareal

Nittedal kommune godkjenner din søknad om igangsettingstillatelse for etablering av hus F med garasje og tilhørende utomhusareal. Vi viser til plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 20-2 og 21-4.

Igangsettingstillatelsen omfatter hele tiltaket slik det er beskrevet i rammetillatelsen datert 17.04.2026.

Denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen.

Tiltaket kan ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jf. pbl. § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon
Vi mottok søknad om igangsettingstillatelse den 07.05.2026 med supplerende dokumentasjon sist mottatt den 29.05.2026. Dokumentasjon på overvann for hele utbyggingen på Skytta er sendt inn 12.05.2026 og 21.05.2026, og er registrert på sak 25/03397-64 og -66.
Søknaden gjelder igangsettingstillatelse for hele tiltaket.

Vurdering og konklusjon
Tillatelse til tilknytning/sanitærabonnement er gitt i sak 26/01616-3 den 29.04.2026.

Igangsettingstillatelse til etablering av felles infrastruktur er gitt i sak 26/00921-22 den 22.05.2026.

Overvann:
Overvannsløsning er komplettert og ivaretatt per 21.05.2026. Det er dokumentert at overvann håndteres lokalt, hovedsakelig ved infiltrasjon, i tråd med kommunens VA-norm. Det er videre opplyst at overvann som følge av etablering av

NITTEDAL KOMMUNE

Postboks 63
1483 Hagan
Sentralbord: 67 05 90 00
Telefaks: 67 05 91 79
www.nittedal.kommune.no
postmottak@nittedal.kommune.no
ELMA-nr: 9908:971643870
Org. nr.: 971 643 870

STRAND/ LØKEN ARKITEKTER AS
Økernveien 219B
0584 OSLO
Marte Tørnqvist Strand

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	25/03442-9	Aud Irene Johansen	30.05.2026

Igangsettingstillatelse - 4/678 - Åsheimgrenda 9B - Oppføring av enebolig (hus G) med tilhørende utomhusareal

Nittedal kommune godkjenner din søknad om igangsettingstillatelse for etablering av hus G med tilhørende utomhusareal. Vi viser til plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 20-2 og 21-4.

Igangsettingstillatelsen omfatter hele tiltaket slik det er beskrevet i rammetillatelsen datert 17.04.2026.

Denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen.

Tiltaket kan ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jf. pbl. § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon
Vi mottok søknad om igangsettingstillatelse den 07.05.2026 med supplerende dokumentasjon sist mottatt 29.05.2026. Dokumentasjon på overvann for hele utbyggingen på Skytta er sendt inn 12.05.2026 og 21.05.2026, og er registrert på sak 25/03397-64 og -66.
Søknaden gjelder igangsettingstillatelse for hele tiltaket.

Vurdering og konklusjon
Tillatelse til tilknytning/sanitærabonnement er gitt i sak 26/01616-3 den 29.04.2026.

Igangsettingstillatelse til etablering av felles infrastruktur er gitt i sak 26/00921-22 den 22.05.2026.

Overvann:
Overvannsløsning er komplettert og ivaretatt per 21.05.2026. Det er dokumentert at overvann håndteres lokalt, hovedsakelig ved infiltrasjon, i tråd med kommunens VA-norm. Det er videre opplyst at overvann som følge av etablering av felles internvei også skal håndteres ved enkle tiltak plassert på ulike eiendommer. For disse

NITTEDAL KOMMUNE

Postboks 63
1483 Hagan
Sentralbord: 67 05 90 00
Telefaks: 67 05 91 79
www.nittedal.kommune.no
postmottak@nittedal.kommune.no
ELMA-nr: 9908:971643870
Org. nr.: 971 643 870

STRAND/ LØKEN ARKITEKTER AS
Økernveien 219B
0584 OSLO
Marte Tørnqvist Strand

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	25/03444-9	Aud Irene Johansen	30.05.2026

Igangsettingstillatelse - 4/679 - Åsheimgrenda 9A - Oppføring av enebolig (hus H) og garasje med tilhørende utomhusareal

Nittedal kommune godkjenner din søknad om igangsettingstillatelse for etablering av hus H med tilhørende utomhusareal. Vi viser til plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 20-2 og 21-4.

Igangsettingstillatelsen omfatter hele tiltaket slik det er beskrevet i rammetillatelsen datert 17.04.2026.

Denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen.

Tiltaket kan ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jf. pbl. § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon
Vi mottok søknad om igangsettingstillatelse den 07.05.2026 med supplerende dokumentasjon sist mottatt 29.05.2026. Dokumentasjon på overvann for hele utbyggingen på Skytta er sendt inn 12.05.2026 og 21.05.2026, og er registrert på sak 25/03397-64 og -66.
Søknaden gjelder igangsettingstillatelse for hele tiltaket.

Vurdering og konklusjon
Tillatelse til tilknytning/sanitærabonnement er gitt i sak 26/01616-3 den 29.04.2026.

Igangsettingstillatelse til etablering av felles infrastruktur er gitt i sak 26/00921-22 den 22.05.2026.

Overvann:
Overvannsløsning er komplettert og ivaretatt per 21.05.2026. Det er dokumentert at overvann håndteres lokalt, hovedsakelig ved infiltrasjon, i tråd med kommunens VA-norm. Det er videre opplyst at overvann som følge av etablering av

NITTEDAL KOMMUNE

Postboks 63
1483 Hagan
Sentralbord: 67 05 90 00
Telefaks: 67 05 91 79
www.nittedal.kommune.no
postmottak@nittedal.kommune.no
ELMA-nr: 9908:971643870
Org. nr.: 971 643 870

STRAND/ LØKEN ARKITEKTER AS
Økernveien 219B
0584 OSLO
Marte Tørnqvist Strand

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	25/03395-9	Aud Irene Johansen	01.06.2026

Igangsettingstillatelse - 4/680 - Åsheimgrenda 9K - Oppføring av enebolig (hus I) med tilhørende utomhusareal

Nittedal kommune godkjenner din søknad om igangsettingstillatelse for etablering av hus I med tilhørende utomhusareal. Vi viser til plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 20-2 og 21-4.

Igangsettingstillatelsen omfatter hele tiltaket slik det er beskrevet i rammetillatelsen datert 20.04.2026.

Denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen.

Tiltaket kan ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jf. pbl. § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon
Vi mottok søknad om igangsettingstillatelse den 07.05.2026 med supplerende dokumentasjon sist mottatt den 29.06.2026. Dokumentasjon på overvann for hele utbyggingen på Skytta er sendt inn 12.05.2026 og 21.05.2026, og er registrert på sak 25/03397-64 og -66.
Søknaden gjelder igangsettingstillatelse for hele tiltaket.

Vurdering og konklusjon
Tillatelse til tilknytning/sanitærabonnement er gitt i sak 26/01616-3 den 29.04.2026.

Igangsettingstillatelse til etablering av felles infrastruktur er gitt i sak 26/00921-22 den 22.05.2026.

Overvann:
Overvannsløsning er komplettert og ivaretatt per 21.05.2026. Det er dokumentert at overvann håndteres lokalt, hovedsakelig ved infiltrasjon, i tråd med kommunens VA-norm. Det er videre opplyst at overvann som følge av etablering av

NITTEDAL KOMMUNE

Postboks 63
1483 Hagan
Sentralbord: 67 05 90 00
Telefaks: 67 05 91 79
www.nittedal.kommune.no
postmottak@nittedal.kommune.no
ELMA-nr: 9908:971643870
Org. nr.: 971 643 870

STRAND/ LØKEN ARKITEKTER AS
Økernveien 219B
0584 OSLO
Marte Tørnqvist Strand

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	25/03397-65	Aud Irene Johansen	02.06.2026

Igangsettingstillatelse - 4/681 - Åsheimgrenda 9L - Oppføring av enebolig (hus J) og garasje med tilhørende utomhusareal

Nittedal kommune godkjenner din søknad om igangsettingstillatelse for etablering av hus J og garasje med tilhørende utomhusareal. Vi viser til plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 20-2 og 21-4.

Igangsettingstillatelsen omfatter hele tiltaket slik det er beskrevet i rammetillatelsen datert 20.04.2026.

Denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen.

Tiltaket kan ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jf. pbl. § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon
Vi mottok søknad om igangsettingstillatelse den 07.05.2026 med supplerende dokumentasjon sist mottatt 29.05.2026. Dokumentasjon på overvann for hele utbyggingen på Skytta er sendt inn 12.05.2026 og 21.05.2026, og er registrert på sak 25/03397-64 og -66.
Søknaden gjelder igangsettingstillatelse for hele tiltaket.

Klage
Det er mottatt klage på vedtaket. Klagen er til behandling, og det er besluttet at den ikke gis oppsettende virkning, jf. forvaltningsloven § 42. Igangsettingstillatelse kan derfor gis.

Tiltakshaver igangsetter tiltaket på eget ansvar og risiko. Dersom vedtaket endres som følge av klagebehandlingen, kan det medføre krav om endring, stans eller tilbakeføring av tiltaket.

Klagen behandles i sak 26/01778.

der storby møter marka

NITTEDAL KOMMUNE

Postboks 63
1483 Hagan
Sentralbord: 67 05 90 00
Telefaks: 67 05 91 79
www.nittedal.kommune.no
postmottak@nittedal.kommune.no
ELMA-nr: 9908:971643870
Org. nr.: 971 643 870

STRAND/ LØKEN ARKITEKTER AS
Økernveien 219B
0584 OSLO
Marte Tørnqvist Strand

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	25/03407-11	Aud Irene Johansen	04.06.2026

Igangsettingstillatelse - 4/682 - Kloraveien 4 - Oppføring av enebolig (hus K) med tilhørende utomhusareal

Nittedal kommune godkjenner din søknad om igangsettingstillatelse for etablering av hus K med tilhørende utomhusareal. Vi viser til plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 20-2 og 21-4.

Igangsettingstillatelsen omfatter hele tiltaket slik det er beskrevet i rammetillatelsen datert 21.04.2026.

Denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen.

Tiltaket kan ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jf. pbl. § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon
Vi mottok søknad om igangsettingstillatelse den 07.05.2026 med supplerende dokumentasjon sist mottatt den 29.05.2026. Dokumentasjon på overvann for hele utbyggingen på Skytta er sendt inn 12.05.2026 og 21.05.2026, og er registrert på sak 25/03397-64 og -66.
Søknaden gjelder igangsettingstillatelse for hele tiltaket.

Vurdering og konklusjon
Tillatelse til tilknytning/sanitærabonnement er gitt i sak 26/01616-3 den 29.04.2026.

Igangsettingstillatelse til etablering av felles infrastruktur er gitt i sak 26/00921-22 den 22.05.2026.

Igangsettingstillatelse til utbedring av Kloraveien er gitt i sak 26/00922-11 den 02.06.2026.

Overvann:
Overvannsløsning er komplettert og ivaretatt per 21.05.2026. Det er dokumentert at overvann håndteres lokalt, hovedsakelig ved infiltrasjon, i tråd med kommunens VA-norm. Det er videre opplyst at overvann som følge av etablering av felles internvei

der storby møter marka

NITTEDAL KOMMUNE

Postboks 63
1483 Hagan
Sentralbord: 67 05 90 00
Telefaks: 67 05 91 79
www.nittedal.kommune.no
postmottak@nittedal.kommune.no
ELMA-nr: 9908:971643870
Org. nr.: 971 643 870

STRAND/ LØKEN ARKITEKTER AS
Økernveien 219B
0584 OSLO
Marte Tørnqvist Strand

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	25/03409-11	Aud Irene Johansen	04.06.2026

Igangsettingstillatelse - 4/683 - Kloraveien 2 - Oppføring av enebolig (hus L) med tilhørende utomhusareal

Nittedal kommune godkjenner din søknad om igangsettingstillatelse for etablering av hus L med tilhørende utomhusareal. Vi viser til plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 20-2 og 21-4.

Igangsettingstillatelsen omfatter hele tiltaket slik det er beskrevet i rammetillatelsen datert 21.04.2026.

Denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen.

Tiltaket kan ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jf. pbl. § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon
Vi mottok søknad om igangsettingstillatelse den 07.05.2026 med supplerende dokumentasjon sist mottatt den 29.05.2026. Dokumentasjon på overvann for hele utbyggingen på Skytta er sendt inn 12.05.2026 og 21.05.2026, og er registrert på sak 25/03397-64 og -66.
Søknaden gjelder igangsettingstillatelse for hele tiltaket.

Vurdering og konklusjon
Tillatelse til tilknytning/sanitærabonnement er gitt i sak 26/01616-3 den 29.04.2026.

Igangsettingstillatelse til etablering av felles infrastruktur er gitt i sak 26/00921-22 den 22.05.2026.

Igangsettingstillatelse til utbedring av Kloraveien er gitt i sak 26/00922-11 den 02.06.2026.

Overvann:
Overvannsløsning er komplettert og ivaretatt per 21.05.2026. Det er dokumentert at overvann håndteres lokalt, hovedsakelig ved infiltrasjon, i tråd med kommunens VA-norm. Det er videre opplyst at overvann som følge av etablering av felles internvei

NITTEDAL KOMMUNE
SEKTOR FOR MILJØ OG SAMFUNNSUTVIKLING

Planbestemmelser: REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SKYTTA - GLANERUD

Plan-id 115

Planens navn: REGULERINGSPLAN FOR SKYTTA - GLANERUD

Reguleringsbestemmelser er vedtatt endret av kommunestyret: 15.6.2015

Plankart vedtatt: 26.8.1974, K-sak 0210/74

Planbestemmelser endret 21.10.2014, revidert 19.5.2015.

NB: AREALPLANKARTET ER IKKE OPPDATERT ETTER ENDRING I PLANBESTEMMELSENE AV 21.10.2014.

Merk: Felt G tilhørende bebyggelsesplan 115K omfattes av disse bestemmelsene.

Generelt

§ 1.
Det regulerte området er i planen vist med sort, stiplet linje/ reguleringsgrense. Innenfor denne planavgrensningen skal bebyggelsen plasseres innenfor de ulike avmerkete feltene (A-O).
Ved motstrid gjelder planbestemmelsene foran plankart når det gjelder angivelse av utnyttelsesgrad.

§ 2.
Planområdet er feltvis inndelt i følgende utbyggingsområder med formål:
Felt A-H og P: Boliger
Felt K og N: Allmennyttig formål
Felt L og M: Forretninger
Felt I: Industri
Felt J: Gartneri
Felt O: Friområde

Fellesbestemmelser

§ 3. Utomhusplan
Utomhusplan skal utarbeides i forbindelse med byggesøknad.

§ 4. Vei- og VA-norm
Tiltak skal være i henhold til den til enhver tids gjeldende vei- og VA-norm.

§ 5. Støy
Boliger og annen støyømfintlig bebyggelse må ikke oppføres i områder der støybelastningen overskrider anbefalte verdier i «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012)» eller den til enhver tids gjeldende retningslinje. I områder der støynivået overskrider anbefalte verdier må det dokumenteres at det med støydempingstiltak kan oppnås lydnivå under grenseverdiene.

§ 6. Flom og stabilitet/geotekniske forhold
Det skal dokumenteres tilfredsstillende sikkerhet i forhold til fare for skred og flom i henhold til gjeldende retningslinjer, før tillatelse til tiltak etter Plan- og bygningsloven kan gis.

§ 7. Parkering og garasje
Parkering frittliggende småhus:
For tomter med enebolig eller tomannsbolig tillates en garasje/ et uthus med størrelse inntil totalt 50 m², i tillegg kan det settes opp mindre bygninger (under 15 kvm) som ikke er godkjent for beboelse innenfor begrensninger gitt av PBL og tillatt BYA.

Det kreves 2 parkeringsplasser pr. boenhet. Hver parkeringsplass beregnes til 18 m² på terreng. Tillegg for sekundærleilighet (1-2 roms) er 1 parkeringsplass.

For tomter med flere enn to boenheter tillates det en garasjeplass på 18 m² BYA per boenhet.

Garasjer kan plasseres 2,0m fra formålsgrense mot vei når garasjen plasseres parallelt med vei hvis dette ikke kommer i konflikt med frisiktsoner. Slik plassering tillates ikke mot Brennaveien, Industriveien og Skyttaveien, hvor byggegrensen skal følges.

Parkering konsentrert småhusbebyggelse:
Det kreves 1,5 parkeringsplasser per boenhet for rekkehus og kjedehus. Hver parkeringsplass beregnes til 18 m² BYA på terreng. Felles garasjeanlegg tillates oppført med en garasjeplass per boenhet. Det skal avsettes en gjesteparkeringsplass for hver tiende boenhet.

Parkering barnehage:
Minimum 1,5 p-plasser/100 m² BRA. Maksimalt 2 p-plasser/100 m² BRA.

Parkering andre formål for bebyggelse og anlegg.
Max. 1 p-plass/100 m² BRA for kontor/ andre arbeidsplassintensive virksomheter.
Max. 2 p-plasser/100 m² BRA for detaljhandel.

§ 8. Overvanns- og avfallshåndtering
Overvannshåndtering skal prosjekteres og må skje på egen tomt. Overvann bør benyttes som en ressurs og som et positivt landskapselement og for å fremme biologisk mangfold. Det skal beregnes 20% klimapåslag eller benyttes en klimafaktor på 1,5 for overvann.
Avfallshåndtering skal skje i tilknytning til atkomst fra vei eller i felles miljøstasjon.

§ 9. Vedr. private servitutter
Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

Boligbebyggelse

§ 10. Frittliggende småhusbebyggelse
I feltene A-C, G, H og P tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende garasje. Det tillates ikke rom tilhørende hoveddel i frittliggende garasje. Denne bestemmelsen gjelder også for annen eksisterende, frittliggende småhusbebyggelse som er oppført innenfor annet formål innenfor planen.
Minimum tomteareal for en enebolig er 500 m² netto tomt og for tomannsboliger 400 m² netto tomt pr. boenhet. Dette gjelder for beregning av areal i tilknytning til boligen og for deling av eiendom.

Bebygd areal (BYA):
Maksimal utnyttelsesgrad for enkelttomter settes til BYA=30 %. Det tillates ett småhus (enebolig, enebolig med sekundærleilighet, eller tomannsbolig) pr. tomt.

Minste uteoppholdsareal (MUA):
Enebolig: MUA≥200 m².
Tillegg for sekundærleilighet i enebolig (1-2-rom): MUA≥25 m²
Tomannsbolig: MUA≥150 m² pr. boenhet.
Uteoppholdsareal på terrasse og balkonger kan medregnes.

Høyder:
Maksimal tillatt mønehøyde er 9,0 meter og maksimal tillatt gesimshøyde er 7,0 meter. Høyeste tillatte gesimshøyde for pulttak er 7,5 meter. Alle høyder måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

§ 11. Konsentrert småhusbebyggelse
I feltene D, E og F tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende garasjeanlegg. Det tillates ikke rom tilhørende hoveddel i frittliggende garasje. Denne bestemmelsen gjelder også for annen eksisterende, konsentrert småhusbebyggelse som er oppført innenfor annet formål innenfor planen.

Bebygd areal (BYA):
Maksimal utnyttelsesgrad for enkelttomter er BYA=40 %. Det tillates rekkehus og kjedehus.

Minste uteoppholdsareal (MUA):
MUA ≥ 150 m², der 100 m² skal være i direkte tilknytning til boenhetene
Uteoppholdsareal på terrasse og balkonger kan medregnes.

Høyder:
Maksimal tillatt mønehøyde er 9,0 meter og maksimal tillatt gesimshøyde er 7,0 meter. Høyeste tillatte gesimshøyde for pulttak er 7,5 meter. Alle høyder måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Andre formål

§ 12. Annen boligbebyggelse.
For eksisterende småhusbebyggelse oppført innenfor andre formål innenfor planen gjelder §§ 10 og 11 vedrørende henholdsvis frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse, se disse paragrafer.

§ 13. Friområder, park og lekeplasser.
Felt O er avsatt til park og felles lekeplasser.

§ 14. Allmennyttig formål - barnehage
a) Bestemmelsen gjelder område avsatt til allmennyttig formål – barnehage.
b) Utnyttelsesgraden skal ikke overstige BYA=50%.

§ 15. Industriområde
a) Felt I reguleres til industriformål av blandet karakter. Innenfor området tillates oppført bebyggelse for industriell virksomhet (industri. lager, servicebedrifter av industriell karakter) og anlegg i tilknytning til denne.
b) Utnyttelsesgraden for hver industritomt skal ikke overskride BYA=70%.

NITTEDAL KOMMUNE
Postboks 63
1483 Hagan
Sentralbord: 67 05 90 00
postmottak@nittedal.kommune.no
ELMA-nr: 9908:971643870
Org. nr.: 971 643 870

ERKLÆRING

Det tillates plassert avfallsbrønner og oppstillingslomme for søppelbil langs Åsheimgrenda, inne på eiendommen merket H i kartutsnitt under.

Dette i henhold til vedtak i sak 24/13825 fra Nittedal Kommune.



Forholdet skal tinglyses som heftelse på tomt H, med ny eiendomsbetegnelse gbnr **4/679** og kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Nittedal kommune, org.nr 971643870.

_____
Sted og dato

_____
Hjemmelshaver til tomt H - **gbnr 4/679**
I henhold til generalfullmakt

_____
Organisasjonsnummer

Vedlegg

NITTEDAL KOMMUNE
Postboks 63
1483 Hagan
Sentralbord: 67 05 90 00
postmottak@nittedal.kommune.no
ELMA-nr: 9908:971643870
Org. nr.: 971 643 870

ERKLÆRING

Erklæringen gjelder 4/125 og 4/558 og alle nye tomter som fradeles disse, til sammen 14 boligtomter.

PRIVAT FELLESADKOMST

Det skal anlegges fellesadkomst til området fra Åsheimgrenda. Adkomsten vil krysse mange eiendommer i området og det er derfor gitt gjensidig veirett til alle.

Gbnr 4/672 har rett til adkomst over **4/679, 4/678, 4/558, 4/675, 4/674 og 4/673.**

Gbnr 4/673 har rett til adkomst over **4/679, 4/678, 4/558, 4/675 og 4/674**

Gbnr 4/674 har rett til adkomst over **4/679, 4/678, 4/558 og 4/675**

Gbnr 4/675 har rett til adkomst over **4/679, 4/678 og 4/558**

Gbnr 4/676 har rett til adkomst over **4/679, 4/678, 4/558, 4/675, 4/764 og 4/673**

Gbnr 4/677 har rett til adkomst over **4/679, 4/678, 4/558, 4/675 og 4/674**

Gbnr 4/125 har rett til adkomst over **4/679, 4/678, 4/675 og 4/558**

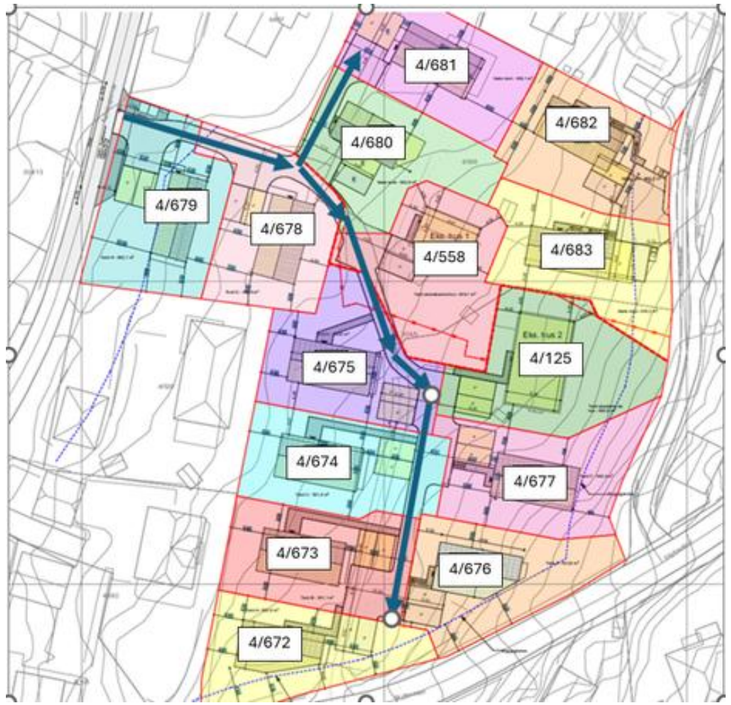
Gbnr 4/558 har rett til adkomst over **4/679, 4/678 og 4/675**

Gbnr 4/681 har rett til adkomst over **4/679, 4/678 og 4/680**

Gbnr 4/680 har rett til adkomst over **4/679 og 4/678**

Gbnr 4/678 har rett til adkomst over **4/679**

Alle eiendommene har gjensidig rett og plikt til drift og vedlikehold av adkomsten. Forholdene er vist i kartutsnitt og i henhold til vedtak i sakene 24/13818 og 24/13825 fra Nittedal Kommune.



MANØVRERINGSAREAL





Det er ikke tillatt å parkere i manøvreringsarealene.

Erklæring om forholdene for fellesadkomst og manøvreringsareal skal tinglyses som hefte på nevnte eiendommer og kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Nittedal kommune, org.nr 971643870

_____
Sted og dato

_____ _____

Hjemmelshaver til tomtene gbnr 4/125 og 4/558 og 4/672-4/681
I henhold til generalfullmakt til Stamveien 15-17

Organisasjonsnummer

NITTEDAL KOMMUNE

Postboks 63
1483 Hagan
Sentralbord: 67 05 90 00
postmottak@nittedal.kommune.no
ELMA-nr: 9908:971643870
Org. nr.: 971 643 870

ERKLÆRING

Erklæringen gjelder 4/125 og 4/558 og alle nye tomter som fradeles disse, til sammen 14 boligtomter.

PRIVAT LEDNINGSNETT
Alle de nye eiendommene har plikt til å ha ledningsnettet liggende på private tomter. Alle tomtene har rett til tilkobling til ledningsnettet og skal ha gjensidig rett og plikt til ettersyn og vedlikehold av fellesledningen. Stikkledninger ut fra fellesledning er den enkelte eiendommens ansvar.
Forholdene er vist i kartutsnitt og i henhold til vedtak i sakene 24/13818 og 24/13825 fra Nittedal Kommune.

Gbnr 4/676 har rett til stikkledning over **4/673**

Gbnr 4/677 har rett til stikkledning over **4/674**

Gbnr 4/678 har rett til stikkledning over **4/558**

Gbnr 4/125 har rett til stikkledning over **4/558**

Gbnr 4/681 har rett til stikkledning over **4/680, 4/683 og 4/558**

Gbnr 4/680 har rett til stikkledning over **4/678**

Gbnr 4/679 har rett til stikkledning over **4/678**

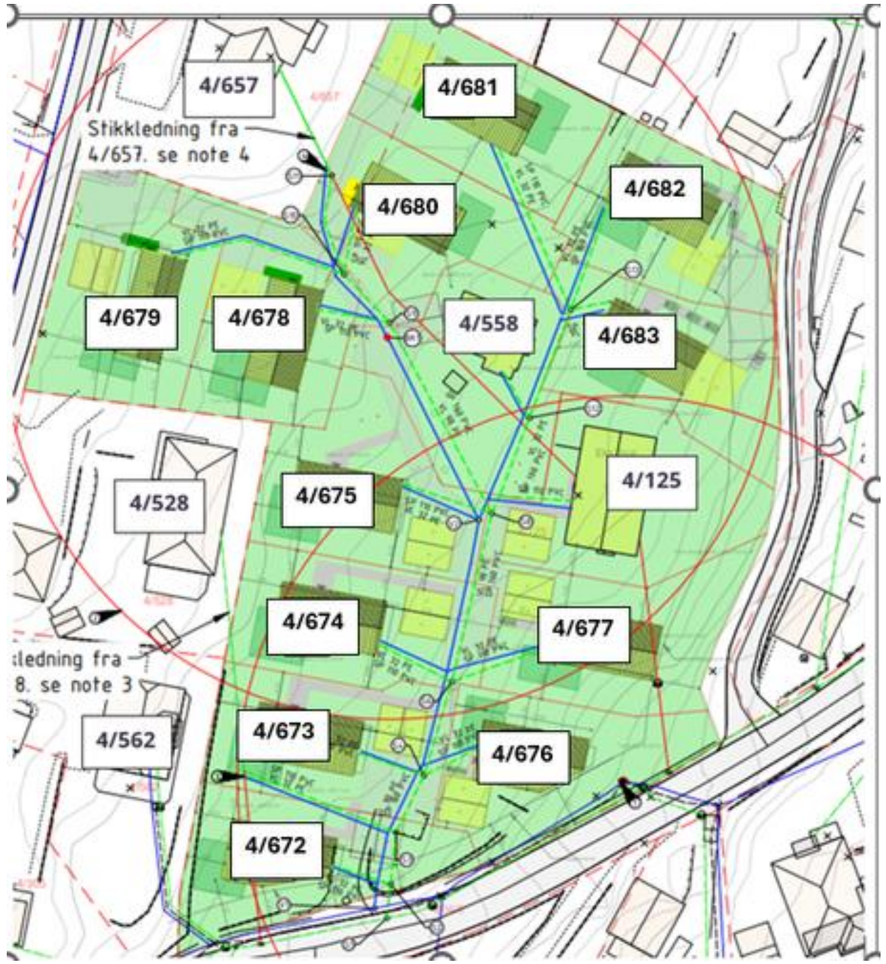
Gbnr 4/682 har rett til stikkledning over **4/683 og 4/558**

Gbnr 4/683 har rett til stikkledning over **4/558**

Gbnr 4/657 har rett til stikkledning over **4/680 og 4/678**

Gbnr 4/528 har rett til stikkledning over **4/674 og 4/673 og 4/672**

Gbnr 4/562 har rett til stikkledning over **4/672**



Erklæring om forholdene for felles ledningsnett med tilhørende stikkledninger skal tinglyses som hefte på nevnte eiendommer og kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Nittedal kommune, org.nr 971643870

Sted og dato

Hjemmelshaver til gbnr 4/125, 4/558 og 4/672 – 4/683
I henhold til generalfullmakt til Stamveien 15-17

Organisasjonsnummer

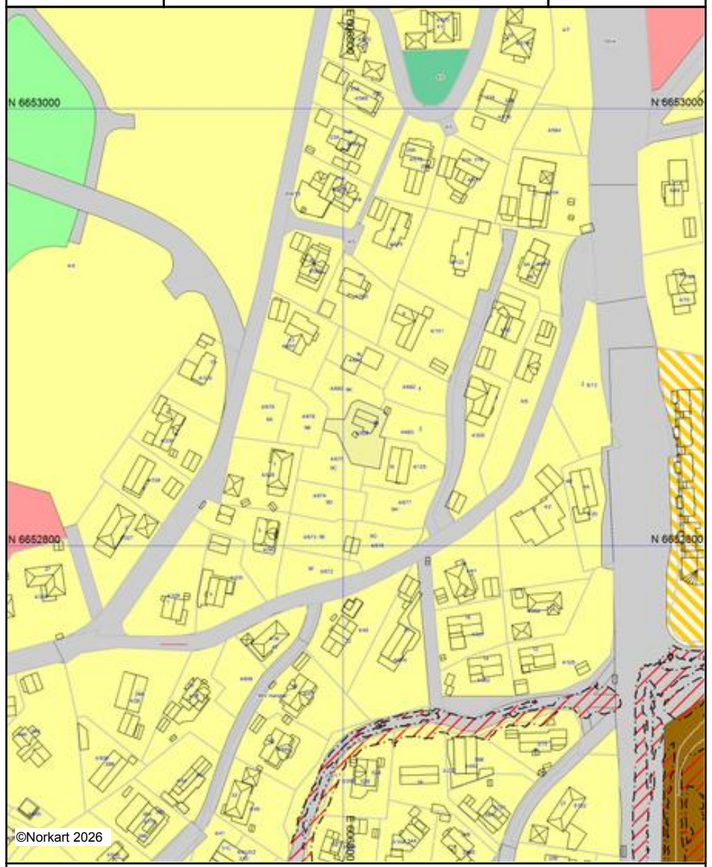
Nittedal kommune

Kommuneplan

Eiendom: 4/558
Adresse: Åsheimgrenda 9J
Dato: 14.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

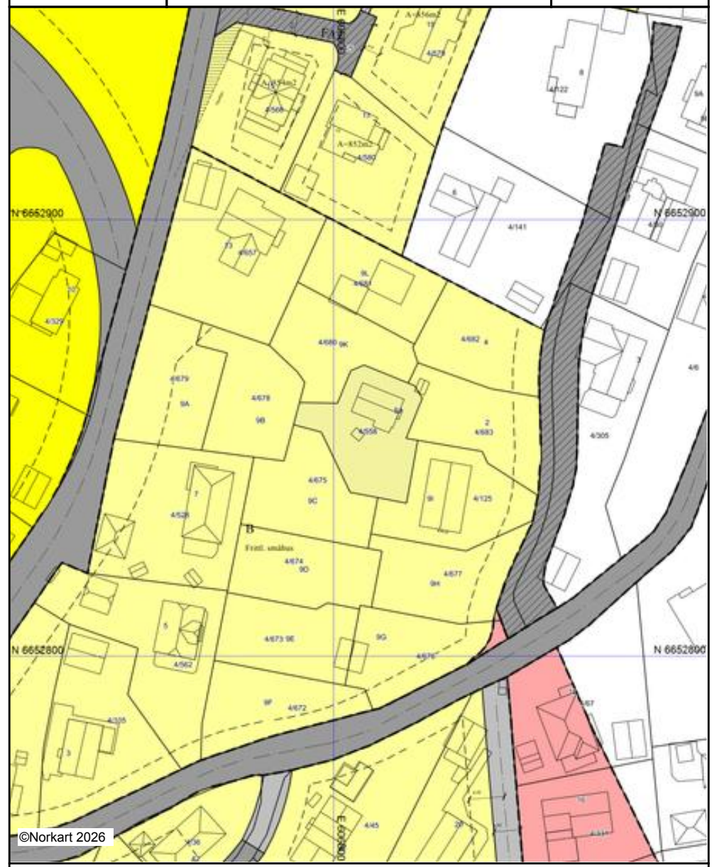
Nittedal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 4/558
Adresse: Åsheimgrenda 9J
Dato: 14.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Nittedal kommune

Grunnkart

Eiendom: 4/558
Adresse: Åsheimgrenda 9J
Dato: 14.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Oppdragsnummer: 57-20-xxxx
Omsetningsnummer: 57-20-xxxx

KJØPEKONTRAKT

om rett til bolig under oppføring med tomt

Kontraktens bestemmelser utfylles av bustadoppføringslova (bustadoppføringslova) av 13. juni nr. 43 1997 og annen bakgrunnsrett. Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd b), avtale om bolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

Mellom "selger"

Åsheim Gård AS orgnr. 934 400712

Slemdalsveien 70 A, 0370 Oslo

Mob: 93480141 Mail: espen@ecfholding.no

og "kjøper"

XXXXXXX xx.xx.xx
XXXXXXX xx.xx.xx

Mob: xxxxxxxx / E-post: xxxxxxxxxxx

er i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

1
SALGSOBJEKT OG TILBEHØR
(Bolig i sameie)

Kontrakten gjelder kjøp av bolig betegnet som hus XX i prospektet, på eiet tomt Gnr_ _ _ _, Bnr _ _ _ i Nittedal kommune. Med adresse xx

Hjemmelshaver til eiendommen er Hans Petter, Olav og Øyvind Tåsåsen og Hege Tåsåsen Kilstad.

Boligene leveres som angitt i denne kontrakt med kontrakstvedlegg.

Selger kan foreta nødvendige og/eller hensiktsmessige endringer i spesifikasjonene, f.eks. som følge av offentligrettslige krav, manglende tilgjengelighet eller prisendringer, så lenge dette ikke reduserer boligens forutsatte standard. Dette gjelder også for endringer/tilvalg. Slike endringer utgjør ikke en mangel, og gir ikke kjøper rett til prisavslag eller andre sanksjoner.

Tegninger og illustrasjoner i prospektet er kun av illustrativ karakter og er ikke en del av kontrakt.

2

KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Eiendommen overdras for en kjøpesum

kr X XXX XXX,- -kroner, 00/100, heretter kalt "kjøpesummen"

som gjøres opp på følgende måte:

Kjøper betaler innen 14 dager etter signering av kontrakt	kroner	200 000 ,-
Sluttoppgjør innen dato for overtakelse	kroner	0 000 000 ,-
Kjøpesum	kroner	,-

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale følgende omkostninger:

Dokumentavgift til Staten, 2,5 % av tomteverdien (1 458 333,-)	kr	36 458 ,-
Tinglysingsgebyr for skjøte	kr	585 ,-
Panteattest kjøper	kr	260 ,-
Tinglysingsgebyr for pantedokument	kr	585 ,-
Sum omkostninger	Kr	37 888 ,-
Kjøpesum inkl. omkostninger, i alt	Kr	x xxx xxx ,-

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Tilvalg:
Tilvalgslisten vedlagt i prospekt er entreprenørs veiledende liste for tilvalg og priser. Noen tilvalg er allerede inkludert i leveransen, herunder listefritt mot tak og vinduer, SG Install brytere og kontakter(hvit).
Prisene oppgitt er kun veiledende og avtales med entreprenør direkte i hvert enkelt tilfelle. Selger har på alle tilvalg et påslag på prisen på 15% i tillegg.

Tilvalgsbestillinger som samlet er under 500.000 innbetales sammen med restkjøpesum ifm. overtakelse. Når endringer/tilvalg totalt beløper seg til over kr 500 000,- inkl. mva. har selger, dersom de ønsker det anledning til å fakturere 70 % av den overskytende summen a konto med 14 dagers betalingsfrist ved bestilling. Betaling skjer til meglerforetaket og tjener som en sikkerhet for oppgjør av tilvalg. Selger kan kun få utbetalt dette beløpet ved å stille garanti fra bank/forsikringsselskap.

3

SELGERS PLIKT TIL Å STILLE GARANTIER

Selger skal, umiddelbart etter at avtale er inngått, stille garanti etter bustadoppføringslova § 12. Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og frem til fem år etter overtagelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtagelse, og minst 5 % etter overtagelse.

Er det i avtalen tatt forbehold som beskrevet i bustadoppføringslova § 12 annet ledd, andre setning, er det tilstrekkelig at selger stiller garantien straks etter at forbeholdene er falt bort, men selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Til det er dokumentert at det foreligger §12 garanti, har forbrukeren rett til å holde tilbake alt vederlag.

Ved avtale om forskuddsbetaling skal selger i tillegg stille forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47, dersom selger ønsker å benytte seg av det innbetalte forskuddet.

Vedlegg

4

OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av megler og gjennomføres i henhold til inngått avtale mellom kjøper og selger.

Oppgjøret mellom partene foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling;

Aktiv oppgjør AS
Postboks 419 Marken
5832 Bergen.
Tlf 55 36 40 60 Epost: oppgjor@proaktiv.no

Dette endrer ikke ansvarsforholdet som meglerforetaket har overfor kjøper og selger.

Det er avtalt følgende oppgjørsform:

Boligen tinglyses i kjøpers navn først etter tidspunkt for ferdigstillelse og overtagelse.

Selv om det er avtalt forskuddsbetalinger har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag inntil det er dokumentert at det er stilt entreprenørgaranti i samsvar med bustadoppføringslova § 12.

Innbetalinger før overtagelse skal være fri egenkapital og kan ikke sikres med pant i den kjøpte boligen.

Det innbetalte beløpet tilhører kjøper, og kan ikke frigis til selger inntil det enten er stilt forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47 eller kjøper har fått tinglyst hjemmel til andelen.

Hele kjøpesummen med tillegg av omkostninger skal være kreditert eiendomsmeglers klientkonto **XXXXXXXXXX og merkes med KID-kode xxxxxxxxxxxx.** innen dato for overtagelse.

Kjøper må sørge for at det sendes kvittering på innbetalte beløp til oppgjørsavdelingen, på e-post: oppgjor@proaktiv.no.

Ved omtvistet beløp har kjøper deponeringsrett i henhold til bustadoppføringslovens §49.

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

5

HEFTELSER

Utskrift av eiendommens grunnbok er forelagt kjøper. Kjøper har gjort seg kjent med innholdet i denne.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Pengeheftelser som ikke skal følge med eiendommen, skal slettes for selgers regning.

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

Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri pengeheftelser som fremgår av bekreftet grunnboksutskrift/oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta, og evt. ubetalte avgifter mv. som nevnt over.

Følgende andre heftelser er tinglyst på eiendommen, og skal følge ved salget:

Heftelser i eiendomsrett:

1999/17365-2/8 04.11.1999
ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3232 GNR: 4 BNR: 125
bestemmelse om felles vannledniger og brønn
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1999/17365-3/8 04.11.1999
ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om gjensidig rett og plikt til vedlikehold av
vei, vann o avløp
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2013/254135-1/200 27.03.2013
BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3232 GNR: 4 BNR: 657
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2016/676604-1/200 26.07.2016
BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3232 GNR: 4 BNR: 660
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2025/1392227-1/200 13.11.202521:00
ERKLÆRING/AVTALE
Gjensidig rett til fellesadkomst
Bestemmelse om parkering i manøvreringsarealene
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: NITTEDAL KOMMUNE
ORG.NR: 971 643 870

2025/1392410-3/200 13.11.202521:00
ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3232 GNR: 4 BNR: 125
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3232 GNR: 4 BNR: 678
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3232 GNR: 4 BNR: 681
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3232 GNR: 4 BNR: 682
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3232 GNR: 4 BNR: 683
Bestemmelse om ledningsnett og stikkledninger
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: NITTEDAL KOMMUNE
ORG.NR: 971 643 870

Servitutter:

1999/17365-1/8 04.11.1999
ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 3232 GNR: 4 BNR: 125
Rettighet hefter i: KNR: 3232 GNR: 4 BNR: 672
Rettighet hefter i: KNR: 3232 GNR: 4 BNR: 673
Rettighet hefter i: KNR: 3232 GNR: 4 BNR: 674
Rettighet hefter i: KNR: 3232 GNR: 4 BNR: 675
Rettighet hefter i: KNR: 3232 GNR: 4 BNR: 676
Rettighet hefter i: KNR: 3232 GNR: 4 BNR: 677
Rettighet hefter i: KNR: 3232 GNR: 4 BNR: 678
Rettighet hefter i: KNR: 3232 GNR: 4 BNR: 679
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vannledning
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Selger har rett til å tinglyse nye heftelser på eiendommen som følge av krav fra det offentlige/andre, herunder heftelser som gjelder vei, vann, avløp, annen infrastruktur/anlegg, sameiet og naboforhold mv.

6

TINGLYSING/SIKKERHET

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet skal oppbevares hos megler, som foretar tinglysing når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger og at overtagelse er gjennomført. Partene gir meglerforetaket fullmakt til å påføre rett matrikkel på skjøte når dette foreligger.

Selger har utstedt et pantedokument (sikringspantedokument) til megler som lyder på et beløp minst tilsvarende kjøpesummen. Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring. Pantedokumentet er tinglyst, eller skal tinglyses, av eiendomsmegler. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for den til enhver tid utbetalte del av salgssummen.

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

All tinglysing av dokumenter på eiendommen skal foretas av eiendomsmegler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest, og i god tid før overtakelse, overleveres eiendomsmegler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

7

SELGERS MANGELSANSVAR/KJØPERS REKLAMASJONSSPLIKT

Det foreligger mangel ved avvik fra avtalt ytelse eller avvik fra offentligrettslige krav som beskrevet i bustadoppføringslova § 25, ved manglende opplysninger som beskrevet i § 26 eller ved uriktige opplysninger som beskrevet i § 27.

Foreligger det mangel, kan kjøper gjøre gjeldende slike krav som følger av bustadoppføringslova §§ 29 flg., herunder retting av mangel, tilbakeholdel av kjøpesum, erstatning eller heving, på nærmere vilkår som beskrevet i bustadoppføringslova.

Kjøperen mister retten til å gjøre mangler gjeldende dersom det ikke rettidig er sendt reklamasjon til selger i tråd med bustadoppføringslova § 30.

Selger er ikke ansvarlig for mangler, skjulte eller åpenbare, som skyldes kjøperens bruk av eiendommen eller krymping av materialer og derav sprekker i tapet, maling eller lignende.

8

ENDRINGSARBEIDER, TILLEGGSARBEIDER OG TILVALG

Kjøper kan kreve endringer, og partene kan kreve justering av vederlaget, i henhold til bustadoppføringslovas regler. Partene har avtalt at kjøperen ikke kan kreve endringer som vil endre kjøpesummen med 15 prosent eller mer.
Partene er enige om at alle endringer, tillegg eller tilvalg (kalt "Endringer" som fellesbetegnelse) til kontrakten skal skje skriftlig og med kopi til megler, også etter inngåelsen av kjøpekontrakten.

Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som de opprinnelig avtalte hovedytelsene: Endringene innebærer at beskrivelsen av salgsobjektet i punkt 1, med vedlegg, justeres i henhold til de avtalte endringer og tilvalg. Det er også etter Endringene selger som er ansvarlig for hele leveransen av boligen/fritidsboligen, og kjøper kan forholde seg til selger ved eventuell forsinkelse eller mangler knyttet til Endringene. Kjøper er ansvarlig for å betale hele kjøpesummen, inkludert betaling for Endringene, til meglers klientkonto før overtakelse. Selgers forpliktelse til å stille forskuddsgaranti etter denne kontrakten og bustadoppføringslova § 47 vil gjelde tilsvarende for Endringene.

Kjøper godtar at selger kan avslå ønske om endringer pga. fremdriften på bygget. Kjøper kan ikke påregne samtykke til endringer som går ut på å trekke ut deler av leveransen eller kreve bytte av leverandør, heller ikke flytte opplegg / oppstikk etc.

Tilvalgslisten vedlagt i prospekt er entreprenørs veiledende liste for tilvalg og priser. Noen tilvalg er allerede inkludert i leveransen, herunder listefritt mot tak og vinduer, SG Install brytere og kontakter(hvit).
Prisene oppgitt er kun veiledende og avtales med entreprenør direkte i hvert enkelt tilfelle. Selger har på alle tilvalg et påslag på prisen på 15% i tillegg.

Tilvalgsbestillinger som samlet er under 500.000 innbetales sammen med restkjøpesum ifm. overtakelse. Når endringer/tilvalg totalt beløper seg til over kr 500 000,- inkl. mva. har selger, dersom de ønsker det anledning til å fakturere 70 % av den overskytende summen a konto med 14 dagers betalingsfrist ved bestilling. Betaling skjer til meglerforetaket og tjener som en sikkerhet for oppgjør av tilvalg. Selger kan kun få utbetalt dette beløpet ved å stille garanti fra bank/forsikringsselskap.

9

OVERTAKELSE

Antatt ferdigstillelse med overtagelse er 3/4. kvartal 2027.
Dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt.

Selger skal fastsette en endelig overtakelsesdato når man vet mer om når dette kan skje.
Selger vil cirka seks måneder før forventet ferdigstillelse varsle kjøper om antatt overtakelsestidspunkt innenfor et tidsintervall på cirka tre måneder. Selger vil cirka to måneder før forventet ferdigstillelse varsle kjøper om antatt overtakelsesperiode innenfor et tidsintervall på cirka en måned. Tidsintervallene er kun av veiledende karakter, og utløser ikke krav om dagmulkt ved eventuell forsinkelse.
Endelig overtakelsesdato vil bli gitt med minst syv dagers varsel, jf. buofl. § 15 første ledd.

Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives protokoll fra overtakelsesforretningen, i henhold til bilag til denne kontrakt.
Kjøper svarer fra overtagelsen for alle eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter.

Selger skal overlevere eiendommen til kjøper i ryddig og byggrengjort stand (det vil si at boligen ryddes for avfall, gulv og innredninger støvsuges), uten leieforhold av noen art, slik at hele eiendommen leveres ledig for kjøper.
Eiendommen skal ha ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper.
Det må påregnes at det kan gjenstå arbeider på fellesarealer ved overtakelse.

Dersom det er mangler ved fellesarealene ved overtakelsestidspunktet, kan kjøper holde tilbake et beløp etter bustadoppføringslovas §31 for å sikre retting/ferdigstillelse. Tilbakeholdsretten for den enkelte bolig begrenses til fellesområder tilknyttet feltet boligen tilhører. Beløpet skal frigjøres til fordel for selger så snart ferdigattest foreligger. Kjøper gir megler ugjenkallelig fullmakt til å utbetale nevnte eventuelle tilbakehold til selger når ferdigattest foreligger.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, for eksempel der fellesarealene ikke er ferdigstilt, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Skulle denne situasjonen oppstå, er megler forpliktet etter eiendomsmeglingsloven til å gjøre kjøper oppmerksom på at det bør etableres tilstrekkelig sikkerhet for kjøpers krav. Megler skal deretter bistå partene med å etablere et tilfredsstillende sikkerhetsarrangement som ivaretar kjøpers interesser.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken av eiendommen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har kjøper risikoen fra det tidspunktet eiendommen kunne vært overtatt.

Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til eiendommen ved overtagelsesbefaringen såfremt kjøpesum, evt. tilvalg og omkostninger er bekreftet innbetalt. Dersom selger utleverer nøkler til kjøper før innbetaling som ovenfor nevnt er bekreftet, bærer selger selv risikoen og oppdragsansvarlig er uten ansvar for dette.

10

ETTÅRSBEFARING

Ca. ett år etter overtagelsen kan selger og kjøper innkalle til kontrollbefaring av boligen. Det skal føres protokoll fra denne, som skal undertegnes av selger og kjøper.

11

SELGERS KONTRAKTSBRUDD

Er selgers ytelse forsinket etter kjøpekontraktens bestemmelser sammenholdt med bustadoppføringslova § 17, kan kjøper kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i bustadoppføringslova §§ 18 flg. Slike sanksjoner kan være å holde igjen hele eller deler av kjøpesummen, kreve dagmulkt, kreve erstatning eller å heve avtalen, på nærmere vilkår i bustadoppføringslova.

12

KJØPERS KONTRAKTSBRUDD

Er kjøpers betaling eller annen medvirkning ikke oppfylt til avtalt tid eller til tidspunkt selger kan kreve etter bustadoppføringslova §§ 46, 47, 50 og 51 kan selger kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i bustadoppføringslova §§ 56 flg. Slike sanksjoner kan være å stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag, kreve rente og erstatning for rentetap eller heve avtalen og kreve erstatning for tap, på nærmere vilkår i bustadoppføringslova.

Dersom kjøpers betaling er forsinket med mer enn tretti - 30 – dager så er dette å anse som et vesentlig mislighold som gir selger ensidig rett til å kunne heve kontrakten.

Selger tar forbehold om å heve kontrakten ved kjøpers vesentlige mislighold, selv om kjøper har overtatt bruken av boligen/fritidsboligen og/eller skjøtet er tinglyst før kjøper har oppfylt sine forpliktelser etter kjøpekontrakten.

Blir avtalen hevet som følge av manglende oppfyllelse fra kjøper etter overtagelse, vedtar kjøper tvangsfravikelse i tråd med tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2.

13

FORSIKRING

Eiendommen er fullverdiforsikret av selger.

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen.
Fra overtagelsesdagen har alle ansvar for å forsikre sin egen eiendom. Kjøper må tegne egen innboforsikring.

Dersom eiendommen før overtakelse blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen, har kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen.

14

AVBESTILLING

Kjøper er ansvarlig for selgers merkostnader og tap ved avbestilling etter bustadoppføringslova.
Bestilte endrings- og tilleggsarbeider må betales i sin helhet.

Uavhengig av merkostnad eller tap kan selger i stedet for å kreve erstatning kreve avbestillingsgebyr på 5% av kjøpesum inkl. tillegg og endringer, jfr. Bufl. §54.

15

SELGERS FORBEHOLD

Salgsprospekt og prosjektbeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler, funksjoner og planlagte organisering, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Det vises for øvrig til kundetegninger og kjøpekontrakt med vedlegg. Alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, og det kan derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Tegninger og illustrasjoner i prospektet er kun av illustrativ karakter og er ikke en del av kontrakt.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boliger. Kjøper oppfordres derfor særskilt til å vurdere solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mm. før et eventuelt bud inngis. Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger og tegninger 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. Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet. Sjakter, ventilasjonskanaler, innkassinger o.l. og VVS føringer er ikke endelig tegnet inn.

Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert. Eventuelle forstøtningsmurer, fallsikringer, belysning, fordeler-skap, lekeapparat, benker m.m., kummer og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget. Selger har rett til å foreta endringer i prosjektet som ikke vesentlig forringer prosjektets kvalitet eller standard, herunder arkitektoniske endringer, materialvalg, mindre endringer i konstruksjon, rørgjennomføringer og/eller tomtetilpasninger. Slike endringer er ikke å anse som mangler ved ytelsen. Det samme gjelder de endringer som må gjøres som følge av kommunens byggesaksbehandling og krav i ramme- og igangsettingstillatelser, samt andre offentlige tillatelser.

Selger tar forbeholder seg retten til å overdra rettigheter og plikter etter denne kjøpekontrakt til et annet selskap (for eksempel et utbyggerselskap). Kjøper aksepterer en slik eventuell overdragelse.
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 boliger til samme kjøper.

Selger vil, så langt det er praktisk mulig, informere kjøper om slike endringer.
I nye boliger må det forventes noe krymping i materialene. Krymping av trevirke eller plater kan føre til sprekker i tapet, maling eller liknende. Slike forhold er ikke reklamasjonsberettigede. Heller ikke eventuelle skader som skyldes ekstrem uttørking på grunn av for kraftig fyring eller for tørt inneklima er reklamasjonsberettigede. Selger er ikke ansvarlig for mangler, skjulte eller åpenbare, som skyldes kjøperens feil bruk av boligen.

Utforinger og lister leveres behandlet fra fabrikk, men kjøper må påregne flekkmaling/sparkling og/eller toppstrøk. Spikerhoder overmales ikke. Kjøpere må gjøre seg kjent med FDV-dokumentasjonen som følger med boligen og følge alle anbefalte vedlikeholds- og serviceinstruksjoner nøye. Om dette ikke blir gjort, mister kjøper garanti og reklamasjonsmulighet der vedlikehold og service er nødvendig.

Boligens areal er oppgitt så nøyaktig som mulig, men det tas forbehold om mindre avvik/endringer. Slike avvik vil ikke være reklamasjonsgrunn. Arealberegninger er gjort på grunnlag av 1:100 tegninger før prosjektering er utført og mindre avvik kan forekomme. Endringer som tak/himling- og veggtykkelser, innkassinger som følge av tekniske løsninger eller krav vil forekomme. Om veggtykkelser endres fra det som er tegnet i 1:100 tegninger i forbindelse med prosjekteringen vil dette normalt gjøre at oppgitt areal endres. Dette er ikke grunnlag for reduksjon i pris. Om det endelige totale BRA-arealet fraviker med mer enn 5 % kan selger kreve heving av kontrakten med grunnlag i at det ikke er mulig å levere det som er avtalt. Kjøper kan ikke kreve kompensasjon ved et slikt tilfelle. Tekniske installasjoner som ventilasjon og kjøkkenventilator vil avgi lyd, dette er normalt.

Utearealer leveres som beskrevet i leveransebeskrivelsen. Eventuelle gjerder, trær, busker, boder, bebyggelse eller annet som står i eller ved nabogrense, helt eller delvis på en naboeiendom vil ikke bli fjernet før overtagelse.

Ferdigstillelse av uteareal er årstidsavhengig og sluttføres samlet for alle boliger ved første vekstsesong etter overtagelse, dersom overtagelsestidspunktet medfører at det ikke er mulig med tilsåing, asfalt osv.
Ved overtagelse må det påregnes at det gjenstår mindre arbeider på eiendommens uteomhusarealer.

Generelt leveres boligens ferdige innvendige overflater etter NS 3420 toleranseklasse PC og iht. teknisk forskrift og plan- og bygningsloven. Om ikke annet er oppgitt er arealberegningene for BRA angitt i henhold til målereglene i Norsk Standard NS 3940. Innvendige gipsflater leveres med overflatebehandling i henhold til behandlingskategori K2, slik at plateskjøter strimles og sparkles, og skruehull sparkles. Overflatene males i to strøk i tråd med prosjektets fargevalg.

Tomtestørrelsen er oppgitt som areal basert på dagens tomteareal i matrikkelen og eventuelle prosjekttilpasninger. Arealet er teoretisk, og det kan komme mindre endringer ved endelig oppmålingsforretning. Det kan komme endringer som følge av endringer i prosjektet. I forbindelse med markedsføringen/salg forbeholder selger seg retten til å heve eller senke prisene på usolgte enheter uten varsel til potensielle interessenter.

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

Selger tar forbehold om å foreta endringer/omregulering av omkringliggende bebyggelse og endringer av utomhus-arealer i forhold til det som er presentert for kjøper.

16

ANNET

Eventuell transport av denne kontrakt skal på forhånd aksepteres av selger og kan nektes på fritt grunnlag. Ved transport av kontrakt påløper et gebyr pålydende kr. 50 000,-. Utgifter til bruk av megler kommer i tillegg. Videresalg av kontraktsposisjon vil kun godkjennes av utbygger dersom dette gjennomføres av Aure & Valskaar AS. Dersom denne kjøpekontrakt transporteres før ferdigstillelse, plikter den nye kjøperen å tre inn i alle de avtaler som er etablert, herunder endringsavtaler og tilvalgsbestillinger. Kjøper gjøres dog oppmerksom på at han hefter for dette kontraktsforhold inntil ny kjøper har signert alle dokumenter vedr. salget og oppfylt vilkår i transportkontrakt inkludert alle betalingsbetingelser. Transport av kontrakt kan senest skje 1 mnd. før overtagelse

Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysning av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpstilbudet. Ved evt endring i eierskap eller navneendring fra kjøpers side etter budaksept vil det påløpe administrasjonsgebyr på kr. 25.000,- som innbetales til meglers driftskonto. Eventuell endring krever selgers samtykke.

Ved besøk på byggeplassen før overtagelse skal kjøper alltid være i følge med en representant fra selger. All annen ferdsel på byggeplassen er beheftet med stor grad av risiko og er forbudt.

Selger forbeholder seg retten til enhver prisjustering på øvrige enheter i prosjektet. Uansett om prisforlangende for tilsvarende eierseksjon eller bolig i tidsrommet etter kontraktsinngåelsen blir justert opp eller ned, kan ingen av partene av den grunn kreve prisavslag eller pristillegg. Det samme gjelder om det blir avtalt høyere eller lavere pris på andre, tilsvarende seksjoner i prosjektet enn den pris som er avtalt i nærværende kontrakt.

Alle arealer er oppgitt som bruksareal (BRA) i henhold til NS 3940. Bruksarealet er leilighetens totale innvendige areal inklusive bl.a. innvendige boder og kanalføringer.

17

SAMTYKKE TIL BRUK AV ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

Avtalen mellom kjøper og selger er underlagt bestemmelsene i bustadoppføringslova. Der hvor denne avtalen eller der hvor Bustadoppføringslova setter krav til at meddelelser skal være skriftlig, er partene enige om at bruk av elektronisk kommunikasjon skal anses å oppfylle kravet til skriftlighet.

18

VERNETING

Partene vedtar den faste eiendoms verneting som rett verneting for tvister etter denne kontrakt.

19

VEDLEGG

Kjøper bekrefter å ha mottatt og lest denne kontrakt, med vedlegg. Følgende dokumenter er vedlegg til selve kontrakten og er derfor en del av avtalen:

- ❑ Standardvilkår/Leveransebeskrivelse til Åsheim Gård , datert 25.06.2026
- ❑ Salgsoppgave/prospekt
- ❑ Reguleringsdokumenter
- ❑ Prisliste
- ❑ Vedleggsbrosjyre

20

SIGNATUR

Denne kontrakt er utferdige i 3 - tre - likelydende eksemplar hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett beror hos eiendomsmegler.

Sted / Dato

Selger(e)

Åsheim Gård AS

Sted / Dato

Kjøper(e)

Åsheim Gård

Kjøp av bolig
Ved kjøp av bolig på Åsheim Gård må skjema "Midlertidig avtale om kjøp" innleveres til Proaktiv Eiendomsmegling, Storgt 5, Lillestrøm. (kan leveres på mail)

Salgsstart og tildeling gjennomføres onsdag 02.09.26 kl. 12.00. Frist for innlevering av bud er innen dette.

Følgende meglere kan kontaktes ved spørsmål ifbm. kjøpsprosessen:

Lasse Ullereng	tlf.: 959 11 668	lu@proaktiv.no
Rune Emilsen	tlf.: 916 63 383	re@proaktiv.no

Etter aksept vil Midlertidig avtale erstattes av kjøpekontrakt mellom partene ihht. Bustadoppføringslova (Avhendingslova dersom kjøper er profesjonell).

Priser
Boligene selges iht. gjeldende prisliste.
Bud uten forbehold - dvs med bekreftet finansiering - vil bli foretrukket fremfor bud med forbehold.

Selger forbeholder seg retten til akseptere eller forkaste ethvert bud.
De forbeholder seg også retten til å endre priser og betingelser på usolgte boliger uten forutgående varsel.
Kjøpesummen skal ikke indeksreguleres.

Det presiseres at det ikke eksisterer noen angrefrist ved kjøp av bolig og at kjøper plikter å inngå gjeldende kjøpekontrakt. Kjøper er selv ansvarlig for finansiering av kjøpesummen og for å fremskaffe gyldig, skriftlig finansieringsbevis.

Omkostninger
Ved kjøp av ny bolig skal det kun betales dokumentavgift til staten av andel tomteverdi.

Tinglysningsgebyr for skjøte	Kr. 585,-
Tinglysningsgebyr panteobligasjon (pr. stk)	Kr. 585,-
Panteattest	Kr. 260,-
Stipulert dokumentavgift av tomteverdi (verdi tomt 1 458 333)	Kr. 36 450,-

Det vil være forskuddsbetaling på 200.000,- ved kontraktssignering.

Det tas forbehold om evt. endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

Midlertidig avtale om kjøp av bolig

undertegnede ønsker å kjøpe bolig nummer _____ i prosjekt Åsheim Gård, Nittedal.

Fast kjøpesum i henhold til gjeldende prisliste kr. ..... + omkostninger

Alternative boliger (til bruk ved salgsstart og tildeling)

Bolig nr: _____ som alternativ nr. 2: ***Kjøpesum kr: _____***
Bolig nr: _____ som alternativ nr. 3: ***Kjøpesum kr: _____***

Kjøpesummen gjelder ferdigstilt bolig ihht. leveransebeskrivelse for prosjektet.
Det tas forbehold om endring av offentlige avgifter og gebyrer.

Betalingsplan:

Ved overtakelse: kr. Kjøpesum + omkostninger.

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon (referanse og tlf. nr):	
Salg av eiendom (adr.):	**kr**
Egenkapital (bank, kontaktperson):	**kr**
Eventuelt annen finansiering:	**kr**
Totalsum	**kr**

Viktig informasjon om tilbud på kjøp av bolig i Prosjekt, Åsheim Gård.
Denne avtalen er bindene for kjøper fra det tidspunktet det er kommet frem til selgers kunnskap og kan ikke trekkes tilbake. Avtalen er gjensidig bindende ved selgers aksept. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste avtalen uten nærmere begrunnelse. Det gjøres oppmerksom på at prislisten på gjenstående boliger kan bli justert under salgsprosessen. Dersom innlevert kjøpsavtale aksepteres av Selger gjelder den som kjøpekontrakt inntil den endelige kjøpekontrakt blir signert. Et avgitt kjøpetilbud er bindende for Kjøper, hvis det ikke er tatt spesielle forbehold. Budet kan heller ikke trekkes tilbake. Dersom det i budet ikke er satt noen spesiell akseptfrist står budet i en rimelig tid for Selger til å vurdere dette. I forbindelse med salgsstart og tildeling må det beregnes 2-3 dager før tilbakemelding gis.
Selger kan når som helst akseptere eller avslå et bud uten nærmere begrunnelse.
MERK: SAMMEN MED BUDSKJEMA MÅ DET VEDLEGGES KOPI AV DIN LEGITIMASJON

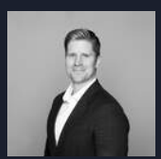
Navn:	**Navn:**
Personnr:	Personnr:
Adr:	Adr:
Postnr. Sted:	Postnr. Sted:
Mobiltlf:	Mobiltlf:
E-post:	E-post:
Dato:	Dato:
Sign:	Sign:

Det bekreftes av undertegnede ved signatur på dette dokument at salgsprospekt, prisliste, gjeldende forbehold, informasjon, tegninger, leveransebeskrivelser mv. er gjennomgått og akseptert.
Proaktiv Eiendom Lillestrøm
Aure & Valskaar AS,
Storgt. 5, Lillestrøm
Telefon 63 80 59 90

proaktiv.no



Rune Emilsen
Partner/Eiendomsmegler MNEF
916 63 383
re@proaktiv.no



Lasse Ullereng
Eiendomsmegler / Salgsleder/ Partner
959 11 668
lu@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Lillestrøm
Postboks 208 , 2001 LILLESTRØM, 63 80 59 90, lillestrom@proaktiv.no