

# PROAKTIV

## Prosjekterte familieboliger på Kløfta

Tett på skoler, barnehager,  
idrett og daglige fasiliteter

ASPER22 - TRINN 1



## 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

Brøsetveien 168,  
7069 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

#### • Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@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

### 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

### OSLO

#### • Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo  
Tlf.: 22 44 24 00  
briskeby@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

## INNHold

3

Kontorets side

4

Nærområdet

12

Hustype E

13

Plantegninger type E

20

Hustype B

21

Plantegninger type B

28

Informasjon om boligen

32

Boligen i bilder

42

Kjerneinformasjon

51

Leveransebeskrivels  
e Hustype E og B

55

Prisliste

67

Utkast vedtekter

79

Fasade-tegninger

91

Budskjema

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



## Vi er Proaktiv Lørenskog

### Beliggenhet

Velkommen til oss i moderne lokaler i Vestparken.

### Proaktiv Lørenskog

Ola Hegerbergs gate 8  
Tlf.: +47 450 07 095  
E-post: [lorenskog@proaktiv.no](mailto:lorenskog@proaktiv.no)

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig.

Proaktiv Eiendomsmegling Lørenskog - våre meglere møter du i moderne og spennende lokaler, i sentrale omgivelser i Vestparken på oversiden av Triaden kjøpesenter.

Her vil boligen din være synlig i vinduet for alle de som spaserer forbi her 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 et 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 boligen, til kontrakt med ny eier signeres, er nøye gjennomtenkt. 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.

Velkommen til oss!



# KLØFTA | ASPER

**Kommune:** Ullensaker / **Område:** Ullensaker

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

Asper22 er plassert sentralt og oversiktlig i et etablert og familievennlig boområde på Kløfta. Prosjektet er utviklet med barnefamilier i fokus, der trygge rammer, kort avstand til daglige gjøremål og et levende nærmiljø legger til rette for gode hverdager for hele familien. Kløfta er et tettsted med ca. 8 600 innbyggere (01.01.25) i Ullensaker kommune og har en sentral beliggenhet med god kommunikasjon retning Oslo og Lillestrøm samt Oslo Lufthavn i den andre retningen.

På Kløfta har man et variert tilbud for barnefamilier, med flere barnehager og skoler i gangavstand, noe som gjør hverdagen trygg, effektiv og forutsigbar for barnefamilier. Bakke skole er nærmeste barneskole og har store uteområder med balløkke, skolehage og skogsområder der barna kan utforske og leke i sikre omgivelser. Når barna blir eldre, er det heller ikke lange veien til



## OFFENTLIG TRANSPORT

KB-senteret Linje 405, 425, 436	6 min 0.5 km
Kløfta stasjon Linje R13, R13x	10 min 0.9 km
Oslo Gardermoen	15 min

## DAGLIGVARE

Kiwi Kb Kløfta	6 min
Rema 1000 Kløfta Post i butikk	11 min 0.9 km

## VARER/TJENESTER

Romerikssenteret	11 min
Ringen apotek Kløfta	7 min

## SPORT

Kløfta Idretts - og aktivitetspark Ballspill, fotball, sandhåndball, sandvo...	5 min 0.5 km
Kløftahallen idrettshall Aktivitetshall	8 min 0.7 km
Sportica Kløfta	6 min
Centerklinikken	9 min

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

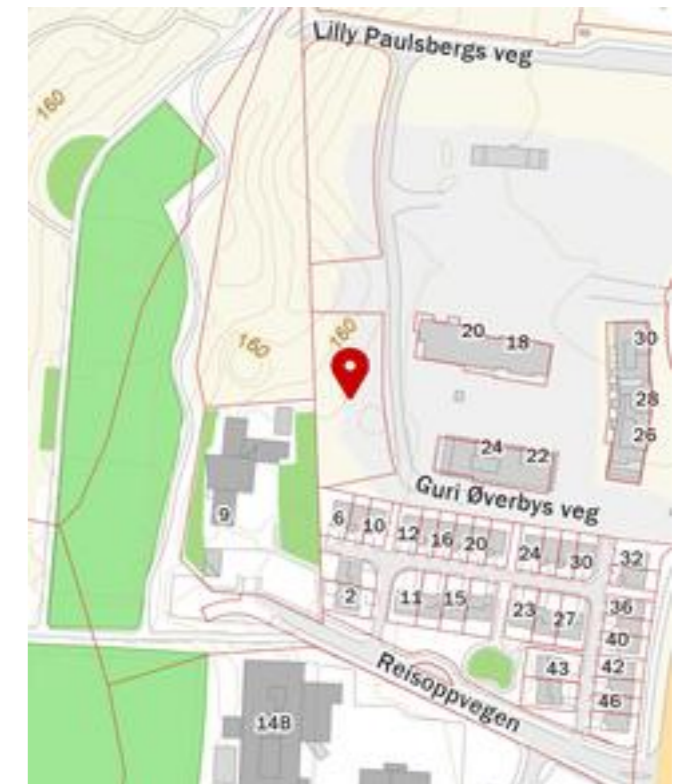
EVBox Aspertunet 1-4	8 min
Romerikssenteret	9 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Vesong ungdomsskole, begge i kort gangavstand. I tilknytning til skolene og like ved prosjektet ligger også Kløftahallen samt Bakkedalen med skatepark, friidrettsanlegg og idrett- og aktivitetspark. Bakkedalen har alt fra gangsykkelvei til rom for benker, grillplasser, pergolaer, parkour og frodig regnbed.

Hverdagslogistikken blir også enklere med flere barnehager i kort trilleavstand, og Kløfta tilbyr både kommunale og private

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

alternativer. Under 3 minutters gange til Norlandia Mamma Mia friskusbarnehage og Hoppensprett Solbakken barnehage fra prosjektet.

Videregående skole finner man på Jessheim, en rask busstur unna. Skolen tilbyr et bredt spekter av utdanningsprogrammer som studiespesialisering, yrkesfaglige programmer, kunst/design/arkitektur, musikk/dans/drama m.m. Her har man skoler i alle trinn, gode barnehager og et flust av fritidsaktiviteter i eget nærmiljø.

Fritidstilbudet på Kløfta har vokst i takt med befolkningsøkningen, og barn og ungdom har et bredt utvalg av aktiviteter å velge mellom. Det lokale idrettslaget, Kløfta IL, tilbyr aktiviteter som fotball, håndball, basket, innebandy, tennis, sykkel, e-sport og allidrett. - Et mangfoldig tilbud for alle interesser. For voksne finnes treningssentre, yogastudioer og PT-tilbud.

Dette er stedet for alle som er glade i å ha naturen og sportslige aktiviteter rett i nærheten! Om sommeren kan man sykle eller gå på merkede løyper i alle retninger inne i marka. Her kan man bade i deilige innsjøer, padle med kano, fiske, eller gå på historiske stier. Om høsten kan man plukke både



blåbær, tyttebær og villbringebær. Gjennom vinterhalvåret kan man ta skiturer i flotte preparerte løyper. Nyt naturen hele året!

Lily Country Club er et førsteklasses opplevelsessenter og hotell i landlige omgivelser på Kløfta. Her kombineres hotellopphold med spa, matopplevelser, aktiviteter og naturopplevelser - alt i rolige omgivelser ved golfbane og grøntområder. Miklagard Golfklubb er en av Norges største golfbaner og har blant annet internasjonalt anerkjent 18-hulls bane, Driving range med både gressutslag og flere treningsgreener, putting- og nærspillområder, TrackMan-svingstudio og Custom fitting-tjeneste, for å nevne noe.

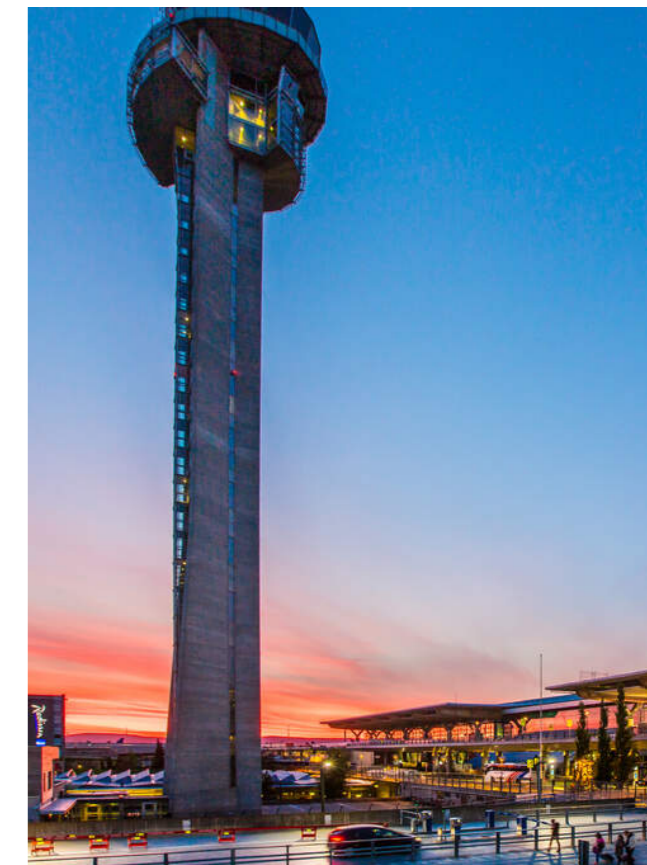
Kløfta er et trafikknutepunkt i regionen og gir svært gode muligheter til å pendle - enten du jobber i Oslo, på Gardermoen eller i nabokommunene. Det er kort vei ut til E6-aksen, og i kort gangavstand ligger Kløfta togstasjon med hyppige avganger retning Oslo eller Gardermoen i den andre retningen. Her kan du slappe av med en bok, eller høre på

## SKOLER

Bakke skole (1-7 kl.) 566 elever, 28 klasser	9 min 0.8 km
Åreppen skole (1-7 kl.) 311 elever, 16 klasser	20 min 1.8 km
Vesong ungdomsskole (8-10 kl.) 374 elever, 16 klasser	7 min 0.7 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	13 min 10.3 km
Hoppensprett vgs Jessheim	16 min

## BARNEHAGER

Mamma Mia barnehage (0-5 år) 107 barn	5 min 0.5 km
Kløfta barnehage (0-5 år) 127 barn	9 min 0.8 km
Bakkedalen Fus barnehage (1-5 år) 58 barn	11 min 1 km



musikk, mens du kommer deg inn til Oslo på bare 30 minutter, eller 5 minutter til Gardermoen. Det finnes også flere busslinjer som dekker både lokaltrafikk og ekspressforbindelser. Bussene stopper nær boligområdet, og gjør at også ungdom enkelt kan reise til og fra aktiviteter, skole eller venner uten å være avhengig av bilen.

Kløfta har et bredt servicetilbud som gjør handle- og hverdagsbehov enkelt å løse uten lange reiser. Like i nærheten ligger Romerikssenteret som er en komplett handledestinasjon med en god blanding av kjeder og lokale aktører som gir et variert tilbud. Her finner du blant annet apotek, frisører, dyrebutikk, blomster, gullsmed, klær og sko, alt til hus og hjem, caféer og restauranter og Vinmonopol. For den daglige handelen ligger flere dagligvarebutikker i og rundt sentrumskjernen som Coop, Rema 1000, Kløfta Frukt & Grønt og Kiwi. Sistnevnte ligger like over veien sammen med Europris.

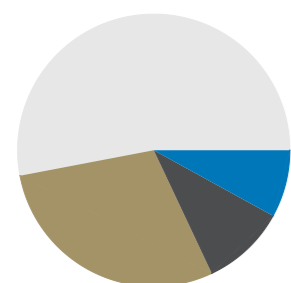
### Bebyggelse

Variert bebyggelse med rekkehus, tomannsboliger, eneboliger og blokkbebyggelse av nyere dato.

### Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønske

## BOLIGMASSE







**INBY** INBYGGERE OG BYGG  
 Illustrasjonsplan  
 23.01.2026  
 1:250 A1

# HUSTYPE E

## 114 KVM BRA

Rekkehus over to plan med 4 soverom, bad og vaskerom.  
Parkering i carport

### PLANTEGNING E-1

109 kvm BRA-i  
114 kvm BRA  
4 soverom  
Markterrasse



## PLANTEGNING E-2

109 kvm BRA-i  
114 kvm BRA  
4 soverom  
Markterrasse



## PLANTEGNING E-3

109 kvm BRA-i  
114 kvm BRA  
4 soverom  
Markterrasse



## PLANTEGNING E-4

109 kvm BRA-i  
114 kvm BRA  
4 soverom  
Markterrasse



## PLANTEGNING E-5

109 kvm BRA-i  
114 kvm BRA  
4 soverom  
Markterrasse





# HUSTYPE B

## 143 KVM BRA

Rekkehus over tre plan med 3/4 soverom, to bad og to stuer. Kan tilrettelegges for praktikant-/ungdomsavdeling som tilvalg.  
Parkering i carport



### PLANTEGNING B-1

138 kvm BRA-i  
4 soverom  
2 stuer  
Balkong og markterrasse





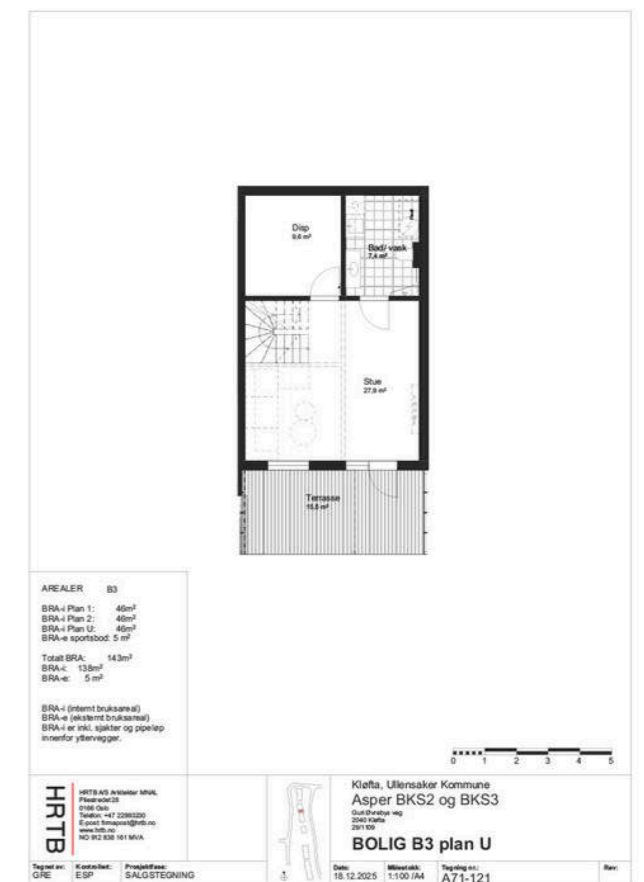
## PLANTEGNING B-2

138 kvm BRA-i  
 3 soverom  
 2 stuer  
 Balkong og markterrasse



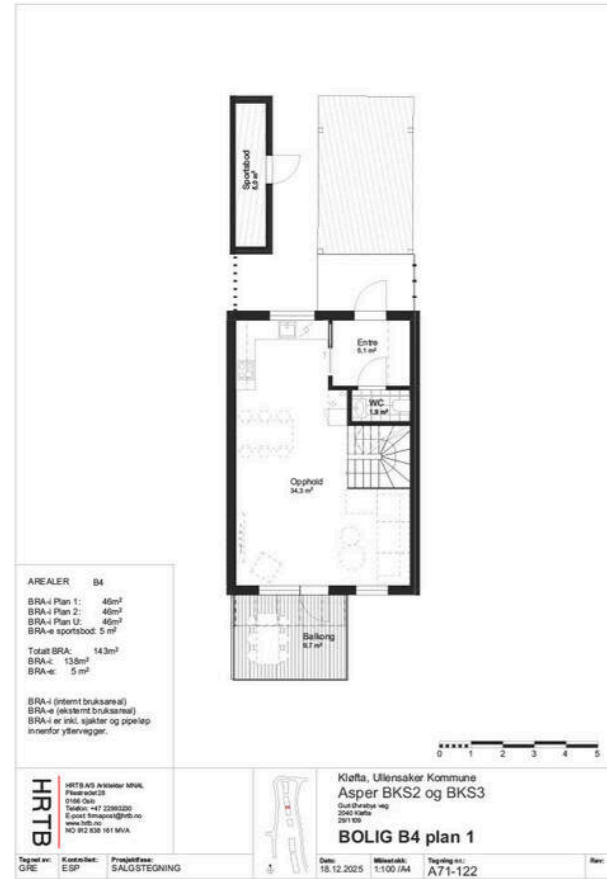
## PLANTEGNING B-3

138 kvm BRA-i  
 3 soverom  
 2 stuer  
 Balkong og markterrasse



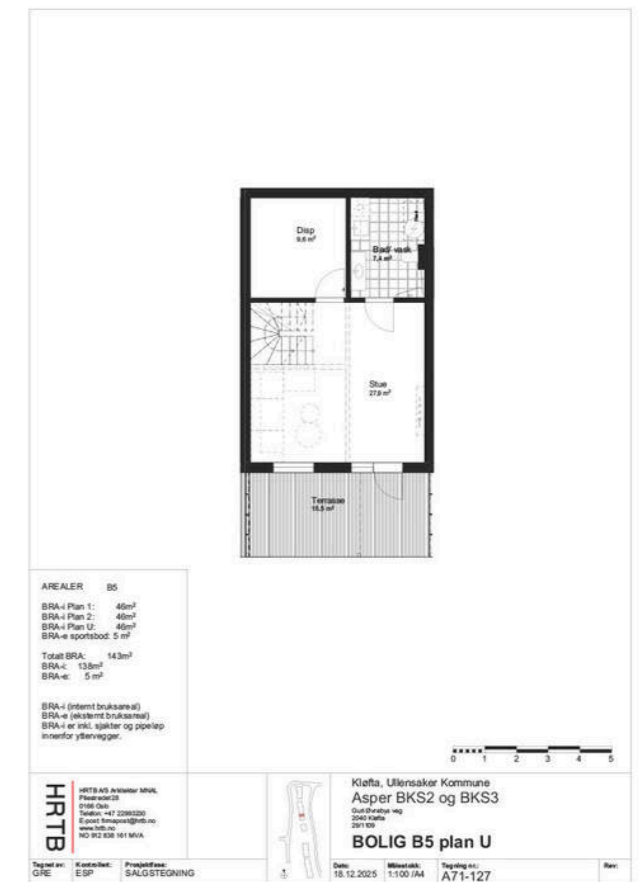
## PLANTEGNING B-4

138 kvm BRA-i  
3 soverom  
2 stuer  
Balkong og markterrasse



## PLANTEGNING B-5

138 kvm BRA-i  
3 soverom  
2 stuer  
Balkong og markterrasse





# ASPER22 - LEVERANSEBESKRIVELSE

## BYGGEMÅTE

### KONSTRUKSJON

Boligtype B er beregnet på støpte vegger (bakvegg +side) og støpt plate underetasje. Boligtype E er beregnet på ringmur og støpt plate. Thermomur. Radonsikring iht gjeldende forskrifter. Undertak er regnet av 18 mm Hunton undertak med Skarpnes dobbeltkrum koksgrå betongtakstein uten belegg. Stigetrinn til pipe, takhatt for soil og radon, fuglelister og snøfangere. Takrenner og nødvendig beslag i sort utførelse.

Tak carport og sportsbod beregnet tekket med Isola selvbygger. Takene bygges med fall og leveres med takrenner og utvendig nedløp. Pergola tak beregnet CU. Imp limtre.

Utvendig kledning er 19x98/123/148 mm dobbelfalset tett (stående låvekledning). Levegger kledd med samme type kledning. Kledningen er regnet som Møre Royal 2.0 RB 15 D Brown.

Glassrekkverk med toppmonterte stolper i sort aluminium, inkl. glassrekkverk på franske balkonger. Markterrasse og balkong beregnet CU-imp. Terrassegulv CU-imp 28x120 terrassebord.

Etasjeskiller: 22 mm fuktbestandig gulvspon. Bjelkelag Kerto 48x350, HEB i bjelkelag. Glava Økonomi 200mm i bjelkelag. Alle plan regnet med fuktbestandige gulvsponplater.

## SPORTSBOD

Støpt såle. Sportsbod leveres uisolert med 48x98mm bindingsverk.

### VINDUER/ DØRER

NorDan-vinduer m/ 3 lags glass iht. tegning/vindusskjema og forskrifter. Ferdigbehandlet i NCS S 8500-N på innside og utside.

Vinduer og balkongdører leveres alu.beslått utvendig. Hovedinngangsdør: Gilje hoveddør modell Herakles i NCS S 8500-N. FG godkjent las.

Sportsbod: Gilje Standard Basic i NCS S 8500-N  
Innvendig: Swedoor Stable massiv glatt. Dørblad og karm malt standard hvit, NCS S0502-Y.

### INNVENDIGE OVERFLATER

Gulv i stue, oppholdsrom, soverom samt gang leveres som Barlinek Parkett - 1s Eik Trivor str 4fas hvit mattlakkert 14x180x2200mm. Gulv i entre, bad og vaskerom leveres flislagt med termostatstyrte varmekabler i gulv. Fliser/sokkelflis til vaskerom er Carnaby Street Gray 30x30 og på bad er Beton Gray 30x60 på gulv og i dusjnisje. Vegger på bad/vaskerom utover dusjnisje leveres uten fliser.

Innvendige vegger med 48x98 mm reisverk, 100mm isolasjon og 13 mm gipsplate.

Alle rom bortsett fra vegger/himlinger i stue/kjøkken leveres i K2 utførelse. Stue/kjøkken i K3 utførelse. 2 farger er inkludert. Ytterligere farger/kontrastvegger er tilvalg.

I rom med estetisk klasse K2 kan overflater med sidelys kunne fremstå som ujevnt malebehandlet med skyggevirksomheter på

grunn av variasjoner i underliggende overflate. I rom med slepelys kan man forvente å se synlige skjøter. Dette gjelder også i rom hvor det er valgt estetisk klasse K3

Foringer: Hvitmalt furu. Listefritt rundt vinduer/ytterdører/balkongdører. Det leveres listefritt mot tak. Karmlist: 12x58 slett furu karmlist, S 0502-Y  
Fotlist: 12x58 slett furu fotlist, S 0502-Y  
Synlige spikerhoder på alt listverk.

### TAKHØYDE

Det leveres innvendig generell takhøyde på ca. 2,6 meter i første etasje og ca. 2,5 meter i underetasje og andre etasje, men det blir nedforet himling med lavere takhøyde i entré, gang, bod og bad/wc for fremføring av ventilasjon. I enkelte øvrige områder vil det også være behov for fremføring av teknisk anlegg under takhøyde på 2,5 meter.

### TRAPPER

Modell Salvi fra Vegårshei Trappeverksted AS. Åpen trapp i furu. Vanger og rekke, hvitmalt NCS S0502-Y, trinn beislakkert i standard farge. Evt. stusstrinn medfører pristillegg.

### KJØKKEN

Rotpunkt-innredning iht tegning. Som standard leveres kjøkkenmodell Stockholm i fargen MOCCA. Selger har inkludert hvitevarepakke fra Siemens bestående av kombiskap, induksjonstopp 60cm, stekeovn og oppvaskmaskin. Slimline Crystal 1160 uttrekksventilator over kokesonen. Kjøkkenarmatur Azur II Eco med avstenging i sort matt. Automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt monteres.

### BAD / BAD/VASKEROM / TOALETTRUM

Hustype E leveres med bad/vaskerom i 1.etasje og bad i 2.etasje  
Hustype B leveres med bad/vaskerom i u.etasje, toalettrom i 1.etasje og bad i 2.etasje

### Innredning bad 2.etasje:

Rotpunkt-innredning iht tegning. Som standard leveres baderomsinnredning i modell Stockholm i fargen MOCCA. Dobbel servant med 4 skuffer, Azur II eco servantbatteri i matt sort utførelse, to speil. Dusjvegger 80x80 med sort matt profil og Azur takdusjpakke i sort matt. Vegghengt toalett med innebygget sisterner i hvit farge av typen Villeroy & Boch O.Novo og hvit trykknapp.

### Innredning bad/vaskerom Hustype E:

Høiax Expand 200L bereder, 1 opplegg for vaskemaskin, vegghengt skyllekar med Oras Oramix m/ skyllekartut. Aggregat for balansert ventilasjon, vannskap og vannmåler. Sluk i gulv

Vegghengt toalett med utenpåliggende sisterner i hvit farge av typen Villeroy & Boch O.Novo og hvit trykknapp. Vannskap og vannmåler.

### Innredning bad/vaskerom Hustype B:

Rotpunkt-innredning iht tegning. Modell Stockholm med servant, Azur II eco servantbatteri i matt sort utførelse og speil over innredning. Dusjvegger 80x80 med sort matt profil og Azur takdusjpakke i sort matt. Vegghengt toalett med utenpåliggende sisterner i hvit farge av typen Villeroy & Boch O.Novo og hvit trykknapp.

Høiax Expand 200L bereder, 1 opplegg for vaskemaskin, vegghengt skyllekar med Oras Oramix m/ skyllekartut. Aggregat for balansert ventilasjon, vannskap og vannmåler. Sluk i gulv.

### Toalettrom Hustype B:

Rotpunkt-innredning iht tegning. Modell Stockholm i fargen MOCCA. Enkel servant med 2 skuffer, Azur II eco servantbatteri i matt sort utførelse, speil over innredning. Vegghengt toalett med innebygd sisterner i hvit farge av typen Villeroy & Boch O.Novo og hvit trykknapp. Automatisk lekkasjestopper.

Fliser gulv vaskerom: Carnaby Street Gray 30x30  
Fliser gulv baderom og dusjnisje: Beton Gray 30x60  
Gulv toalettrom: Carnaby Street Gray 30x30

### SANITÆR

Utvendig vannkran plasseres i/ved carport. Varmtvann i utekran kan leveres som tilvalg. Vannmåler og vannskap plasseres på bad/vaskerom 200L varmtvannsbereder plasseres på bad/vaskerom

### VENTILASJON

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Leveres av Systemair type SAVE VTR 300/B i hvit utførelse. Grunnet fremføring ventilasjonsanlegg kan himlingshøyden i enkelte rom, eller deler av rom, avvike fra tegning.

### OPPVARMING

Boligen leveres med balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Alle boliger blir tilrettelagt med startboks i himling. Peisovn kan leveres som tilvalg fra Peisselskabet. Varmekabler med termostat i entré, bad/vaskerom og bad. Øvrige rom leveres uten varmekilde.

### ELEKTRO GENERELT

Utføres iht NEK-400-8-823  
Utvendig leveres boligene med utelamper på fasaden som typen opp/ned i sort utførelse med Astrour. På hustype B leveres det utelampe ved inngang, balkong og

markterrasse.

På hustype E leveres det utelampe ved inngang og markterrasse.

Utvendig dobbeltstikk Hustype B: Inngang, balkong og markterrasse

Utvendig dobbeltstikk Hustype E: Inngang og markterrasse

Alle lysbrytere inne/ute leveres i sort utførelse.

Tomrør til elbil-lader i carport og elbil-lader kan leveres som tilvalg

Innvendig elektroleveranse iht romskjema.

#### UTOMHUS

Opparbeides iht landskapsplan. Adkomstvei er asfaltert. Carport leveres asfaltert og gangsti til boligen leveres med grusdekke. Hage tilhørende hver bolig leveres med ferdigplen og det plantes hekk som avgrensning mellom boligene. Ved enkelte boliger vil det også plantes hekk mellom boligene på fremsiden.

Det er etablert fellesløsning for renovasjon

Postkasse og husnummerskilt leveres av utbygger/husbygger.



# VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

## Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 109 kvm - 138 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm - 5 kvm
- Totalt BRA: 114 kvm - 143 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 16,70 kvm - 25,60 kvm

Boligtype E: 114 kvm BRA, 109 kvm BRA-i  
Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:

Første etasje:

- Totalt BRA: 59,5 m<sup>2</sup>
- BRA-i: 54,5 m<sup>2</sup>
- BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

Andre etasje:

- Totalt BRA: 54,5 m<sup>2</sup>
- BRA-i: 54,5 m<sup>2</sup>

Boligtype B: 143 kvm BRA, 138 kvm BRA-i  
Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:

Første etasje:

- Totalt BRA: 51 m<sup>2</sup>
- BRA-i: 46 m<sup>2</sup>
- BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

Andre etasje:

- Totalt BRA: 46 m<sup>2</sup>
- BRA-i: 46 m<sup>2</sup>

U.etasje:

- Totalt BRA: 46 m<sup>2</sup>
- BRA-i: 46 m<sup>2</sup>

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tegninger. Mindre avvik vil forekomme.

## Standard

Boligene i Asper22 blir levert med en gjennomgående god standard på materialer og innredninger. Standardleveransen inneholder bl.a. 1-stavs eikeparkett, kjøkken med integrerte hvitevarer og ikke minst ferdig opparbeidet hage. I planleggingen av boligene er det vektlagt å finne frem til funksjonelle plan- og romløsninger som erfaringsmessig passer familier med barn i alle aldre. I Trinn 1 kan familien velge mellom to typer rekkehus; 109 kvm over 2-plan eller 138 kvm over 3-plan.

Begge boligtypene har meget gode planløsninger tilpasset familielivet. Boligene får solrike uteplasser og hageareal med plass til lek, moro og rekreasjon. Bilen kan komfortabelt parkeres i carport utenfor boligen, og sportsutstyret får plass i utvendig sportsbod.

Hvorfor kjøpe nytt i Asper22?

- 5 års garanti
- Lave vedlikeholdsutgifter i flere år fremover
- Ferdig opparbeidet hage med ferdigplen og hekk
- Mulighet til å tilpasse leveranse slik at du får det slik du vil
- Lave omkostninger ved kjøp
- God tid til å planlegge salg av egen bolig





#### HUSTYPE E

Dette er effektive og prisgunstige rekkehus på 110 kvm BRA-i fordelt over 2-plan. Inngangsetasjen består av entré, bad/vaskerom, stue og et tilbaketrukket kjøkken. Enkel adkomst fra stuen til markterrasse og egen hage. En liten, men samtidig veldig avgjørende detalj for romfølelsen er takhøyden er økt til ca. 260cm i denne etasjen. Annen etasje inneholder bad nr. 2 og fire soverom av god størrelse. Passer kanskje ekstra godt for par i etableringsfasen, familier med barn eller voksne par som fortsatt trenger plass, men ønsker mindre vedlikehold.

#### Entré

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler og avsatt plass til garderobeinnredning. Enkel adkomst til bad/vaskerom.

#### Bad/vaskerom

Flislagt gulv av typen Carnaby Street Gray 30x30 med sokkellist og malte vegger, opplegg for vaskesøyle, servant med innredning, vegghengt toalett med innebygget sistene og aggregat for ventilasjon.

#### Kjøkken

Innredning fra anerkjente Rotpunkt i laminat utførelse med integrerte hvitevarer som kjøl-/frys, induksjonstopp, oppvaskmaskin og stekeovn. Kjøkken leveres iht. tegning. Meget praktisk utforming med god skap- og benkeplass. Benkebereder på xxx L plassert i kjøkkenbenk.

#### Stue

I alle oppholdsrom leveres 1-stavs eik hvitlakkert parkett for et moderne uttrykk. Stuen er romlig og har god plass til sofagruppe, spisestue, mediemøblement og annen innredning. Peisovn kan leveres som tilvalg. Direkte utgang til markterrasse i impregneret trevirke og hageareal.

#### Soverom

Hustype E inneholder 4 soverom på hhv 7,8, 7,2, 10,4 og 12,5 kvm. Alle soverommene har plass til garderobeinnredning, seng og leksepult. Hovedsoverommet har nisje for garderobeskap og god plass til dobbeltseng. Har du ikke behov for fire soverom kan ett av rommene selvsagt benyttes som tv-stue/hjemmekontor.

#### Baderom

I samme etasje som soverommene finner vi et pent baderom med 30x60 gulvfliser, varmekabler i gulv og dobbel servant. Innredning fra Rotpunkt. Badet leveres med vegghengt toalett og dusjnisse. På veggene leveres det 30x60 fliser i dusjnissen,



Øvrige vegger som slette malte vegger.

#### Oppbevaring

Lagringsplassen ivaretas i utvendig, uisolert sportsbod på 5 kvm og på kaldtloft med W-takstoler.

#### Hustype B

Romsligere rekkehus på 138 kvm BRA-i fordelt over 3-plan. Her kommer du selvsagt også inn i hovedetasjen som består av entré, toalettrom, kjøkken og hovedstuen. Utgang til balkong med glassrekkverk på ca 10 kvm. Ca. 260cm takhøyde og store vindusflater. Annen etasje har et bad, 3 soverom hvorav ett har walk-in closet. Underetasjen inneholder en romslig tv-stue med utgang til markterrasse, bad/vaskerom og soverom (kun boliger på enden). Øvrige boliger får her et disp.rom/bod.

Mot tilvalg kan det tilrettelegges for praktikantdel i deler av underetasjen. Enten som en ungdomsavdeling for eldstemann i familien eller ekstraintekt i form av utleie. Merk at praktikantdel ikke er å anse som en egen enhet, men del av egen bolig

#### Entré

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler og avsatt plass til garderobeinnredning. Enkel adkomst til separat toalettrom.

#### Separat toalettrom

Tilsvarende fliser som i entré. Leveres med vegghengt toalett og innredning fra Rotpunkt.

#### Kjøkken

Innredning fra Rotpunkt, Tysk kvalitets kjøkken i laminat utførelse med integrerte hvitevarer som kjøl-/frys, induksjonstopp, oppvaskmaskin og stekeovn. Kjøkken leveres iht. tegning. L-formet kjøkken i åpen løsning mot spisestuen i kombinasjon med gjennomgående lysinnslipp og ca. 2,6m takhøyde bidrar til en god romfølelse.

#### Stue

I alle oppholdsrom leveres 1-stavs eik hvitlakkert parkett for et moderne uttrykk. Stuen er romlig og har god plass til sofagruppe, spisestue, mediemøblement og annen innredning. Peisovn kan leveres som tilvalg. Utgang til balkong på ca 10 kvm med rekkverk i glass og plass til møblement.

#### Tv-stue underetasje

Ekstra tv-stue på ca 28 kvm er perfekt for barnefamilier i alle aldre. Med en ekstra stue får man økt fleksibilitet enten barna har venner på besøk, man skal se på fotballkamp med kompisene eller trenger et sted å ha tredemøllen. Utgang til markterrasse på 15,5 kvm

#### Soverom

Hustype B inneholder 3 soverom i annen etasje. Alle soverommene har plass til garderobeinnredning, seng og leksepult. Hovedsoverommet er på hele 16,4 kvm med egen

walk-in delvis adskilt fra dobbeltsengen.

Bolig B-1 og B-6 ligger på enden av rekken og har i tillegg et soverom i underetasjen.

#### Bad annen etasje

Pent bad med 30x60 gulvfliser, varmekabler, dobbel servant med innredning fra Rotpunkt, vegghengt toalett og dusjnische med 30x60 fliser. Øvrige vegger leveres som slette vegger i ønsket farge.

#### Bad/vaskerom u.etasje

Egent vaskerom i underetasjen med 200L varmvannsbereider, opplegg for vaskesøyle, utslagsvask og tekniske installasjoner.

#### Oppbevaring

Lagringsplassen ivaretas i utvendig, uisolert sportsbod på 5 kvm og på kaldtloft med W-takstoler. I bolig B-2 - B-5 er det i tillegg et disp.rom/bod på 9,6 kvm

#### Parkering

Egen carport med plass til én bil ved boligen samt plass til ytterligere én bil foran denne. Øvrig parkering iht utomhusplan.

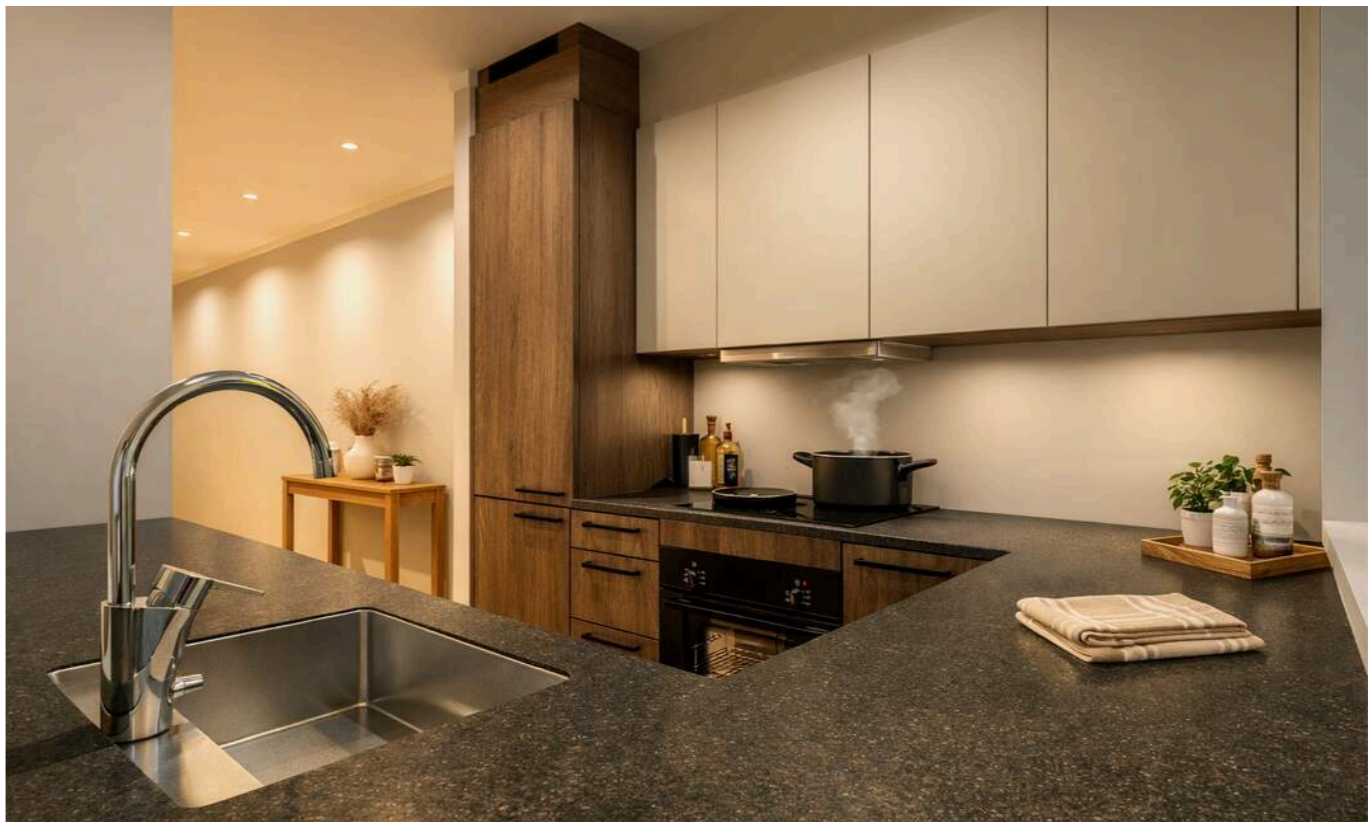
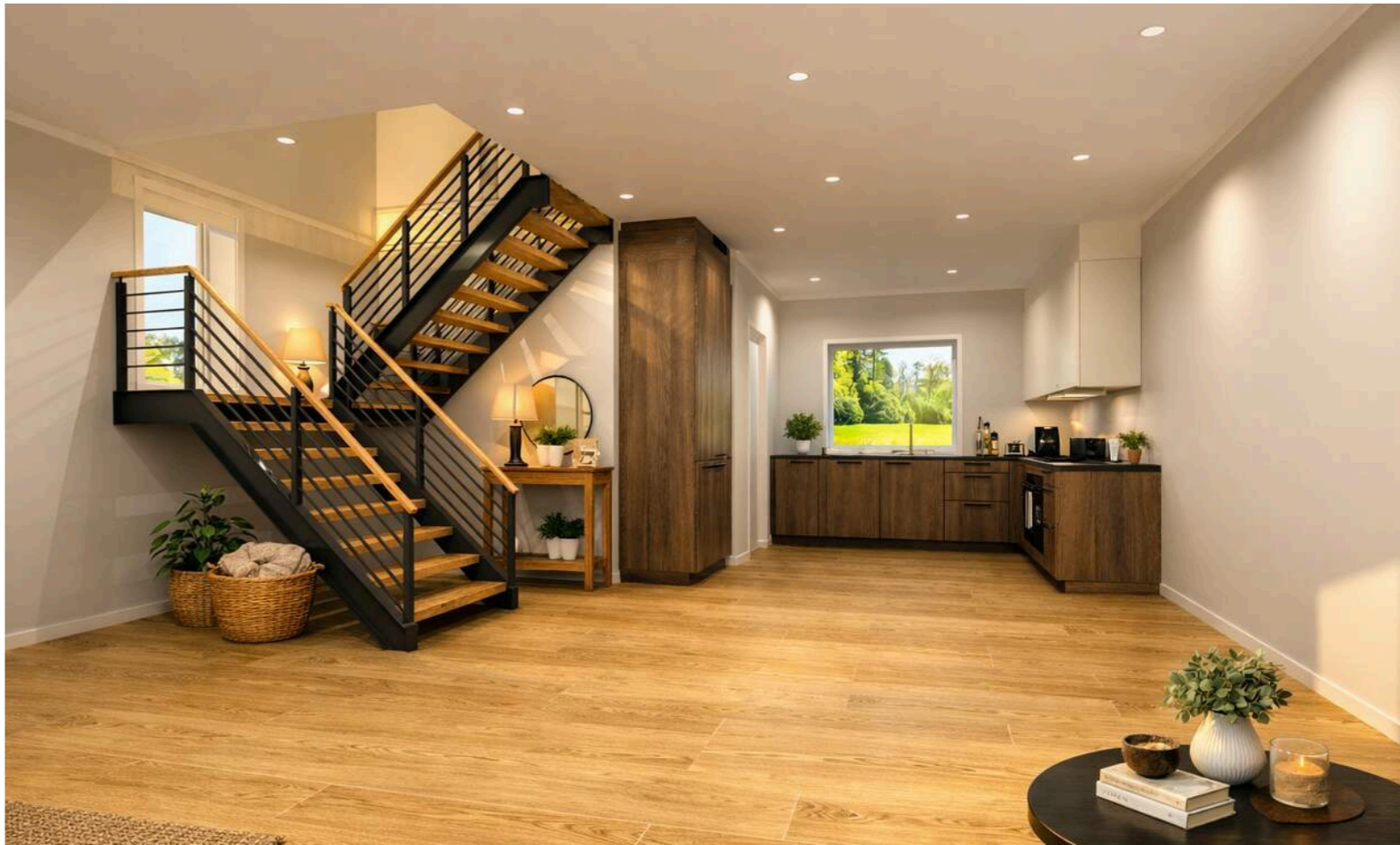
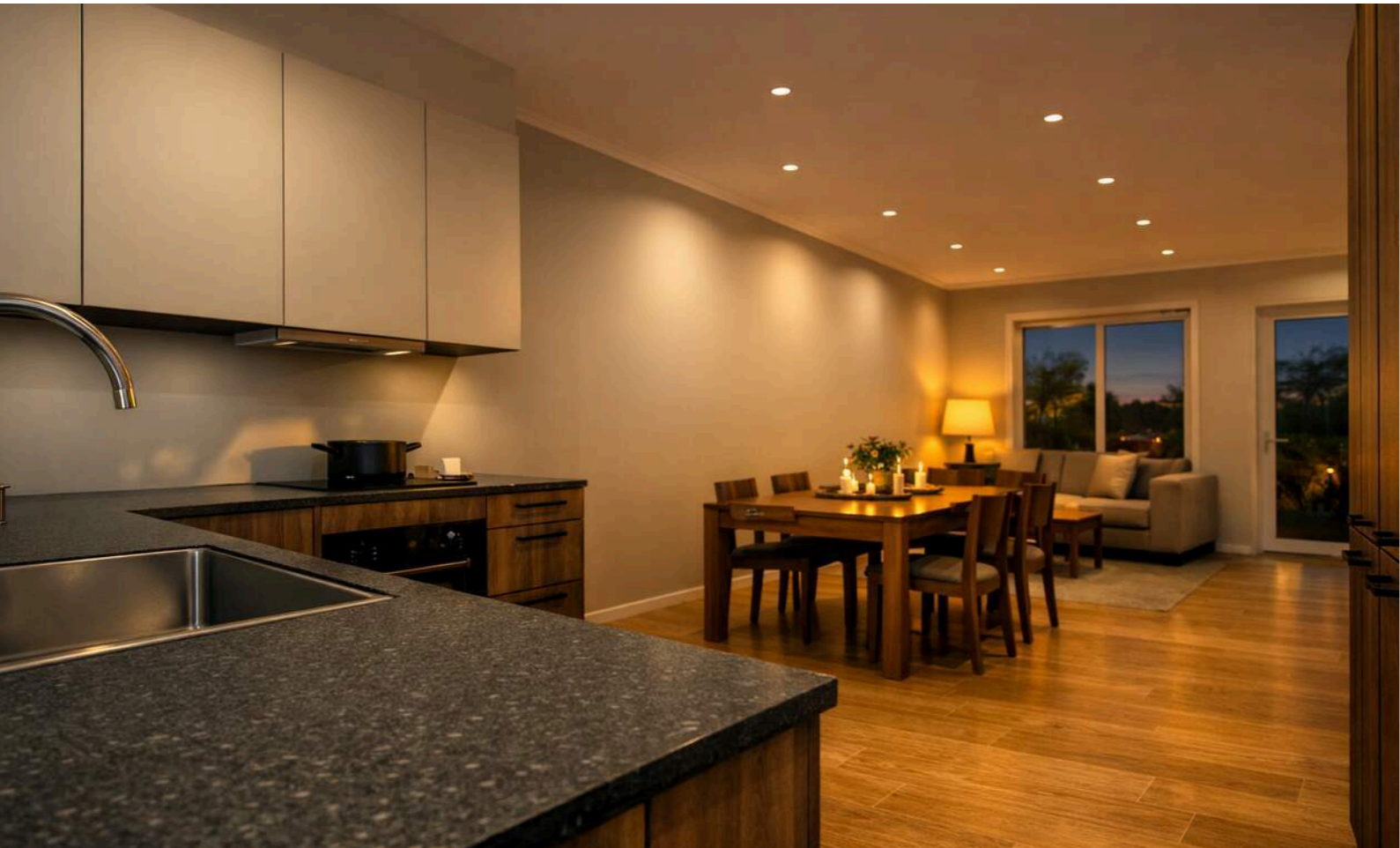
#### Oppvarming

Boligen leveres med balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Peisovn i hovedstue kan leveres som tilvalg iht tegning. Varmekabler i entré, bad/vaskerom og bad. Øvrige rom leveres uten varmekilde.

#### Energimerking

Energimerking gir relevant informasjon om hvor energieffektiv boligen er. Energiattester vil bli utarbeidet av selger etter at detaljprosjekteringen er gjennomført, og utleveres ved overtakelse av boligen. Energiattesten skal dokumentere at man minst tilfredsstiller kategori C. Se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) for mer informasjon om energimerking av boliger.





# KJERNEINFORMASJON

## BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

### Tomten

Prosjektet omfatter i dag Gnr. 29 bnr. 1109 i Ullensaker kommune, 1110 og felles grøntdrag på gnr/bnr 29/1124. Seksjonsnr fastsettes i forbindelse med seksjonering. Hver bolig vil få opparbeidet hage iht utomhusplanen.

Tomtens areal utgjør ca 4553 kvm.

### Vedtekter

Utkast til vedtekter for sameiet er utarbeidet. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtekstutkastet som grunnlag for avtalen. Eventuelle forslag til endringer kan fremmes i henhold til vedtektene og eierseksjonsloven på senere sameiermøte. Vedtektene er et utkast, og at endelige vedtekter vil bli utarbeidet i forbindelse med innsendelse av seksjoneringsbegjæringen.

### Forretningsfører

Solibo AS

### Eierseksjonssameie

Sameiets formål er å ivareta alle saker av felles interesse for sameierne, herunder sørge for drift og vedlikehold av felles infrastruktur herunder forsikring av eiendommen, veier, lys, brøyting, renovasjon, kommunale avgifter, forretningsførsel, strøm til fellesrom osv. Kostnader i forbindelse med sameiet vil fordeles på bakgrunn av eierbrøk. Se punktet «Felleskostnader til Eierseksjonssameiet». Sameiet ledes av et styre valgt av selger.

### Felleskostnader

Felleskostnader er stipulert, og er basert på erfaring fra tilsvarende prosjekter basert på budsjett utarbeidet av utbygger og forretningsfører. Kostnader til drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer påhviler sameierne i felleskap.

Stipulerte felleskostnader vil være ca. kr 11-12,- pr. kvm. Dette tilsvarer kr. 1286,- pr mnd. for E-boligen og kr. 1537,- pr mnd. for B-boligene. De stipulerte felleskostnader skal dekke, felleskostnader for utomhus arealer, forretningsførsel, bygningsforsikring, andre driftskostnader og grunnpakke TV/Internett.

Felleskostnadene vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi. Det er lagt til grunn at kommunale avgifter, eventuell eiendomsskatt, kostnader til varmtvann, oppvarming og strøm til egen seksjon faktureres seksjonseier direkte og derfor ikke inngår i sameiets estimerte driftsbudsjett.

Utbygger er ansvarlig for fellesutgiftene for eventuelle usolgte enheter etter ferdigstilling.

### Oppstartskapital

Forretningsfører vil på vegne av sameiet, i forbindelse med kjøpers overtakelse av bolig, innkreve 2 ganger felleskostnader (husleie) for å etablere en forsvarlig oppstartskapital i sameiet. Innbetalt oppstartskapital vil ikke bli avregnet mot månedlige fellesutgifter eller tilbakebetalt ved eventuelt salg av seksjonen.

### Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

### Eier- og organisasjonsform

Prosjektet er tenkt oppdelt i 2 forskjellige eierseksjonssameier i samsvar med eierseksjonsloven. Kjøper får tinglyst skjøte på sin seksjon. Selger står fritt til å bestemme seksjonsnummer. Det tas forbehold om eventuelle endringer av antall eierseksjoner i prosjektet. Som seksjonseier i et eierseksjonssameie vil kjøper bli sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin boenhet. Uteområde/tilhørende hageparsell, balkong/terrasser blir seksjonert som tilleggsdel til hver enkelt seksjon. Selger forbeholder seg imidlertid retten til å organisere dette annerledes, eksempelvis ved bruksretter. Seksjonseierne får felles bruksrett til sameiets øvrige fellesareal.

Eiendommen som prosjektet oppføres på, er sameier i utomhus-eiendommen på gnr. 29 bnr. 995 og gnr. 29 bnr 1124 sammen med boligselskapene på gnr. 29 bnr. 1104 mfl. Eiendommen utgjør arealet som er mellom og rundt byggene til boligselskapene. Eiendommen er organisert som et tingsrettslig sameie med egne vedtekter. Boligselskapene og tilknyttede eiendommer skal sammen drifte denne eiendommen og kostnadene skal fordeles mellom boligselskapene iht. en fordeling fastsatt i utomhus-sameiets vedtekter.

## ØKONOMI

### Forsikring

Eiendommen holdes forsikret av selger frem til og med overtagelse. Kjøper må selv besørge forsikring av hus- og/eller innbo fra og med overtagelse.

### Formuesverdi

Formuesverdi er per tid ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes etter ferdigstilling i forbindelse med første skatteoppgjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig beregnes av Statistisk sentralbyrå. Formuesverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert bosatt) utgjør 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal, opp til 10 millioner, og deretter 70 % av det som overstiger 10 millioner. Formuesverdien for sekundærboliger (alle andre boliger du måtte eie) utgjør 100 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Les mer på [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no).

### Offentlige/kommunale avgifter

Kommunale avgifter fastsettes når boligene er ferdig bygget. Estimerte kommunale avgifter er kr. ca 15 000,- Det er lagt til grunn at kommunale avgifter, eventuell eiendomsskatt faktureres seksjonseier direkte og derfor ikke inngår i sameiets estimerte driftsbudsjett.

Det er etablert felles renovasjonsløsning. Pr. Jan 2026 er det ikke eiendomsskatt i Ullensaker kommune .

### Faste løpende kostnader

Strøm  
Kabel-tv/internett utover grunnpakke.  
Kommunale avgifter  
Forsikring/innboforsikring  
Fellesutgifter/velforeningsavgift

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Reguleringsmessige forhold

Rammetillatelse er gitt. Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse i mindre vesentlig endring av reguleringsplan for «Asper og del av Bakkedalen.» m/best. vedtatt 06.12.2022.

Det gjøres oppmerksom på at området er under utvikling. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser/kart for området. Eiendom 29/20 skal bebygges med rekkehus/tomannsboliger og eiendom 29/1123 skal bebygges med blokkbebyggelse. Ifølge NVE Atlas sin digitale karttjeneste ligger tomten i et område med risikoklasse 0 for kvikkleire.

### Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overtagelse kan finne sted. I motsatt fall anbefaler megler at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar. Velger kjøper allikevel å overta er det ulovlig å bebo/ta boligen i bruk. Å bebo uten brukstillatelse kan medføre krav om utflytting og evt. bøter fra kommunen. Ved å velge å overta stopper evt. krav om dagbøter. Selger er ansvarlig for at det blir utstedt ferdigattest på eiendommen. Dersom ferdigattest ikke foreligger ved overtakelse anbefaler megler at kjøper holder tilbake et beløp, til sikkerhet for at ferdigattest blir utstedt.

### Utleie

Boligene har bare én boenhet og ingen separat utleiedel. Med unntak av de begrensninger som følger av sameiets vedtekter har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge eller leie ut sine seksjoner. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året. Normalt vil det være et krav at et hvert salg eller bortleie av seksjoner skal meddeles skriftlig til sameiets forretningsfører/styre med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

**Vei/vann/avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Privat vei.

**PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER****Prisantydning inkludert omkostninger**

Boligen selges etter "førstemann til mølla"-prinsippet. Se den til enhver tid gjeldende prisliste. Salgsprisene kan ikke justeres etter kontraktsinngåelse. Selger står fritt til når som helst å regulere prisen på usolgte boliger. Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

**Omkostninger**

Det skal i tillegg til kjøpesummen innbetales følgende:

Tinglysningsgebyr for skjøte kr 545,-

Tinglysningsgebyr per pantedokument kr 545,-

Etableringsgebyr kr. 12 500,- for etablering av sameie

Oppstartskapital til sameiet, tilsvarende 2 ganger felleskostnader

Dokumentavgiften for andel tomteverdi er beregnet til kr 180,- per kvm BRA-i og fremkommer per bolig i prislisten.

Det tas forbehold om endring i tomteverdien og dokumentavgiften på tinglysingstidspunktet, og om endring av satsene for offentlige gebyrer og avgifter i tiden frem til hjemmelsovergang finner sted.

Det tas også forbehold om evt. tilknytningsavgift til bredbåndsløperandør.

**Betalingsbetingelser**

Det forutsettes at kr. 100.000,- innbetales ved kontraktinngåelse til meglers klientkonto, så snart det er besluttet gjennomføring og garanti iht. bustadoppføringslova §12 stilt av selger. Skriftlig dokumentasjon på finansiering fremlegges av kjøper.

Alle renter på beløp innbetalt til meglers klientkonto tilfaller i sin helhet selger under forutsetning av at selger har stilt garanti iht. bustadoppføringslova §47. Stilles ikke slik garanti, tilfaller rentene på innbetalt beløp kjøper. Kjøper plikter ikke å innbetale noen del av kjøpesum før selger har stilt garanti iht. bustadoppføringslova §12. Det kan ikke tas pant i kjøpt bolig for delinnbetalingen ved kontraktsinngåelsen.

Hovedoppgjør (rest kjøpesum, kjøpsomkostninger og evt. tilvalg/endinger) skal innbetales til meglers klientkonto 1-ene uke innen overtagelse av boligen. Forsinkes betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelsen og 30 dager for øvrige avtalte innbetalinger har selger rett til å heve handelen og foreta deknings salg av boligen. Selger vil

holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers eventuelle innbetalte delinnbetaling, herunder også for renter og andre omkostninger, som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

Oppgjøret må komme fra kjøpers egen bankkonto, kjøpers lånebank og/eller meglerforetak som har gjennomført salg av kjøpers egen bolig/fritidseiendom. Dersom oppgjøret helt eller delvis blir betalt av andre enn kjøper, vil innbetalt beløp bli returnert til betalers konto. Dette kan medføre forsinket oppgjør og renteansvar for kjøper.

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.

**Lovgrunnlag**

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.

**Tilleggsarbeider**

Tilvalgsmøte avholdes 3-4 mnd før ferdigstillelse.

Mot vederlag har kjøper rett til å få utført endrings- og tilleggsarbeider. Rettigheten begrenses oppad til 15% av avtalt vederlag. Da prosjektet og prisene er basert på at utbyggingen skal gjennomføres rasjonelt og i stor grad ved serieproduksjon, bør kjøper velge fra en tilvalgsmeny som utarbeides fra selger/entreprenør. Dette er en fravikelse av normalordningen. Til orientering opplyses det at bustadoppføringslovas §9, 2. avsnitt inneholder bestemmelse om at ønsker om endringer og tilvalg kan avvises når disse vil føre til ulemper for entreprenør/selger som ikke står i forhold til forbrukerens interesse. Dersom det likevel er mulig å få utført de ønskede endringer, vil det kunne påløpe ekstra kostnader.

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 eiendomsmeglers klientkonto. Selgers forpliktelse til å stille forkuddsgaranti etter denne kontrakten og bustadoppføringslova § 47 vil gjelde tilsvarende for Endringene. Utbygger gis anledning til å beregne seg et påslag på bestilte tilleggsarbeider gjort med underleverandører.

Endringsavtaler skal være skriftlige.

**Renter/garanti**

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 byggarbeidene starter.

Til det er dokumentert at det foreligger §12 garanti, har forbrukeren rett til å holde tilbake alt vederlag. Dersom selger stiller §47 garanti, vil deloppgjør utbetales selger /byggelånsbank. Renter på klientkonto tilhører kjøper frem til overtagelse eller §47 garanti foreligger. Garantiene stilles direkte til kjøper med kopi til megler.

**Videresalg**

Kjøper kan søke om å få transportere sinerettigheter og plikter til en ny kjøper, senest 1 måned før overtagelse. Transporten kreversamtykke fra selger, og selger kan nekte overdragelse på fritt grunnlag. Transportgebyret utgjør kr. 100.000,- og betales av opprinnelig kjøper. Utgifter til eventuell bruk av megler kommer i tillegg. Transport vil kun bli godkjent dersom det gjennomføres av Proaktiv Eiendomsmegling Lørenskog. Påkrevde endringer av garantier ved et evt. videresalg/transport bekostes ikke av selger/utbygger.

**Kostnader ved avbestillinger**

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova §§ 52 og 53 frem til overtagelse har funnet sted. Lovens utgangspunkt er at utbygger skal holdes skadesløs ved avbestilling. Det vil si at den som avbestiller må dekke alle tap som måtte oppstå på selgers hånd. Selger kan alternativt velge å fremsette et tilbud om et fast avbestillingsgebyr jfr. bustadoppføringslovens § 54. Dersom det aksepteres av kjøper, vil det utgjøre grunnlaget for et endelig oppgjør mellom partene. Størrelsen på avbestillingsgebyret vil i tilfelle bli beregnet i det enkelte tilfelle.

**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. Ved innlevering av kjøpetilbud skal det fremlegges gyldig finansieringsbevis.

**ØVRIGE KJØPSFORHOLD****Overtagelse**

Antatt ferdigstillelse er 4. kvartal 2026/1. kvartal 2027, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt. En senere oppstart på fysiske arbeider og/eller en lengre byggetid enn forventet, kan medføre en senere overtagelse, uten at dette utløser krav på dagmulkt. Når selger har opphevet forbeholdene stilt i avtalen skal selger fastsette en overtagelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtagelsesperioden begynner og slutter.

Senest 8 uker før estimert ferdigstillelse av boligen skal selger sende kjøper et skriftlig varsel om et tidsintervall for når boligen forventes å bli ferdigstilt. Selger kan deretter fastsette endelig ferdigstillelsesdato og innkalle til overtakelsesforretning med inntil 7 dagers varsel jf. bustadoppføringslova. Den endelige datoen er bindende og dagmulktutløsende, og skal ligge innenfor den tidligere varslede overtagelsesperioden.

Selger har rett til tilleggsfrist dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeider, eller vilkårene nevnt i bustadoppføringslova §11 er oppfylt.

Hver kjøper vil ved overtagelse få tildelt en FDV-dokumentasjon (Forvaltning, drift, vedlikehold) som viser hvilke materialer, produkter og fargevalg som er benyttet i boligen i tillegg til adresselister med oversikt over kontaktpersoner/firma som er ansvarlig for de forskjellige arbeider og vedlikehold. FDV-dokumentasjonen kan leveres som web-basert løsning eller annen databasert løsning.

Prosjektet er planlagt gjennomført i flere byggetrinn. Det gjøres derfor oppmerksom på at det etter overtagelsesdato fortsatt vil foregå byggarbeider på eiendommen, herunder arbeider med ferdigstillelse av de øvrige boligene i prosjektet, fellesarealer, utomhusarealer og tekniske installasjoner. Kjøper må akseptere at det vil være sjenanse fra byggarbeider, behov for anleggstrafikk og anleggsinstallasjoner for å ferdigstille hele prosjektet. Selger må følgelig forbeholde seg retten til å ha stående maskiner og utstyr på deler av tomten, samt visnings- og byggeplasskilt frem til siste bolig er ferdigstilt.

**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](http://www.proaktiv.no).

**Kjøper er utenlandsk statsborger**

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.

**Generelt/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.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmaterieil vil ikke passe for alle leiligheter. 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.

I rom med estetisk klasse K2 kan overflater med sidelys kunne fremstå som ujevnt malebehandlet med skyggevirksomheter på grunn av variasjoner i underliggende overflate. I rom med slepelys kan man forvente å se synlige skjøter. Dette gjelder også i rom hvor det er valgt estetisk klasse K3

Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektet. 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 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 leiligheter.

**Særlige forbehold**

Selger tar følgende forbehold om igangsetting og gjennomføring av avtalen:

- Finansieringsforbehold, det tas forbehold om åpning av byggelån på for selger tilfredsstillende vilkår.
- Igangsettingstillatelse (IG) for byggearbeidene i samsvar med rammetillatelse og søknad.
- At det oppnås tilfredsstillende salg av antall boliger i prosjektet iht. prislister ved bestemmelse om oppstart av byggearbeidene. Tilfredsstillende salg er ca. 60%
- Avtalen er betinget av at Selgers styre beslutter igangsetting senest innen 31.07.2026
- Tomtene er foreløpig ikke er overtatt av Aspbo AS, og at det derfor tas forbehold om gjennomføring av tomtekjøp/fracfall av pant fra nåværende eier. Hjemmelshaver til eiendommene er OBOS Block Watne AS.

Kjøper kan kansellere inngått kjøpekontrakt dersom byggestart ikke er vedtatt og varslet kjøper innen 31.07.2026. Eventuell beslutning om kansellering skal meddeles skriftlig fra kjøper til selger umiddelbart. Dersom kanselleringsretten benyttes får kjøper tilbakebetalt innbetalt kjøpesum (evt. deponert beløp) og renter av innbetalt beløp. For øvrig kan kjøper ikke fremme ytterligere eller andre krav mot selger som følge av kanselleringen.

**Servitutter/rettigheter/forpliktelser**

Følgende heftelser (pengeheftelser og andre heftelser) blir værende på eiendommen:

Pengeheftelser:

-Boligsameiets legalpant i hver seksjon, som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser jf. lov om eierseksjoner.

1924/900203-1/10 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST  
06.11.1924  
Bestemmelse om kloakkledning  
Vegvesenets betingelser vedtatt  
OVERFØRT FRA: 3209-29/995  
Gjelder denne registerenheten med flere

1939/902029-1/10 ELEKTRISKE KRAFTLINJER TINGLYST  
27.01.1939  
Rettighetshaver As Skedsmo & Sørums el.verk  
OVERFØRT FRA: 3209-29/995  
Gjelder denne registerenheten med flere

1939/1859-1/10 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST  
11.10.1939  
Bestemmelse om salg og reklame m.v. for bensin og oljeprodukter  
OVERFØRT FRA: 3209-29/995  
Gjelder denne registerenheten med flere

1945/1015-2/10 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST  
29.09.1945  
Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.  
Vegvesenets betingelser vedtatt  
OVERFØRT FRA: 3209-29/995  
Gjelder denne registerenheten med flere

1955/2576-1/10 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST  
08.08.1955  
Vegvesenets betingelser vedtatt  
OVERFØRT FRA: 3209-29/995  
Gjelder denne registerenheten med flere

1975/2575-1/10 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST  
08.08.1975  
Vegvesenets betingelser vedtatt  
Angår også dbnr.2576/55  
OVERFØRT FRA: 3209-29/995  
Gjelder denne registerenheten med flere

2021/545696-1/200 BESTEMMELSE OM NETTSTASJON TINGLYST  
07.05.2021 21:00  
RETTIGHETSHAVER:ELVIA AS  
Org.nr: 980489698  
Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om bebyggelse og beplantning  
OVERFØRT FRA: 3209-29/995  
Gjelder denne registerenheten med flere

2021/545971-1/200 BESTEMMELSE OM NETTSTASJON TINGLYST  
07.05.2021 21:00

RETTIGHETSHAVER:ELVIA AS  
Org.nr: 980489698  
Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om byggeforbud og beplantning  
OVERFØRT FRA: 3209-29/995  
Gjelder denne registerenheten med flere

2021/546082-1/200 BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER TINGLYST  
07.05.2021 21:00  
RETTIGHETSHAVER:ELVIA AS  
Org.nr: 980489698  
Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om bebyggelse og beplantning  
OVERFØRT FRA: 3209-29/995  
Gjelder denne registerenheten med flere

2024/1041318-1/200 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST  
31.01.2024 21:00  
:Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1101  
:Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1102  
:Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1103  
:Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1104  
Bestemmelse om vedlikehold  
OVERFØRT FRA: 3209-29/995  
Gjelder denne registerenheten med flere

2024/1041344-1/200 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK TINGLYST  
31.01.2024 21:00  
:Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1101  
:Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1102  
:Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1103  
:Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1104  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

OVERFØRT FRA: 3209-29/995  
Gjelder denne registerenheten med flere

2024/1041344-2/200 BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER TINGLYST  
31.01.2024 21:00  
:Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1101  
:Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1102  
:Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1103  
:Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1104  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

OVERFØRT FRA: 3209-29/995  
Gjelder denne registerenheten med flere

2024/1041344-3/200 BESTEMMELSE OM JORDKABEL/JORDKABELANLEGG TINGLYST

31.01.2024 21:00 :Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1101 :Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1102 :Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1103 :Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1104 Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger	Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger OVERFØRT FRA: 3209-29/995 Gjelder denne registerenheten med flere
2024/1067609-1/200 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK TINGLYST 06.02.2024 21:00 RETTIGHETSHAVER:ULLENSAKER KOMMUNE Org.nr: 933649768 Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger	2025/185282-3/200 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST 17.02.2025 21:00 :Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1108 :Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1109 :Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1110 Bestemmelse om utomhusareal OVERFØRT FRA: 3209-29/995 Gjelder denne registerenheten med flere
OVERFØRT FRA: 3209-29/995 Gjelder denne registerenheten med flere 2024/1216901-1/200 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT TINGLYST 14.03.2024 21:00 :Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1102 :Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1103 :Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1104 Bestemmelse om renovasjonsanlegg Bestemmelse om vedlikehold OVERFØRT FRA: 3209-29/995 Gjelder denne registerenheten med flere	2025/1123048-1/200 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST 22.09.2025 21:00 :Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1102 :Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1103 :Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1109 :Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1110 :Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1120 :Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1123 Bestemmelse om vedlikehold
2024/1216901-2/200 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST 14.03.2024 21:00 :Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1102 :Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1103 :Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1104 Bestemmelse om utomhusareal Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger	2025/1123048-2/200 BESTEMMELSE OM PARKERING TINGLYST 22.09.2025 21:00 :Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1102 :Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1103 :Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1104 :Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1109 :Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1110 :Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1120 :Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1123 Bestemmelse om vedlikehold
OVERFØRT FRA: 3209-29/995 Gjelder denne registerenheten med flere	2025/1123048-3/200 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST 22.09.2025 21:00 :Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1102 :Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1103 :Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1104 :Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1109 :Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1110 :Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1120 :Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1123 Bestemmelse om benyttelse av fellesuteareal Bestemmelse om benyttelse av renovasjonsanlegg Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
2025/185282-1/200 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT TINGLYST 17.02.2025 21:00 :Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1108 :Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1109 :Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1110 Bestemmelse om vedlikehold OVERFØRT FRA: 3209-29/995 Gjelder denne registerenheten med flere	Det gjøres oppmerksom på at det kan bli tinglyst ytterligere servitutter/erklæringer på eiendommen. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler o.l. vedrørende sameie, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet innenfor reguleringsplanen for prosjektet. Kjøpers bank vil få prioritet etter heftelsene som er og evt. blir tinglyst før overtakelse.
2025/185282-2/200 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK TINGLYST 17.02.2025 21:00 :Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1108 :Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1109 :Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1110	

**Budgivning**

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.

**Lov om hvitvasking**

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.

**Finansiering**

Vi bistår mer enn 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.

**Vederlag og rett til dekning av utlegg**

Selger betaler meglers vederlag som er kr. 55.000,- ex. mva. pr. solgte leilighet. I tillegg dekker selger alle kostnader til annonsering og markedsføring.

**Tinglysing av hjemmel**

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtakelse 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.

**Salgsoppgave**

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**Informasjon om meglerforetaket**

Lørenskog Eiendomsmegling AS  
Org.nr. 984 607 865  
Ansvarlig megler: Truls Hauge

**Dato salgsoppgave**  
28.04.2026

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Leveransebeskrivelse  
Trinn 1, Hustype E og B

**KONSTRUKSJON**

Boligtype B er beregnet på støpte vegger (bakvegg +side) og støpt plate underetasje. Boligtype E er beregnet på ringmur og støpt plate. Thermomur. Radonsikring iht gjeldende forskrifter. Undertak er regnet av 18 mm Hunton undertak med Skarpnes dobbeltkrum koksgrå betongtakstein uten beleg. Stigetrinn til pipe, takhatt for soil og radon, fuglelister og snøfangere. Takrenner og nødvendig beslag i sort utførelse.

Tak carport og sportsbod beregnet teknet med Isola selvbygger. Takene bygges med fall og leveres med takrenner og utvendig nedløp. Pergola tak beregnet CU. Imp limtre.

Utvendig kledning er 19x98/123/148 mm dobbelfaset tett (stående låvekledning). Levegger kledd med samme type kledning. Kledningen er regnet som Møre Royal 2.0 RB 15 D Brown.

Glassrekkverk med toppmonterte stolper i sort aluminium, inkl. glassrekkverk på franske balkonger. Markterrasse og balkong beregnet CU-imp. Terrasegulv CU-imp 28x120 terrassebord.

Etasjeskiller: 22 mm fuktbestandig gulvspon. Bjelkelag Kerto 48x350, HEB i bjelkelag. Glava Økonomi 200mm i bjelkelag. Alle plan regnet med fuktbestandige gulvsponplater.

**SPORTSBOD**

Støpt såle. Sportsbod leveres uisolert med 48x98mm bindingsverk.

**VINDUER/ DØRER**

NorDan-vinduer m/ 3 lags glass iht. tegning/vindusskjema og forskrifter. Ferdigbehandlet i NCS S 8500-N på innside og utside.

Vinduer og balkongdører leveres alu.beslått utvendig.

Hovedinngangsdør: Gilje hoveddør modell Herakles i NCS S 8500-N. FG godkjent las.

Sportsbod: Gilje Standard Basic i NCS S 8500-N

Innvendig: Swedoor Stable massiv glatt. Dørblad og karm malt standard hvit, NCS S0502-Y.

**INNVENDIGE OVERFLATER**

Gulv i stue, oppholdsrom, soverom samt gang leveres som Barlinek Parkett - 1s Eik Trivør str 4fas hvit mattlakkert 14x180x2200mm. Gulv i entre, bad og vaskerom leveres flislagt med termostatstyrte varmekabler i gulv. Fliser/sokkelflis til vaskerom er Carnaby Street Gray 30x30 og på bad er Beton Gray 30x60 på gulv og i dusjnise. Vegger på bad/vaskerom utover dusjnise leveres uten fliser.

Innvendige vegger med 48x98 mm reisverk, 100mm isolasjon og 13 mm gipsplate.

Alle rom bortsett fra vegger/himlinger i stue/kjøkken leveres i K2 utførelse. Stue/kjøkken i K3 utførelse. 2 farger er inkludert. Ytterligere farger/kontrastvegger er tilvalg.

I rom med estetisk klasse K2 kan overflater med sidelys kunne fremstå som ujevnt malebehandlet med skyggevirksomheter på grunn av variasjoner i underliggende overflate. I rom med slepelys kan man forvente å se synlige skjøter. Dette gjelder også i rom hvor det er valgt estetisk klasse K3

Foringer: Hvitmalt furu. Listefritt rundt vinduer/ytterdører/balkongdører. Det leveres listefritt mot tak.

Karmlist: 12x58 slett furu karmlist, S 0502-Y

Fotlist: 12x58 slett furu fotlist, S 0502-Y

Synlige spikerhoder på alt listverk.

**TAKHØYDE**

Det leveres innvendig generell takhøyde på ca. 2,6 meter i første etasje og ca. 2,5 meter i underetasje og andre etasje, men det blir nedført himling med lavere takhøyde i entré, gang, disp.rom/bod og bad/wc for fremføring av ventilasjon/rør. I enkelte øvrige områder vil det også være behov for fremføring av teknisk anlegg under takhøyde på 2,5 meter.

**TRAPPER**

Modell Salvi fra Vegårshei Trappeverksted AS. Åpen trapp i furu. Vanger og rekke, hvitmalt NCS S0502-Y, trinn beislagt i standard farge. Evt. stusstrinn medfører pristillegg.

**KJØKKEN**

HTH-innredning iht tegning. Som standard leveres kjøkkenmodell Stockholm i fargen MOCCA.

Selger har inkludert hvitevarepakke fra Siemens bestående av kombiskap, induksjonstopp 60cm, stekeovn og oppvaskmaskin. Slimline Crystal 1160 uttrekksventilator over kokesonen.

Kjøkkenarmatur Azur II Eco med avstenging i sort matt.

Automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt monteres.

**BAD / BAD/VASKEROM / TOALETTROM**

Hustype E leveres med bad/vaskerom i 1.etasje og bad i 2.etasje

Hustype B leveres med bad/vaskerom i u.etasje, toalettrom i 1.etasje og bad i 2.etasje

Innredning bad 2.etasje:

HTH-innredning iht tegning. Som standard leveres baderomsinnredning i modell Stockholm i fargen MOCCA. Dobbel servant med 4 skuffer, Azur II eco servantbatteri i matt sort utførelse, to speil. Dusjvegger 80x80 med sort matt profil og Azur takdusjpakke i sort matt. Vegghengt toalett med innebygget systerne i hvit farge av typen Villeroy & Boch O.Novo og hvit trykknapp.

Innredning bad/vaskerom Hustype E:

Høiax Expand 200L bereder, 1 opplegg for vaskemaskin, vegghengt skyllekar med Oras Oramix m/ skyllekartut. Aggregat for balansert ventilasjon, vannskap og vannmåler. Sluk i gulv

Vegghengt toalett med utenpåliggende systerne i hvit farge av typen Villeroy & Boch O.Novo og hvit trykknapp. Vanskap og vannmåler.

Innredning bad/vaskerom Hustype B:

HTH-innredning iht tegning. Modell Stockholm med servant, Azur II eco servantbatteri i matt sort utførelse og speil over innredning. Dusjvegger 80x80 med sort matt profil og Azur takdusjpakke i sort matt. Vegghengt toalett med utenpåliggende systerne i hvit farge av typen Villeroy & Boch O.Novo og hvit trykknapp.

Høiax Expand 200L bereder, 1 opplegg for vaskemaskin, vegghengt skyllekar med Oras Oramix m/ skyllekartut. Aggregat for balansert ventilasjon, vannskap og vannmåler. Sluk i gulv.

Toalettrom Hustype B:

HTH-innredning iht tegning. Modell Stockholm i fargen MOCCA. Enkel servant med 2 skuffer, Azur II eco servantbatteri i matt sort utførelse, speil over innredning. Vegghengt toalett med innebygd systerne i hvit farge av typen Villeroy & Boch O.Novo og hvit trykknapp. Automatisk lekkasjestopper.

Fliser gulv vaskerom: Carnaby Street Gray 30x30

Fliser gulv baderom og dusjnise: Beton Gray 30x60

Gulv toalettrom: Carnaby Street Gray 30x30

**SANITÆR**

Utvendig vannkran plasseres i/ved carport. Varmtvann i utekran kan leveres som tilvalg.

Vannmåler og vannskap plasseres på bad/vaskerom

200L varmtvannsbereder plasseres på bad/vaskerom

**VENTILASJON**

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Leveres av Systemair type SAVE VTR 300/B i hvit utførelse. '

Grunnet fremføring ventilasjonsanlegg kan himlingshøyden i enkelte rom, eller deler av rom, avvike fra tegning.

**OPPVARMING**

Boligen leveres med balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Alle boliger blir tilrettelagt med startboks i himling. Peisovn kan leveres som tilvalg fra Peisselskabet. Varmekabler med termostat i entré, bad/vaskerom og bad. Øvrige rom leveres uten varmekilde.

**ELEKTRO GENERELT**

Utføres iht NEK-400-8-823

Utvendig leveres boligene med utelamper på fasaden som typen opp/ ned i sort utførelse med Astrour.

På hustype B leveres det utelampe ved inngang, balkong og markterrasse.

På hustype E leveres det utelampe ved inngang og markterrasse.

Utvendig dobbeltstikk Hustype B: Inngang, balkong og markterrasse

Utvendig dobbeltstikk Hustype E: Inngang og markterrasse

Alle lysbrytere inne/ute leveres i sort utførelse.

Tomrør til elbil-lader i carport og elbil-lader kan leveres som tilvalg

Innvendig elektroleveranse iht romskjema.

**TEGNINGSGRUNNLAG**

Tegningsunderlaget er omtrentlig og ikke juridisk bindende for selger. Endringer i areal, mål, plantegninger, herunder sjaktplasseringer, kjøkkenløsninger, høyder, skisserte kvaliteter og tekniske løsninger vil kunne forekomme etter detaljprosjektering

**UTOMHUS**

Opparbeides iht landskapsplan. Adkomstvei er asfaltert. Carport leveres asfaltert og gangsti til boligen leveres med grusdekke. Hage tilhørende hver bolig leveres med ferdigplen og det plantes hekk som avgrensning mellom boligene. Ved enkelte boliger vil det også plantes hekk mellom boligene på fremsiden.

Det er etablert fellesløsning for renovasjon

Postkasse og husnummerskilt leveres av utbygger/husbygger.

**Asper Kløfta salgstrinn 1**

Prisliste, omkostninger og estimerte felleskostnader

versjon: 1  
dato: 26.01.2026

Snr.	Bolignr.	BRA-i (m²)	Pris	Dokavgift	Andre omkostninger	Omkostninger totalt	Totalpris inkl. omkostninger	Estimerte felleskostnader pr.mnd. *	Estimerte felleskostnader pr.mnd. pr.BRA-i (m²) *
1	B-1	138	7 500 000 kr	24 840 kr	13 590 kr	38 430 kr	7 538 430 kr	1 542 kr	11 kr
2	B-2	138	7 350 000 kr	24 840 kr	13 590 kr	38 430 kr	7 388 430 kr	1 542 kr	11 kr
3	B-3	138	7 250 000 kr	24 840 kr	13 590 kr	38 430 kr	7 288 430 kr	1 542 kr	11 kr
4	B-4	138	7 250 000 kr	24 840 kr	13 590 kr	38 430 kr	7 288 430 kr	1 542 kr	11 kr
5	B-5	138	7 250 000 kr	24 840 kr	13 590 kr	38 430 kr	7 288 430 kr	1 542 kr	11 kr
6	B-6	138	7 500 000 kr	24 840 kr	13 590 kr	38 430 kr	7 538 430 kr	1 542 kr	11 kr
7	E-1	109	6 400 000 kr	19 620 kr	13 590 kr	33 210 kr	6 433 210 kr	1 281 kr	12 kr
8	E-2	109	5 900 000 kr	19 620 kr	13 590 kr	33 210 kr	5 933 210 kr	1 281 kr	12 kr
9	E-3	109	5 900 000 kr	19 620 kr	13 590 kr	33 210 kr	5 933 210 kr	1 281 kr	12 kr
10	E-4	109	5 900 000 kr	19 620 kr	13 590 kr	33 210 kr	5 933 210 kr	1 281 kr	12 kr
11	E-5	109	6 050 000 kr	19 620 kr	13 590 kr	33 210 kr	6 083 210 kr	1 281 kr	12 kr
12	E-6	109	6 200 000 kr	19 620 kr	13 590 kr	33 210 kr	6 233 210 kr	1 281 kr	12 kr
									11
									16 933

Asper Kløfta sameie 1 - Estimert driftsbudsjett per år		12
Antall seksjoner		12
Felleskostnader utomhussameie		50 000 kr
Forretningsførelse		40 000 kr
Forsikring		50 000 kr
Andre driftskostnader		20 000 kr
Sum est. driftskostnader per år (eks. TV/internett)		160 000 kr
Sum est. driftskostnader per mnd. (eks. TV/internett)		13 333 kr
Est. kostnad felles TV/internett per mnd. per seksjon		300 kr
Sum est. driftskostnader per mnd. (inkl. TV/internett)		16 933 kr
Sum gj.snitt est. driftskostnader per mnd. per BRA (m²)		11 kr

\* Estimert driftsbudsjett er utarbeidet av forretningsfører og er basert på erfaringstall. Nivået på driftskostnadene vil bero på hvilke felles tjenester sameiet har og reelle kostnader.

Det er lagt til grunn at kommunale avgifter, eventuell eiendomsskatt, kostnader til varmtvann, oppvarming og strøm til egen seksjon faktureres seksjonseier direkte og derfor ikke inngår i sameiets estimerte driftsbudsjett.

Omkostninger som dekkes av kjøper i oppgjør	
Tinglysingsgebyr overføring av hjemmel til seksjon	545 kr
Tinglysingsgebyr per pantebokument	545 kr
Etableringsgebyr ifm. opprettelse av eierseksjonssameie	12 500 kr
Sum andre omkostninger per seksjon	13 590 kr

I tillegg kommer andel av dokumentavgift på 2,5 % av tomteverdien, som er beregnet til ca. kr 180,- per kvm BRA-i. Det tas forbehold om endelig faasettelse av dok.avgift.

Etableringsgebyret inkluderer dekning av kostnader til etablering av eierseksjonssameie, registrering i ulike registre og eiendomsorganiseringsprosjektet for øvrig

Det gjøres oppmerksom på at forretningsfører, i tillegg til felleskostnader for første driftsmåned, vil kreve inn to måneder felleskostnader for å etablere en forsvarlig oppstartskapital i sameiet.

Asper Kløfta sameie I - Estimert driftsbudsjett per år	
Antall seksjoner	12
Felleskostnader utomhussameie	50 000 kr
Forretningsførsel	40 000 kr
Forsikring	50 000 kr
Andre driftskostnader	20 000 kr
Sum est. driftskostnader per år (eks. TV/internett)	160 000 kr
Sum est. driftskostnader per mnd. (eks. TV/internett)	13 333 kr
Est. kostnad felles TV/internett per mnd. per seksjon	300 kr
Sum est. driftskostnader per mnd. (inkl. TV/internett)	16 933 kr
Sum gj.snitt est. driftskostnader per mnd. per BRA (m <sup>2</sup> )	11 kr

\* Estimert driftsbudsjett er utarbeidet av forretningsfører og er basert på erfaringstall.

Nivået på driftskostnadene vil bero på hvilke felles tjenester sameiet har og reelle kostnader.

Det er lagt til grunn at kommunale avgifter, eventuell eiendomsskatt,

kostnader til varmtvann, oppvarming og strøm til egen seksjon faktureres

seksjonseier direkte og derfor ikke inngår i sameiets estimerte driftsbudsjett.

Oppdragsnummer:  
Omsetningsnummer:

Bolig nr: \_\_\_\_\_

## KJØPEKONTRAKT

### om rett til bolig eller fritidsbolig 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 eller fritidsbolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

Mellom "selger"

Aspbo AS

orgnr. 935213916

Selger er representert ved Jørgen Bjune,

og "kjøper"

er i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

### 1 SALGSOBJEKT OG TILBEHØR (selveiet bolig)

Kontrakten gjelder kjøp av bolig/rekkehus på fradelt tomt med gårdsnr: 29 bruksnr. 1109 og 1110 i Ullensaker kommune.  
Tomten er eiet.

Selger besørger og bekoster seksjonering. Seksjonens endelige seksjonsnummer vil bli tildelt når seksjonering er gjennomført, senest innen overtagelse.  
Boligen er foreløpig betegnet som leilighet nr. ....

Boligen leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt mv. som kjøper er kjent med og som følger som vedlegg til denne kontrakt.

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 og tegningsmaterialet er kun av illustrativ karakter. Ved eventuelle avvik gjelder leveransebeskrivelsen foran prospektet og tegninger.

Kjøper er kjent med at det med boligen medfølger et ansvar for å dekke eiendommens andel av de månedlige felleskostnadene. Seksjonens månedlige felleskostnader er ut fra blant annet erfaringstall stipulert til kr. .... for første driftsår. Kjøper er kjent med at felleskostnadene kan bli justert etter endringer i konsumprisindeks, vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak mm. Det tas forbehold om at Selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer i budsjettpostene.

Til eiendommen medfølger rettigheter og forpliktelser i utearealer som også andre eiendommer vil være tilknyttet og ha rettigheter og forpliktelser til. Selger står fritt til å organisere dette som et tingsrettslig sameie, realsameie eller på annen måte (bruksrettserklæringer, velforening el.). Andel av kostnader til drift og vedlikehold av felles uteområder vil kunne inngå / komme som tillegg til fellesutgiftene.

## 2

**KJØPESUM OG OMKOSTNINGER**

Eiendommen overdras for en kjøpesum

kr -kroner\_00/100, heretter kalt "kjøpesummen"

som gjøres opp på følgende måte:

Kjøper betaler ved kontraktsinngåelse/bortfall av forbehold	kroner	100 000	,-
Sluttoppgjør innen dato for overtakelse	kroner		,-
Kjøpesum	kroner		,-

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale følgende omkostninger:

Dokumentavgift til Staten, 2,5 % av tomteverdien	kr		,-
Tinglysingsgebyr for skjøte	kr	545	,-
Tinglysingsgebyr for pantedokument	kr	545	,-
Kjøper innbetale etableringsgebyr	kr	12 500	,-
Oppstartskapital, 2 måneder felleskostnader for å etablere kapital i sameiet			,-
<u>Sum omkostninger</u>	<u>Kr</u>		,-
<u>Kjøpesum inkl. omkostninger, i alt</u>	<u>Kr</u>		,-

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## 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 overtakelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtakelse, og minst 5 % etter overtakelse.

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 etter punkt 2 og 4 alternativ 1, skal selger i tillegg stille forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47, dersom selger ønsker å benytte seg av det innbetalte forskuddet.

## 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  
5832 Bergen  
Orgnr: 987 281 758  
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 ved tidspunkt for ferdigstillelse og overtakelse.

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.

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 boligen.

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

Hele kjøpesummen med tillegg av omkostninger skal være kreditert eiendomsmeplers **klientkonto 1286 16 60492 og merkes med KID-kode xxxxxxxxxxxxxxxx** innen dato for overtakelse.

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

Rentene av innstående 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 innstående på klientkonto til enhver tid. Renter av omkostninger som er innbetalt av kjøper tilfaller kjøper. Kjøper og selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. eiendomsmeplingsforskriften § 3-10 tredje ledd.

## 5

**HEFTELSE**

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

**Pengeheftelser:**

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 overtakelsen.

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 med ved salget:

[1924/900203-1/10](#) **ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST**  
06.11.1924

Bestemmelse om kloakkledning  
Vegvesenets betingelser vedtatt  
OVERFØRT FRA: 3209-29/995  
Gjelder denne registerenheten med flere

[1939/902029-1/10](#) **ELEKTRISKE KRAFTLINJER TINGLYST**  
27.01.1939

Rettighetshaver As Skedsmo & Sørums el.verk  
OVERFØRT FRA: 3209-29/995  
Gjelder denne registerenheten med flere

[1939/1859-1/10](#) **ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST**  
11.10.1939

Bestemmelse om salg og reklame m.v. for bensin og oljeprodukter  
OVERFØRT FRA: 3209-29/995

Gjelder denne registerenheten med flere

**1945/1015-2/10 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST**

29.09.1945

Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.

Vegvesenets betingelser vedtatt

OVERFØRT FRA: 3209-29/995

Gjelder denne registerenheten med flere

**1955/2576-1/10 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST**

08.08.1955

Vegvesenets betingelser vedtatt

OVERFØRT FRA: 3209-29/995

Gjelder denne registerenheten med flere

**1975/2575-1/10 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST**

08.08.1975

Vegvesenets betingelser vedtatt

Angår også dbnr.2576/55

OVERFØRT FRA: 3209-29/995

Gjelder denne registerenheten med flere

**2019/1444796-1/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE**

**FRA RETTIGHETSHAVER TINGLYST**

03.12.2019 21:00

RETTIGHETSHAVER: BØRSEUDVEGEN UTVIKLING AS

Org.nr: 922835160

OVERFØRT FRA: 3209-29/995

Gjelder denne registerenheten med flere

**2021/545696-1/200 BESTEMMELSE OM NETTSTASJON TINGLYST**

07.05.2021 21:00

RETTIGHETSHAVER: ELVIA AS

Org.nr: 980489698

Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse og beplantning

OVERFØRT FRA: 3209-29/995

Gjelder denne registerenheten med flere

**2021/545971-1/200 BESTEMMELSE OM NETTSTASJON TINGLYST**

07.05.2021 21:00

RETTIGHETSHAVER: ELVIA AS

Org.nr: 980489698

Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om byggeforbud og beplantning

OVERFØRT FRA: 3209-29/995

Gjelder denne registerenheten med flere

**2021/546082-1/200 BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER TINGLYST**

07.05.2021 21:00

RETTIGHETSHAVER: ELVIA AS

Org.nr: 980489698

Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse og beplantning

OVERFØRT FRA: 3209-29/995

Gjelder denne registerenheten med flere

**2023/46444-1/200 PANTEDOKUMENT TINGLYST**

13.01.2023 21:00

BELØP: NOK 470.327.000

PANTHAVER: OBOS EIENDOMSMEGLERE AS

Org.nr: 977040949

OVERFØRT FRA: 3209-29/995

Gjelder denne registerenheten med flere

**2023/46444-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA**

**RETTIGHETSHAVER TINGLYST**

13.01.2023 21:00

RETTIGHETSHAVER: OBOS EIENDOMSMEGLERE AS

Org.nr: 977040949

OVERFØRT FRA: 3209-29/995

Gjelder denne registerenheten med flere

**2024/1041318-1/200 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST**

31.01.2024 21:00

:Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1101

:Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1102

:Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1103

:Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1104

Bestemmelse om vedlikehold

OVERFØRT FRA: 3209-29/995

Gjelder denne registerenheten med flere

**2024/1041344-1/200 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK TINGLYST**

31.01.2024 21:00

:Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1101

:Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1102

:Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1103

:Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1104

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

OVERFØRT FRA: 3209-29/995

Gjelder denne registerenheten med flere

**2024/1041344-2/200 BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER TINGLYST**

31.01.2024 21:00

:Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1101

:Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1102

:Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1103

:Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1104

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

OVERFØRT FRA: 3209-29/995

Gjelder denne registerenheten med flere

**2024/1041344-3/200 BESTEMMELSE OM JORDKABEL/JORDKABELANLEGG TINGLYST**

31.01.2024 21:00

:Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1101

:Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1102

:Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1103

:Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1104

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

OVERFØRT FRA: 3209-29/995

Gjelder denne registerenheten med flere

**2024/1067609-1/200 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK TINGLYST**

06.02.2024 21:00

RETTIGHETSHAVER: ULLENSAKER KOMMUNE

Org.nr: 933649768

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

OVERFØRT FRA: 3209-29/995

Gjelder denne registerenheten med flere

**2024/1216901-1/200 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT TINGLYST**

14.03.2024 21:00

:Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1102

:Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1103

:Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1104

Bestemmelse om renovasjonsanlegg

Bestemmelse om vedlikehold

OVERFØRT FRA: 3209-29/995

Gjelder denne registerenheten med flere

**2024/1216901-2/200 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST**

14.03.2024 21:00

:Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1102

:Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1103

:Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1104

Bestemmelse om utomhusareal

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

OVERFØRT FRA: 3209-29/995

Gjelder denne registerenheten med flere

Selger har rett til å tinglyse nye heftelser på eiendommen som følge av krav fra det offentlige, herunder heftelser som gjelder vei, vann og avløp, og i forbindelse med felles rettigheter og forpliktelser til tilknyttede eiendommer, utomhusarealer mm.

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. 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 REKLAMASJONSPLIKT**

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 fig., herunder retting av mangel, tilbakehold av del 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.

6/10

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 og tilvalg avtales direkte mellom partene og fakturers direkte fra selger.

Det er også etter Endringene selger som er ansvarlig for hele leveransen av boligen, og kjøper kan forholde seg til selger ved eventuell forsinkelse eller mangler knyttet til Endringene. Utbygger gis anledning til å beregne seg et påslag på bestilte tilleggsarbeider gjort med underleverandører.

Betaling av tilvalg kan ikke kreves før overtakelse.

9

**OVERTAKELSE**

Antatt ferdigstillelse er 4. kvartal 2026/ 1. kvartal 2027, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulk. En senere oppstart på fysiske arbeider og/eller en lengre byggetid enn forventet, kan medføre en senere overtakelse, uten at dette utløser krav på dagmulk. Når selger har opphevet forbeholdene stilt i avtalen skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter.

Senest 8 uker før estimert ferdigstillelse av boligen skal selger sende kjøper et skriftlig varsel om et tidsintervall for når boligen forventes å bli ferdigstilt. Selger kan deretter fastsette endelig ferdigstillellesdato og innkalle til overtakelsesforretning med inntil 7 dagers varsel jf. bustadoppføringslova. Den endelige datoen er bindende og dagmulktsutløsende, og skal ligge innenfor den tidligere varslede overtakelsesperioden.

Selger har rett til tilleggsfrist dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeider, eller vilkårene nevnt i bustadoppføringslova §11 er oppfylt.

Kjøper kan kansellere inngått kjøpekontrakt dersom byggestart ikke er vedtatt og varslet kjøper innen 31.07.2026. Eventuell beslutning om kansellering skal meddeles skriftlig fra kjøper til selger umiddelbart. Dersom kanselleringsretten benyttes får kjøper tilbakebetalt innbetalt kjøpesum (evt. deponert beløp) og renter av innbetalt beløp. For øvrig kan kjøper ikke fremme ytterligere eller andre krav mot selger som følge av kanselleringen.

Hver kjøper vil ved overtakelse få tildelt en FDV-dokumentasjon (Forvaltning, drift, vedlikehold) som viser hvilke materialer, produkter og fargevalg som er benyttet i boligen i tillegg til adresselister med oversikt over kontaktpersoner/firma som er ansvarlig for de forskjellige arbeider og vedlikehold. FDV-dokumentasjonen kan leveres som web-basert løsning eller annen databasert løsning.

Prosjektet er planlagt gjennomført i flere byggetrinn. Det gjøres derfor oppmerksom på at det etter overtakelsesdato fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeider med ferdigstillelse av de øvrige boligene i prosjektet, fellesarealer, utomhusarealer og tekniske installasjoner. Kjøper må akseptere at det vil være sjenanse fra byggearbeider, behov for anleggstrafikk og anleggsinstallasjoner for å ferdigstille hele prosjektet. Selger må følgelig forbeholde seg retten til å ha stående maskiner og utstyr på deler av tomten, samt visnings- og byggeplasskilt frem til siste bolig er ferdigstilt.

7/10

## 10

**ETTÅRSBEFARING**

Selger skal med rimelig frist sørge for at det skriftlig innkalles til ettårsbefaring når det er gått om lag ett år siden overtakelsen, jf. bustadoppføringslova § 16.

## 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. Selgers mangelsansvar er regulert av bustadoppføringslova §§ 25 flg, med de presiseringer og endringer som følger av denne kjøpekontrakten med vedlegg. Reklamasjon må fremsettes i tråd med bustadoppføringslova § 30

## 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.

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 i ... ..

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtagelse går forsikringsplikten over på kjøper.

Dersom eiendommen før overtagelse 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 kan bare avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Slik avbestilling kan/vil gi selger rett til økonomisk kompensasjon.

## 15

**SELGERS FORBEHOLD**

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

- Finansieringsforbehold, det tas forbehold om åpning av byggelån på for selger tilfredsstillende vilkår.
- Igangsettingstillatelse (IG) for byggearbeidene i samsvar med rammetillatelse og søknad.
- At det oppnås tilfredsstillende salg av antall boliger i prosjektet iht. prisliste ved bestemmelse om oppstart av byggearbeidene. Tilfredsstillende salg er minimum 60%
- Avtalen er betinget av at Selgers styre beslutter igangsetting senest innen 31.07.2026
- Det tas forbehold om gjennomføring av tomtekjøp/fracfall av pant fra nåværende eier

Utbygger arbeider for å igangsette bygging før det oppnås tilfredsstillende salg.

Dersom selger ikke har sendt skriftlig melding til kjøper om at forbehold gjøres gjeldende innen fristen, er selger endelig juridisk bundet av kontrakten. Meldingen må angi hvilket forbehold som gjøres gjeldende, og må være kommet frem til kjøper innen den angitte frist per e-post eller rekommandert brev.

Dersom selger gjør forbehold gjeldende, gjelder følgende:

- Denne kjøpekontrakt bortfaller, med den virkning at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av kontraktens bestemmelser
- Ethvert beløp som kjøper har innbetalt skal, inkludert opptjente renter, uten ugrunnet opphold tilbakeføres til 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. 100.000,- Dersom denne kjøpekontrakt transporteres før ferdigstilling, plikter den nye kjøperen å tre inn i alle de avtaler som er etablert, herunder endringsavtaler og tilvalgs bestillinger. Kjøper gjøres dog oppmerksom på at han hefter for dette kontraktsforhold inntil ny kjøper har signert alle dokumenter vedr. salget, og innbetalt kjøpesum inkl. omkostninger etter denne kontrakt. Kjøper har heller ikke anledning til å motsette seg overskjøting av boligen til seg, dersom han på overtakelsestidspunktet ikke har utpekt ny eier som har oppfylt kontrakts- og oppgjørsbestemmelsene i kjøpekontrakten. Transport av kontrakt kan senest skje 1 mnd. før overtagelse.

Transport kan kun gjennomføres av Proaktiv Eiendomsmegling Lørenskog.

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.

Selger står fritt til å fastsette endelige vedtekter for eierseksjonssameiet i forbindelse med seksjonering, og utomhusarealer / evn. Utomhussameie. Kjøper forplikter seg til å akseptere fastsatte vedtekter som bindende for seg.

## 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**

**BILAG**

Kjøper er forelagt følgende dokumentasjon:

- Salgsoppgave
- Leveransebeskrivelse
- Grunnboksutskrift for eiendommene
- Utskrift av tinglyste erklæringer
- Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser
- Opplysninger fra kommunen
- Målebrev/arealbekreftelse
- Kopi av Bustadoppføringslova
- Annet:.....

**20**

**SIGNATUR**

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

Sted / Dato	Sted / Dato
Selger(e)	Kjøper(e)

*Denne utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av andeler i prosjektet og vil kunne bli endret i forbindelse med fremdrift og ferdigstilling av prosjektet, som følge av endring i kommunale reguleringsbestemmelser, endring i rammetillatelse, endring i organisering, kommunens saksbehandling mv. Det vises for øvrig til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.*

**VEDTEKTER**

**FOR**

**ASPER KLØFTA SAMEIE I**

i medhold av Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)  
av 16. juni 2017 nr. 65.

**1. SAMEIETS NAVN, ORGANISERING, FORMÅL OG SAMEIEBRØK**

**1-1 Sameiets navn**

Sameiets navn er Asper Kløfta sameie I, heretter «Sameiet».

**1-2 Organisering**

(1) Sameiet består av 12 boligseksjoner på eiendommen gnr. [XX], bnr. [XXX] i Ullensaker kommune.

(2) Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

(3) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt én eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

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

**1-3 Formål**

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av sameiets eiendom med fellesanlegg av enhver art.

**1-4 Sameiebrøk**

Innehaveren av den enkelte seksjon overtar seksjonen i henhold til seksjonert sameiebrøk.

**2. RETTLIG DISPOSISJONSRETT**

**2-1 Rettslig disposisjonsrett**

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

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betaler avhender et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr, jf. eierseksjonsloven § 63 a.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre:

- a) eierne er nærstående som nevnt i aksjeloven § 1-5 første ledd
- b) eierne er selskaper i samme konsern. Aksjeloven § 1-3 gjelder tilsvarende, likevel slik at det regnes som konsern også hvis morselskapet har en annen foretaksform enn aksjeselskap
- c) eierne er selskaper som en fysisk person alene eller sammen med nærstående har bestemmende innflytelse over. Aksjeloven §§ 1-5 og 1-3 gjelder tilsvarende.

(4) Tredje ledd bokstav a er ikke til hinder for at en nærstående erverver en boligseksjon som den nærstående selv eller dennes nærstående skal bruke som egen bolig.

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

(6) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres, jf. eierseksjonsloven § 24 annet ledd.

### 3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

#### 3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

(4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven § 24 syvende ledd. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(5) Utleie av egen seksjon reduserer ikke seksjonseiers plikter overfor sameiet. Seksjonseier vil således kunne identifiseres med leietaker, og vil kunne holdes ansvarlig for leietakers handlinger og unnlaterelser overfor sameiet og de øvrige seksjonseierne.

(6) Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes på en slik måte at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem.

(7) Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes uten saklig grunn.

#### 3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan vedta og eventuelt endre vanlige ordensregler for eiendommen etter vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne og andre brukere av eiendommen plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

### 4. UTMOHUSSAMEIE

#### 4-1 Utomhussameie

(1) Sameiet er medlem av utomhussameie som har ansvar for felles grøntarealer innenfor plangrensen i henhold til [Vedlegg 1](#) [slikt vedlegg er p.t. ikke ferdig utarbeidet].

(2) Nærmere rettigheter og plikter internt i utomhussameiet er regulert i utomhussameiets vedtekter.

### 5. PARKERING OG BOD

#### 5-1 Carport

Til hver seksjon medfølger én carport med biloppstillingsplass.

#### 5-2 Bod

Til hver seksjon medfølger én bod.

#### 5-3 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

#### 5-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har veto rett mot endringen.

## 6. VEDLIKEHOLD, UTSKIFTING OG ENDRINGER

### 6-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter alt indre vedlikehold av egen bruksenhet, herunder slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som radiator, vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker og innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vann- og avløpsledninger så langt de er synlige eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter.
- j) vinduer (herunder takvinduer) og ytterdører til seksjonen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren er også ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler og arealer seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til, slikt som for eksempel boden som medfølger seksjonen, samt innsiden av balkonger og terrasser med gulvbelegg og sluk.

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

(7) Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette er i forskriftsmessig stand.

(8) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, med mindre denne plikten påhviler sameiet.

(9) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(10) Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

(12) Etter et eierskifte plikter den nye seksjonseieren å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til disse vedtekter. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

### 6-2 Seksjonseiers erstatningsansvar

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

(2) En seksjonseier er erstatningsansvarlig for skade som ved forsett eller uaktsomhet påføres fellesarealer eller påføres sameiets bygninger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

### 6-3 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer forsvarlig ved like så langt vedlikeholdsplikten ikke påhviler seksjonseier. Dette omfatter slikt som bygninger, tak, felles utearealer og felles anlegg og utstyr.

(2) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som nødvendig utskifting av radiatorer, vinduer, ytterdører til seksjonene eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(4) Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

(5) Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

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

### 6-4 Sameiets erstatningsansvar

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

### 6-5 Søknadsplikt ved fasadeendringer og andre installasjoner

(1) Alle endringer av og midlertidige installasjoner på fasade og annet fellesareal, krever skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret. Dette gjelder også innvendige endringer i egen seksjon som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner eller felles installasjoner. Styret kan fastsette vilkår for slik tillatelse, samt gi pålegg om vedlikehold. Styret kan trekke tilbake en midlertidig tillatelse med rimelig frist.

(2) Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og lignende skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående skriftlig godkjenning fra styret.

(3) Visse bygningsmessige endringer krever behandling og vedtak på årsmøte, jf. disse vedtekter og eierseksjonsloven § 49.

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

**6-6 Ansvar for egenandel ved bruk av sameiets felles bygningsforsikring**

(1) Ved skader som faller innenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar eller skyldes seksjonseiers uaktsomhet, skal seksjonseiers egen forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets felles bygningsforsikring eventuelt benyttes.

(2) Når slik skade likevel dekkes av sameiets felles bygningsforsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

(3) Ovennevnte gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet, og er uavhengig av om skaden er forårsaket av noen i seksjonseiers husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

**7. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSEFORM****7-1 Felleskostnader**

(1) Felleskostnader er alle kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.

(2) Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jf. eierseksjonsloven § 29.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av sameiets vedtekter, jf. Eierseksjonsloven § 29.

**7-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Sameiets styre skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for sameiets felles forpliktelser.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(3) Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Slike midler innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

**7-3 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

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

**7-4 Panterett for seksjonseierens forpliktelser**

(1) De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31.

(2) Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

**8. MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE****8-1 Mislighold**

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

(2) Unnlatelse av å betale seksjonseiers andel av sameiets felleskostnader etter påkrav ansees som et vesentlig mislighold som gir sameiet rett til å pålegge vedkommende å selge seksjonen.

**8-2 Pålegg om salg**

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

(2) Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

**8-3 Fravikelse**

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

**9. STYRET OG DETS VEDTAK****9-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og én til to andre styremedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år dersom årsmøtet ikke har bestemt noe annet. Styreleder og styremedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

**9-2 Styremøter**

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

**9-3 Styrets oppgaver**

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

**9-4 Taushetsplikt**

Medlemmer og varamedlemmer av styret og komiteer plikter å hindre at andre får tilgang eller kjennskap til opplysninger om noens personlige forhold som vedkommende har fått kunnskap om i forbindelse med vervet. Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har fratrudd vervet.

**9-5 Styrets beslutningsmyndighet**

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

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

**9-6 Inhabilitet**

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

**9-7 Styrets representasjonsadgang**

(1) Seksjonseierne forpliktet ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

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

**10. FORRETNINGSFØRER, REGNSKAPSFØRSEL OG REVISJON****10-1 Forretningsfører**

Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

**10-2 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor eventuelt velges.

**11. ÅRSMØTET****11-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

**11-2 Tidspunkt for årsmøtet**

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

**11-3 Forhåndsvarsel om møtet og frist for innmelding av saker**

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for ordinært årsmøte og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

**11-4 Gjennomføring av årsmøtet**

(1) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

(2) Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

(3) Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

**11-5 Innkalling til årsmøte**

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

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før angitt frist.

**11-6 Saker årsmøtet skal behandle**

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

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

- a) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- b) velge styremedlemmer
- c) behandle eventuelt vederlag til styret

(3) Årsregnskap, eventuell årsberetning og revisjonsberetning skal senest én uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

#### 11-7 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

(4) Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

#### 11-8 Møteledelse og protokoll

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

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

#### 11-9 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

#### 11-10 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- endring av vedtektene
- ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

#### 11-11 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

#### 11-12 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

#### 11-13 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

#### 11-14 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående

- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

#### **12. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN**

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

UTKAST

# HUSTEGNINGER

Snitt, fasade og plan

VEDLEGG E25

HUS E Fasade Nord

HUS E Fasade Øst

HUS E Fasade Sør

HUS E Fasade Vest

HUS E Snitt B-B

HUS E Snitt A-A

	HRTB AS Arkitekt MMAL Olfag Ode 7 2202320 E-post: fimmakon@hrtb.no Gårdsveien 10 NO-3172 838 MMA	Kjetilfrid, Ullensaker Kommune Asper BKS2 og BKS3 Gårdsveien 10 2000 KORNØY 2011-03	Fasader / Snitt HUS E	Dato: 02.07.2025 Målestokk: 1:200/A3 Tegning nr.: A4D-05	Rev.
	Tegnert nr.: ESP Kortecheft: SJA Prosjektleder: RAMMESØKNAD	Tegnert nr.: ESP Kortecheft: SJA Prosjektleder: RAMMESØKNAD	Dato: 19.06.2025 Målestokk: 1:200/A3 Tegning nr.: A2D-05	HUS E Planer	Rev.

© 2025 HRTB AS. Alle rettigheter reservert. Dette er et utkast til et dokument som kan endres uten varsel. For mer informasjon, kontakt HRTB AS.

VEDLEGG E5

Plan 1

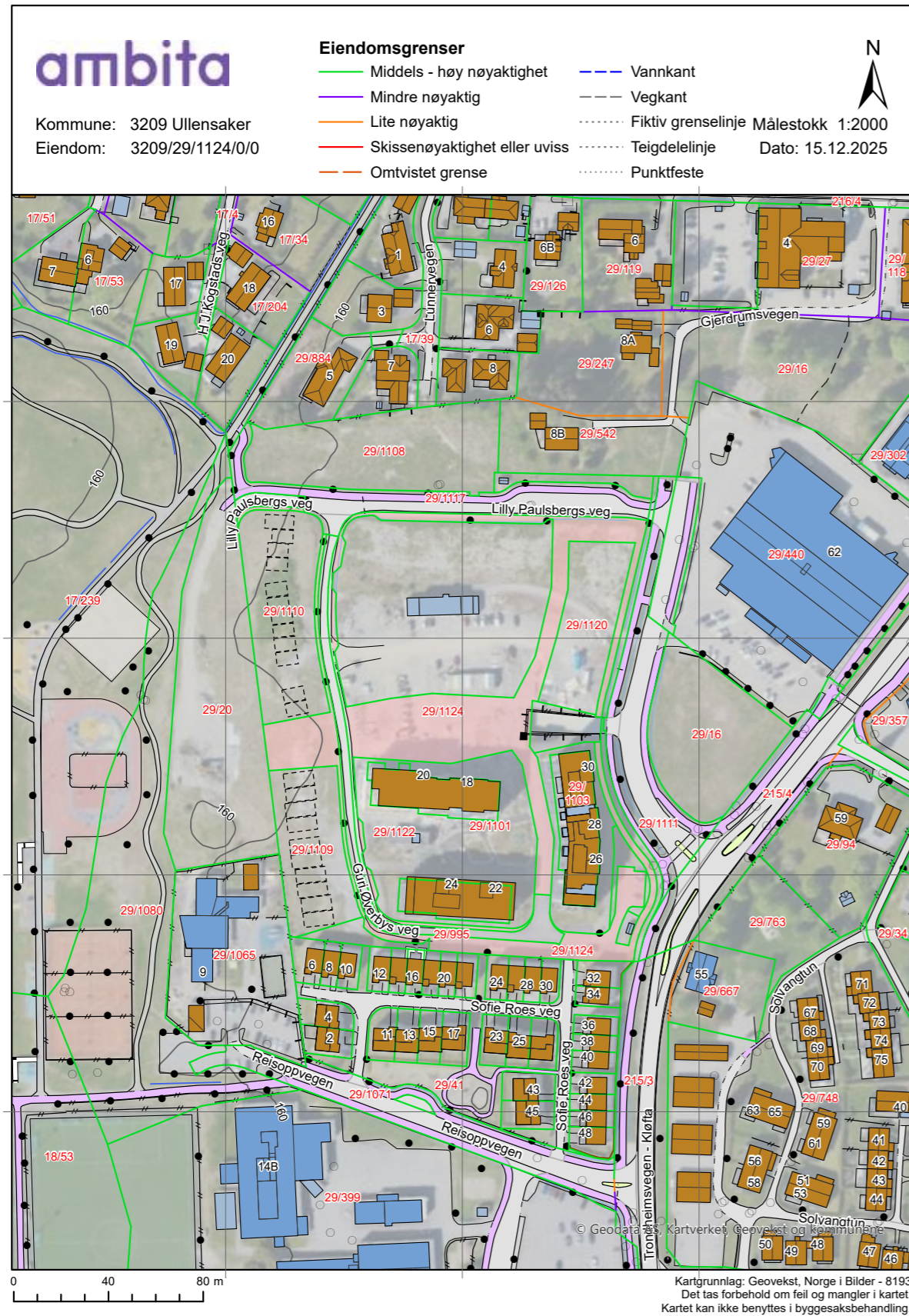
Plan 2

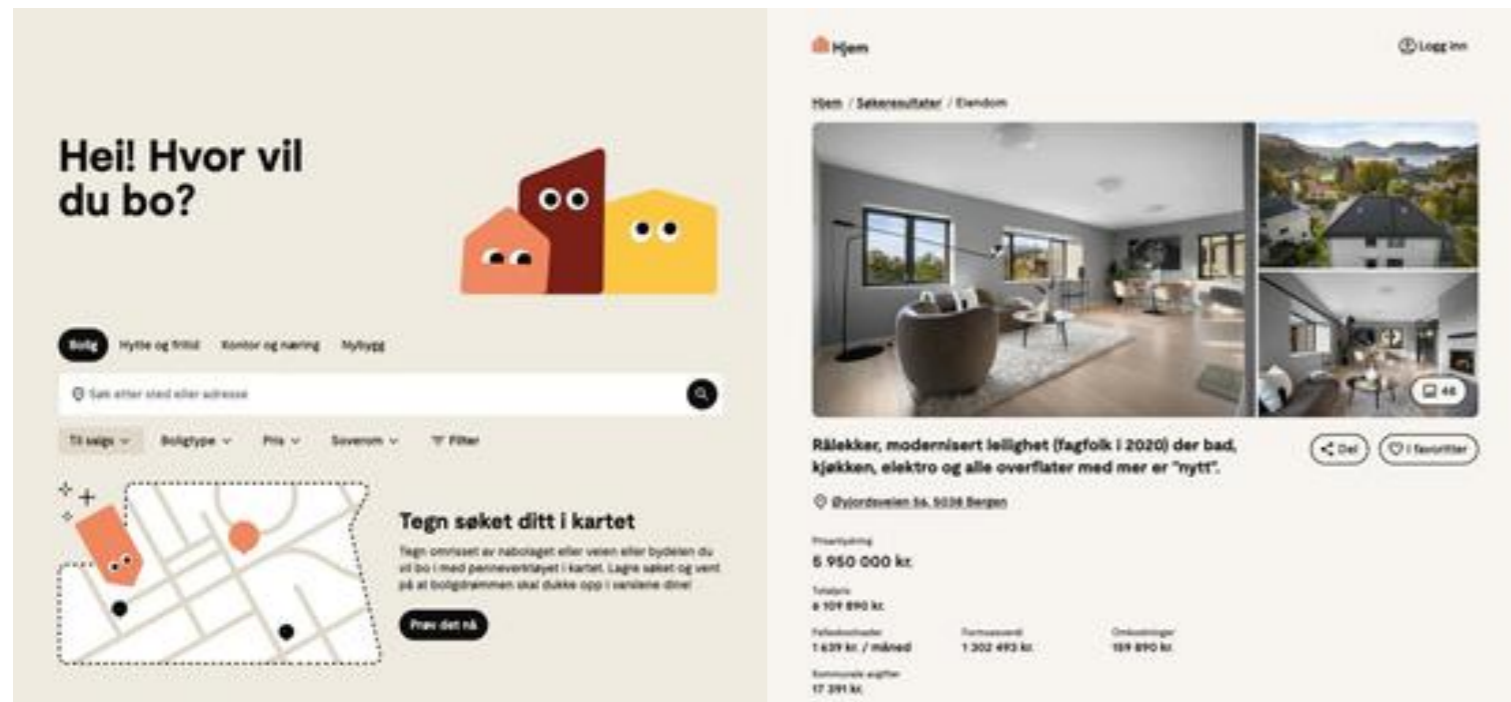
	HRTB AS Arkitekt MMAL Olfag Ode 7 2202320 E-post: fimmakon@hrtb.no Gårdsveien 10 NO-3172 838 MMA	Kjetilfrid, Ullensaker Kommune Asper BKS2 og BKS3 Gårdsveien 10 2000 KORNØY 2011-03	HUS E Planer	Dato: 19.06.2025 Målestokk: 1:200/A3 Tegning nr.: A2D-05	Rev.
	Tegnert nr.: ESP Kortecheft: SJA Prosjektleder: RAMMESØKNAD	Tegnert nr.: ESP Kortecheft: SJA Prosjektleder: RAMMESØKNAD	Dato: 02.07.2025 Målestokk: 1:200/A3 Tegning nr.: A4D-05	Fasader / Snitt HUS E	Rev.

© 2025 HRTB AS. Alle rettigheter reservert. Dette er et utkast til et dokument som kan endres uten varsel. For mer informasjon, kontakt HRTB AS.









# Hjem.no

Hjem.no er en markeds plass kun for bolig og eiendom.  
Laget av meglerbransjen, for en bedre og enklere opplevelse for alle.



## Derfor anbefaler vi annonsering på hjem.no

En langt mer moderne måte å vise annonser på, med smartere datakraft som sørger for at annonsen blir funnet av flere interessenter.

Måten boligannonseren er bygget på gir økt interesse og lenger tidsbruk inne på annonsen.

Kartløsningen har funksjoner som gjør at en bolig kan bli oppdaget av langt flere kjøpere.

Markedsføring med økt effekt og økt sannsynlighet for flere visningspåmeldinger og mulige budgivere.



# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

## 1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioritert dine klare.

## 2. Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokat hjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

# Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmeistring gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

## Budskjema

### FOR EIENDOMMEN:

BUDET GJELDER BOLIG: \_\_\_\_\_  
Guri Øverbys veg, 2040 Kløfta. Gnr. 29, bnr. 1109, i Ullensaker kommune, oppdragsnr.: 63259000  
Megler: Truls Hauge, mobil: 93 06 48 20, e-post: th@proaktiv.no

### UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_  
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ kl.: \_\_\_\_\_  
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

### KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

### BUDGIVERE:

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



proaktiv.no



**Truls Hauge**

Daglig leder/ Partner/  
Eiendomsmegler MNEF  
93 06 48 20  
th@proaktiv.no



**Simen Grefsrud**

Partner/ Eiendomsmegler  
MNEF  
45 00 70 94  
sg@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Eiendomsmegling Lørenskog**

Postboks 477, 1471 Lørenskog, 67 90 40 10, lorenskog@proaktiv.no