

SOLRØD

TERRASSE

LEV LANDLIG  BO KOMFORTABELT



ILLUSTRASJON FASADE MOT VEST. ENDRINGER KAN FOREKOMME

Innhold

- 1. Kart
- 2. Bølgende åkre, dype skoger og en av Norges største innsjøer
- 3. BAS Arkitekter om prosjektet
- 12. Erfaren utbygger med god kjennskap til området
- 16. Drømmekjøkkenet Moss – kjøkken, bad og garderobe i toppsjiktet
- 18. Ulfven – håndlagde og håndplukkede fliser
- 20. Interiørdesign: Daisy By Me
- 22. 11 gode grunner til å kjøpe bolig på Solrød Terrasse
- 24. 3 stiler – ditt valg
- 44. Tilvalg og interiørveiledning
- 46. Utomhusplan
- 48. Plantegninger
- 86. Leveransebeskrivelse + fasadetegninger
- 102. Salgsinformasjon
- 112. ASK Meglergaarden
- 114. Vedtekter, budsjettforslag & felleskostnader
- 128. Kjøpekontrakt
- 144. Grunnbok + plankart
- 154. Reguleringsplan
- 164. Godkjent rammesøknad

Kart

Mellom svingende landeveier, glitrende bekker, store jorder og frodige skoger i Våler i Østfold vokser rolig et nytt nabolag frem. I området finner du både boliger, barneskole, barnehager og nærbutikker. Og vips, en liten buss- eller biltur, så finner du resten av verden.

E6

MOSSEPORTEN
KJØPESENTER

120

115

SOLRØD
TERRASSE

BUSSHOLDEPlass

SKIHYTTA

BARNEHAGE

BADEPlass

NÆRBUTIKK

SKOLE

Bølgende åkre, dype skoger og en av Norges største innsjøer.

Rød, hvor Solrød ligger, er et tettsted i Våler kommune i Østfold. Området har en rik historie og har vært bebodd i flere hundre år. Gårdsnavn som ender på «-rød» er typiske for regionen og vitner om en periode med nyridding og bosetning i tidligere tider.

I dag er Rød et levende lokalsamfunn, blant annet med Augerød barnehage som ligger i naturskjønne omgivelser, nær skog, turløyper og innsjøen Vansjø.

Solrød byr på en harmonisk kombinasjon av historie og moderne livsstil, i et slående frodig og vakkert landskap.

Beliggenheten er gunstig – kun noen minutters kjøretur til Mosseporten kjøpesenter, Moss sentrum, Bastøfergen og E6, for dem som pendler.

Våler kommune er i hovedsak en jord- og skogbrukskommune, med begrenset industri. Kommunen har hatt jevn befolkningsvekst de siste 100 år, og mange innbyggere pendler til arbeid i omkringliggende byer.

Våler har flott kulturlandskap med store skoger med fine turstier og skiløyper, fiske-, padle, og bademuligheter i Vansjø og Hobølelva, og vakre, buktende landeveier. Nordøst for Kirkebygda ligger også Middagsåsen alpinanlegg.



Skjermede uterom og hyggelige løsninger med terrassehus på flat tomt

I Våler har vi fått tegnet et terrassehus med 17 leiligheter, med store solrike terrasser og parkering i kjelleren og på bakkeplan. Terrassehus er en kjent typologi, men de bygges gjerne inn i et terreng, slik at huset terrasserer seg langs terrenget. Men så mye terreng var det ikke på denne tomten, så da hadde vi mulighet til å gjøre noe kreativt på baksiden av blokken.

I typiske terrassehus er ofte leilighetene dype og mørke, men her har vi laget et atrie for å gi bedre kvaliteter og mer lys inn i leilighetene. Dette gir også triveligere inngangspartier og utearealer for beboerne.

Ved å bruke ulike farger, materialer og synliggjøre inngangsdørene til leilighetene, bryter vi ned den store bygningsmassen til å bli små hus tett i tett.

Fargene i prosjektet gir et friskt pust til bebyggelsen, og gir mer i personlighet til hver leilighet, og forhåpentligvis mer

tilhørighet for beboeren. Leilighetene er prosjektert med lange fasader for å gi gode dagslysforhold og en stor terrasse til alle.

I 1. etg er det ensidig belyste leiligheter, med hver sin inngang foran boligen sin, akkurat som rekkehus. De har store markterrasser mot syd-vest. Dette gir god tilgjengelighet og tilgang for beboeren.

Leilighetene i 2. og 3. etg har gjennomgående lys, og mange har også balkonger mot øst i tillegg til terrassen mot vest.

Terrassene har også pergola på deler av taket, som er skrå spiler, disse åpner opp for å få sollyset inn i leiligheten, men skjermer for innsyn fra naboen på oversiden. De ulike karnappene og sprangene i fasaden er også med på å lage skjermede uterom til hver beboer.

www.basark.no

Tone Krange Thorsen
Arkitekt MNAL/Partner i BAS



Victoria Amundsen Jervan
Arkitekt MNAL/Kreativ leder i BAS



ILLUSTRASJON FASADE MOT ØST. ENDRINGER KAN FOREKOMME





MBM Eiendom & Mesterbygg Moss – en vakker historie om vellykket samarbeid og fornøyde kunder

Jørn-Erik Ruud og Ulf Larsen i MBM Eiendom har siden 2002 jobbet målrettet for å skape vekst og gode nabolag i Våler kommune, sammen med sin samarbeidspartner Mesterbygg Moss. Helt fra starten av var ønske å utvikle områder i Våler kommune som lenge hadde vært avsatt til boligområder i kommuneplanen.

Sammen med Mesterbygg Moss har vi bygd ut Augerød Boligområde. Vi så en unik sjanse til å være med på å gi folk muligheten til å realisere sine boligdrømmer. Når boligbehovet endrer seg, velger mange å flytte til ny bolig i samme nabolag. Vi har bygd for de samme boligkundene gjennom livets ulike faser. Fra førstegangskjøp av en 2-roms leilighet til innkjøp av tomt og realisering av husdrømmen. Vi har sett venner og familie flytte etter og skape et tett og sammensveiset nabolag på Augerød i Våler kommune.

Det er utrolig givende og hyggelig å være med på å utvikle et område over så mange år.

Vårt mål er å skape et boligområde på Rød med like høy trivsel og boliger for alle livsfaser. Med Rød så ønsker vi å skape noe nytt, et spennende og sammensatt boligområdet. Vi skal tilføre området en boligtype som vi ikke har sett her tidligere og som det er et reelt behov for. Bestillingen til arkitekten – BAS arkitekter har vært å skape et boligkonsept som utfordrer det tradisjonelle «terrassehus»konseptet samtidig som det skal harmonere med omgivelsene i området og skape ett godt bomiljø både inne og ute. Vi håper at Solrød Terrasse tiltrekker seg alt fra unge pendlere som ønsker et hjem i rolige, landlige omgivelser, til godt voksne som ønsker en enklere hverdag etter et liv i enebolig. Sammen med dyktige samarbeidspartnere skal vi nå ut i markedet med et prosjekt vi er svært stolte av.



ILLUSTRASJON FASADE MOT VEST. ENDRINGER KAN FOREKOMME

En miljø- og kvalitetsbevisst samarbeidspartner på kjøkken, bad og garderobe

Vi på Drømmekjøkkenet i Moss er stolt leverandør av kjøkken, bad og garderober til Solrød Terrasse i Våler. Vi ser frem til å bistå dere på veien til deres nye hjem.

Hos Drømmekjøkkenet i Moss finner du inspirerende omgivelser med utstilling av kjøkken, bad og garderober. Vårt showroom har flotte utstillinger med stor variasjon.

Sortimentet er bredt og vi er sikre på at du vil finne noe som passer for akkurat deg.

Våre erfarne prosjektledere har mange års erfaring med tilvalg og drift av prosjekter i alle størrelser.

Vi har vår egen montasjeleder som koordinerer dyktige montører slik at sluttproduktet blir som forventet. Med våre svenskproduserte kjøkken og bad fra Ballingslöv i Skåne kan vi tilby deg bærekraftig innredning av høy kvalitet.

Vi ønsker deg velkommen til oss!

www.drommekjokkenet.no/moss/



DREAMTEAM F. V.: KATRINE SØRENSEN, MONICA ERIKSEN, MARIA HOLM LARSEN OG FINN JOHANNESSEN

Håndplukkede og håndlagde fliser

Vi i Bella/Ulfven er stolt leverandør av flis til kjøkken, bad og gang i prosjektet Solrød Terrasse. Hos oss vil kunde føle at de får og finner «det lille ekstra» i form av service, kunnskap, utvalg, unike design og form og farge – på fliser, mosaikker, naturstein og baderomsmøbler. Vi har spesialisert oss på å gi våre kunder god veiledning i sine valg.

Flisene som er valgt til Solrød Terrasse kombinerer tidløs design med høy slitestyrke og enkelt vedlikehold, noe som setter et eksklusivt preg på både kjøkken, gang og bad.

Det er valgt forskjellig flis til de forskjellige stilene, men felles for alle – fokus

på rene linjer, moderne uttrykk og varig kvalitet – perfekt tilpasset dagens boligstandard. Her får du et materiale som både tåler daglig bruk og samtidig gir rommene et stilfullt og harmonisk uttrykk.

Ulfven/Bella er kjent for å levere fliser som løfter interiøret, enten du ønsker en klassisk, nordisk stil eller en mer kontemporær atmosfære. Resultatet er elegante overflater som gjør hjemmet ditt både praktisk og vakkert i mange år fremover.



Interiørdesign: Daisy By Me

Boligene i Solrød Terrasse er utformet i samarbeid med interiørdesigner Nadine Victoria Isberg fra designstudio Daisy By Me.

Nadine har mange års erfaring innen nybygg og kjenner godt til hva dagens boligkunder er opptatt av. Sammen med utbygger, arkitekt og eiendomsmegler har de arbeidet for å sikre at boligene får en standard som samsvarer med de ønsker dagens boligkjøpere har, og utviklet tre interiørkonsepter å velge fra..

Hvert interiørkonsept har fått sin egen fargepalett bestående av en felles farge og tre unike veggfarger som er nøye sammensatt for å skape helhet i boligene.

Kunden kan selv velge hvilket rom som skal males i hvilken farge tilhørende det konseptet de har valgt, om de ønsker det.

Dere kan lese mer om interiørkonseptene på side 26-40.

Daisy By Me har fokusert på å skape gode visuelle rom med en behagelig og stemningsfull atmosfære.

Hjemmet skal ha kvaliteter som føles riktig her og nå, men også står seg godt over tid. Det er lagt vekt på å kombinere moderne design og formspråk med holdbare materialer og stilretninger. Inspirert av omgivelsene

Vi er inne i en tid hvor nytt og gammelt kombineres på en spennende måte og interessante rom oppstår.

Det har vært viktig å legge til rette for at boligkunden kan bringe med seg sin egen historie for å gjøre hjemmet sitt komplett.

Råd fra Interiørdesigneren:

Legg tekstiler inn i budsjettet. Ved å velge å investere i spesialsydde gardiner fra tak til gulv i særlig oppholdsrom, men også soverom løftes interiøret til nye høyder og gir rommene en nydelig og stemningsfull atmosfære. I tilvalgsprosessen vil det legges til rette for at boligkunden kan få muligheten til å gjøre tilvalg på tekstiler.

Daisy By Me samarbeider med Møbeltapetserer Lene Bergstrøm og sammen kan de bistå boligkunden med tekstilvalg for å komplimentere interiøret og skape en vakker helhet.

Vi håper at boligkundene føler seg inspirert og ønsker de masse lykke til med prosessen de nå skal gjennom.



NADINE VICTORIA ISBERG I DAISY BY ME

11 gode grunner til å velge en bolig i Solrød Terrasse

- 1 Alt er nytt!**
Skap de aller første minnene.
- 2 Tilpass og velg!**
Skreddersy etter egen smak.
- 3 Høy standard!**
Kvalitet i alle ledd, god standard på materialer og utstyr.
- 4 Trygt kjøp!**
1 års befaring for å se at alt er som det skal.
- 5 Godt inneklima!**
Bygget etter dagens krav til isolasjon, ventilasjon og energieffektivitet.
- 6 Ingen overraskelser!**
Ingen uforutsette kostnader eller skjulte feil og mangler.
- 7 Lave omkostninger!**
Kun likviditetsinnskudd, tinglysningsgebyrer og 2,5% av tomteverdi.
- 8 God tid!**
Ingen stress med salg av egen bolig eller flytting.
- 9 Populært område!**
En gang Våler, alltid Våler. Landlig, men likevel sentralt.
- 10 Nye naboer!**
Alle med samme fokus – et godt naboskap.
- 11 Enkelt liv!**
Selg både snømåke og rake. Bruk tiden på det og de du vil!





Stilvalg

Vi har skapt tre personlige interiørkonsepter du kan velge fra, slik at du kan få det hjemmet du ønsker.

NÆR & FJERN

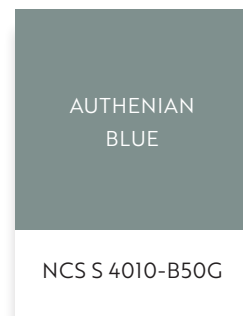
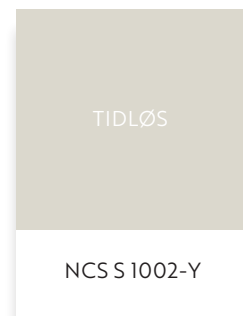
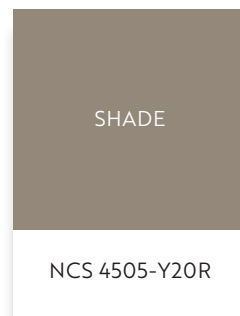
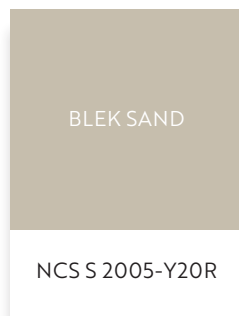
ASK & EMBLA

ÅKER & ENG

Slik vi stiller krav til entreprenør med hensyn til soliditet og materialvalg, har vi gjennomgående benyttet leverandører på interiør som stiller tilsvarende høye krav til kvalitet og materialer.

Bad, kjøkken og garderober kommer fra kvalitetsleverandøren Drømmekjøkkenet, og byr på nydelige detaljer, nordisk bærekraft og suverene bruksegenskaper.

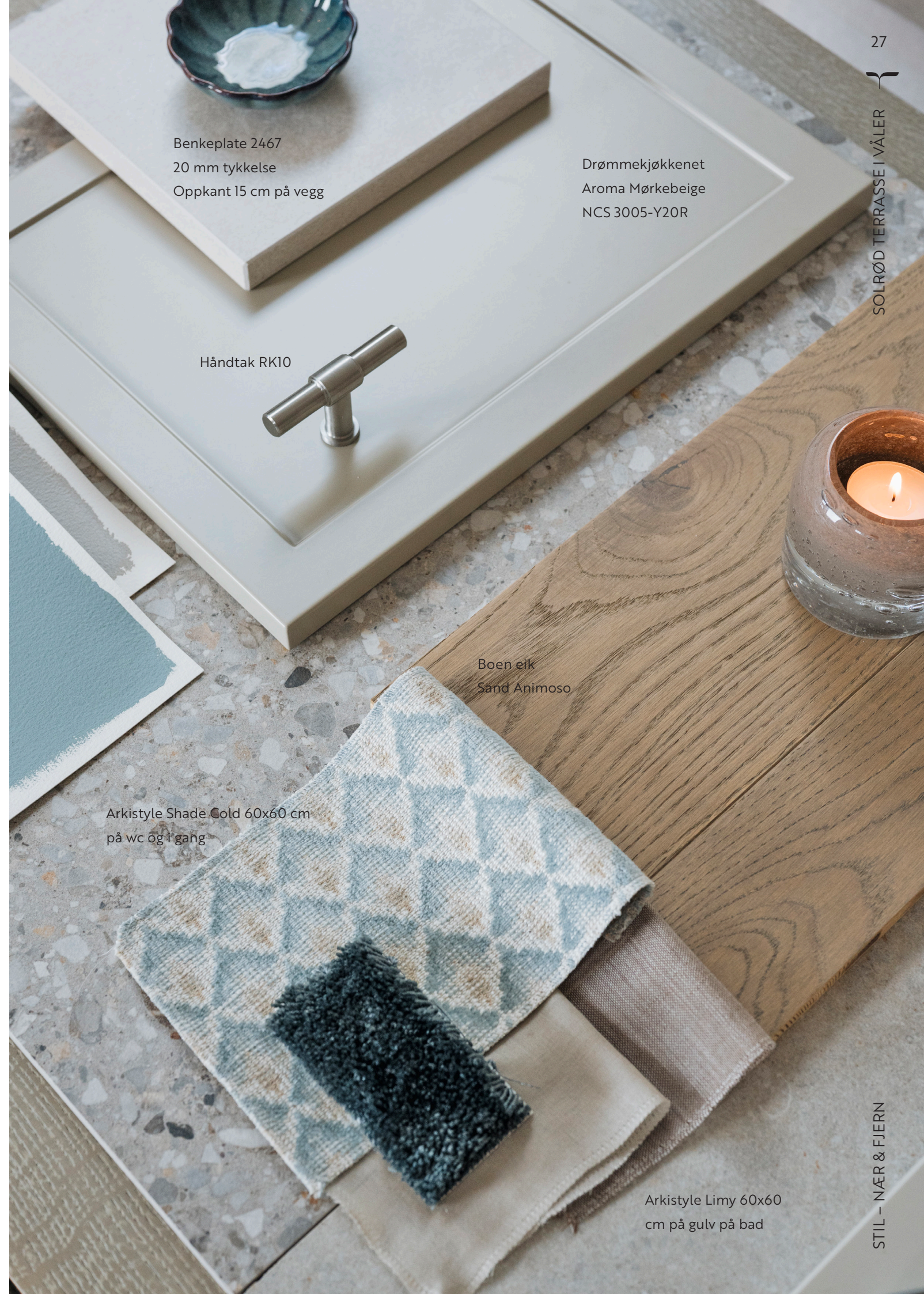
Flisleverandør: Ulfven
Gulv: Eikeparkett fra Boen



Nær & Fjern

I dette interiørkonseptet har vi hentet inspirasjonen fra den vakre innsjøen Vansjø som ligger i nærområdet og det omliggende naturlandskapet med stein og fjell. Interiørkonseptet har en harmonisk og behagelig fargepalett som spenner fra den lyse beige Blek Sand til den dempede gråbrune Shade over i den blågrønne Authenian Blue. Kjøkkeninnredningen i Mørkebeige

(Jotuns Sandbeige) gir rommet et sofistikert og tidløst uttrykk. Flisene i gangen gir assosiasjoner til stein og fjell, mens den glaserte midnattsblå flisen på veggen på badet får oss til å tenke på dypt vann i bevegelse. Innredningen på badet er i en lys beige og sammen med den diskre gulvflisen dempes dramatikken og skaper en tidløs kombinasjon.



Benkeplate 2467
20 mm tykkelse
Oppkant 15 cm på vegg

Drømmekjøkkenet
Aroma Mørkebeige
NCS 3005-Y20R

Håndtak RK10

Boen eik
Sand Animoso

Arkistyle Shade Cold 60x60 cm
på wc og i gang

Arkistyle Limy 60x60
cm på gulv på bad





RAFO Glace Blu Notte 7,5 x 20 cm



Arkistyle Limy 60x60 cm



RAER Glace Blu Notte Struttura
RAYÉ 7,5 x 20 cm

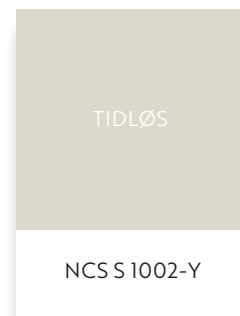
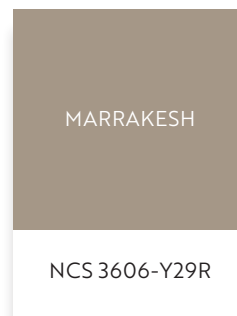
Hans Crohe Tecturis sl



Håndtak RK10

Drømmekjøkkenet
Bright Østersbeige S2005-Y20R





Ask & Embla

Interiørkonseptet Ask & Embla er inspirert av balansen mellom det feminine og det maskuline. Konseptet har en spennende kontrast mellom de lyse og mørke tonene. Fargepaletten består av Soft Skin, en dempet støvete rosa, den lune brune Marrakesh og den spennende dype rødbrune fargen Mellow. Kjøkkeninnredningen i Linnehvit (Jotuns Tidløs) strammer opp interiøret.

De mørke gulvflisene i gangen gir interiøret dybde og dramatisk. På badet kombineres matte gulvfliser med et organisk mønster med lyse glaserte fliser på vegg. Baderomsinnredningen i mørk grå skaper en spennende kontrast. Dette interiøret er moderne, elegant og sofistikert, samtidig som det er inkluderende og godt å være i.



Benkeplate 2453
20 mm tykkelse
Oppkant 15cm på vegg

Drømmekjøkkenet
Aroma Mørkebeige
NCS 3005-Y20R

Drømmekjøkkenet
Aroma Linnehvit
NCS S 1002-Y

Håndtak RK10

Karnis Gerdemus Charcoal 60x60
cm på gulv på wc og i gang

Boen eik
Sand Animoso

Karnis Gerdemus Sand
60x60 på gulv på bad





Detaljer bad Ask & Embla

Drømmekjøkkenet
Peppergrå S7500-N

RAEN Glace Bianco Struttura
RAYÉ 7,5 x 20 cm

Hans Grohe Tecturis s1

Håndtak RK10

RAEX Glace Bianco 7,5 x 20 cm

LEILIGHET H0202, BYGG A. ILLUSTRASJON – ENDRINGER KAN FOREKOMME

PALE LINDEN	SANDY	TIDLØS	HUMBLE YELLOW
S2005-G70Y	NCS 4411-Y12R	NCS S 1002-Y	NCS 2008-Y15R

Åker & Eng

Interiørkonseptet er inspirert av vakre åkerlandskap og blomstrende enger. Åker & Eng har noe poetisk, litt drømmende over seg. Fargepaletten består av Pale Linden, en dempet lys grønn tone som gir et friskt pust til omgivelsene. Humble Yellow, en elegant og diskre lys gultone med et grålig slør. Fargen Sandy er en spennende gyllenbrun tone som tilfører varme og dybde til interiøret. Kjøkkeninnredningen i Salviegrønn

tilfører rommet noe landlig. Her ser vi for oss en kjøkkenbenk full av friske urter og lokale råvarer. I gangen får vi en varm velkomst av de gylne brune flisene som gir assosiasjoner til kornåkre. Badet har fått vakre glaserte veggfliser i en dempet grønn tone og sammen med den lyse gulvflisen og den hvite innredningen skapes en magisk stemning. I dette interiøret får kunst og vakre detaljer komme til sin rett.



Benkeplate 2462
20 mm tykkelse
Oppkant 15cm på vegg

Drømmekjøkkenet
Aroma Salviegrønn
NCS S 4005-G50Y

Håndtak RK10

Boen eik
Sand Animoso

Arkistyle Earth 60x60 cm
på gang

Arkistyle Clay 60x60 cm
på wc og bad





RAEX Glace Muschio
7,5 x 20 cm

RAEN Glace Muschio Struttura
RAYÉ 7,5 x 20 cm

Hans Grohe Tecturis sl

Drømmekjøkkenet
Bright Hvit S300-N

Arkistyle Clay 60x60 cm

Tilvalg & interiørveiledning

Etter at du har skrevet kontrakt på din nye leilighet vil en representant hos utbygger ta kontakt med deg og lede deg gjennom prosessen slik at du får en god forståelse av hvilke muligheter du har og hvilke frister som er gjeldende.

TILVALG

Vi håper at interiørkonseptene Daisy By Me har laget for Solrød Terrasse faller i smak. Her har dere mulighet til å gjøre frie valg mellom de tre interiørkonseptene uten priskonsekvens. Ønsker du å sette ytterligere personlig preg på din bolig vil dette være mulig dersom du kjøper tidlig i prosessen. Det vil blant annet være mulig å gjøre dine egne tilvalg i disse kategoriene:

- Veggfarger
- Gulvtype
- Fliser på bad og i entre
- Kjøkken, bad- og garderobeinnredning
- Hvitevarer
- VVS utstyr/garnityr
- Elektro
- Solskjerming
- Tekstiler/spesialsydde gardiner

Slike tilvalg vil medføre tilleggskostnader og må bestilles innen angitte frister. Du vil få muligheten til å booke egne møter med utvalgte leverandører som vil guide deg gjennom sitt sortiment og vise deg hvilke muligheter som er tilgjengelige.

INTERIØRVEILEDNING

Synes du det er vanskelig å se det hele for deg og trenger en sparringspartner som kan hjelpe deg å se helheten og foreta valg?

Interiørdesigner Nadine Victoria Isberg hos Daisy By Me bistår deg gjerne med veiledning i denne prosessen. Utbygger dekker 1. time rådgivning med Interiørdesigner hos Daisy By Me.

Ønsker du bistand utover denne timen inngår du en egen avtale. Du faktureres da direkte for denne tjenesten i henhold til inngått avtale med Daisy By Me.







Planteplaner



Bygg A

Fasader



SE MER DETALJERTE FASADETEGNINGER S 96-100

Etasjeplaner



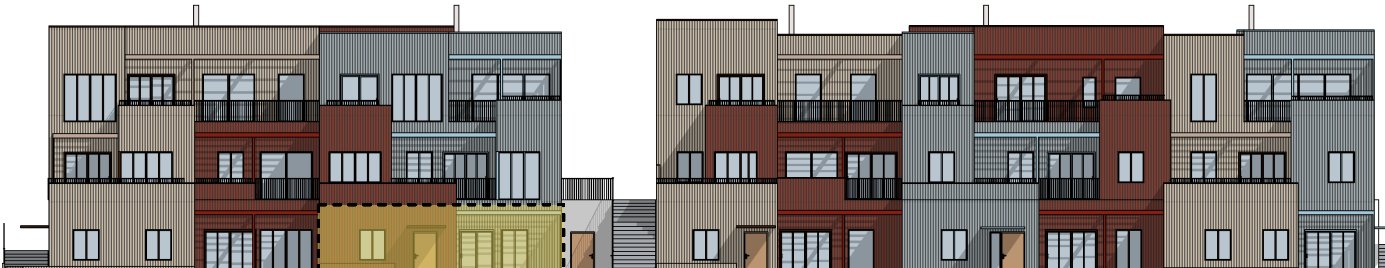
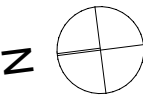


BYGG A
LEILIGHET H0101

72,8m² BRA-i
5,0m² BRA-e (boder ikke fordelt)
12,8m² TBA

3-roms
1. etasje

1:100/A4

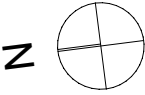
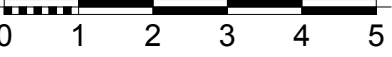


BYGG A
LEILIGHET H0102

83,2m² BRA-i
5,0m² BRA-e (boder ikke fordelt)
15,0m² TBA

3-roms
1. etasje

1:100/A4



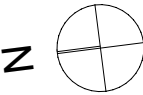


BYGG A
LEILIGHET H0201

93,8m² BRA-i
5,0m² BRA-e (boder ikke fordelt)
18,3 + 6,7m² TBA

4-roms
2. etasje

1:100/A4

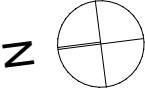
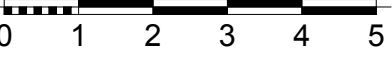


BYGG A
LEILIGHET H0202

83,9m² BRA-i
5,0m² BRA-e (boder ikke fordelt)
14,3m² TBA

3-roms (4)
2. etasje

1:100/A4





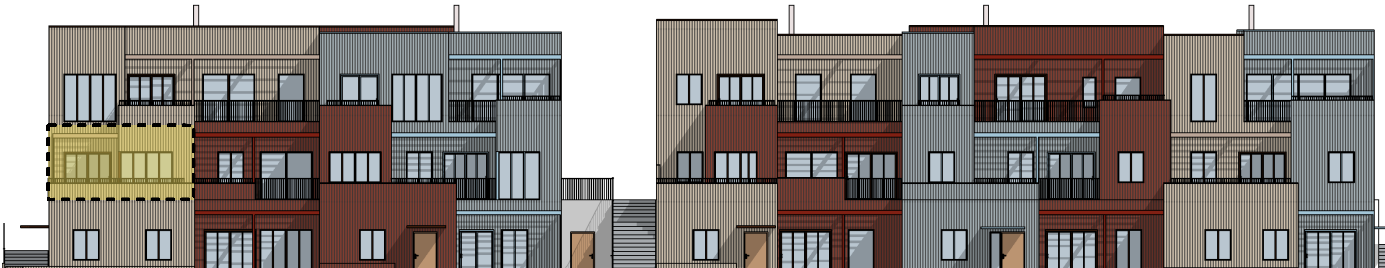
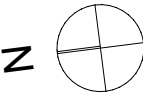


BYGG A
LEILIGHET H0203

95,6m² BRA-i
5,0m² BRA-e (boder ikke fordelt)
18,5 + 8,2m² TBA

3-roms
2. etasje

1:100/A4

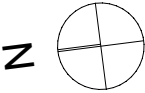
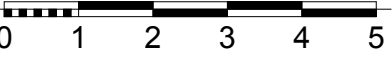


BYGG A
LEILIGHET H0301

101,3m² BRA-i
5,0m² BRA-e (boder ikke fordelt)
19,5 + 5,7 + 2,7m² TBA

3-roms (4)
3. etasje

1:100/A4



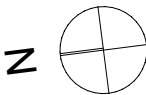


BYGG A
LEILIGHET H0302

117,5m² BRA-i
5,0m² BRA-e (boder ikke fordelt)
31,8 + 2,8 + 2,3m² TBA

3-roms (4)
3. etasje

1:100/A4





Bygg B

Fasader



SE MER DETALJERTE FASADETEGNINGER S 96-100

Etasjeplaner



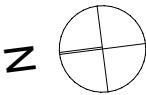


BYGG B
LEILIGHET H0101

64,7m² BRA-i
5,0m² BRA-e (boder ikke fordelt)
9,3m² TBA

3-roms
1. etasje

1:100/A4

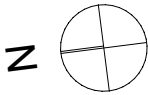


BYGG B
LEILIGHET H0102

79,9m² BRA-i
5,0m² BRA-e (boder ikke fordelt)
15,0m² TBA

3-roms
1. etasje

1:100/A4





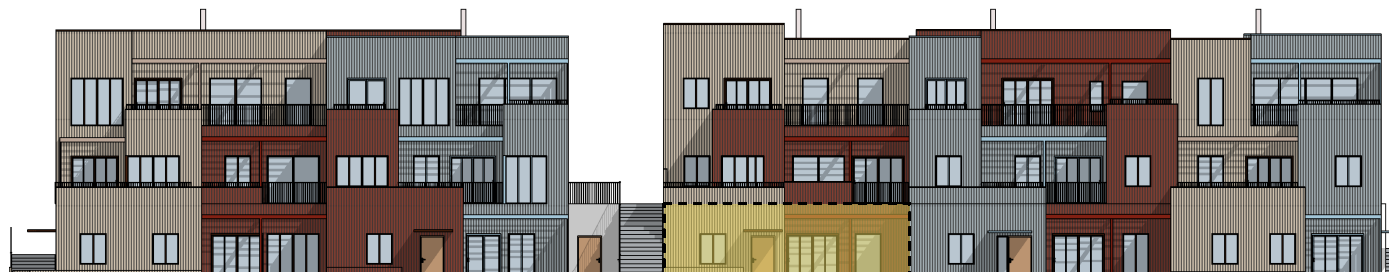
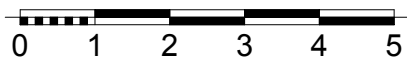


BYGG B LEILIGHET H0103

73,9m² BRA-i
5,0m² BRA-e (boder ikke fordelt)
15,0m² TBA

3-roms
1. etasje

1:100/A4

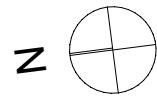
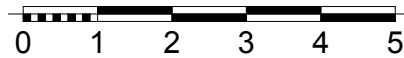


BYGG B LEILIGHET H0201

123,2m² BRA-i
5,0m² BRA-e (boder ikke fordelt)
24,5 + 8,9m² TBA

4-roms
2. etasje

1:100/A4





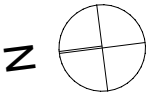


BYGG B
LEILIGHET H0202

90,1m² BRA-i
5,0m² BRA-e (boder ikke fordelt)
20,3m² TBA

3-roms (4)
2. etasje

1:100/A4

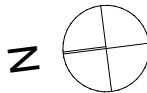


BYGG B
LEILIGHET H0203

84,0m² BRA-i
5,0m² BRA-e (boder ikke fordelt)
14,1m² TBA

3-roms (4)
2. etasje

1:100/A4



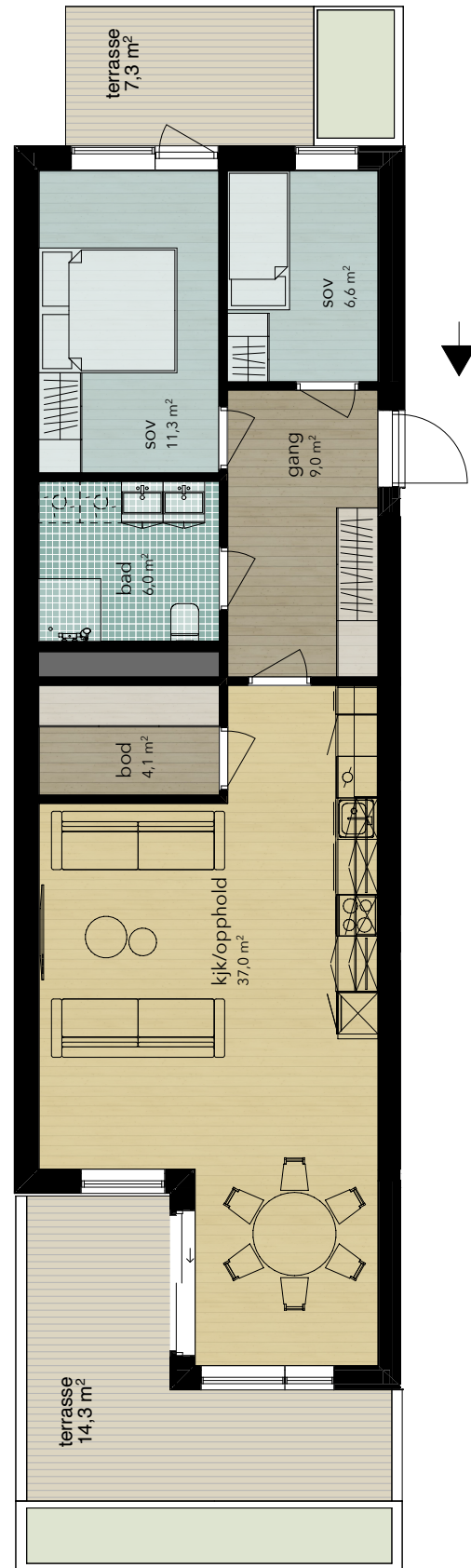
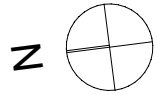
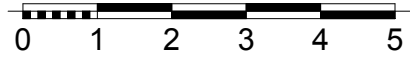


BYGG B LEILIGHET H0204

77,9m² BRA-i
5,0m² BRA-e (boder ikke fordelt)
14,3 + 7,3m² TBA

3-roms
2. etasje

1:100/A4

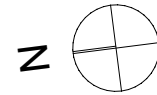
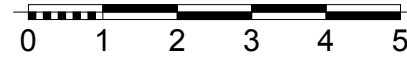


BYGG B LEILIGHET H0301

96,3m² BRA-i
5,0m² BRA-e (boder ikke fordelt)
24,0 + 2,6m² TBA

3-roms
3. etasje

1:100/A4





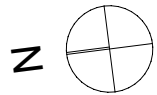
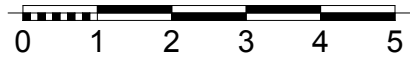


BYGG B LEILIGHET H0302

77,4m² BRA-i
5,0m² BRA-e (boder ikke fordelt)
31,2 + 5,1m² TBA

3-roms
3. etasje

1:100/A4

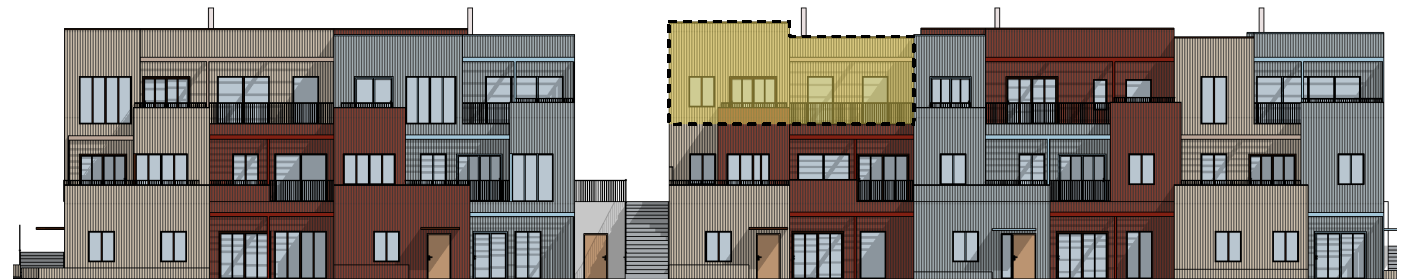
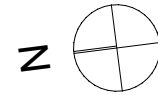


BYGG B LEILIGHET H0303

110,7m² BRA-i
5,0m² BRA-e (boder ikke fordelt)
16,0 + 6,2 + 2,6 + 2,2m² TBA

3-roms (4)
3. etasje

1:100/A4







Leveranse- beskrivelse

+ Fasadetegninger



Overordnet leveransebeskrivelse Solrød Terrasse.**TOTALENTREPRISE**

04.06.2025

Generelle opplysninger:

Tiltakshaver: MBM Eiendom AS

Kontaktperson Jørn-Erik Ruud / 90994379 / jørn@mbmeiendom.no

Generelt skal valg av løsninger, planlegging og utførelse gjøres i samsvar med lover, forskrifter og alt regelverk som er relevant for prosjektet:

- Plan og bygningslov, tekniske forskrifter gjeldende TEK
- Norsk Standard
- NBI byggdetaljer
- HVV (Håndverkerens Våtromsveileder)
- Arbeidstilsynets forskrifter
- Energiløsning levert av **Agnalt-Holmen AS**
- RIB betong prosjektering levert av **Bright AS**
- Interiørkonsept levert av **Daisy By Me AS**
- VAO rapport fra Envidan
- Vedlagte brannkonsept med tegninger fra Q Rådgivning datert 18.12.2023

Riggplass/ - Rigg og drift:

- Eneboligtomt syd for prosjektet benyttes som riggplass. Brakkerigg settes her og kan bli stående gjennom hele prosjektet
- Byggestrøm bestilles og betales av tiltakshaver
- Byggavfall behandles og fjernes av entreprenør
- HMS koordineres av entreprenør

Grunnarbeider:

- Stikkledninger inkludert kummer og brannkummer iht. VAO-rapport
- Grøfter for stikkledninger, takvann, sterkstrøm og svakstrøm, gatelys på parkeringsplass og langs gangveier/inngang
- Nødvendig sprenging
- Overvannshåndtering
- Opparbeidelse av internveier, stier, plasser og parkering
- Grunnarbeider for boligene med garasjekjeller
- Drensasfalt eller drenstein (permeabelt dekke) inne i garasje, samt merking av p- plasser. <https://www.asak.no/Offentlig-uterom/Parkeringsdekker-P-kjeller/Drenerende-dekke>
- Grunnarbeider for uteplasser/arealer/carporter klart for gartner. Se utomhusplan
- Grunnarbeider for nedgravde søppelbeholdere, inkludert levering av beholdere iht. godkjent renovasjonsplan fra Movar
- Grunnarbeider for takvann som ledes bort iht. VAO Rapport fra Envidan

Utomhusarbeider:

- Asfaltering iht. utomhusplan
- Dekker iht. utomhusplan
- Merking av p- plasser i parkeringskjeller og parkering utendørs
- Beplantning iht. utomhusplan
- Ferdigplen iht. utomhusplan
- Plantekasser iht. utomhusplan
- Pergola iht. utomhusplan
- Sittegrupper iht. utomhusplan
- Støttemurer iht. utomhusplan

- Elvestein langs yttervegger mot vannsprut på utvendig kledning. Avgrenses med kantstein eller cortenstål mot belegningsstein/dekke.

Mur- og betongarbeider:

- Ringmur for leiligheter i underetasje med prefabrikerte ringmurselementer.
- Støpt gulv på grunn i leiligheter i underetasje, isoleres med 250mm skumplastisolasjon. For dusj forskales og avsettes plass til nedsenk. Nedsenk bygges opp av flislegger i forbindelse med flisarbeider
- Støpt gulv i trapperom, sluse og teknisk rom. Isoleres med 250mm skumplastisolasjon. Nedsenket gulv under løfteplattform iht. leverandørens anvisninger
- Vegger i trapperom i betong/leca avhengig av brannprosjektering
- Bakvegg mot terreng og sidevegger (gavl) i parkeringskjeller bygges i betong med eventuell bankett/fundament. Støttevegg(er) bygges iht. prosjektering
- Dekker og trapper i trapperom leveres i betong, klargjort for flislegging
- Parkeringskjeller skal bygges med gulvdekke av drensasfalt eller drenstein (permeabelt dekke)
- Hulldekke elementer / støpt dekke over parkeringskjeller mot utvendig gårdsrom. Isoleres med 100mm trykkfast isolasjon og tekkes med membran

Rørleggerarbeider:

- Bunnledninger
- Vannvarme i alle gulv med romtermostater
- Tilknytning til varmepumpeløsning i teknisk rom
- Hans Grohe utstyr, iht. interiørkonsept
- Dusjhjørner/vegger
- Veggehengte toaletter
- Opplegg for vaskemaskin og oppvaskmaskin
- Taknedløp innvendig, 2 stk pr bygg
- Utevann 4 stk

- Tilkopling av VA for brakkerigg på eneboligtomt i SYD
- Brannslange i parkeringskjeller og trappehus (i hver etasje) iht. gjeldende forskrift og brannprosjektering

Varmepumpe/jordvarme:

- Jordvarmeanlegg iht. prosjektert løsning inkludert komplett anlegg i teknisk rom klart for tilknytning av rørlegger for gulvvarme og varmt forbruksvann

Elektrikerarbeider:

- Punkter og opplegg iht. gjeldende NEK i leiligheter og fellesområder/garasje
- Røropplegg og skap for svakstrøm
- Tilkopling av varmepumpe i teknisk rom
- Tomrør fra ventilasjonsanlegg og kjøkkenhette, samt fra ventilasjonsanlegg til styringspanel
- Brannvarslingsanlegg iht. gjeldende forskrift og brannprosjektering
- Termostatstyrt varmekabel på taksluk, trolig 2 stk pr. bygg
- Hovedtavle i teknisk rom
- Infrastruktur og kabling for el-billading leveres for mulig tilknytning for alle seksjoner. Kunde bestiller levering og montering av ladeboks etter behov
- Punkter for lading av el- sykkel i forbindelse med sykkelparkering i parkeringskjeller
- Tilstrekkelig belysning av fellesarealer som parkeringskjeller, boder, trapperom/sluse og teknisk rom
- Utvendig belysning av inngangsparti og 2 stk utelampe på terrasser for hver leilighet. Underetasjeleiligheter skal i tillegg ha utelys ved inngangsdør
- Utvendig lyktestolper på parkeringsplass og langs gangveier
- Downlights i entre, gang og bad i hver leilighet, samt i walk-in garderobe for de leilighetene som har det
- Tilkopling av leddstripe integrert i baldakin under kjøkkenoverskap som leveres av Drømmekjøkkenet

- Tilkopling av solskjerming på vinduer og dører i syd- og vestfasade

Tømrerarbeider:

- 250mm yttervegger (200mm + 50mm)
- Overgang vegg og himlinger leveres listfritt
- Rundt dører og vinduer i ytterkonstruksjon leveres ikke lister/foringer. Gipsplater avsluttes inn i foringsspor på vinduer/dører
- Yttervegg i parkeringskjeller mot leiligheter, samt teknisk rom bygges i tre iht. brann-/lydprosjektering med robustgips mot garasje
- Utvendig kledning iht. fasadetegninger. Farge iht. fargeplan utvendig.
- Bjelkelag og takkonstruksjon i tre iht. til Deromes prosjektering (gitterdragere). Bjelkelag fullisoleres med innblåst Isocell-isolasjon. Terrasser bygges iht. NBI datablad 525.322 «Kompakt terrasse»
- Spongulv (imp) på bjelkelag og som undertak
- Ytterdører med lyd-/brannkrav til leiligheter og inn i trapperom fra sluse, hvite. Inkludert dørpumpe
- Ståldør fra parkeringskjeller til sluse. Inkludert dørpumpe
- Låssystem
- Takkonstruksjon med parapet, fall utarbeides i isolasjon (400mm) som ligger oppå spongulv. Tekkes med to- lag papp. Oppå papptekking legges sedumkassetter. Nødvendig overløp etableres.
- Terrasser tekkes med to- lag papptekking. Tremmegulv av 28x140 thermofuru. Rekkverk iht. fasadetegninger.
- Lydgulv bygges opp som beskrevet i Webers dokumentasjon: <https://www.weber-norge.no/losninger/weber-komfortgulv-bolig#dokumentasjon>
- Innvendige bærevegger må stort sett være 148 eller 198mm
- Gipsplater på alle vegger utenom bad. Underpanel på vegger i bad, forberedt for flislegging. Gipsplater på bad der det skal leveres malte overflater
- Gipsplater (plan) i alle himlinger. Lydhimlinger i underetasje og 1. etasje

- Innerdører type Harmonie Line 1, massive. Med pakning i karm. Terskel i hvitpig lakk. Fargekode NCS S 0500-N klassisk hvit
- Vinduer og dører type Moderne profil med rett kant. 3- lags glass. Aluminiums kledd utvendig i hvit 9010 RAL farge. Innvendig farge NCS S 0500-N klassisk hvit
- På alle gulv i leiligheter utenom bad og entre legges 1- stavs parkett iht. interiørkonsept. Fotlister leveres fra gulvleverandør tilpasset gulvtype
- Karmplister leveres i enkel profil, hvitmalt fra fabrikk i farge NCS S 0500-N

Balansert ventilasjon:

- Ventilasjonsanlegg fra Flexit type Nordic CL monteres i himling i gang/entre i hver leilighet.
- Leveres med kablet styringspanel

Ventilasjon i parkeringskjeller:

- Tilstrekkelig ventilasjon med kanalvifter. Løsningsforslag fra leverandør

Løfteplattform:

- Leveres iht. TEK § 15-12 og 12-3. Løfteplattformer
- To av sideveggene leveres i glass (ut mot trapperom)

Innredninger:

- Kjøkken, bad og garderobeinnredninger fra Drømmekjøkkenet iht. salgstegning
- Det leveres kjøkkeninnredning av typen Aroma med farger iht. valgt interiørkonsept. Skuffer og skap levers med damping og skuff med avfallssortering leveres under vask. Belysning under overskap. Benkeplate i slitesterkt laminat, 20mm med nedfelt vask i rustfritt stål. Det leveres oppkant på vegg, 15 cm, i samme utførelse som benkeplate. Integrerte hvitevarer fra Siemens eller tilsvarende anerkjent leverandør
- Det leveres baderomsinnredning i modell Bright, med farger iht. valgt interiørkonsept. Speil med integrert belysning. Heldekkende vask i porselen
- Det leveres møbelgarderobe i modell aroma på soverom. Det leveres skyvedørsgarderobe i modell One i farge iht. valgt interiørkonsept

Stålpipes og peis, kun 3.etasje:

- Ventilert stålpipes, sort matt farge. Glassplate på gulv.

Malerarbeider:

- Innvendige malerarbeider leveres i estetisk klasse K2 (NS3420-1)
- Himlinger i leiligheter strimles, sparkles og males 3 strøk med hvit matt takmaling. Våtrom males med egnet maling
- Gipsvegger i leiligheter sparkles, tapetseres med strukturfri glassfiber og males 2 strøk iht. interiørkonsept
- Vegger i trapperom og sluse males iht. interiørkonsept
- Vegger og himling i teknisk rom i parkeringskjeller sparkles og males. Himling males med std takmaling og vegger males iht. interiørkonsept
- Vegger på bad og wc behandles med Jotun våtromssystem med farge iht. interiørkonsept. Gjelder der hvor det ikke monteres flis.
- Gulvbelegg med oppkant leveres i teknisk rom (homogent)
- Listverk på innvendige dører flikksparkles (spikerhull) og males ett toppstrøk med hvit farge NCS-kode S0500-N
- Overgang mellom vegg og himling leveres listfri. Sparkles, strimles og males
- Sparkling og maling av vindu- og dør smyg i ytterkonstruksjon som leveres listfri iht. interiørkonsept

Flis- / flisarbeider og gulvavretting:

- Fliser levers av Bella/Ulfven og leveres iht. beskrevet interiørkonsept i salgsoppgaven.

Boder i parkeringskjeller:

- Platebod med netting skillevegger, for eksempel fra Østcom <https://ostcom.no/produkt/nettingbod-g350/>
- Leveres med låsbar dør
- Dørlås/hengelås til hver bod

Solskjerming:

- På vinduer og vindusdører i syd og vestfasade leveres og monteres screens med fjernkontroll.

Generelt:

- Himlinger i entre/bad/soverom fores ned for å gjøre plass til rørføringer/ventilasjon/tekniske anlegg. Det kan også forekomme nedforing/innkassing av tekniske føringer i andre rom.
- Husnummerskilt. Skilt på boder og parkeringsplasser
- Postkasser montert på stativ
- Låssystem, foreslå system som også omfatter fellesdører, inngangsdører, boder og postkasser
- Byggrensjøring før overlevering, inkludert vindusvask (ute/inne)
- FDV-dokumentasjon leveres
- Brannprosjektering leveres av tiltakshaver
- BAS Arkitekter er ansvarlig søker for prosjektet
- Entreprenør er ansvarlig for all prosjektering, utenom arkitektur, betong og brann
- Arbeidstegninger leveres av tiltakshaver gjennom BAS Arkitekter
- Energiberegninger og energimerking leveres av utbygger
- Hvis det avvikes velges annet produkt en det som er beskrevet skal det velges tilsvarende produkt (design, kvalitet og pris)

Fasade vest



Prosjekt RØD2 TERRASSEHUS Grn/Bnr: 3114/27/30	Prosj.nr 23042	Tilakshaver MBM eiendom	Tegn.nr A40-105	Fasade VEST	Dato 27.06.2025	Format A3	Mål 1:200	Rev. XX	St. Marie gate 107 1706 Sandness 909 21 370 tone@bas-ark.no
--	-------------------	----------------------------	--------------------	-------------	--------------------	--------------	--------------	------------	--



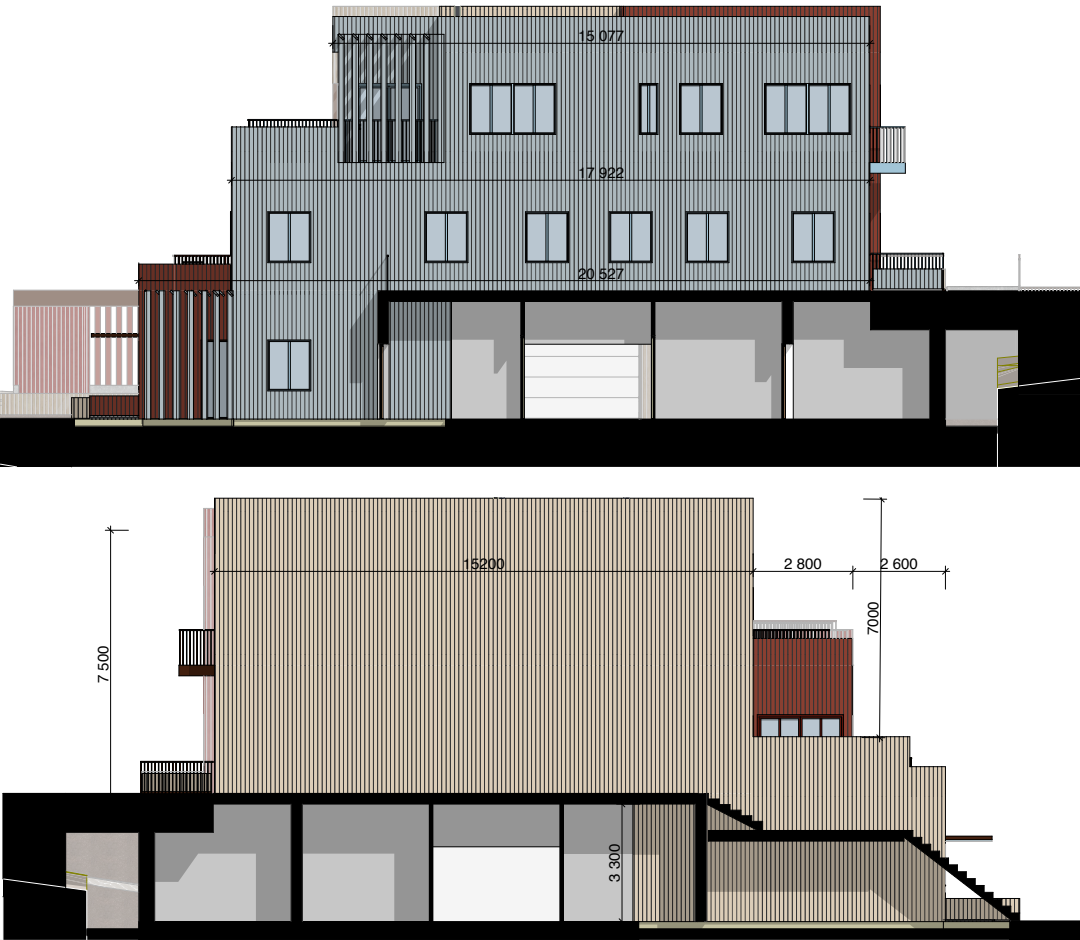
Fasade øst



Prosjekt RØD2 TERRASSEHUS Grn/Bnr: 3114/27/30	Prosj.nr 23042	Tilakshaver MBM eiendom	Tegn.nr A40-104	Fasade Øst	Dato 27.06.2025	Format A3	Mål 1:200	Rev. XX	St. Marie gate 107 1706 Sandness 909 21 370 tone@bas-ark.no
--	-------------------	----------------------------	--------------------	------------	--------------------	--------------	--------------	------------	--



Fasade mellom



Prosjekt RØD2 TERRASSEHUS Grn/Bnr: 3114/27/30
Prosj.nr. 23042
Tilskshaver MBM eiendom
Tegn.nr. A40-106
Fasade MELLOM
Dato 27.06.2025
Format A3
Mål 1:100
Rev. xx
BAS arkitekter
St. Marie gate 107
1708 Sarpsborg
909 21 370
tone@bas-ark.no

Fasade syd

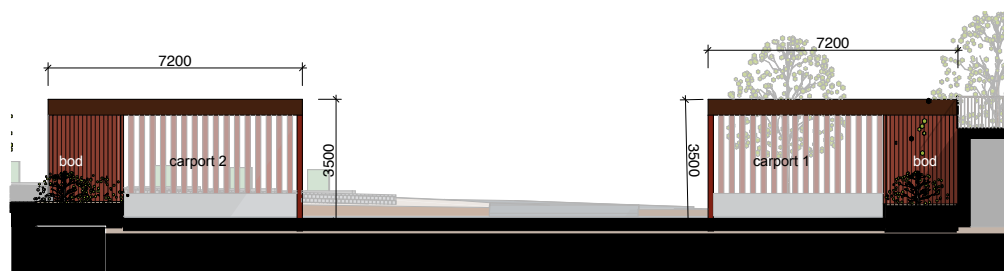


Prosjekt RØD2 TERRASSEHUS Grn/Bnr: 3114/27/30
Prosj.nr. 23042
Tilskshaver MBM eiendom
Tegn.nr. A40-101
Fasade Syd
Dato 27.06.2025
Format A3
Mål 1:100
Rev. xx
BAS arkitekter
St. Marie gate 107
1708 Sarpsborg
909 21 370
tone@bas-ark.no

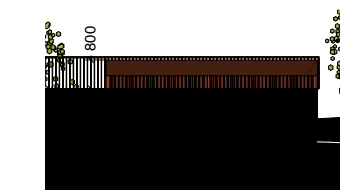
Fasade nord Carport



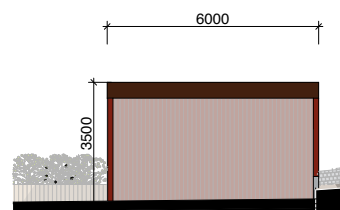
nord



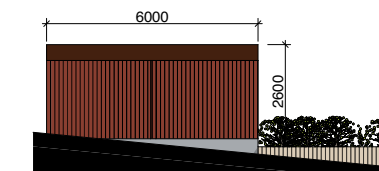
sør carport



øst carport 1



øst carport 2



vest carport 2

Prosjekt: RØD2 TERRASSEHUS
Grn/Bnr: 3114/27/30
Prosj.nr.: 23042
Titelshaver: MBM eiendom
Tegn.nr.: A40-102
Fasade Nord carport
Dato: 27.06.2025
Format: A3
Mål: 1:100
Rev: xx
BAS arkitekter
St. Marie gate 107
1706 Sarpsborg
909 21 370
toner@bas-ark.no





Salgsinformasjon





Salgsinformasjon

Solrød Terrasse

EIENDOMMEN
Eiendommen Solrød Terrasse
Eiendommen skal fradeles fra gnr. 27, bnr. 30 i Våler kommune.
Eiendommen er selveiet og utgjør ca. 3672 kvm. Arealene vil bli eksakt fastsatt ved fradeling, ihht regulering. Eiendommen vil bli seksjonert og hver bolig vil få egen adresse - før overtagelse.

LEILIGHETENES AREAL
Bruksareal fra 66 kvm til 123 m2.

ILLUSTRASJONER / BESKRIVELSER
Alle illustrasjoner, 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. Stiplet linje på plantegninger viser forslag til løsninger og innredning som ikke inngår i leveransen. Det er nedforet himling, primært i entré, gang og bad. Det kan også forekomme nedforing/innkassing av tekniske føringer i andre rom. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgsmateriell vil ikke nødvendigvis passe for alle leiligheter. Ved avvik gjelder leveransebeskrivelsen foran tegninger, illustrasjoner og annet salgsmateriell. Omfanget av leveransen er begrenset til leveransebeskrivelsen. Spesifikke formuleringer gjelder foran generelle. Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelse og prospekt.

EIERFORM OG ORGANISERING
Eiendommen vil bli solgt i to trinn. Trinn 1 og trinn 2, med hhv. 7 i trinn 1 og 10 i trinn 2. Eiendommen vil bli organisert som ett eierseksjonssameie i henhold til lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) 23. mai 1997 nr. 31. Eierseksjonssameiets navn blir Solrød Terrasse og vil bestå av 17 boligseksjoner. Hver seksjon utgjør en sameiedel med tilknyttet enerett til bruk av bruksenhet. Bruksenheten vil i tillegg kunne omfatte andre deler av eiendommen. Med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23, er det ikke tillatt å erverve mer enn 2 boligseksjoner i sameiet.

Sameiet er pliktig til å avholde årlige sameiermøter hvor blant annet regnskap behandles. Sameiets styre har ansvaret for forvaltningen av sameiets anliggender m.v. i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. I utgangspunktet er det tenkt at hver seksjon har en - 1 - stemme.

Det vil bli utarbeidet utkast til vedtekter som regulerer forholdet mellom seksjonene. Det presiseres at endelige vedtekter vil kunne avvike fra de foreløpige utkast til vedtekter, og at byggherren står fritt til å endre disse. En foreløpig, men ikke uttømmende, oppstilling over antatte fellesutgifter er spesifisert under avsnitt om fellesutgifter. Husordensregler vil tildeles boligkjøperne på et senere tidspunkt. Sameiet vil i utgangspunktet omfatte alle arealer, inkludert garasjeanlegg, innenfor tomtegrense.

Fordeling av garasjeplasser og sportsboder utføres av utbygger og tildeles ved overlevering. Det vil bli etablert en ordning for omfordeling som sikrer tilgang til en livsløpsdimensjonert parkeringsplass. Dette innebærer at den som evt. tildeles HC-parkeringsplass, og som ikke kan dokumentere faktisk behov for denne, må forplikte seg å bytte dersom det melder seg behov for slik plass i annen seksjon i sameiet. Dersom slikt bytte skjer, vil det også bli vurdert om tilhørende sportsbod bør byttes.

TILVALGSMULIGHETER
Det vil i god tid før innredningsarbeidene starter avholdes eget tilvalgsmøte mellom kjøper og selger, hvor priser og frister for beslutninger fremkommer. Det vil ikke være anledning til å trekke ut leveranser eller benytte annen leverandør enn den utbygger har engasjert og gitt ansvarsrett for prosjektet.

TILLEGG-/ ENDRINGSARBEIDER
Det vil være mulig å gjøre endringer på boligen innenfor de rammene som er fastsatt for prosjektet, ved å sende inn en endringsforespørsel. Det kan for eksempel være ønske om å fjerne en lettvegg eller snu retning på en dør.

En slik endringsforespørsel utløser en endringskostnad. Denne kostnaden utløses uavhengig om du velger å gå for endringen eller ikke. Dette grunnet arbeidet som må gjøres i forbindelse med forespørselen, herunder innhenting av priser fra underleverandører, omprosjektering av underlag som arkitekttegninger og utarbeidelse av pristilbud basert på den aktuelle forespurte endringen. Merk at lover og forskrifter, eller fordi produksjonen av bygget har kommet for langt, kan gjøre at endringen ikke er mulig å gjennomføre. Kjøperen kan heller ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider: a) som vil endre

kontraktsummen med 15 % eller mer, b) som ikke står i sammenheng med selgers ytelse eller c) som vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet. Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de kostnadmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever.

TILLEGGSVEDERLAG/TILLEGGSFRIST
Partene kan kreve justering av det avtalte vederlag i henhold til Bustadoppføringslovas regler om endringer og tilleggsarbeid. Selger kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på kjøperens side. Selgeren kan også kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag. Mot sikkerhet etter Bustadoppføringslova § 47, kan selgeren/underleverandør kreve at kjøperen betaler forskudd for vederlag for endringer og tilleggsarbeider. Uten §47-garanti, forfaller kostnader knyttet til kundeendringer til betaling sammen med kjøpesummen for leiligheten. All betaling av tilleggsvederlag skal normalt skje via meglers klientkonto. Dersom det likevel inngås avtale om at fakturering skal skje direkte til kjøper fra selger eller underleverandør, skal forfall tidligst være samme dag som overtagelse.

Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever. Om selgeren vil påberope seg tilleggsfrist, skal kjøper varsles ved inngåelse av endringene eller tilleggsarbeidene.

UTOMHUS / TOMT
Utomhusarealene vil i hovedsak bli opparbeidet i henhold til utomhusplan i prospektet. Utomhusplanen i prospektet er imidlertid av illustrativ karakter og selger forbeholder seg retten til å foreta endringer med hensyn





på utforming, materialvalg mv. Det vil bli levert variert beplantning og trær. Videre vil det bli tilsådd gress. Bilveier og parkering vil bli asfaltert. Det blir avsatt egne arealer til bl.a. lekeområde, grillplass m.m. Leveransen omfatter også egen sykkelparkering. Det vises videre til utomhusplan som er vedlagt dette prospektet. Det gjøres oppmerksom på at vedlagt utomhusplan ikke er endelig og at det kan forekomme endringer i omfang og plassering. Utomhusarealene vil bli opparbeidet i takt med prosjektet så fremt årstidene tillater det. Det tas forbehold om at deler av utomhusarealene kan ha en senere ferdigstillelse pga. årstid. Det vil bli benyttet ferdigplen.

Utvendige og innvendige fellesarealer Kjøper er kjent med at utvendige arealer vil kunne bli ferdigstilt, og overtakelsesforretning på disse arealene kan bli avholdt, etter overtakelse av eiendommen. Ferdigstillelse og overlevering av slike arealer kan ikke påregnes utført samtidig med innflytning. Dette skal ikke regnes som en mangel eller forsinkelse ved Selgers ytelse i henhold til kontrakt, og gir derfor ikke Kjøper rett til å gjøre mislighetsbeføyelser gjeldende; herunder kan overtakelse ikke nektes på dette grunnlag. Ved overlevering av fellesarealer og utomhusanlegg til sameiet, skal det føres protokoll på tilsvarende måte som for seksjonene/boligene. Mangler, gjenstående arbeider samt fremdrift og ferdigstillelse skal protokolleres. Ev. gjenstående arbeid skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid. Selger er forpliktet til å ferdigstille arbeidet og fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før den midlertidige brukstillatelsen er utløpt. Når sameiet er etablert og overtakelse av fellesarealer skal foretas, skal selger innkalle styret til overtakelsesforretning for sameiets fellesarealer. Kjøper gir ved denne avtale styret fullmakt til å gjennomføre overtakelsesforretning.

Selger skal fra overtakelsesbefaringen protokollere at kjøper samtykker til at det tilbakeholdte beløp utbetales selger, slik at verdien av gjenstående arbeider samsvarer med summen av tilbakeholdte beløp. Renter tilfaller selger. Avtalens bestemmelser om mangler er også gjeldende for utvendige og innvendige fellesarealer.

GARASJE / PARKERING

Garasjeanlegg med 13 p-plasser innvendig i garasjekjeller.

4 p-plasser i carporter.

Se prisliste for fullstendig oversikt over parkering tilhørende leilighetene. Det er sportsbod til samtlige leiligheter. Det vil bli etablert for infrastruktur for ladeanlegg som er tilgjengelig for alle som har bruksrett til garasje- carportplass. Den enkelte må selv bestille ladeenhet på sin parkeringsplass. Bestilling skal gå til selskapet som forestår drift- og administrasjon av ladeanlegget. Etableringskostnad samt forbruk betales av den enkelte seksjonseier. Fordeling av garasjeplasser og sportsboder utføres av utbygger og tildeles ved overlevering. Det vil bli etablert en ordning for omfordeling som sikrer tilgang til en livsløpsdimensjonert parkeringsplass. Dette innebærer at den som tildeles HC-parkeringsplass, og som ikke kan dokumentere faktisk behov for denne, må forplikte seg å bytte dersom det melder seg behov for slik plass i annen seksjon i sameiet. Dersom slikt bytte skjer vil det også bli vurdert om tilhørende sportsbod bør byttes. Parkeringsplasser for gjester blir etablert utvendig - på sameiets egen grunn.

OMKOSTNINGER

Dokumentavgift kr.150,- per BRA
Oppstartskapital til sameiet kr. 10 000,-
Tinglysningsgebyr skjøte kr. 545,-
Pantedokument kr. 545,-
Panteattest kr. 276,-
Totale omkostninger fra kr. 21 266,-





FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er stipulert til ca. kr. 45,- BRA per mnd. Disse inkluderer bl.a. kostnad for TV og internett, vedlikehold parkering, styrehonorar, felles strøm, snømåking, feiing, avsetning for fremtidig vedlikehold, revisjon og forretningsførerhonorar, mm. (Det er lagt til grunn at kommunale avgifter, eiendomsskatt, vann, avløp og renovasjon, faktureres direkte til den enkelte seksjonseier fra kommunen). Budsjettet er veiledende og kan bli justert i takt med faktisk forbruk og avtaleinngåelser etter overtakelse. Budsjettet ligger vedlagt i salgsoppgaven.

FORRETNINGSFØRER

Utbygger har på vegne av sameiet inngått avtale med USBL om forretningsførsel av sameiet. Avtalen løper i første omgang i 3 år. Det blir opp til styret å vurdere avtalen etter dette.

VEDLEGG TIL KJØPEKONTRAKTEN:

- Salgsoppgave inkl.:
- Leveransebeskrivelse
- Plantegning
- Fasadetegninger
- Utomhusplan
- Grunnboksutskrift
- Foreløpig vedtekter for Sameiet
- Reguleringsbestemmelser og kartutsnitt
- Kopi av rammetillatelse

KJØPSBETINGELSER

Se den til enhver tid gjeldende prisliste. Det forutsettes at et forskudd på kr.100 000,- innbetales til meglers klientkonto for prosjektet ved påkrav. Dette gjelder etter at selgers forbehold er frafalt. Forskuddet forutsetter at utbygger har stilt garanti i henhold til Bustadoppføringslova § 12. Beløpet må være fri kapital, dvs at betaling ikke forutsetter pant i eiendommen/seksjonen, eller at de foreligger andre vilkår knyttet til innbetalingen.

Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til garanti er stilt i henhold til Bustadoppføringsloven § 47, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger et ½ Rettsgebyr.

Det må påberegnes å betale akontobeløp ved tilvalg. Hovedoppgjøret (restkjøpesummen inkl. omkostninger og andel oppstartkapital til sameiet) betales til meglers klientkonto innen 1 uke før overtagelse av boligen. Oppgjør og eventuelt deloppgjør vil kun skje mot tinglyst skjøte eller mot garanti for tilsvarende beløp jfr bustadoppføringslova § 47.

Ved forsinket betaling utover 30 dager etter forfall har utbygger rett til å heve handelen og foreta dekningsalg av boligen for kjøpers regning. Oppgjøret foretas av Meglergaarden AS. Selger kan kreve at kjøper fremlegger finansieringsbevis før kontraktsinngåelse.

Selger har rett til å innhente kredittopplysninger i offentlige registre om kjøperne. Slike undersøkelser vil i så fall bli gjennomført før inngåelse av ordinær kjøpekontrakt. Selger kan på grunnlag av opplysninger fra disse undersøkelsene bestemme at det ikke skal gjennomføres salg av bolig, herunder at ordinær kjøpekontrakt ikke blir inngått. Selger og megler har i denne sammenheng rett til å utlevere personopplysninger (herunder navn, e-postadresse, privatadresse, telefonnummer mm) til underleverandører som bidrar til å oppfylle kontrakten og gjennomføring av oppgjør. Betalingsbetingelsene vil bli endelig presisert i kjøpekontraktene.

FORSIKRING

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdifsikret frem til overtakelsesdagen. Dersom eiendommen før overtakelse blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen, har kjøper rett

til å tre inn i forsikringsavtalen. Kjøper/sameiet sørger for forsikring fra og med overtagelsesdagen.

SELGERS FORBEHOLD

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av denne kjøpekontrakten: At Selger får solgt minimum 50 % av den samlede verdien av leilighetene og at prosjektet oppnår endelig kommunal godkjenning samt igangsettingstillatelse (IG). Selger varsler Kjøper når bygging igangsettes (byggestart). Arbeider med og på eiendommen som gjøres før slikt varsel foreligger, er ikke å regne for byggestart i forhold til kontraktsbestemmelsene. Forventet byggestart forutsatt nødvendig salg, er estimert til innen rimelig tid etter at selgers forbehold er innfridd. Selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er 17.03.2026. Selger er bundet av kontrakten dersom det innen denne fristen ikke er sendt skriftlig og saklig begrunnet melding til kjøper om at forbehold gjøres gjeldende. 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
- beløp som Kjøper har innbetalt skal uten ugrunnet opphold tilba-keføres til Kjøper ink. opptjente renter.

Prospektmaterialet er veiledende. Selger forbeholder seg retten til å bestemme materialvalg og utvendig utforming på bygningene samt endelig utforming av utomhusarealene. Selger forbeholder seg også retten til å foreta endringer/justeringer av bygningen og anlegg i forbindelse med detaljprosjektering, herunder mindre avvik i Boligens bruksareal. Det tas videre forbehold om endringer i

forbindelse med offentlig godkjenning fra oppstart og frem til overlevering eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger, jf. også leveransebeskrivelsen. Slike endringer/justeringer skal ikke ha innvirkning på forutsatt standard og gir ikke grunnlag for misligholdsbeføyelser eller noen form for kompensasjon fra Selger. Kjøper er kjent med, og har akseptert, de forbehold Selger har tatt i vedlagt utkast til kontrakt og øvrige kontraktsdokumenter: Salgsoppgave inkl. kontraktstegning, leveransebeskrivelser, utkast vedtekter, grunnbok, regulering med bestemmelser og kopi av rammetillatelse.

AVVIK

Mindre arealavvik mellom tegninger og ferdig bygg kan forekomme. Det kan være avvik mellom planskisser, planløsninger og tegninger som er presentert i prospektet og den endelige leveransen. Slike avvik utgjør ingen mangel ved selgers leveranse og vil ikke gi kjøper rett til prisavslag eller erstatning.

LIGNINGSVERDI

Eiendommens ligningsverdi fastsettes etter ferdigstilling i forbindelse med første ligningsoppgjør. Ligningsverdien vil normalt være på ca. 25-30% av førstegangs kjøpesum. Ligningsverdien for primærboliger og sekundærboliger fastsettes etter forskjellige brøker. Kjøper skal selv sende inn opplysninger om adresse, areal, boligtype og byggeår til skattemyndighetene. Se nærmere info på www.skatteetaten.no

GDPR OG BEHANDLING AV PERSONOPPLYSNINGER

Selger vil utlevere personopplysninger, herunder navn, e-postadresse, privatadresse, telefonnummer m.m., til entreprenører, meglere, forretningsfører og andre som bidrar til å oppfylle kontrakten / ferdigstille de aktuelle bygg / den aktuelle leiligheten med alle tjenester (inkl. fiber, nett, mv), og som da vil ha





ansvar for videre behandling av de utleverte personopplysningene.

ENERGIMERKING

Det er selger/utbyggers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med en energiklassifisering på en skala fra A- G. Dersom utbygger/selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

ENDRING AV KJØPER

Det forutsettes at kjøpet tinglyses i kjøpers navn. Ved evt. endring i eierskap/navneendring fra kjøpers side etter bud/aksept vil det påløpe administrasjonsgebyr til megler på kr. 25 000,- inkl. mva. som innbetales til meglers driftskonto. Eventuell endring krever selgers forutgående samtykke. Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere. Eiendomsmegler er underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

TRANSPORT AV AVTALEN

Kjøper kan videreselge kontraktsposisjonen under forutsetning av at selger får tilfredsstillende bekreftelse på at ny kjøper trer inn i kontrakten med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelige kjøper. Det må også fremlegges tilfredsstillende finansieringsbekreftelse. Ved videresalg påløper et administrasjonsgebyr til utbygger pålydende kr 50 000,- (inkl. mva.) som skal belastes kjøper 1 (Selger av kontrakt). Utbygger aksepterer kun videresalg gjennom Meglergaarden AS.

FERDIGATTEST OG BRUKSTILLATELSE

Selger skal fremskaffe ferdigattest for boligen. Kjøper er kjent med at slik ferdigattest normalt vil foreligge først en tid etter overtagelse. Dersom ferdigattest ikke foreligger gjennomføres overtagelsen mot midlertidig brukstillatelse.

REGULERINGSFORHOLD

Eiendommen ligger i området regulert til boligformål.

GARANTIER

I henhold til bustadoppføringslova plikter selger å stille bankgaranti på 3% av kjøpesum i byggetiden og 5% av kjøpesum i 5 år etter overlevering av boligene til kjøper, i henhold til bustadsoppføringslova §12. Kostnader ved eventuelle påkrevde endringer av garantier knyttet til videresalg eller transport av kjøpekontrakt bekostes av selger. For øvrig gjelder Lov om Eierseksjoner for eierseksjonssameiet og driften av dette. Utbygger har rett til å stille de nevnte garantier som en samlet garanti for hele eller deler av prosjektet.

LOVANVENDELSE

Kjøpet reguleres av Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) 13. juni 1997 nr. 43 I tilfeller hvor kjøper er profesjonell i henhold til Bustadoppføringslova, dvs gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova) 3. juli 1992 nr. 93. Tilsvarende gjelder dersom boligen er ferdigstilt på avtaletidspunktet, slik at avhendingslova rettmessig kan benyttes istedenfor bustadoppføringslova. Selger kan i slike tilfeller velge at boligen bli solgt «as-is» i henhold til avhendingslova.

HVITVASKING

I henhold til lov av 1. juni 2018 nr. 23 om tiltak om hvitvasking og terrorfinansiering mv. er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll m.m. av oppdragsgiver og/eller eventuelle 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 det er forhold som gir grunnlag for mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering, kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen og vil etter forholdene kunne ha rapporteringsplikt til Økokrim.

UTLEIE

Seksjonseier har full juridisk råderett over egen seksjon og kan således fritt leie ut egen seksjon om ønskelig. Styret skal dog underrettes skriftlig om navn på leietager.

BUDREGLER

Ved forbrukersalg er selger underlagt regel om budfrist. Selger er her profesjonell aktør og derfor ikke underlagt disse reglene. Ved salgsstart på Solrød Terrasse vil alle ha mulighet til å legge inn bud på ønsket leilighet, «førstemann til mølla» prinsippet gjelder. Se budskjema eller konferer meglere for mer info. Alle kjøpetilbud skal være skriftlige og oversendes signert via e-post eller levert til megler. Budskjema skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn til finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson og andel egenkapital. Forbehold i kjøpetilbud vil normalt ikke bli akseptert av utbygger før forbehold er avklart.

Tinglyste rettigheter og forpliktelser Ingen av betydning for kjøper. For utfyllende info, se vedlagt Grunnboksutskrift, vedlagt i vedleggsmappen som følger med prospektet.

AVBESTILLING

Kjøper kan avbestille leveransen i henhold til reglene i bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Ved avbestilling før igangsettingstillatelse er innvilget påløper et avbestillingsgebyr på kr. 100.000,- (inkl. mva.). Ved avbestilling etter at igangsettingstillatelse er gitt vises det til erstatning jfr. §§ 52 og 53.

SÆRLIGE BESTEMMELSER

Selger forbeholder seg retten til enhver prisjustering på ev. øvrige usolgte eiendommer i prosjektet. Uansett om prisforlangende for tilsvarende eiendom i tidsrommet etter kontraktsinngåelsen blir justert opp eller ned, kan ingen av partene av den grunn kreve prisavslag eller pristillegg.

Dersom det er motstrid mellom tegninger eller leveransebeskrivelse, skal leveransebeskrivelsen gjelde. Dersom det er boder, biloppstillingsplasser eller andre disponible arealer på eiendommen som ikke skal følge med seksjonene og som ikke heller trenger å utgjøre fellesareal for sameiet, forbeholder Selger seg retten til å selv beholde disse arealene/rettighetene. Dette enten i form av næringsseksjoner, tinglyst bruksrett, ideell andel av seksjonsnummer eller som tilleggsareal til en av Selgers seksjoner. Når det i denne kontrakten er bestemt at Selger skal gi melding, varsel, bekreftelse eller for øvrig skal kommunisere skriftlig med Kjøper, kan Selger benytte e-post.

Partene har gjennomgått kontrakten med kontraktsdokumenter/bilag og bekrefter at den inneholder alt hva partene har avtalt. Diskusjoner, alternativer, muligheter mv. som ikke er tatt med, er således ikke å anse som avtalt mellom partene. Tvister angående forståelse av kontraktsforholdet eller gjennomføringen av dette, skal primært søkes løst ved forhandlinger mellom partene. Dersom forhandlingene ikke fører frem, skal tvisten løses ved





alminnelig domstolsbehandling ved Boligens verneting.

BESØK PÅ BYGGEPLASS

Besøk på byggeplassen før overtakelse kan kun skje etter avtale med Selger, og Kjøper skal alltid være i følge med en representant for Selger eller totalentreprenør. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

FERDIGSTILLELSE

Det er anslått 12-15 måneder byggetid. Leilighetene planlegges ferdigstilt Q2 2027, under forutsetning at det gis vedtak om igangsetting innenfor rimelig tid. Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligen klar for overtakelse, og gir herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt. Byggestart avhenger for øvrig av at krav til forhåndssalg (50 % av totalverdi) er oppfylt. Selger skal innkalle kjøper til ferdigbefaring som vil bli avholdt 2- 4 uker før endelig overtakelse. Dersom selger oversitter avtalte tidsfrister, gjelder bestemmelsene i bustadoppføringslova § 18 om dagmulkt og § 19 om erstatning. Ved forsinkelse beregnes dagmulkt med 0,75 promille av kjøpesummen og regnes for hver kalenderdag frem til Boligen er klar for overlevering. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager, jf. bustadoppføringslova § 18. For øvrig vises til det bustadsoppføringslovens kapittel III. Dersom det i byggetiden skulle inntreffe streik, lockout eller gjøre seg gjeldende andre forhold som Selger ikke er herre over, kan Kjøper av den grunn ikke kreve dagmulkt eller erstatning og heller ikke heve kjøpet eller påberope seg gunstigere betalingsbetingelser.

Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor selgers kontroll, kan selger ha krav på fristforlengelse. Inntil samtlige leiligheter, parkeringskjeller, med tilhørende utomhusarealer i hele prosjektet/området er ferdigstilt, har

selger rett til å ha støyende anleggsmaskiner, materialer, rigg og utstyr på området. Denne retten gjelder så lenge byggearbeidene med prosjektet/i området pågår. Eventuelle skader dette måtte påføre eiendommen/området, skal selger snarest utbedre. Kjøper må påregne ulemper i form av støv, støy mv., så lenge arbeidene pågår. Selger skal senest 12 uker før ferdigstilling av Eiendommen gi kjøper skriftlig melding om endelig overtagelsesdato, som skal ligge innenfor overtagelsesperioden. Den endelige overtagelsesdatoen er bindende og dagmulktutløsende.

Oppdragsnummer
3-24-0041

Produksjonsdato

Salgsoppgaven er sist oppdatert:
15.09.2025

Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

Oppdragsansvarlig
Christian Muller
Eiendomsmegler MNEF
Telefon: 977 19 559
E-post: muller@meglergaarden.no

Tone Selfors Ekeland
Eiendomsmegler MNEF
Telefon: 402 23 840
E-post: ekeland@meglergaarden.no

Foretakets adresse og
organisasjonsnummer
ASK Meglergaarden
Org.nr. 987708204
Besøksadresse:
Ekholtveien 114, 1526 Moss

Et spennende og gjennomført prosjekt med en standard utenom det vanlige.

Med sin luftige beliggenhet, gode solforhold og Vålers ro, vil dette være et godt sted å bosette seg. Her blir det alt fra små leiligheter om du er alene, til store 4-roms for familien. BAS-arkitekter har sørget for en moderne arkitektur og gjennomtenkte planløsninger. Daisy By Me står for de flotte interiørkonseptene, som gir et godt bomiljø som gjør det enkelt å trives – enten du er første-gangskjøper, enslig, barnefamilie eller voksne i en ny livsfase.

Det som virkelig begeistrer oss, er hvordan prosjektet balanserer estetikk og funksjonalitet. Hvordan det er lagt vekt på materialer av gode kvaliteter og hvordan du enkelt kan skreddersy ditt nye hjem, med valgfri interiørkonsepter, som treffer enhver stil. I tillegg er det naturligvis lagt opp til en rekke tilvalg.

Det er Drømmekjøkkenet som skal levere kjøkken, bad og garderober og Ulfven/Bella leverer fliser til bad og gang – kjente kvalitetsleverandører som setter prikken over i'en. Store vindusflater vil gi rikelig med lys og utsikt, mens uterommene – enten det er private terrasser eller grønne fellesområder – vil innby til både privatliv og naboskap. Solrød Terrasse er mer enn bare et nytt boligprosjekt, det er faktisk det første prosjektet med terrasseboliger i Våler.

Prosjektet vil komplimentere det allerede fine nabolaget på Rød, i et område som har blitt svært populært for alle aldersgrupper – med gangavstand til matbutikk og barnehage, skole, velvære og frisør.

Velkommen til Solrød Terrasse, her ligger alt til rette for det gode liv – landlig, men likevel med en kort kjøretur til alt av fasiliteter i Moss.

Vi gleder oss til å følge prosjektet videre og er stolte av å kunne presentere det til deg.

Meglergaarden AS ble etablert i 2005 og er spesialister på eiendomsmarkedet i Moss og omegn. Prosjektmegling er et fag. I Meglergaarden har de fleste av meglerne spesialkompetanse på akkurat det, i tillegg til tradisjonell eiendomsmeglervirksomhet. Med en stor stab bestående av de dyktigste meglerne i Moss – vet du at du er i trygge hender, både når du skal kjøpe og selge din nåværende bolig. Vi bistår deg i prosessen helt fra du står med salgsprospektet i hånden – til du får overlevert nøkkelen og er klar til å flytte inn i splitter ny bolig. I forbindelse med et mulig kjøp, lurar du sikkert på verdien av din nåværende bolig i dagens marked? Spør oss gjerne, så hjelper vi til med en uforpliktende verddivurdering, slik at du har en full oversikt over din økonomiske handlefrihet.

ASK
MEGLERGAARDEN



ANSVARLIGE MEGLERE: Christian Müller og Tone Selfors Ekeland i ASK Meglergaarden



Vedtekter

+ Budsjettforslag &
Felleskostnader



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

VEDTEKTER

for

<Solrød Terrasse>,
(org. nr. <organisasjonsnummer>)

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

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 17 boligseksjoner på eiendommen gnr. <nr.>, bnr. <nr.> i <navn> kommune.

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

- bod
- parkeringsplasser (i garasjekjeller eller utendørs/carport)
- private uteplasser
- annet

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

(4) 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, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) 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.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

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

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer 26 parkeringsplasser. Av disse ligger foreløpig:

- 17 som tilleggsareal bolig.
- 9 som fellesareal som er gjesteplasser.

Endelig fordeling kan justeres i forbindelse med salg, reseksjonering eller annen utvikling av eiendommen.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplass som er seksjonert som tilleggsdel, kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Eier er i tilfellet forpliktet til å sørge for en reseksjonering.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.



4-4 Kostnader

Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen fordeles mellom seksjonseierne som disponerer parkeringsplass etter hvor mange parkeringsplasser hver seksjonseier disponerer.

Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:

- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport

4-5 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.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Ved flere søkere vurderes tildeling etter ansiennitet basert på tidspunkt for mottatt søknad eller melding til styret. Dersom ansienniteten er lik, foretas tildeling ved loddtrekning.

Styret i sameiet kan fastsette nærmere retningslinjer for bytte av parkeringsplasser. For eksempel kan det stilles krav om at dersom en seksjonseier må avgi en tilrettelagt HC-parkeringsplass med etablert ladestasjon for elbil, kan vedkommende kreve at det etableres tilsvarende ladestasjon på plassen som byttes til. Kostnaden for etablering av ladestasjon dekkes i så fall av den som får overta den tilrettelagte plassen. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har veto rett mot endringen.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten og eventuelle tilleggsdeler, som for eksempel hage, terrasse, balkong og parkeringsplass, slik at skader på fellesarealer og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne ikke påføres unødvendige ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter blant annet:

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

(9) Seksjonseieren plikter å gi sameiet tilgang til bruksenheten for å begrense skadeomfang i nødsituasjoner, eller for vedlikehold og inspeksjon av installasjoner som sameiet har ansvar for.

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

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

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

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller



utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, regnes som felleskostnader. Disse skal fordeles mellom seksjonseierne 60 % etter sameiebrøk og 40 % likt per seksjon, med mindre annet er særskilt angitt nedenfor.

(2) Følgende kostnader skal fordeles likt per seksjon, uavhengig av brøk:

- Renovasjonskostnader
- TV- og internett-abonnement
- Garasjekostnader jf. punkt 4-4 i vedtektene

(3) Akonto for bergvarme fastsettes etter estimert forbruk per seksjon og avregnes én gang årlig basert på faktisk målt forbruk.

(4) Dersom særlige grunner taler for det, kan styret beslutte at visse kostnader skal fordeles etter nytten for den enkelte seksjon eller etter faktisk forbruk, jf. eierseksjonsloven § 29.

(5) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig samtykker, kan det fastsettes en annen fordeling enn det som fremgår av punktene ovenfor.

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

Hvis 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. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha minst 3 medlemmer med styreleder og inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

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

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører 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.

8-3 Styrets oppgaver

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



8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang

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

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

9. Årsmøtet

9-1 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.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).



9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

(3) Eventuell årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en 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. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

9-7 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.

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.



9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 – Særlige forhold i byggetiden

§ 10-1 Utbyggers rettigheter og sameiernes plikter i byggetiden

1. Utbygger har rett til å oppholde seg på eiendommen og ferdigstille arbeider på bygninger, tekniske installasjoner, fellesarealer og utomhusanlegg. Dette inkluderer retting av eventuelle feil og mangler, samt ferdigstillelse av arbeider etter overtakelse.
2. Utbygger har rett til å benytte fellesarealer, tilkomstveier og øvrige deler av eiendommen i den grad det er nødvendig for å ferdigstille prosjektet. Seksjonseierne plikter å akseptere de ulemper som med rimelighet følger av dette.
3. Sameiet kan ikke treffe vedtak som begrenser utbyggers tilgang eller arbeidsutførelse i byggetiden uten utbyggers skriftlige samtykke.
4. Seksjonseierne er kjent med at ferdigstillelse av fellesarealer og utomhusanlegg, herunder beplantning, belysning, asfalt, gjerder m.m., kan skje etter overtakelse. Det kan ikke fremmes krav om prisavslag eller kompensasjon som følge av dette, forutsatt at arbeidet fullføres innen rimelig tid.
5. Usolgte seksjoner kan benyttes av utbygger til midlertidige formål, som visning, lager eller base for entreprenørvirksomhet, frem til overdragelse til ny eier.
6. Bestemmelsene gjelder frem til utbygger skriftlig bekrefter at samtlige byggetiltak og utomhusarbeider er avsluttet. Dersom det oppstår tvil om ferdigstillelsen, kan styret kreve skriftlig erklæring fra utbygger.
7. I byggetiden og frem til første ordinære årsmøte er avholdt, kan utbygger inngå nødvendige avtaler på vegne av sameiet for å sikre forsvarlig drift og forvaltning. Dette inkluderer blant annet avtaler om forsikring, strøm, renovasjon, vedlikehold, teknisk infrastruktur og levering av TV- og bredbåndstjenester. Slike avtaler skal være rimelige og i samsvar med standard bransjepraksis.

11. Forholdet til eierseksjonsloven

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



Budsjettforslag sameiet

		Budsjett
INNTEKT		
3600	Driftskostnad	423 725
3609	Vedlikehold parkering	34 680
3620	TV / Bredbånd	71 400
Sum inntekt		529 805
KOSTNAD		
5330	Styrehonorar	-34 000
5400	Arbeidsgiveravgift styrehonorar	-14 100
6200	Strøm- og energikostnader	-27 000
6329	Komm. avg. renovasjon fast	-86 037
6390	Andre driftskostnader	-5 000
6391	Snømåking, strøing, feiing	-60 000
6393	Skjøtsel	-30 000
6420	Bevar HMS	-8 125
6500	Verktøy og redskaper	-5 000
6550	Lyspærer, lysrør, sikringer	-5 000
6551	Lås og beslag	-6 000
6611	Heis	-45 000
6660	Avsetning fremtidig vedlikehold	-40 800
6663	Ventilasjon	-5 000
6699	Garasjekostnad	-34 680
6700	Revisjonshonorar	-6 000
6710	Forretningsførerhonorar	-48 125
6714	Andre tjenester	-8 075
6951	TV/Bredbånd	-71 400
7500	Forsikringer	-76 500
Sum kostnad		-615 842
Driftsresultat		-86 037
FINANSPOSTER		
Netto finansposter		0
Årsresultat		-86 037
8980	Overført sameiekapital	-86 037
Sum overføringer		-86 037
ARBEIDSKAPITAL		
Årsresultat		-86 037
1561	Varme, kostnad til avregning	-124 000
2966	Akonto Bergvarme	124 000
2967	Renovasjon	86 037
Endring arbeidskapital		0

Dette driftsbudsjettet viser forventede kostnader for normal drift av sameiet det første året. Budsjettet er utarbeidet av Usbl, basert på opplysninger fra selger/utbygger og erfaringstall fra tilsvarende eiendommer under forvaltning.

Det er stipulert en kostnad for TV og internett på kr 350 per enhet per måned. Renovasjonskostnader fordeles likt per enhet. Det er lagt til grunn at kommunale avgifter, eiendomsskatt, vann og avløp, faktureres direkte til den enkelte seksjonseier fra kommunen.

Budsjettet er veiledende og kan bli justert i takt med faktisk forbruk og avtaleinngåelser etter overtakelse.

Felleskostnader

Solrød Terrasse										21.08.2025
Seksjon nr	Type	Etg	Parkering antall	BRA	Driftskostnad	TV / Bredbånd	Vedlikehold parkering	Akonto Bergvarme	Renovasjon	Sum felleskostn. pr mnd år 1
1	Terrassehus	1	1	83,0	1 973	350	170	557	422	3 472
2	Terrassehus	1	1	75,0	1 863	350	170	504	422	3 309
3	Terrassehus	1	1	75,0	1 863	350	170	504	422	3 309
4	Terrassehus	1	1	79,0	1 918	350	170	530	422	3 390
5	Terrassehus	1	1	66,0	1 739	350	170	443	422	3 124
6	Terrassehus	2	1	96,0	2 152	350	170	645	422	3 739
7	Terrassehus	2	1	86,0	2 015	350	170	577	422	3 534
8	Terrassehus	2	1	99,0	2 194	350	170	665	422	3 801
9	Terrassehus	2	1	78,0	1 905	350	170	524	422	3 371
10	Terrassehus	2	1	84,0	1 987	350	170	564	422	3 493
11	Terrassehus	2	1	90,0	2 070	350	170	604	422	3 616
12	Terrassehus	2	1	123,0	2 524	350	170	826	422	4 292
13	Terrassehus	3	1	117,0	2 441	350	170	786	422	4 169
14	Terrassehus	3	1	102,0	2 235	350	170	685	422	3 862
15	Terrassehus	3	1	113,0	2 386	350	170	759	422	4 087
16	Terrassehus	3	1	77,0	1 891	350	170	517	422	3 350
17	Terrassehus	3	1	96,0	2 152	350	170	645	422	3 739
			17	1539,0	35 308	5 950	2 890	10 335	7 174	61 657

Dette er foreløpig stipulerte felleskostnader basert på prisnivå per juni 2025. Det tas forbehold om endringer.



Kjøpekontrakt



Megler: Meglergaarden AS org.nr. 987 708 204
Ansvarlig megler: Christian Müller
Eierform: Eierseksjon
Oppdragsnr:
Formidlingsnr:

KJØPEKONTRAKT

om rett til bolig under oppføring med tomt (eierseksjon)

Denne kjøpekontrakten regulerer forholdet mellom en utbygger som har gjort avtalen som ledd i næringsvirksomhet og en forbruker om rett til ny boligseksjon under oppføring. Avtalen mellom selger og kjøper er følgelig underlagt bestemmelsene i Lov av 13.06.1997 nr. 43 Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bolig m.m. (Bustadoppføringslova). De rettighetene som er gitt forbruker i denne loven, kan ikke innskrenkes ved avtale, jf. lovens § 3.

1. PARTENE

1.1. Selger:

MBM Eiendom AS	Varnaveien 31	Org.nr:
E-post: jorn@mbmeiendom.no	1526 Moss	991 603 042
Tlf: +47 90 99 43 79		

heretter kalt "**Selger**"

og

1.2. Kjøper:

heretter kalt "**Kjøper**"

har i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

2. SALGSOBJEKT OG TILBEHØR

Selger forplikter seg til å overdra til Kjøper ny eierseksjon under oppføring.

Eierseksjonen er i Boligsameiet Solrød Terrasse (p.t. ikke etablert) på eiet tomt, og utgjør

- Leilighet nr.
- Gnr. 27, bnr. 80 i Våler (Viken) kommune m/ fellestomt, ideell andel 1/1 (ny endelig adresse, matrikkel og seksjonsnummer fastsettes før overlevering)

Seksjonens sameiebrøk vil først foreligge etter seksjonering. Prinsippene for fastsettelse av sameiebrøk framgår av vedlagte utkast til sameievedtekter.

- Tilhørende balkong(er) / terrasse (tilleggsdel til leilighet, jf. pkt. a)

- 1 stk merket sportsbod

- 1 stk merket fast parkeringsplass i garasje / fast plass i carport

Selger fastsetter før overtakelsen hvordan parkerings- og bodanlegget skal organiseres samt hvilke(n) parkeringsplass og sportsbod(er) den enkelte seksjon/leilighet skal tildeles. Parkeringsplass og bod (pkt. c og d foran) vil bli tildelt som bruksrett eller seksjonert som tilleggsdel til de enkelte eierseksjoner.

Ovennevnte kontraktsobjekt benevnes i fortsettelsen som "**Boligen**".

Kjøper har for øvrig bruksrett til sameiets innvendige og utvendige fellesarealer slik det følger av eierseksjonsloven og sameiets vedtekter. Dette gjelder imidlertid ikke ev. fellesarealer som det er knyttet eksklusive bruksretter til.

For det tilfellet at det er meningen at kjøperne/sameiet skal eie hele eller deler av andre arealer i området; herunder ev. i realsameie med andre, vil ideelle andeler av disse arealene kunne bli knyttet til de enkelte seksjoner. Dette vil typisk kunne være felles adkomstveier, felles lekeplasser og lignende arealer.

Kjøper har fått seg forelagt bygningsmessig leveransebeskrivelse av Boligen (inntatt som kontraktsdokument) samt salgsprospekt mv., og vil overta Boligen i overensstemmelse med spesifikasjoner, beskrivelser og eventuelle skriftlige avtaler om endringer / tilleggs-arbeider som inngås direkte mellom Selger eller den Selger har oppnevnt, og Kjøper.

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

Selger har rett til, uten at Kjøper kan kreve endring i pris, å foreta mindre endringer i oppgitte spesifikasjoner og beskrivelser som anses hensiktsmessige og som ikke forringer Boligens kvalitet og funksjon i vesentlig grad, samt eventuelle endringer som følge av pålegg fra myndighetene.

Prosjektet er planlagt med 17 leiligheter/seksjoner. Selger tar forbehold om minimum antall solgte enheter/verdi se punkt 15. Selger har ensidig rett til å endre det totale antallet boliger/ seksjoner samt de ikke solgte boligers størrelse og nærmere utforming. Dersom slike endringer skulle medføre behov for endringer av vedtekter e.l., er Kjøper forpliktet til å akseptere dette. Den enkelte kjøper/seksjonseier samt sameiets styre plikter å medvirke til at slik ev. endring skal kunne skje.

Kjøper har ved gjennomgang av kjøpekontrakten gjort seg kjent med eiendommens foreløpige tomtegrenser, samt reguleringsplan for området. Endelige tomtegrenser og tomteareal fastsettes av Selger, som også innhenter kommunal godkjenning.

3. KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Eiendommen overdras for en kjøpesum kr heretter kalt **kjøpesummen**.

Andel av tomteverdien utgjør kr av kjøpesummen. Andelen av tomteverdi er grunnlag for beregning av dokumentavgift.

Kjøpesummen (vederlaget) omfatter i tillegg til Boligen også vederlag for eventuell biloppstillingsplass i.

Kjøpesummen er kun gjenstand for justeringer på bakgrunn av endrings- og tilleggsarbeider ved skriftlig avtale mellom partene, se punkt 7.

Selger kan kreve tilleggsvederlag ved endringer og tilleggsarbeid etter bustadoppføringslova § 42.

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

Betaling for endrings- eller tilleggsarbeider faktureres særskilt av utførende entreprenør når vedkommende endrings- eller tilleggsarbeider er utført, forutsatt at tilfredsstillende garanti tilleggsarbeid er stilt, jf § 47.

Kjøpesummen gjøres opp på følgende måte:

Kjøpesum og omkostninger	Beløp
Kontrakt	,-
Dokumentavgift	,-
Oppstartskapital Sameie	10 000,-
Tingl.gebyr pantedokument	545,-
Tingl.gebyr skjøte	545,-
Panteattest kjøper	276,-
Totalt kr.	,-

I tillegg kommer tinglysingsgebyr for ytterligere obligasjon(er) Kjøperen må la tinglyse på Eiendommen i forbindelse med etablering av lån.
Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Innbetalingsplan	Beløp
Kr. 100.000,- forfaller til betaling 7 dager etter garantistillelse av §12 bustadoppføringslova:	Kr. 100.000,-
Rest til innbetaling 1 uke innen overtagelse:	

4. SELGERS PLIKT TIL Å STILLE GARANTIER

Selger vil stille garanti for oppfyllelse av denne kjøpekontrakten i henhold til bustadoppføringslova § 12. Garantien stilles i form av selvskyldnergaranti eller tilsvarende fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge.

Selger har tatt forbehold som beskrevet i bustadoppføringslova § 12 annet ledd, andre setning, se denne kontrakt punkt 14. Garantier vil bli stillet så snart forbeholdene er falt bort/hevet og kjøper er varslet om dette. Garanti skal uansett stilles før byggestart.

Garantien stilles særskilt overfor kjøper av den enkelte seksjon eller i form av samlegaranti til sameiet. Ved bruk av samlegaranti skal garantibeløpet gjeldende for den enkelte seksjon/kjøper angis. Frem til garanti er stillet kan kjøper holder tilbake hele vederlaget.

Garantien skal gjelde frem til fem år etter overtagelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtagelse, og minst 5 % etter overtagelse. Endringer/tilvalg som avtales etter at kontrakt er inngått, fører ikke til at garantisummen endres.

Selger stiller garanti etter bustadoppføringslova § 47 for å kunne disponere over innbetalt forskudd.

Dersom det ikke er reklamert ved utløpet av garantiperioden eller de reklamerte forhold er tilfredsstillende utbedret, bortfaller garantien automatisk på dato etter at garantitiden er utløpt.

Kjøper skal senest 14 dager etter signering av denne kjøpekontrakten, stille sikkerhet i form av tilfredsstillende finansieringsbekreftelse fra bank eller annen finansieringsinstitusjon for oppfyllelsen av sine forpliktelser etter avtalen med et beløp lik kontraktssummen. Det skal ved fastsettelsen av den sikkerhet Kjøperen stiller, tas hensyn til avtalt delinnbetaling/ forskuddsbetaling. Finansieringsbekreftelsen må ha varighet frem til faktisk overtakelse.

Dersom finansieringsbekreftelse ikke fremlegges innen fristen, kan Selger heve kontrakten. Dersom Selger velger å heve kontrakten på dette grunnlaget, skal ev. delinnbetaling tilbakebetales. Det gjøres imidlertid særskilt oppmerksom på at finansieringsbekreftelse ikke er et gyldighetsvilkår; herunder kan Selger velge å forholde seg til den inngåtte avtalen uten hensyn til om finansieringsbekreftelse fremlegges eller ikke.

5. OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av:

ASK Meglergaarden
Ekholtveien 114
1526 Moss, Epost: ellen@meglergaarden.no

Org.nr. 987 708 204

Partene gir Megler ugjenkallelig fullmakt til å foreta endelig oppgjør etter denne kontrakt, og alle innbetalinger, dokumenter og henvendelser angående oppgjøret skal rettes til Megler. Finansinstitusjoner må bruke meglerforetakets organisasjonsnummer for elektronisk tinglysing.

Oppgjør for endringsarbeider/ tilleggsbestillinger innbetales til Meglers klientkonto, og forfaller til betaling samtidig med sluttoppgjøret dersom ikke annet er fastsatt i skriftlig avtale mellom partene.

Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Ved betalingsmislighold har Kjøper ikke krav på overtakelse eller hjemmelsoverføring før betaling og medvirkning er ytt i samsvar med avtalen, jf. bustadoppføringslova § 55.

Før nøkkel til Boligen kan utleveres og skjøte tinglyses, skal fullt oppgjør i henhold til avtalen være disponibelt på Meglers klientkonto. Eventuell forsinkelse ved tinglysing og oppgjør som skyldes forhold på Kjøpers side, er Kjøpers ansvar. Skyldes forsinkelsen forhold på Selgers side, er det Selgers ansvar.

Utbetaling fra Megler til Selger skjer etter Kjøper har overtatt Boligen og hjemmelen er overført fra hjemmelshaver til Kjøper.

For øvrig forutsettes for gjennomføring av oppgjør at;

- alle nødvendige dokumenter foreligger i underskrevet stand,
- tomten er fradelt,
- bygningen/eiendommen er seksjonert,
- alle veier og tekniske anlegg er ført frem til tomten,
- Boligen er klar til overtagelse,
- det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for Boligen,
- det foreligger garanti iht. bustadoppføringslova § 12,



- Selgers byggelånsbank har bekreftet at pant slettes for matrikkelenheten
- ev. pantedokumenter er tinglyst
- overtagelsesprotokoll signert av både Selger og Kjøper er mottatt av Megler

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

Sluttoppgjør, omkostninger og ev. forsinkelsesrenter skal i sin helhet overføres eiendomsmeglers klientkonto 9537 06 01721 innen dato for overtagelse. Alle betalinger merkes med **KID eller merkes xxxxxxxx**.

Sluttoppgjøret (restsaldo etter betaling av forskudd) må overføres senest 1 uke før overtagelse. Betaling for endrings- eller tilleggsarbeider faktureres særskilt når vedkommende endrings- eller tilleggsarbeider er utført, forutsatt at tilfredsstillende garanti tilleggsarbeid er stilt, jf § 47.

Selger samtykker i at megler, så snart forskuddsbeløpet er underlagt selgers instruksjonsrett, kan trekke sitt tilgodehavende etter oppdragsavtalen.

Når selger har oppfylt vilkåret om å stille forskuddsgaranti etter buofl § 47, godskrives selger renter av inntående forskuddsbetalinger på klientkonto, bortsett fra renter av omkostninger som er innbetalt av kjøper. Overskrider rentebeløpet ½ rettsgebyr utbetales beløpet til den som til enhver tid har instruksjonsretten over pengene jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 (3).

Kjøper må svare forsinkelsesrente av hele kjøpesummen ved forsinket innbetaling. Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med mer enn 30 dager, betraktes oversittelsen som vesentlig kontraktsbrudd, som gir selgeren rett til å heve.

Dersom Kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i Boligen før fullt oppgjør har funnet sted og ikke betaler fullt oppgjør etter denne kontrakt, godtar Kjøper utkastelse fra Boligen uten søksmål og dom, jf. lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 § 13-2, 3. ledd (e). Dette gjelder selv om det er stilt garanti for kjøpesum.

Selgeren har rett til å heve kontrakten og dekke sitt dokumenterte tap gjennom dekningsalg dersom kjøperen vesentlig misligholder betalingsbetingelsene eller øvrige forpliktelser etter denne kontrakt.

Dersom kjøper påberoper seg mangler ved overtagelse, skal det omtvistede beløp likevel betales til klientkonto (eller sperret konto iht. bustadoppføringslovens «§ 49 Deponering av omtvista vederlag») innen fastsatt frist for at overtagelse skal kunne avholdes. Selger er da forpliktet til å avholde overtagelse, og megler vil holde tilbake det omtvistede beløp på klientkonto (ev. sperret konto som partene i felles skap disponerer). Meglerforetak/bank vil i slike tilfeller kun foreta utbetaling iht. skriftlig enighet mellom partene eller rettskraftig dom.

Det tar vanligvis inntil 10 virkedager fra overtakelsesprotokoll er mottatt til oppgjør overfor selger foretas. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg. Rundt enkelte datoer og på sommeren kan det ta opptil 20 virkedager før oppgjør overfor selger foretas. Dette varierer etter hvor lang behandlingstid Kartverket har, og megler/oppgjørsavdeling kan på ingen måte påvirke dette. Uavklarte problemstillinger kan forsinke tinglysing og påfølgende oppgjør.

Meglerforetaket er underlagt lov av om «tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering». Dette medfører at meglerforetaket må gjennomføre kundetiltak av samtlige parter innen handelen kan gjennomføres.



6. HEFTELSE

Kjøper har fått seg forelagt utskrift av grunnboken for eiendommen og har gjort seg kjent med innholdet av denne. Kjøper er kjent med at grunnboksutskriften omfatter hele prosjektet, før fradeling/seksjonering.

Kjøper er gjort kjent med at det til fordel for boligsameiet/de øvrige sameierne, til sikkerhet for sameiers forpliktelser overfor sameiet/sameierne, er lovbestemt pant i hver seksjon - for et beløp begrenset oppad til 2G (folketrygdens grunnbeløp), jf. eierseksjonsloven § 31. Videre har kommunen legalpant (lovbestemt pant) for kommunale avgifter, eiendoms-skatt og enkelte særlige eiendomsavgifter og - gebyrer, jf. panteloven § 6-1.

Kjøper kan for øvrig ikke motsette seg, eller kreve prisavslag/ erstatning, for tinglysing av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler, servitutter og lignende vedrørende eiendommen, sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Eksisterende pengeheftelser skal slettes for selgers regning. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom utleggsforretninger varsles eller blir avholdt innen overtagelse. Dette gjelder også om slike forretninger blir avholdt innen tinglysning av skjøte finner sted.

Selger opplyser videre at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det som grunnboksutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter m.v. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen (jf. § 9).

Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri, eventuelt midlertidig innfri for overføring til annet panteobjekt de lån som fremgår av grunnboksutskriften/ oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

Selger kan tinglyse rettigheter og forpliktelser, herunder servitutter og bestemmelser pålagt av det offentlige.

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers bank vil få prioritet etter ev. tinglyste rettigheter/servitutter.

7. TINGLYSING/SIKKERHET

Selger utsteder skjøte til Kjøper samtidig med kontraktsinngåelsen. Skjøtet deponeres hos Megler inntil tinglysing finner sted. Tinglysing av skjøtet kan først skje når Kjøper har innbetalt fullt oppgjør inkl. omkostninger, eller når det foreligger tilfredsstillende garanti for at fullt oppgjør vli finne sted. Selger og Kjøper gir Megleren fullmakt til å påføre korrekt eiendomsbetegnelse på skjøtet så snart dette foreligger; herunder når eiendommen er fradelt og deretter tinglyst seksjonert.

Etter overtagelse skal eiendommen/Boligen overskjøtes til de(n) Kjøper(e) som kjøpekontrakten utpeker. In blanco skjøter aksepteres ikke.

På eiendommen hefter en panterett med urådighetserklæring til megler for et beløp tilsvarende den samlede kjøpesum tillagt 10% for samtlige eiendommer i prosjektet. Megler sletter panteretten når forbrukeren har fått tinglyst skjøte for eiendommen.

All tinglysing av dokumenter skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest mulig overleveres megler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

6. HEFTELSE

Kjøper har fått seg forelagt utskrift av grunnboken for eiendommen og har gjort seg kjent med innholdet av denne. Kjøper er kjent med at grunnboksutskriften omfatter hele prosjektet, før fradeling/seksjonering.

Kjøper er gjort kjent med at det til fordel for boligsameiet/de øvrige sameierne, til sikkerhet for sameiers forpliktelser overfor sameiet/sameierne, er lovbestemt pant i hver seksjon - for et beløp begrenset oppad til 2G (folketrygdens grunnbeløp), jf. eierseksjonsloven § 31. Videre har kommunen legalpant (lovbestemt pant) for kommunale avgifter, eiendoms-skatt og enkelte særlige eiendomsavgifter og - gebyrer, jf. panteloven § 6-1.

Kjøper kan for øvrig ikke motsette seg, eller kreve prisavslag/ erstatning, for tinglysing av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler, servitutter og lignende vedrørende eiendommen, sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Eksisterende pengeheftelser skal slettes for selgers regning. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom utleggsforretninger varsles eller blir avholdt innen overtagelse. Dette gjelder også om slike forretninger blir avholdt innen tinglysning av skjøte finner sted.

Selger opplyser videre at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det som grunnboksutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter m.v. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen (jf. § 9).

Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri, eventuelt midlertidig innfri for overføring til annet panteobjekt de lån som fremgår av grunnboksutskriften/ oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

Selger kan tinglyse rettigheter og forpliktelser, herunder servitutter og bestemmelser pålagt av det offentlige.

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers bank vil få prioritet etter ev. tinglyste rettigheter/servitutter.

7. TINGLYSING/SIKKERHET

Selger utsteder skjøte til Kjøper samtidig med kontraktsinngåelsen. Skjøtet deponeres hos Megler inntil tinglysing finner sted. Tinglysing av skjøtet kan først skje når Kjøper har innbetalt fullt oppgjør inkl. omkostninger, eller når det foreligger tilfredsstillende garanti for at fullt oppgjør vli finne sted. Selger og Kjøper gir Megleren fullmakt til å påføre korrekt eiendomsbetegnelse på skjøtet så snart dette foreligger; herunder når eiendommen er fradelt og deretter tinglyst seksjonert.

Etter overtagelse skal eiendommen/Boligen overskjøtes til de(n) Kjøper(e) som kjøpekontrakten utpeker. In blanco skjøter aksepteres ikke.

På eiendommen hefter en panterett med urådighetserklæring til megler for et beløp tilsvarende den samlede kjøpesum tillagt 10% for samtlige eiendommer i prosjektet. Megler sletter panteretten når forbrukeren har fått tinglyst skjøte for eiendommen.

All tinglysing av dokumenter skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest mulig overleveres megler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

Fordeling av eiendommens driftsutgifter og eventuelle inntekter pr. overtagelsesdato settes opp av kjøper og selger. Ønsker partene meglers bistand til dette, inngås det særskilt avtale om det.

Når det er avtalt at kjøper skal betale forskudd, er forskuddet å anse som selgers penger når lovens vilkår om å sikre kjøper er oppfylt.

Når selger har oppfylt vilkårene om å stille garantier etter bustadoppføringslova §§ 12 og 47 godskrives derfor selger renter av innestående på klientkonto til enhver tid. Renter av omkostninger som er innbetalt av kjøper tilfaller kjøper.

Kjøper og selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 tredje ledd.

8. BOLIGEN

Selgeren skal levere boligen, og eventuelle arbeider på tomten med god håndverksmessig standard. Materialer forutsettes av vanlig god kvalitet.

Arbeidet skal utføres etter god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt i vedlagte prospekt og med det utstyr m.v. som følger prospektet. Selger har likevel rett til å foreta endringer som beskrevet i kontrakten.

I nye bygg vil det normalt oppstå svinriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

Kjøper kan ikke kreve utført endrings- eller tilleggsarbeid som endrer Selgers vederlag med mer enn 15%, jf. bustadoppføringslova § 9. Kjøper er innforstått med at bestilling av og oppgjør for tillegg skjer direkte overfor utførende entreprenør med mindre annet avtales mellom partene. Det utarbeides en egen tilvalgsliste for boligene. Kjøper er innforstått med at Selger i liten grad har mulighet for individuelle tilpasninger utover de som fremgår av tilvalgslisten. Ved eventuelle tilvalg utover tilvalgslisten vil pris inkludere kostnader knyttet til vurdering av konsekvenser for alle fagområder, prosjekteringskostnader, byggekostnader, kvalitetssikringskostnader, logistikk, frakt, rigg og drift samt påslag for risiko og fortjeneste. Ved alternativ utredninger initiert av tilvalg må også arbeid med dette bekostes av Kjøper. Alle tilvalg må også leveres av entreprenørens underleverandører for prosjektet.

Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. i henhold til bustadoppføringslova § 44. Selger har videre rett til å kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av endrings- og tilleggsarbeider før arbeidene påbegynnes.

Selgeren har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg, uten at dette gir rett til endring av avtalt pris, under forutsetning av at dette ikke reduserer boligens kvalitet. Endringer som nevnt skal, så langt det er praktisk mulig informeres om til kjøper.

9. UTVENDIGE OG INNVENDIGE FELLESAREALER

Eiendommen skal leveres med opparbeidelse av utvendige arealer og beplantning iht. vedlagte foreløpige utomhusplan.

Eiendommen skal selger gi Kjøper skriftlig melding om endelig overtagelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende, og skal ligge innenfor overtagelsesperioden.

Blir byggearbeidene ferdig før angitte tidsfrister i kontrakten kan ikke forbrukeren nekte å overta boligen. Dette forutsetter at midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger.

Dersom oppstart eller arbeidene forsinkes av forhold Kjøper svarer for, har Selger rett til tilleggsfrist og dekning av sine merkostnader, jf bustadoppføringslova §§ 11 og 43.

Selger skal videre sende skriftlig orientering til styret i boligsameiet om tidspunkt for overtakelse av bygningsmessige fellesarealer, samt orientere om framdriften av arbeidet med utomhusarealene.

Selger skal innkalle Kjøper til ferdigbefaring som vil bli avholdt 2 - 3 uker før overtakelse. På ferdigbefaringen skal partene kontrollere Boligen og søke og avdekke eventuelle feil og mangler som i hovedsak skal søkes utbedret før overtakelse. Kjøper er kjent med at påberopte mangler iht. forhåndsbefaringen kan gi Selger fristforlengelse i forhold til varslet overtagelsesdato.

Selger skal videre innkalle styret til ferdigbefaring av fellesarealene som også vil bli avholdt 2 - 6 uker før overtakelse.

Dersom Selger oversitter avtalte tidsfrister, gjelder bestemmelsene i bustadoppføringslova § 18 om dagmulkt og § 19 om erstatning. Ved forsinkelse beregnes dagmulkt med 0,75 promille av kjøpesummen og regnes for hver kalenderdag frem til Boligen er klar for overlevering.

Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager, jf. bustadoppføringslova § 18. For øvrig vises til det bustadsoppføringslovens kapittel III.

Dagmulkt eller erstatning kan settes ned dersom det vil virke urimelig for Selger ut fra omfanget av arbeidet, størrelsen på tapet og forholdene ellers.

Dersom det i byggetiden skulle inntreffe streik, lockout, pandemi osv, eller gjøre seg gjeldende andre forhold som Selger ikke er herre over, kan Kjøper av den grunn ikke kreve dagmulkt eller erstatning og heller ikke heve kjøpet eller påberope seg gunstigere betalingsbetingelser. Selger tar forbehold om at endelig innflyttingsdato kan endres som følge av manglende arbeidskraft, forsinket levering av nødvendige leveranser til prosjektet og lignende som følge av sykdomsfravær ved f.eks. større virusutbrudd.

Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor Selgers kontroll, kan Selger ha krav på fristforlengelse.

Inntil samtlige boliger/seksjoner med tilhørende utomhusarealer i hele prosjektet er ferdigstilt, har Selger rett til å ha støyende anleggsmaskiner, materialer, rigg og utstyr på området. Denne retten gjelder så lenge byggearbeidene med prosjektet pågår. Eventuelle skader dette måtte påføre eiendommen/området, skal Selger snarest utbedre. Kjøper må påregne ulemper i form av støy, støy mv., så lenge arbeidene pågår.

Selger skal sørge for ferdigattest. Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overlevering til kjøper.

Ved overtagelsen skal Boligen av Selger leveres ryddet og i byggrengjort stand.

Kjøper skal overta eiendommen ved overtakelsesforretning. Overtakelsesforretning skal foretas ved en felles befaring av eiendommen hvor begge parter deltar. Kjøperen er forpliktet til, under besiktigelsen, å påpeke synlige feil eller mangler. Selgeren forplikter seg til å utbedre alle kjente feil eller mangler innen rimelig tid.

Megler sørger for utsendelse av elektronisk overtagelsesprotokoll som begge parter skal signere.

Kjøper har ikke rett til å overta boligen før hele kjøpesummen, inklusive omkostninger og eventuelle renter i henhold til punkt 5, samt betaling for endringer og tilleggsarbeider, er innbetalt.

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

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

Overtakelsesforretningen kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider. Kjøperen kan kun nekte overtagelse dersom Boligen på overtagelsestidspunktet lider av mangler som gir rimelig grunn til å nekte jf. bustadoppføringslova § 15 tredje ledd.

Hvis overtakelse ikke gjennomføres som følge av at boligen har slike vesentlige mangler at Kjøper kan nekte å overta boligen jf. bufl. §15, vil den innbetalte del av kjøpesummen bli sperret på Meglers klientkonto inntil boligen kan overtas.

Hvis det konstateres mangler som det faller uforholdsmessig kostbart å utbedre i forhold til den betydning mangelen har for Boligens bruksverdi, har Selgeren rett til å gi Kjøperen prisavslag i stedet for å foreta utbedringer.

Hvis Kjøperen ikke gjør gjeldende mangler eller ikke møter til overtakelsesforretning, til tross for forsvarlig varsling, anses Boligen som godkjent.

Dersom partene blir enige om ny overtagelsesdato, skal dette meldes skriftlig fra begge parter til Megler senest 7 dager før ny overtagelsesdato.

Kjøper svarer fra overtagelsen for Boligens/seksjonens utgifter, herunder alle felleskostnader, og har rett til eventuelle inntekter.

11. 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.

Ved ettårsbefaringen skal partene i fellesskap gjennomgå eiendommen. Kjøper skal bemerke forhold kjøper mener er mangelfulle. Fristene beskrevet i punkt 7 ovenfor gjelder også i perioden mellom overtakelse og ettårsbefaringen. Selger hefter ikke for mangler som skyldes uriktig bruk av eiendommen eller skader påført av kjøper. Selger er ikke forpliktet til å foreta reparasjoner som er å anse som ordinært vedlikehold.

Hver av partene kan kreve at det avholdes besiktigelse/kontrollbefaring av Boligen om lag ett år etter overtakelsen. Ved slik eventuell besiktigelse skal det føres og underskrives protokoll på samme måte som ved overtakelsesforretningen. Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen. Det vises ellers til bustadoppføringslova § 16.

Ved denne besiktigelsen plikter Kjøper å påvise de mangler som måtte ha oppstått i perioden og som han mener kan tilbakeføres til Selgerens ansvar. Melder ikke Kjøperen ved ettårs-besiktigelsen fra om mangel som han har oppdaget, eller som han burde ha oppdaget ved vanlig aktsom besiktigelse, kan han ikke senere påberope seg dem.

Mangler og feil som blir avdekket forplikter selger seg til å protokollere og utbedre så snart som mulig og senest innen 3 måneder etter befaringen.

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

12. KONSEKVENSER AV MISLIGHOLD – REKLAMASJON

Dersom eiendommen har mangel eller selgeren ikke overleverer eiendommen til avtalt tid, kan kjøperen på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, dagmulkt, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen. Vesentlig forsinkelse anses inntrådt når avtalt overtagelsesdato er passert med 30 dager.

Kjøper er innforstått med at han ikke har rett til å reklamere på grunnlag av forhold som han er blitt gjort oppmerksom på, eller som han på tross av oppfordring om det motsatte har unnlatt å sette seg inn i.

Dersom kjøperen ikke betaler kjøpesummen eller ikke oppfyller andre plikter etter avtalen, kan selgeren på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kreve oppfyllelse, heving, erstatning, forsinkelsesrenter og/eller nekte å overlevere skjøte eller overlate bruken av eiendommen til kjøperen. Vesentlig forsinket betaling anses inntrådt når forfallsdato er oversittet med 30 dager.

Dersom en av partene mener at det foreligger mangel eller forsinkelse ved den annen parts oppfyllelse av plikter etter avtalen, må vedkommende gi motparten melding om at avtalebruddet gjøres gjeldende og hvilket avtalebrudd det gjelder, innen rimelig tid etter at misligholdet/mangelen ble oppdaget eller burde vært oppdaget, jf. buofl §§ 17 og 29.

13. FORSIKRING

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen.

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

Kjøper/sameiet sørger for forsikring fra og med overtagelsesdagen.

14. AVBESTILLING

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova §§ 52 og 53.

Ved avbestilling før igangsettingstillatelse er innvilget påløper et avbestillingsgebyr på 10 % av kjøpesummen. Etter igangsetting må også bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet.

15. SELGERS FORBEHOLD

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av Kjøpekontrakten:

1. Det tas forbehold om at Selger får nødvendig igangsettingstillatelse slik at Prosjektet kan gjennomføres i samsvar med selgers foreliggende planer for eiendommen og slik det her er blitt presentert.
2. Det tas forbehold om et tilfredsstillende forhåndssalg hvorav Selger får solgt minimum for minst 50 % av verdien av leilighetene i det enkelte byggetrinn, og at prosjektet deretter oppnår endelig kommunal godkjenning.

3. At det inngås for selger en tilfredsstillende entrepriseavtale.

Selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er xxxxxx. Selger er bundet av Kjøpekontrakten dersom det innen denne fristen ikke er sendt skriftlig og saklig begrunnet melding til Kjøper om at forbehold gjøres gjeldende.

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.
- beløp som Kjøper har innbetalt skal uten ugrunnet opphold tilbakeføres til Kjøper inkl. opptjente renter.

Selger stiller garanti i medhold av bustadoppføringslova § 12 straks etter at samtlige forbehold i dette punkt er løftet.

Utomhusplanen er av en slik karakter at den ikke kan anses som et kart, men en illustrasjonsskisse fra landskapsarkitekt. Utomhusplanen er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse, men er ikke endelig fastsatt og kan endres i forbindelse med detaljprosjekteringen. Det presiseres særskilt at mindre endringer i tomtearealet kan forekomme uten at Kjøper kan fremme krav som følge av dette.

Selger står fritt til å endre boligbetegnelse i prosjekteringsprosessen og det tas forbehold om eventuell mindre endring av antall boliger.

Selger står fritt til å foreta endringer i Kjøpekontrakten som følge av offentlige krav og pålegg med mer.

Selger tar forbehold om vær/temperaturer/årstid for endelig opparbeidelse av utomhusarealer/utomhusanlegg.

Prospektmaterialet er veiledende. Selger forbeholder seg retten til å bestemme materialvalg og utvendig fargevalg på bygningene samt endelig utforming av utomhusarealene. Selger forbeholder seg også retten til å foreta endringer/justeringer av bygninger og anlegg i forbindelse med detaljprosjektering, herunder mindre avvik i Boligens bruksareal.

Det tas videre forbehold om endringer i forbindelse med offentlig godkjenning fra oppstart og frem til overlevering eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger, jf. også leveransebeskrivelsen. Slike endringer/justeringer skal ikke ha innvirkning på forutsatt standard og gir ikke grunnlag for misligholdsbeføyelser eller noen form for kompensasjon fra Selger.

Undertegnede er kjent med, og har akseptert, de forbehold Selger har tatt i nærværende kontrakt og øvrige kontraktsdokumenter.

Det vises også til Selgers forbehold slik de fremgår av prospekt og salgsoppgave med vedlegg, som Kjøper bekrefter å ha lest og akseptert.

16. KJØPERS FORBEHOLD/MEDVIRKNING

Kjøper tar ingen forbehold.

17. VIDERESALG AV KONTRAKTSPOSISJON

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av selger. Videre forutsetter selger at skjøte tinglyses på den/de kjøper(e) som har fått aksept på sitt bud. Kjøper har anledning til å be om samtykke til transport eller direkteoverskjøting, men selger står helt fritt til å avslå eller akseptere en slik forespørsel uten nærmere begrunnelse. Det vil ikke bli gitt samtykke til transport av Kjøpekontrakten avtalt senere enn 1 – en – måned før overtagelse.

Kjøpere som ikke regnes som forbrukere iht. loven vil ikke ha anledning til å transportere kontrakten, og vil kun ha anledning til å videreselge iht. bustadoppføringslova.

Ved en eventuell endring i eierskap/navneendring fra Kjøpers side, vil det påløpe et administrasjonsgebyr til megler stort kr. 50.000,- inkl. mva.

18. SÆRLIGE BESTEMMELSER

Selger forbeholder seg retten til enhver prisjustering på ev. øvrige leiligheter i prosjektet. Uansett om prisforlangende for tilsvarende eiendom i tidsrommet etter kontraktsinngåelsen blir justert opp eller ned, kan ingen av partene av den grunn kreve prisavslag eller pristillegg.

Kjøper er innforstått med det er leveransebeskrivelsen som beskriver leveransen iht. denne avtalen og at alle illustrasjoner, herunder bl.a. 3D-perspektiver, skisser, møblerte plantegninger m.m., kun er en illustrasjon og er inntatt for å gi interessenter inntrykk av den ferdige bebyggelsen. Dersom det er motstrid mellom tegninger og leveransebeskrivelse, skal leveransebeskrivelsen gjelde. Illustrasjonene er således ikke å anse som en del av leveransebeskrivelsen eller bilde av endelig leveranse. Innredning og utstyr, herunder garderobeskap, møbler, belysning mv., som vist på illustrasjonene medfølger ikke ved kjøpet. Kjøper er følgelig innforstått med at det har fremkommet elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Kjøper kan ikke fremsette reklamasjon / krav som følge av avvik mellom illustrasjoner og endelig leveranse.

Dersom det er boder, biloppstillingsplasser eller andre disponible arealer på eiendommen som ikke skal følge med seksjonene og som ikke heller trenger å utgjøre fellesareal for sameiet, forbeholder Selger seg retten til å selv beholde disse arealene/rettighetene. Dette enten i form av næringsseksjoner, tinglyst bruksrett, ideell andel av seksjonsnummer eller som tilleggsareal til en av Selgers seksjoner. Selger forbeholder seg retten til fritt å kunne selge/leie ut slike ledige arealer uavhengig av hva arealet er seksjonert til.

Besøk på byggeplassen før overtakelse kan kun skje etter avtale med Selger, og Kjøper skal alltid være i følge med en representant for Selger eller totalentreprenør. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

Når det i denne kontrakten er bestemt at Selger skal gi melding, varsel, bekreftelse eller for øvrig skal kommunisere skriftlig med Kjøper, kan Selger benytte e-post.

Partene har gjennomgått kontrakten med kontraktsdokumenter/bilag og bekrefter at den inneholder alt hva partene har avtalt. Diskusjoner, alternativer, muligheter mv. som ikke er tatt med, er således ikke å anse som avtalt mellom partene.

Twister angående forståelse av kontraktsforholdet eller gjennomføringen av dette, skal primært søkes løst ved forhandlinger mellom partene. Dersom forhandlingene ikke fører frem, skal tvisten løses ved alminnelig domstolsbehandling ved Boligens verneting.

19. VEDLEGG

- 1. Leveransebeskrivelse
- 2. Kontraktstegning
- 3. Fasadetegninger
- 4. Prospekt og salgsoppgave m/vedlegg og salgstegninger
- 5. Foreløpig skisse til utomhusplan
- 6. Elektronisk utskrift av grunnboken
- 7. Foreløpige vedtekter for Sameiet
- 8. Kopi av rammetillatelse
- 9. Reguleringsbestemmelser og kartutsnitt

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

I tillegg til kontraktsdokumentene har Kjøper blitt forelagt Bustadoppføringslova og Eierseksjonsloven.

Ved signering av denne kontrakt gis det gjensidig fullmakt selgere seg imellom og kjøpere seg imellom til å kunne gjennomføre overtagelse og signere overtagelsesprotokoll på vegne av hverandre.

Denne kontrakt er utferdiget i tre likelydende eksemplar, hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett eksemplar arkiveres hos eiendomsmegler.

Moss, den

MBM Eiendom AS



Grunnbok

+Plankart



Utskrift grunnbok

Du har søkt på: Knr.: 3114 Gnr.: 27 Bnr.: 30 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):
Matrikkelenheten har ikke registrert adresse
Registreringsenhet:
Statens Kartverk
Oppdatert per:20.08.2025 kl. 10.01

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

HJEMMELSUPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett
2019/1373923-1/200
18.11.2019 21:00
HJEMMEL TIL
EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 4 000 000
Omsetningstype: Fritt salg
MBM EIENDOM AS
ORG.NR: 991 603 042

PENGEHEFTELSE

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

2019/1422985-1/200
27.11.2019 21:00
PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 12 000 000
Panthaver: NORDEA BANK
ABP, FILIAL I NORGE
ORG.NR: 920 058 817

2025/738273-1/200 27.06.2025
21:00
UTBYGGINGSAVTALE

Rettighetshaver: VÅLER
KOMMUNE
ORG.NR: 959 272 581
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:
1935/901064-3/87 24.12.1935
UTSKIFTING
Bestemmelse om vannledning
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3018 GNR: 27
BNR: 80

1936/922227-3/87 22.05.1936
UTSKIFTING
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3018 GNR: 27
BNR: 80

1939/2150-2/87 16.09.1939
ERKLÆRING/AVTALE
Vegvesenets betingelser vedtatt
Bestemmelse om vannledning
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3018 GNR: 27
BNR: 80

1945/237-2/87 20.02.1945
BEST. OM
VANN/KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3114 GNR: 27 BNR: 3

	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3018 GNR: 27 BNR: 80
1956/3247-2/87 12.11.1956	ERKLÆRING/AVTALE Vegvesenets betingelser vedtatt Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3018 GNR: 27 BNR: 80
1962/4237-1/87 19.10.1962	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. RETTIGHETSHAVER: KNR: 3114 GNR: 29 BNR: 7 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3018 GNR: 27 BNR: 80
1968/5458-1/87 28.10.1968	ERKLÆRING/AVTALE Vegvesenets betingelser vedtatt Bestemmelse om vannledning GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3018 GNR: 27 BNR: 80
1972/6289-1/87 25.09.1972	BESTEMMELSE OM VEG RETTIGHETSHAVER: KNR: 3114 GNR: 27 BNR: 17 Bestemmelse om vann/kloakkledning GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3018 GNR: 27 BNR: 80
1982/6509-4/87 03.09.1982	ERKLÆRING/AVTALE

	BESTEMMELSE OM SENKING/LUKKING AV GRØFT/BEKK Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3018 GNR: 27 BNR: 80
1984/126-1/87 05.01.1984	ERKLÆRING/AVTALE Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv BYGGEFORBUD PÅ NÆRMERE ANGITT AVSTAND/OMRÅDE Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3018 GNR: 27 BNR: 80
1984/8880-1/87 28.09.1984	ELEKTRISKE KRAFTLINJER Bestemmelse om trafostasjon/kiosk Bestemmelse om adkomstrett Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3018 GNR: 27 BNR: 80
1990/5992-4/87 20.06.1990	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. RETTIGHETSHAVER: KNR: 3114 GNR: 27 BNR: 26 Bestemmelse om adkomstrett Bestemmelse om båt/bryggeplass Med flere bestemmelser Bestemmelse om veg GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3018 GNR: 27 BNR: 80

1997/5402-3/87 11.07.1997	BESTEMMELSE OM VANNLEDNING RETTIGHETSHAVER: KNR: 0137 GNR: 27 BNR: 5 FNR: 3 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3018 GNR: 27 BNR: 80
1997/5402-4/87 11.07.1997	BESTEMMELSE OM VANNLEDNING RETTIGHETSHAVER: KNR: 3114 GNR: 27 BNR: 5 FNR: 4 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3018 GNR: 27 BNR: 80
1997/5402-5/87 11.07.1997	BESTEMMELSE OM VANNLEDNING RETTIGHETSHAVER: KNR: 3018 GNR: 27 BNR: 5 FNR: 13 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3018 GNR: 27 BNR: 80
1997/5402-6/87 11.07.1997	BESTEMMELSE OM VANNLEDNING RETTIGHETSHAVER: KNR: 3114 GNR: 27 BNR: 31 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3018 GNR: 27 BNR: 80
1997/5402-7/87 11.07.1997	BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING RETTIGHETSHAVER: KNR: 0137 GNR: 27 BNR: 5 FNR: 3

1997/5402-8/87 11.07.1997	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3018 GNR: 27 BNR: 80
1997/5402-9/87 11.07.1997	BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING RETTIGHETSHAVER: KNR: 3114 GNR: 27 BNR: 5 FNR: 4 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3018 GNR: 27 BNR: 80
1997/5402-10/87 11.07.1997	BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING RETTIGHETSHAVER: KNR: 3018 GNR: 27 BNR: 5 FNR: 13 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3018 GNR: 27 BNR: 80
2002/11661-1/87 19.12.2002	BESTEMMELSE OM VANNLEDN. Rettighetshaver MOVAR Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3018 GNR: 27 BNR: 80

GRUNNDATA

2002/11322-1/87 11.12.2002 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra:
KNR: 3114 GNR: 27 BNR: 1

2020/469948-1/200 01.01.2020 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0137 GNR: 27 BNR: 30

2020/2754000-1/200
16.07.2020 07:26

SAMMENSLÅING

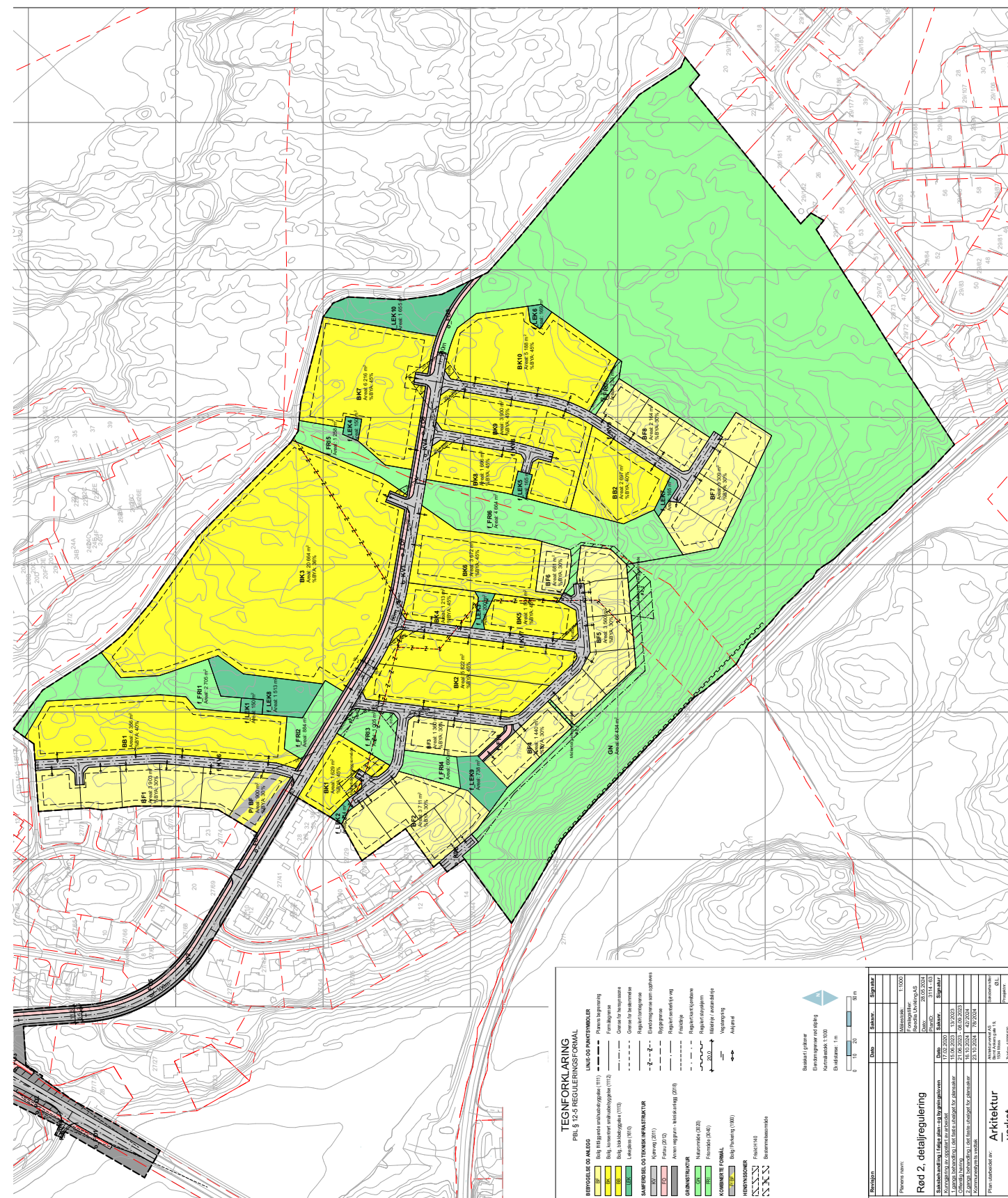
Sammenslått med denne
matrikkelenhet:

KNR: 3018 GNR: 27 BNR: 80
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/872507-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3018 GNR: 27 BNR: 30

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.





Reguleringsplan



Sykkelparkeringsplassene skal plasseres nær inngangspartier eller heis, ha stativ med låsemulighet. En av plassene kan legges til sportsbod.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

- Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrensen med følgende unntak:
Utenfor byggegrensen tillates boder, garasjer, carporter, renovasjon og tekniske bygg, parkeringsarealer under planert terreng, støttemurer inntil 1m og terrengskjæringer tilpasset eiendommen. Disse bygg og tiltak tillates i formålsgrense mot friområder generelt og inntil 2m fra eiendomsgrense mot vei. Garasje og carport med portåpning tilnærmet vinkelrett mot vei skal ligge minimum 5,0m fra eiendomsgrense mot vei.
- Bebyggelsen skal tilpasses terrenget og landskapet, og i utforming, materialer og dempet fargebruk tilpasses omliggende bygningsmiljø.
- Maksimal byggehøyde for frittstående boder/ garasjer/ carporter er 5 meter til planert terreng. Formspråk skal være tilpasset tilhørende bolig. Garasje tillates ikke innredet for varig opphold. Arker og takopplett tillates ikke.
- Det tillates ikke etablert huselementer, støttemurer, utfyllinger eller annet som kan hindre tilgjengelighet til offentlig ledningsnett. Minste avstand fra bygningsselement inklusive fundamentering er 4 meter fra hovedledningstrase.
- For boliger skal det avsettes minst 30 m2 tilfredsstillende uteareal for opphold og lek pr. boenhet, fortrinnsvis på bakken eller privat balkong/ veranda.
- Det skal etableres sandlekeplasser i maksimum 100 meter trafiksikker gangavstand fra boliger i BK og BB-felter. Sandlekeplass skal være på minimum 150 m2 og skal opparbeides med egnet lekeutstyr, benk og bord. Gangadkomst til planert område med sittemøbler skal være universelt utformet. Lekeplasser inntil kjørevei skal sikres med gjerde og sluseport
- Det tillates parkering på terreng innenfor formålet Bolig.

3.1.2. Frittliggende småhusbebyggelse (felt BF1-BF8)

Innenfor området tillates en frittliggende enebolig pr. eiendom. I tillegg tillates en sekundærleilighet på inntil 70 m2 BRA pr. eiendom.

Utnyttelsesgraden er 30% BYA pr. tomt.

Maksimal byggehøyde er 8 meter målt til gjennomsnitt planert terreng rundt bygget.

Maksimal gjennomsnittlig gesimshøyde for bygg med møne er 6,5 meter.

Maksimal øvre gesimshøyde for bygg med flatt tak eller pulttak er 7,5 meter

3.1.3. Konsentrert småhusbebyggelse (felt BK1-BK2, BK4-BK5 og BK8-BK10)

Innenfor områdene tillates kjedede eneboliger, rekkehus og konsentrert småhusbebyggelse i form av vertikal- og horisontaldelte leilighetsbygg.

Utnyttelsesgraden er 45% BYA pr. felt.

Maksimal byggehøyde er 9 meter målt til gjennomsnitt planert terreng rundt bygget.

Maksimal gjennomsnittlig gesimshøyde for bygg med møne er 6,5 meter.

Maksimal øvre gesimshøyde for bygg med flatt tak eller pulttak er 7,5 meter

I tillegg til private sportsboder skal det bygges en redskapsbod på minimum 10m2 BRA, som er felles for hvert felt.

3.1.4. Konsentrert småhusbebyggelse (felt BK3 og BK7)

Innenfor områdene tillates kjedede eneboliger, rekkehus og konsentrert småhusbebyggelse i form av vertikal- og horisontaldelte leilighetsbygg.

Utnyttelsesgraden er 37% BYA for felt BK3 og 45% BYA for felt BK7.

Maksimal byggehøyde er 10 meter målt til gjennomsnitt planert terreng. Maksimal gjennomsnittlig gesimshøyde for bygg med møne er 7,7 meter. For husrekker som trappes med terrenget måles møne-/gesimshøyde fra planert terreng rundt hver trappende bygningsdel.

Takopplett/arker som utgjør mindre enn 1/3 av takets lengde inngår ikke ved beregning av gesimshøyde.

I tillegg til private sportsboder skal det bygges en redskapsbod på minimum 10m2 BRA, som er felles for hvert felt.

3.1.5. Konsentrert småhusbebyggelse (felt BK6)

Innenfor områdene tillates konsentrert småhusbebyggelse i form av terrasserte leilighetsbygg.

Terrassering skal ha en dybde på minimum 2m pr. etasjeplan.

Utnyttelsesgraden er 45% BYA pr. felt.

Maksimal byggehøyde er 7,5 meter målt til gjennomsnitt planert terreng langs fasade med øverste gangadkomst.

I tillegg til private sportsboder skal det bygges en redskapsbod på minimum 10m2 BRA.

3.1.6. Blokkbebyggelse (felt BB1-BB2)

Innenfor områdene tillates blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse i form av vertikal- og horisontaldelte leilighetsbygg.

Utnyttelsesgraden er 40% BYA pr. felt. Parkering helt/ delvis under terreng teller ikke med i BYA.

For blokkbebyggelse er maksimal byggehøyde 14,0 meter målt til gjennomsnitt planert terreng rundt bygget. For bygningsdeler som trapper med terrenget måles byggehøyde fra planert terreng rundt hver trappende bygningsdel. For bebyggelse oppå parkering måles byggehøyde fra planert terreng oppå parkeringsarealer. Heis-/ trappehus tillates oppført inntil 2,0 meter over maksimal byggehøyde.

For blokkbebyggelse over 3 etasjer skal det etableres parkering tilpasset terreng som ivaretar universell utforming og adkomst til heis direkte fra parkering. Parkeringsløsningen skal fremstå som integrert del av blokkbebyggelse.

I tillegg til private sportsboder skal det bygges en redskapsbod på minimum 10m2 BRA, som er felles for hvert felt.

3.1.7. Lekeplass (felt LEK1-LEK10)

Sandlekeplass LEK1 er felles for felt BB1

Sandlekeplass LEK2 er felles for feltene BK1 og BF2

Sandlekeplass LEK3 er felles for feltene BF5, BF6, BK2, BK4, BK5 og BK6

Sandlekeplass LEK4 er felles for felt BK7

Sandlekeplass LEK5 er felles for felt BK8 og BK9

Sandlekeplass LEK6 er felles for felt BK10

Sandlekeplass LEK7 er felles for felt BB2, BF7 og BF8

Lekeplassene, LEK8, LEK9 og LEK10 er felles kvartalslekeplasser hvor aktivitet og lek skal tilpasses de naturgitte kvaliteter på arealet. Opparbeidelse av områder rundt aktivitets- og lekeinstallasjoner, terengarbeid, skogskjøtsel og andre tiltak som fremmer aktivitet tillates.

Områdene medregnes som MUA for boligene i planområdet.

Lekeplassene skal ha gode solforhold, skjermes for støy nivå over 55dB(A) og opparbeides med sandkasse, minimum 2 aktivitets-/ lekeapparater og sittemøbler for minimum 6 personer på fast underlag. Gangadkomsten fra kjørevei til planert område med sittemøbler skal være universelt utformet. Lekeplasser inntil kjørevei skal sikres med gjerde og sluseport

3.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1. Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Det skal utarbeides detaljplan for teknisk infrastruktur; kjøreveg, fortau, gang- og sykkelveg, parkering, vannforsyning, overvann, slokkevann og avløp. Lokal, overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering.

Prosjektering og utførelse skal være iht. gjeldende kommunale forskrifter, veiledninger og normer.

Adkomstpiler markert på plankartet viser antall avkjørsler til byggeområder. Justeringer av plassering langsetter formåls grensen tillates.

Tiltak langs Fv. 120 som påvirker eksisterende jordbruksareal skal begrenses til et minimum. Berørt matjord skal sjekkes av lagvis, og overskudd skal benyttes for jordforbedring på samme jorde.

Det skal etableres enkle stier i tråd med rød stipling på illustrasjonsplan som følger planforslaget. Stier kan utbedres med bark- eller grusdekke på inntil 1m bredde.

3.2.2. Kjørevei (felt KV1-KV9)

Kjøreveier skal opparbeides med asfaltert dekkebredde som vist på plankartet.

Kjøreveier KV1-KV5 er offentlige kjøreveier.

Kjørevei KV6 er felles adkomstvei for felt BF1, BB1 og P/BF.

Kjørevei KV7 er felles adkomstvei for felt BF2-BF6, BK1, BK2, BK4, BK5 og BK6.

Kjørevei KV8 er felles adkomstvei for felt BK8 og BK9.

Kjørevei KV9 er felles adkomstvei for felt BF7, BF8, BK9, BK10 og BB2.

Støyskjermer langs kjøreveier kan opparbeides i eiendomsgrense ved behov.

3.2.3. Fortau (felt FO1-F10)

Fortau FO1-FO9 er offentlige og skal opparbeides med asfaltert dekkebredde på min. 2,5m.

Fortau F10 er felles for BF3 og BF4 og skal opparbeides med asfaltert dekkebredde på min. 3,0m. Fortauet er kjørbart adkomst for eiendommer med adkomst markert med pil på plankartet.

3.3. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1. Friområder (felt FRI1-FRI7)

Eksisterende vegetasjon innenfor friområdene som ikke blir direkte berørt av bygge- og anleggsarbeider skal søkes ivarett så lang det går under bygge- og anleggsarbeider. Eksisterende bunnvegetasjon som blir berørt skal om mulig flyttes og tilbakeføres etter at anleggsarbeider er ferdigstilt.

Deponering og oppfylling med stein eller løsmasser tillates ikke innenfor områdene.

Områdene skal eies av kommunen.

3.3.2. Naturområder (felt GN)

Innenfor området tillates normal skogsdrift.

Eksisterende bunnvegetasjon og trær innenfor naturområde GN skal sikres under bygge- og anleggsarbeider inntil området.

Ved tiltak som direkte berører naturområdet skal bunnvegetasjonen flyttes og tilbakeføres etter arbeidene er ferdigstilt. Trær med høyde over 6,0m skal sikres under arbeidene. Sikringstiltak gjelder rotsone, stamme og krone.

Innenfor området tillates det etablert støyskjermingstiltak.

3.4. Kombinerte hovedformål (§ 12-5, 1. ledd)

3.4.1. Parkering/ Frittliggende småhusbebyggelse (felt P/BF)

Parkeringsplassen er felles for felt BB1. Dersom parkering for BB1 er dokumentert løst innenfor BB1 gjennom rammetillatelse/igangsettingstillatelse for felt BB1, kan feltet benyttes til frittliggende småhusbebyggelse i tråd med bestemmelse 3.1.2.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1. Sikrings-, støy- og faresoner, Frisikt (H140)

Innenfor frisiktsonene skal det ikke være sikthindre høyere enn 0,5 m over veiens plan.

Oppstammede trær med diameter inntil 30 cm tillates.

5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1. Bestemmelse til bestemmelsesområde , område #1

Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates justering av plassering av inntegnet snuhammer i enden av KV7.

5.2. Bestemmelse til bestemmelsesområde, område #2_1, #2_2 og #2_3

Innenfor bestemmelsesområde #2_1, #2_2 og #2_3 tillates deponering og oppfylling med ikke forurensende jord- og steinmasser. Trær tillates fjernet. Topplaget og beplantning etter avsluttet fylling skal bestå av stedlige løsmasser og planter. Fylling skal tilpasses naturlig i landskapet, ha maksimum fall 1/2 og fyllingsfot skal avsluttes innenfor bestemmelsesgrense.

5.3. Bestemmelse til bestemmelsesområde, område #3_1

Innenfor bestemmelsesområde #3_1 tillates fremføring av kabler, vann- og avløpsledninger. Maksimal bredde på anleggstraseer er 6m. Arealet skal tilbakeføres med stedege masser, bunnvegetasjon og stier skal repareres.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1. Før rammetillatelse

- a) Renovasjon: Renovasjonsløsning skal godkjennes av lokal renovasjonsmyndighet (Movar p.t.) før det kan gis rammetillatelse eller ett-trinns-tillatelse for boliger innenfor planområdet, jfr. §2.6.

6.2. Før igangsettingstillatelse

- a) Viken fylkeskommune skal godkjenne byggeplan for alle tiltak som berører fylkesvei 120 før det gis igangsettingstillatelse til tiltak på fylkesvei 120.
- b) Infrastruktur: Før igangsetting av veier, stier vist i illustrasjonsplanen og felles infrastruktur skal detaljplan for arbeidene godkjennes av kommunen, jfr. §3.2.1
- c) Overvann: Før det kan gis igangsettingstillatelse for første boligbygg innenfor planområdet skal dokumentasjon på løsning for fordrøyning av overvann innenfor planområdet oversendes Kommunen. Avrenning og avrenningshastighet ut av området skal ikke øke som følge av tiltakene, jfr. §2.5.
- d) Veikryss Fv. 120: Før det kan gis igangsettingstillatelse for mer enn 100 boenheter innenfor planområdet skal aktuelle tiltak inklusive holdeplasser i krysset Rødalia – Fv120 Hobølveien være ferdig opparbeidet.

6.3. Før bebyggelse tas i bruk

- a) Adkomstvei: Før det gis brukstillatelse/ ferdigattest for nye boenheter skal kjørevei o_KV med tilhørende fortau o_FO frem til aktuell eiendom være ferdig opparbeidet med minimum ett lag asfalt og vendehammer, jfr. §3.2.1 og §3.2.2.
- b) Sandlekeplass: Før det gis brukstillatelse/ ferdigattest for nye boenheter skal tilhørende felles sandlekeplass være opparbeidet, og plan for vedlikehold og skjøtsel av denne foreligge, jfr. §3.1.5.

Ved søknad om midlertidig brukstillatelse i vinterhalvåret, mellom 01.10 – 01.05, tillates ferdigstillelse av lekeplass utsatt til påfølgende vår, dog senest innen uke 20.
- c) Kvartalslek: Før det gis brukstillatelse/ ferdigattest for over 40 boenheter skal tilhørende felles kvartalslek LEK være opparbeidet, og plan for vedlikehold og skjøtsel av denne foreligge, jfr. §3.1.5.

Ved søknad om midlertidig brukstillatelse i vinterhalvåret, mellom 01.10 – 01.05, tillates ferdigstillelse av lekeplass utsatt til påfølgende vår, dog senest innen uke 20.

- d) Støyskjermingstiltak: Før det gis brukstillatelse/ ferdigattest for bebyggelse med krav til støyskjerming fra fv.115 skal støyskjerm i tråd med plankartet være etablert.



Rammesøknad





Bas arkitekter AS
Att.Tone Krange Thorsen
St. Marie gate 107
1706 SARPSBORG

GODKJENT

Vår ref
2025/2657-8

Deres ref

Dato
25.08.2025

Godkjenning: Rammesøknad - Nytt bygg - Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 etasjer - BK6 Rød 2 - GNR/BNR 27/30

I medhold av plan- og bygningsloven § 20-3, jf. §§ 20-2 og 21-4 gis det rammetillatelse for oppføring av to terrasseblokker med totalt 17 boenheter fordelt på tre plan med samlet 1167 m² BYA i feltet BK6 på Rød 2, GNR/BNR 27/30. Tiltaket godkjennes i samsvar med tegninger, kart og beskrivelser som mottatt her 02.06.2025, og med samtykke fra MOVAR på godkjent renovasjonsløsning mottatt 14.08.2025.

Videre prosjektering og utførelse forutsettes utført i samsvar med plan- og bygningsloven med underliggende bestemmelser.

Før igangsettingstillatelse kan gis, skal dokumentasjon på løsning for fordrøying av overvann være på plass. Avrenning og avrenningshastighet ut av området skal ikke øke som følge av tiltakene.

Lekeplasser inntil kjørevei skal sikres med gjerde og sluseport.

Er ikke søkt om igangsettingstillatelse innen 3 år etter at rammetillatelse er gitt, faller rammetillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Saksbehandlingen

Søknad mottatt: 02.06.2025
Søknad komplett: 13.08.2025
Tidsfrister: 12 uker
Behandlingstid: 84 dager

Post og besøksadresse
Herredshuset, Kjosveien 1, 1592 Våler i Østfold

Sentralbord
69289100

Epost
postmottak@valer.kommune.no

Organisasjonsnummer
959 272 581



