NORDVIK

# HEGGEDAL HAGE

1 soverom | 43 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

# Underlandsveien 6

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 18 | Om boligen |
| 24 | Nabolagsprofil |
| 26 | Vedlegg |
| 65 | Kontaktinfo |
| 68 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 71 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 72 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 17.08.2026









# Nøkkelinformasjon

Heggedal Hage - Ny og lys 2-roms selveier med balkong under oppføring - Vannbåren gulvvarme - Kort vei til off. komm

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **310 000,-** |
| Omkostninger | **58 840,-** |
| Totalpris | **368 840,-** |
| BRA-i | **43 kvm** |
| Soverom | **1** |
| Boligtype | **Selveierleilighet** |
| Byggeår | **2027** |
| Eierform | **Eierseksjon** |

## Kort fortalt

Kontraktsposisjon i Heggedal Hage selges. Bygget er under oppføring og forventes ferdigstilt vår/sommer 2027.
Kontrakten som selges gjelder enhet D207 en fin og arealeffektiv 2-roms leilighet i 2. etasje. Det er avtalt standard tilvalgspakke: Stilpakke 1/Krem. Leiligheten ligger i 2. etasje med ca. 11 kvm balkong. Planløsningen består av åpen stue- og kjøkkenløsning med store vindusflater som gir godt lysinnslipp. Leiligheten har 1 soverom og det leveres vannbåren gulvvarme i entré, stue og kjøkken. Hvert hus får felles takterrasse, og det etableres et felleshus på ca. 60 kvm.

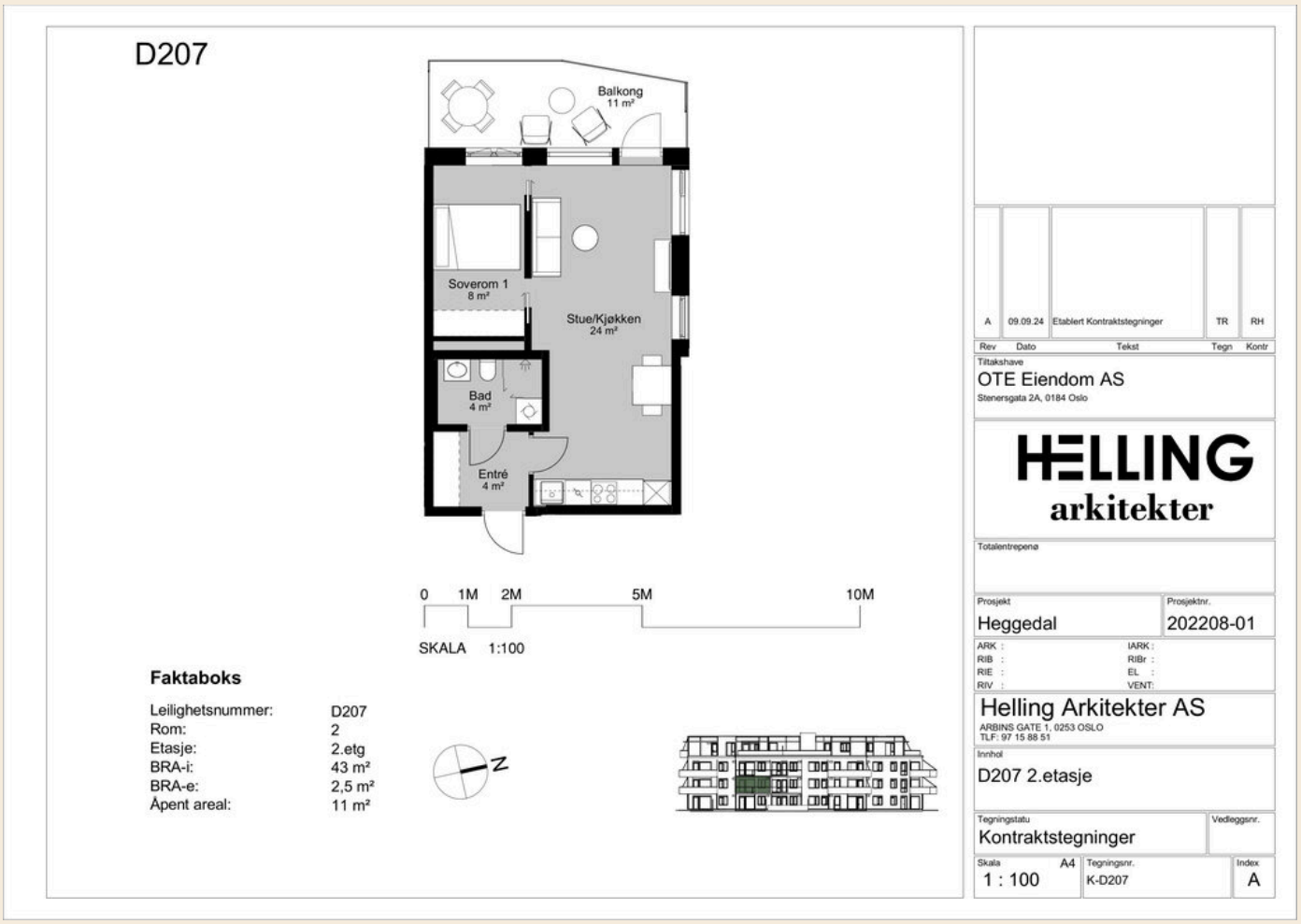
Prosjektet Heggedal Hage består av 4 hus over 4 etasjer med totalt 118 leiligheter. Byggene vil ha fasader av teglstein og treverk som spiller på bygdas stolte industrihistorie. Det er en miks av 2, 3 og 4-roms leiligheter på ulike størrelser. Alle husene er planlagt med felles takterrasser fra ca. 53 - 116 kvm.

Felleshuset på ca. 60 kvm vil inneholde WC, kjøkken og oppholdsrom/stue med store vindusflater og terrasse/platting til utemøbler. Felleshuset skal eies og driftes av sameiet.

Det er planlagt sykkelparkering ute samt i parkeringskjeller.

# Planløsning

**Kjeller**
Total BRA: 2.5 kvm






Sundolitt






VITO'S
Gelateria italiana


Siam Sushi


FEEL 24

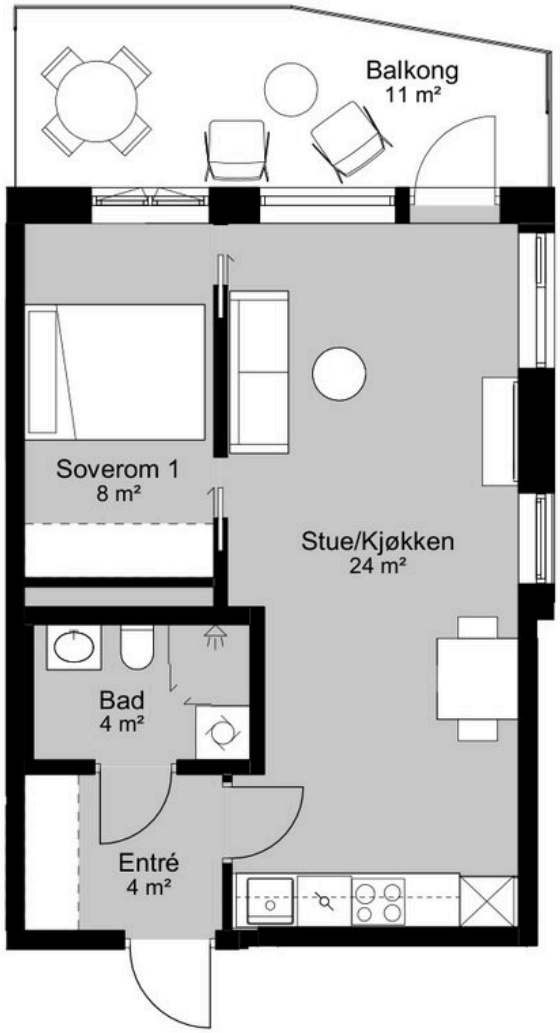


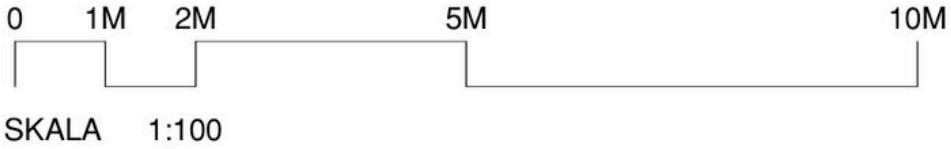

Småvannsbu (DNT) 4,5
Blåfjellhytta 5,3
Dikemark (buss) 6,5
Asker Turlag
Vardåsen krk P 12
Lier st. 14
Asker Turlag
Rundtur
Underlandsåsen
3,5


BAKKAL
Landhandler
Kafe
BAKKAL
Landhandler
Kafe

# Planløsning

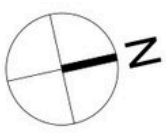
**Kjeller**
Total BRA: 3 kvm




SKALA 1:100

D207
2
2.etg
43 m²
2,5 m²
11 m²






# Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
45-0099/26

**Boligtype og eierform**
Selveierleilighet (Eierseksjon)

**Adresse og betegnelse**
Underlandsveien 6, 1389 HEGGEDAL
Gnr 78, bnr 40 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

**Selger**
Geir Thomas Schie

**Kjøpesum og omkostninger**
Kostnader - kontraktsposisjon:
310 000,00 (Prisantydning kontraktsposisjon)
58 820,00 (Transportgebyr)
---
368 820,00 (Totalpris kontraktsposisjon)

Kostnader - opprinnelig avtale:
3 120 000,00 (Kjøpesum)
8 820,00 (Omkostninger)
---
3 128 820,00 (Totalpris opprinnelig avtale )

Totalpris - opprinnelig avtale og kontraktsposisjon:
3 497 640,00

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

**Byggeår**
2027

**Etasje**
2

**Antall soverom**
1

**Arealer**
BRA-i: 43 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 46 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 43 kvm. Stue/kjøkken, soverom, bad og entre.
Total BRA: 43 kvm.
TBA: 11 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Bod i kjeller.
Total BRA: 3 kvm.

**Innhold**
Fra opprinnelig prospekt og leveransebeskrivelse er det opplyst følgende:
(Leveransebeskrivelsen er vedlagt i prospekt).

STANDARD OG TILVALG
KJØKKEN
Kjøkkeninnredning leveres fra HTH i fargen Stockholm som standard. Frontene er belagt med melamin, med fulldempede skuffer og skap. Det leveres laminat benkeplate i 30 mm. med rett maskinpåsatt forkant. Stor nedfelt kum fra Franke Bell 210-51 eller lignende. 1-greps kjøkken-armatur av type Hansgrohe M54 eller lignende. Integrerte hvitevarer fra Electrolux
eller tilsvarende, som beskrevet på eget produktblad. Ventilator i overskap type slimline, med aktivt kullfilter. Det leveres LED-grepslist innfelt i bunnen av overskap. Fungerer både
som grep og belysning. Grepslisten leveres ikke på hjørneskap og reol. Antall stikk leveres iht. forskriftskrav. Det leveres høye overskap (innredningshøyde ca. 227 cm, avvik kan forekomme). Mellomrom mellom overskap og himling på kjøkken bygges i samme kvalitet og farge som kjøkkenfronter, eventuelt kasses inn med gips. Det presiseres at kjøkken og antall skap leveres iht. egen kjøkkentegning.

BAD
Badene leveres med Appeal Sand (eller lignende) på vegg og gulv.
Vegger og gulv:
Fliser 30 x 60 cm. i farge sand.
Gulv i dusjsonen:
Mosaikk i 5 x 5 cm. i farge sand.
Dusjsone er nedsenket med fall.

Innredning i laminat i fargen Clay Grey NCS4005-Y20R

(eller tilsvarende) med 2 skuffer med dempere, og hvit servant i hvitt porselen. Baderomsmøbel leveres i ulik størrelse iht. plantegning.  1-greps servantbatteri av type Grohe Eurosmart eller tilsvarende. Speil med integrert lys i samme størrelse som møbel, 60 cm. Stikkontakt på vegg eller i speil. Innfellbare
dusjvegger med klart glass og krom detaljer. Dusjpakke fra Mora MMIX eller tilsvarende i krom. Vegghengt toalett med innebygd sisterne. Opplegg til vaskemaskin/ tørketrommel på bad. Hvitevarer på bad medfølger ikke. Det kan bli terskel-/nivåforskjell fra bad til tilliggende rom. Bad leveres som baderomskabiner. I

Skap og luker for vann og varmetekniske installasjoner til leiligheten kan bli synlige i bad og i leiligheten ellers. Evt. plassering på tegning er ikke endelig. Himling i malt gips eller stålplater i farge NCS 0500-N.

GULV
1-stavs parkett hvitpigmentert eik. Kvist i parkett kan forekomme. Fotlister i samme farge som gulv med synlige skruer / stifter. Leggeretning kan avvike fra illustrasjoner, dette bestemmes av entreprenør.
Gulv i våtrom og WC leveres med keramiske fliser.

VEGGER
Skillevegger leveres i betong eller gips. Innvendige lettvegger består av bindingsverk kledd med gipsplater, sparklet og malt. Standard farge: Stilpakke 1 med farge Blek Sand.
Klassisk hvit (NCS S0500-N) kan velges kostnadsfritt.

TAK, HIMLINGER:
Innvendig tak består i hovedsak av betong med synlige v-fuger, sparklet og malt i farge NCS S 0500-N glans matt. Det kan forekomme nedsenkede himlinger, dels innkassing av kanaler og rør pga. tekniske installasjoner. Overflatene på nedsenket himling og innkassinger er sparklet og malt gips, alternativt malt MDF (fabrikkert tre-produkt) eller tilsvarende. Det tas forbehold om at innkassinger ikke er vist på salgstegningene.
Takhøyde generelt er ca. 2,50 meter.
I rom med nedforet himling/innkassing er høyden ca. 2,20 meter. Det kan komme stålhimling (farge hvit) hvis det leveres baderomskabiner.
hvit) hvis det leveres baderomskabiner.

**Parkering**
Det medfølger ikke parkerings- eller garasjeplass til denne enheten.

Alle 3- og 4-roms leiligheter kan kjøpe parkeringsplass for kr.  300.000,-, se prisliste. Kjøp av p-plass skal da markeres i kjøpetilbudet.

For 2-roms leiligheter kan det bli mulig å kjøpe p-plasser senere i salgsprosessen. Informasjon vil bli sendt ut på mail og det vil være førstemann til mølla prinsippet. Det vil ikke være p-plasser til alle leiligheter.

Det er ikke avsatt parkeringsplasser forbeholdt gjesteparkering i prosjektet.

**Byggemåte**
Fra selgers leveransebeskrivelse:

Bærekonstruksjon i betong og stål.
Yttervegger i hovedsak i isolert bindingsverk og enkelte steder i betong. Kledd utvendig hovedsakelig
med tegl og tre.  Yttertak er isolert og tekket. Endelig farge på de ulike fasadeelementene er ikke valgt og kan avvike noe fra illustrasjonene.

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
**Oppvarming**
Vannbåren gulvvarme i entre, stue og kjøkken.
Termostatstyrt elektrisk gulvvarme på bad.

# Økonomi

**Felleskostnader**
Inkluderer: Felleskostnadene er ikke endelig fastsatt, men stipulerte fellesutgifter skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter. Fellesutgifter dekker normalt felles bygningsforsikring, strøm i fellesareal. drift av bla heis og garasjeport, forr førsel/revisjon, trappevask, komm. avgifter, kabel-tv (grunnpakke) og felles drift av bygningsmassen.

Estimerte fellesutgifter er ca. kr 35 - 40 pr. kvm BRA-i/mnd (ekskl. oppvarming og varmtvann, parkering og kabel-tv).
Oppvarming og varmtvann estimeres i tillegg med ca. kr. 15-20 pr. kvm. BRA-i/mnd. Disse utgiftene legges inn a konto i fellesutgiftene og avregnes minimum en gang i året.

I følge informasjon fra Thon Eiendom vilbudsjett for sameiet og forslag til fastsettelse av fellesutgifter for første driftsår bli utarbeidet (av selger og forretningsfører). Disse vil ifølge Thon Eiendom v/ Ingunn Oddstøl bli fremlagt å konstituerende sameiermøte.

**Kommunale avgifter**
Kommunale avgifter vil være inkludert i fellesutgiftene.

**Formuesverdi**
Formuesverdien er ikke beregnet. Skatteetaten vil beregne en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. Beregningen vil skje i forbindelse med første skattemelding etter overtakelse.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000 000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

For mer informasjon, se Skatteetatens nettsider.

# Sameiet

**Informasjon om fellesgjeld**
Det er pt ikke tatt opp eller planlagt noe fellesgjeld.

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 10 200 kvm (Eiertomt)
Tomten vil være fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Tomten er planlagt opparbeidet med beplatning, busker, lekeapparater og internveier. Det er utarbeidet en utomhusplan og selger har tatt forbehold om at faktisk leveranse kan avvike noe fra hva som er planlagt.
Det er gnr. 78 bnr. 40 og del av gnr. 78 bnr. 25 som er planlagt sammenføyet.

Det vil være allmenn tilgjengelig gangvei gjennom tomten til Heggedal Stasjon.

**Radonmåling**
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Prosjektet "Heggedal Hage" ligger i Underlandsveien 6 i Heggedal, i et attraktivt og voksende område i Heggedal i Asker kommune. Området kombinerer en landlig og naturnær beliggenhet med enkel tilgang til servicetilbud og kollektivtransport. Heggedal er et satsningsområde i kommunen, med oppgradert sentrum, nye møteplasser, butikker, serveringstilbud og gode rekreasjonsmuligheter.

Fra boligen er det kort vei til flotte naturområder, turstier, sykkelpark og Gjellumvannet med fine badeplasser langs vannet om sommeren og flotte skiløyper og skøytebane på Gjellumvannet. Området er godt egnet for både familier og aktive beboere som ønsker nærhet til friluftsliv året rundt.

I nærområdet finnes barnehager, skoler, butikker og øvrige daglige servicetilbud. Heggedal sentrum ligger innen gangavstand, og området fremstår som både barnevennlig og sentralt.

Eiendommen har en sentral beliggenhet med gode kollektivforbindelser. Heggedal togstasjon ligger kun ca. 5 minutters gange fra prosjektet, med hyppige togavganger mot Asker, Drammen og Oslo. Bussholdeplass ligger ca. 7 minutters gange unna, mens Heggedal sentrum nås på omtrent 10 minutter til fots. Beliggenheten gjør det enkelt å kombinere en rolig og naturnær bosituasjon med en praktisk pendlerhverdag.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Selger skal fremskaffe ferdigattest. Boligen kan likevel overtas av kjøper dersom det foreligger midlertidig brukstillatelse. Kjøper har ingen plikt til å innbetale kjøpesummen eller overta boligen før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse anbefaler eiendomsmegler at kjøper holder tilbake deler av kjøpesummen, tilsvarende forventet kostnad med å ferdigstille eiendommen/fremskaffe ferdigattest. Av den midlertidige brukstillatelsen skal det fremgå hvilke arbeider som gjenstår før ferdigattest kan utstedes. Selger er forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før den midlertidige brukstillatelsen utløper.

Overtagelse kan ikke gjennomføres dersom midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest ikke foreligger. Blir overtakelsen forsinket som følge av manglende ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan kjøper ha rett til dagmulkt. Overtakelse uten at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse frarådes, da det ikke er lov å ta boligen i bruk. Velger kjøper likevel å overta boligen, mister kjøper muligheten til å kreve dagmulkt.

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3203/78/40:
28.10.1942 - Dokumentnr: 5076 - Erklæring/avtale.
Bestemmelse vedr. pumpeledning under jernbanelinjen.
Bnr.41 og 90 innbefattet.

02.06.1943 - Dokumentnr: 2109 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om tillatelse til å føre 1 1/2"
trykkvannledning gjennom jernbanelinjen på

Drammensveien.

18.11.1943 - Dokumentnr: 4336 - Erklæring/avtale
Ang.fjernelse av et flisehus av tre.

22.06.2017 - Dokumentnr: 669894 - Kjøpekontrakt
Rettighetshaver:  Asker Kommune - Org.nr: 920 125 298.
Gjelder denne registerenheten med flere.

04.11.2024 - Dokumentnr: 2191583 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver:  Noroppgjør AS - Org.nr: 986 956 204
(Elektronisk innsendt).

21.11.1919 - Dokumentnr: 900236 - Registrering av grunn.
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr: 0220 Gnr: 78 Bnr: 9.

04.03.1953 - Dokumentnr: 910502 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Gnr. 78 br.41/91/101/112 og 114.

05.10.1972 - Dokumentnr: 990156 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr: 0220 Gnr: 78 Bnr: 176

01.01.2020 - Dokumentnr: 362463 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr: 0220 Gnr: 78 Bnr: 40

01.01.2024 - Dokumentnr: 97185 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr: 3025 Gnr: 78 Bnr: 40

09.12.2024 - Dokumentnr: 2347801 - Arealoverføring
Areal overført fra:  Knr: 3203 Gnr: 78 Bnr: 25. Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt.

**Legalpant**
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

# Øvrige kjøpsforhold

**Diverse**
Informasjonen om boligen, inkludert opplysninger om arealer, er basert på opprinnelig salgsoppgave, eventuelle avtaler om tilvalg samt informasjon fra selger av kontraktsposisjonen.

Ved kjøp av nyoppført bolig/fritidsbolig gis normalt selger anledning til å foreta mindre endringer i leveransen, så fremt dette ikke forringer standarden på boligen. Det tas forbehold om feil i opprinnelig salgsoppgave, samt mindre endringer i leveransen og mindre arealavvik.  Som hovedregel leveres alle nybygg byggerengjort, og kjøper må påregne vask før innflytting.

**Overtagelse**
Boligen overtas i henhold til bestemmelsene i kjøpekontrakten som transporteres.

Fra opprinnelig selger er det gitt følgende info:
"Estimert ferdigstillelse/innflytting er i perioden 1. mars – 31. august 2027.

Senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato.

Selger kan kreve overtakelse inntil 4 måneder før den avtalte fristen til å ha  boligen klar til overtakelse. Senest 10 uker før det nye overtakelsestidspunktet skal selger gi kjøper skriftlig melding om det nye overtakelsestidspunktet.

Selger tar forbehold om at det i dag er en uvanlig og svært uforutsigbar markedssituasjon. Det skyldes blant annet krigen i Ukraina og et generelt utfordrende marked med renter og prisvekst. Både transport, materialleveranse, arbeidskraft, entreprenørkontrakter, o.l. kan bli påvirket av situasjonen og føre til at den forventede ferdigstillelsen blir forskjøvet, og det vil være en viss usikkerhet også etter at igangsettelse eventuelt er besluttet. Selger tar forbehold om å stå fritt til å forskyve fremdriften i prosjektet som følge av slike forhold. Kjøper kan ikke gjøre gjeldende noen krav mot selger på grunn av en slik forskyvning av fremdrift. Dette gjelder ikke angivelse av endelig dato for overtagelse som i henhold til kontrakten skal fastsettes senest 10 uker før ferdigstillelse".

**Sentrale lover**
Salget av kontraktsposisjonen reguleres av Kjøpsloven og Avhendingsloven §1-1 fjerde ledd, samt bakgrunnsretten. Selve kontrakten som transporteres reguleres av bustadoppføringsloven.

**Betalingsbetingelser**
Selger (kjøper 1) har innbetalt forskudd med kr. --SETTINNBELØP-- til utbygger i henhold til den opprinnelige kjøpekontrakten.

Avtalt kjøpesum for kontrakten (merverdien), transportgebyret og beløp tilsvarende forskuddet innbetales ved signering av kjøpekontrakt for kontraktsposisjonen.

Resterende del av kjøpesummen inkl. omkostninger ihht. den opprinnelige kjøpekontrakten, og eventuelle tilvalg betales ved overtakelse av boligen, jf. betalingsbestemmelsene i kjøpekontrakten som

transporteres.

Merverdien og transportgebyret vil bli stående i bero på meglers klientkonto inntil kjøper har fått hjemmel til boligen under oppføring etter ferdigstillelse. Når kjøper har fått hjemmel til boligen vil merverdien og transportgebyret bli utbetalt til selger av kontraktsposisjonen (kjøper 1). Opptjente renter på merverdien og transportgebyret tilfaller kjøper av kontraktsposisjonen.

Kjøper av kontraktsposisjonen gjøres oppmerksom på at et beløp tilsvarende forskuddet vil utbetales til selger av kontraktsposisjonen (kjøper 1) når utbygger har fått melding om at kontrakten er transportert. Utbetaling til selger av kontraktsposisjonen (kjøper 1) forutsetter at utbygger har stilt garanti etter bustadoppføringsloven § 47 og har instruksjonsretten over beløpet. Ved en slik utbetaling til selger av kontraktsposisjonen (kjøper 1) overtar samtidig kjøper rettighetene knyttet til forskuddsbeløpet som selger (kjøper 1) har innbetalt til utbygger.

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

**Viktig informasjon om budgivning**
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Da oppdraget gjelder salg av en kontraktsposisjon, er det kontraktsposisjonens merverdi det skal inngis bud på, og ikke den totale prisantydning som er satt på bakgrunn av merverdi og betaling for boligen i den underliggende kontrakten kjøper trer inn i. Prisantydning for merverdien fremgår av salgsoppgaven. Ta kontakt med megler dersom du har spørsmål rundt dette.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

**Tilbud på finansiering**
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til

· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

**Hvitvasking**
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

**Personopplysningsloven**
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver, eller ved å kjøpe en enhet i prosjektet vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg. Personopplysninger nødvendig for oppfølging/gjennomføring av kjøpet deles med selger.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om vår behandling av personopplysninger på nordvikbolig.no/personvern.

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 20 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 10 000,-

Utlegg:
Utlegg foto - Drone og områdebilder (sender egen faktura) kr. 4 500,-

Samlet skal selger betale kr. 86 500,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

**Vedlegg til salgsoppgaven**
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

**Status salgsoppgave**
Salgsoppgaven er sist endret 16. oktober 2026

**Ansvarlig megler**
Børre Gåsvær, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92072780

**Megler**
Andreas Solberg, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45441638

**Meglerforetaket**
Nordvik Sandvika
Jørgen Kanitz' gate 28
1337 SANDVIKA
Juridisk navn: Vestre Bærum Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 934231279

**Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik**
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

# Underlandsveien 6

Nabolaget Skjellestad/Sætre - vurdert av 41 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Heggedal skole (1-7 kl.)** | **22 min** |
| 486 elever, 23 klasser | 1.9 km |
| **Hovedgården ungdomsskole (8-10...** | **11 min** |
| 261 elever, 14 klasser | 0.9 km |
| **Røyken videregående skole** | **12 min** |
| 820 elever | 6.9 km |
| **Bleiker videregående skole** | **12 min** |
| 460 elever, 32 klasser | 7 km |

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Heggedal stasjon** | **7 min** |
| Linje 280, 285, 286 | 0.6 km |
| **Heggedal stasjon** | **8 min** |
| Linje L1 | 0.7 km |
| **Oslo Gardermoen** | **1 t 4 min** |

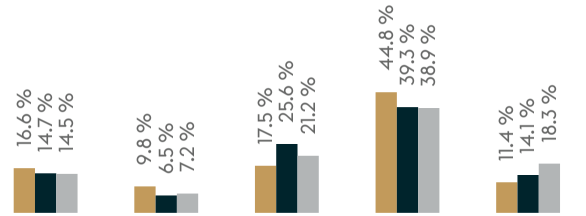
## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Kistefossdammen barnehage (1-5...** | **8 min** |
| 92 barn | 0.7 km |
| **Vikingjordet barnehage Åmotåse...** | **9 min** |
| 64 barn | 0.7 km |
| **Heggedalskogen barnehage (1-5 ...** | **21 min** |
| 46 barn | 1.7 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| **Kiwi Heggedal** | **10 min** |
| **Coop Extra Heggedal** | **22 min** |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Skjellestad/Sætre | 768 | 296 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 91/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 79/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 73/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

## Sport

| | |
|---|---|
| Heggedal idrettshall | 12 min |
| Hovedgården idrettspark | 13 min |
| Feel24 Heggedal | 9 min |
| Actic Slemmestad | 9 min |

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

### Støynivået
Lite støynivå 91/100

### Gateparkering
Lett 89/100




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

# Salgsbetingelser
# Heggedal Hage

**LOVGRUNNLAG**
Leilighetene selges etter bustadoppføringslova (buofl) som regulerer kjøpers rettigheter og plikter ved avtale om oppføring av bolig, og kjøp av fast eiendom der bygningen ikke er fullført når avtalen inngås. Loven regulerer forhold der selger er profesjonell, og kjøper er forbruker.

I de tilfeller hvor kjøper ikke er forbruker vil kjøp reguleres etter bestemmelsene i Avhendingslova. Leilighetene selges i så fall «som den er», jfr. Avhendingslova §3-9.

Ved eventuelt videresalg til forbrukerkjøper i slike tilfeller, vil kjøper fullt ut ha ansvaret for å oppfylle de krav som følger av buofl i avtaleforholdet med forbrukerkjøperen.

**SELGER/HJEMMELSHAVER**
OTE Eiendom AS (org. Nr. 923 454 209), et selskap i Olav Thon Gruppen.

**PRIS**
Priser fremgår av den til enhver tid gjeldende prisliste.
Det er faste priser og leilighetene selges etter «førstemann til mølla» prinsippet, med unntak av salgsstarter.
Dersom flere leverer kjøpetilbud på samme leilighet ved salgsstart, vil vi gjennomføre loddtrekning.
Selger står fritt til når som helst å endre priser og salgs-/betalingsbetingelser på usolgte leiligheter og garasjeplasser.

**BETALINGSBETINGELSER**
1. 5 % av kjøpesum, maks kr. 250 000,- innbetales ved utstedelse av garanti etter buofl §12.
2. Resterende del av kjøpesum inkl. omkostninger og eventuelle tilleggsbestillinger innbetales senest 2 virkedager før overtagelse.

Ved salg til andre enn forbruker skal 20% av kjøpesummen innbetales ved signering av kjøpekontrakt.

Leiligheten kan ikke pantsettes før faktisk overtagelse har funnet sted.

Renter på alle forskuddsbeløp innbetalt til oppgjørsmeglers klientkonto tilfaller i sin helhet selger, fra det tidspunkt selger har stilt forskuddsgaranti etter buofl. § 47 eller fra det tidspunkt kjøper har fått hjemmel til eiendommen.

Dersom kjøper ikke har signert kjøpekontrakt eller innbetalt forskudd innen 30 dager fra avtalt kontraktsmøte, og dette ikke skyldes forhold på selgers side, er kjøper innforstått med at dette utgjør et vesentlig mislighold av kjøpers kontraktsforpliktelser. Dette vil gi selger rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Selger krever at det foreligger en betalingsplan/finansieringsbekreftelse ved innlevering av kjøpetilbud.

**OMKOSTNINGER**
I tillegg til kjøpesummen kommer omkostninger:
1. Dokumentavgift til staten tilsvarende 2,5 % av andel tomtekostnad. Avgiftsgrunnlaget utgjør fra ca. Kr.99.643,- til ca. kr. 333.182,- avhengig av leilighetens størrelse. Andel dokumentavgift varierer således fra ca. kr. 2.470,- til ca. kr. 8.320,-.
2. Tinglysningsgebyr for skjøtet kr. 545,-.
3. Tinglysingsgebyr pr. pantobligasjon inkl. panteattest kr. 545,-.
4. Tilkoblingsavgift for kabel-tv kr. 4.500,-.
Omkostninger totalt fra ca. kr. 8.060,- til ca. Kr. 13.100,-.
Det tas forbehold om endringer av offentlig avgifter og gebyrer, samt en formell godkjennelse av

dokumentavgiftsgrunnlaget hos Statens Kartverk.
I tillegg betaler kjøper 2 måneders ekstraordinære felleskostnader. Dette kreves inn som oppstartskapital til Sameiet i tillegg til de ordinære felleskostnader ved overtagelse.

**BEBYGGELSE**
**Heggedal Hage** består av 4 hus over 4 etasjer med totalt 118 leiligheter. Det er 2-roms leiligheter fra 3
2 – 56 m2, 3-roms leiligheter fra 50 – 84 m2 og 4-roms leiligheter fra 84 – 107 m2. Alle husene har felles takterrasser fra ca. 53 – 116 kvm. De fleste leilighetene i 4. etasje har private takterrasser. Se prisliste for nøyaktige arealer.
Bygg C har inngang til leilighetene i 2., 3. og 4. etasje fra svalgang.

Det er videre på tomten planlagt et felleshus på ca. 60 kvm. som inneholder wc, kjøkken og oppholdsrom/stue. Felleshuset har store vindusflater og terrasse/platting til utemøbler.

**MATRIKKEL / ADRESSE**
Prosjektet ligger i Asker kommune på gnr.78, bnr. 40 og del av gnr. 78, bnr. 25. Seksjonsnummer til leilighetene blir fastsatt i forbindelse med seksjoneringen før innflytting. Adresse er Underlandsveien 6 – 20.

**TOMT**
Tomten etableres som en felles eiet tomt under Sameiet **Heggedal Hage**. Tomten vil være fellesareal i sameiet. Tomten blir hyggelig opparbeidet med beplantning, prydbusker, lekeapparater og internveier / turveier. Se utomhusplan. Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen kan avvike noe fra faktisk leveranse. Selger tar forbehold om tomtens endelige størrelse inntil sammenføyning er ferdig, samt evt. avtale med Sporveiene er ferdig og oppmåling er gjennomført.
Det vil være en allmenn tilgjengelig gangvei gjennom tomten, til Heggedal Stasjon.

**SAMEIET**
Leilighetene selges som eierseksjoner og det vil bli opprettet et eierseksjonssameie iht. eierseksjonslovens bestemmelser.

Eierseksjonssameiet vil også ha en tilgang til garasjeanlegg, jfr. punkt nedenfor om parkering.

Eierseksjonssameiet vil ivareta forvaltning og drift av fellesarealer og felleshuset.

Utkast til vedtekter medfølger som bilag til kjøpekontrakt og det forutsettes at kjøper aksepterer disse. Disse er kun å anse som utkast og selger står fritt til å gjøre endringer før konstituerende sameiermøte.
Seksjonseiere får full råderett over egen seksjon og kan fritt leie den ut.

Som seksjonseier blir kjøper eier av ideell andel av tomtearealer og bygningsmasse tilsvarende eierbrøken, som fastsettes iht. boligens størrelse (BRA-e). Seksjonsnummer og eierbrøk bestemmes i forbindelse med seksjoneringen.

Kjøper er gjort kjent med at man kun kan erverve inntil to seksjoner i det samme sameiet, jfr. eierseksjonsloven § 23.

Det tas forbehold om at det kan opprettes flere sameier i takt med trinnvis utbygging, og evt. eget parkeringssameie.

**FORRETNINGSFØRER**
Forretningsfører er foreløpig ikke valgt, men selger vil på vegne av sameiet oppnevne og inngå avtale med en forretningsfører. Dette vil bli gjort før konstituerende sameiermøte.
Selger har rett til å bestemme leverandører for sameiet (bl.a. strøm, vaktmester, vedlikehold av tekniske installasjoner).

**FELLESUTGIFTER**
Fellesutgiftene er ikke endelig fastsatt, men stipulerte fellesutgifter skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter. Hvor store kostnadene blir, vil avhenge av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer.

Erfaringsmessig vil månedlige fellesutgifter beløpe seg til ca. kr. 35-40,- pr m2 BRA-i (ekskl. oppvarming og varmtvann, parkering og kabel-tv).

Fellesutgiftene dekker normalt felles bygningsforsikring, strøm i fellesareal, drift av bl.a. heis og garasjeport, forretningsførsel/revisjon, trappevask, kommunale avgifter, kabel-tv (grunnpakke) og felles drift av bygningsmassen.

Oppvarming og varmtvann er ikke medregnet i fellesutgiftene og estimeres i tillegg med ca. kr. 15-20 pr m2 BRA-i/mnd. Disse utgiftene legges inn a konto i fellesutgiftene, og avregnes minimum en gang i året.

Månedlige kostnader for drift og vedlikehold av parkering stipuleres til ca. kr. 200,- pr. plass.

Budsjett for Eierseksjonssameie inklusive forslag til fastsettelse av fellesutgifter for første driftsår vil bli utarbeidet av selger i samarbeid med forretningsfører og legges frem på konstituerende sameiermøte.

Selger vil stå ansvarlig for fellesutgiftene på evt. usolgte leiligheter ved ferdigstillelse.

**PARKERING**
Solgte parkeringsplasser kan organiseres som en tilleggsdel til den enkelte seksjon eller om den enkelte seksjon får bruksrett til å benytte parkeringsplassen (beliggende på fellesareal.
Selger forbeholder seg retten til fritt å organisere garasjeanlegget som nevnt og iht eierseksjonslovens bestemmelser, uten endring i kjøpesum.

Selger fastsetter i vedtekter bestemmelser som er bindende for de som har kjøpt parkeringsplass:
- Parkeringsplasser kan ikke selges til andre enn seksjonseiere i Sameiet Heggedal Hage.

- Rett for sameiets styre til å omfordele parkeringsplasser dersom det foreligger saklig grunn (for eksempel slik at funksjonshemmede kan få benytte HC-plass).
- Fordeling og innkreving av kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

Evt. ledige parkeringsplasser ved overtagelsestidspunkt, vil tilhøre OTE Eiendom AS som beholder eiendoms- og/eller bruksrett til disse. Disse parkeringsplassene vil fritt kunne selges eller leies ut til beboere i Sameiet Heggedal Hage.

**GRUNNBOK**
Seksjonene overdras fri for pengeheftelser med unntak av lovpålagt panterett til sameiet som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser (herunder innbetaling av fellesutgifter).
Kjøper må akseptere tinglysing av eventuelle avtaler som er nødvendig i forbindelse med utbyggingen av prosjektet.

Oppgjørsmegler vil tinglyse sikringsobligasjon med urådighetserklæring.
Sikringsobligasjonen skal gi sikkerhet for kjøpers innbetalinger før hjemmelsovergang til kjøper blir tinglyst. Sikringsobligasjonen vil være pålydende prosjektets samlede salgssum med sikkerhet i samtlige av eiendommens seksjoner. Denne heftelsen skal ved hjemmelsovergang til kjøper slettes fra eiendommens grunnboksblad.

**REGULERING**
Området er regulert til bolig/forretning/kontor/industri og landbruksformål. Reguleringskart kan fås ved forespørsel.

**NABOFORHOLD**
Selger gjør oppmerksom på at eiendommen ligger ved togstasjon. Det må påregnes lyd fra tog ved kjøring til og fra stasjonen.

**VEI/VANN/KLOAKK**
Offentlig.

**LIGNINGSVERDI**
Da boligen selges som nybygg under oppføring er likningsverdien ikke fastsatt

på nåværende tidspunkt. Likningsverdien for boligeiendommer skal ikke overstige 25 % av markedsverdien for primærbolig (der boligeier er folkeregistrert bosatt), eller 90 % av markedsverdien for sekundærbolig (øvrig bruk av eiendommen, f.eks. pendlerbolig, utleieobjekt). Likningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). For nærmere opplysninger om likningsverdi kontakt skatteetaten.

**EIENDOMSSKATT**
Asker kommune har ikke eiendomsskatt. Selger tar forbehold om endringer i eiendomsskatten.

**FORSIKRING**
Prosjektet vil være forsikret via entreprenørforsikring frem til overtagelse. Deretter tegnes fullverdiforsikring via sameiet. Kjøper må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

**TRANSPORT/VIDERESALG AV KONTRAKT**
Med selgers skriftlige samtykke kan kjøper transportere/videreselge sin kjøpekontrakt, inkl. tilleggsavtaler vedrørende tilvalg og endringer, før overtagelse av leiligheten har funnet sted.
Kontrakt ved transport/videresalg må sendes Olav Thon Eiendom i original for underskrift og godkjenning.

Det påløper et administrasjonsgebyr på kr. 50 000,- for transport/videresalg av kontrakt. Administrasjonsgebyret forfaller til betaling, så snart transportkontrakten er godkjent av Olav Thon Eiendomsselskap og skal innbetales uten transport/videresalg påløper i tillegg et gebyr på kr. 8 125,-inkl. Mva. til oppgjørsmegler som skal innbetales klientkonto.

Det gjøres oppmerksom på at 2. gangs kontrakter for transport/videresalg ikke godkjennes. Ingen slike kontrakter blir godkjent senere enn 12 uker før angitt overtagelse. Olav Thon Eiendomsselskap forbeholder seg retten til fritt å nekte eventuelle transportkontrakter.
Det presiseres at utbetaling av mulig gevinst etter et slikt salg ikke kan foretas før hjemmel til seksjonen er overført til ny kjøper.

**AVBESTILLING**
Kjøper har etter bustadoppføringslova kap. VI rett til å avbestille hele leveransen før overtagelse har funnet sted. Avbestilling før bygging er besluttet igangsatt, medfører et avbestillingsgebyr på 5 % av kjøpesummen. Avbestilling etter at byggingen er besluttet igangsatt skjer mott full erstatning for selgers økonomiske tap. I tillegg skal kjøper betale fullt oppgjør for avtalte endringer og tilvalg.

**OVERTAGELSE**
Selger har besluttet å igangsette prosjektet og byggestart er våren 2025.

Estimert ferdigstillelse/innflytting er i perioden 1. mars – 31. August 2027.

Senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato.

Selger kan kreve overtakelse inntil 4 måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Senest 10 uker før det nye overtakelsestidspunktet skal selger gi kjøper skriftlig melding om det nye overtakelsestidspunktet.

Selger tar forbehold om at det i dag er en uvanlig og svært uforutsigbar markedssituasjon. Det skyldes blant annet krigen i Ukraina og et generelt utfordrende marked med renter og prisvekst. Både transport, materialleveranse, arbeidskraft, entreprenørkontrakter, o.l. kan bli påvirket av situasjonen og føre til at den forventede ferdigstillelsen blir forskjøvet, og det vil være en viss usikkerhet også etter at igangsettelse eventuelt er besluttet. Selger tar forbehold om å stå fritt til å forskyve fremdriften i prosjektet som følge av slike forhold. Kjøper kan ikke gjøre gjeldende noen krav mot selger på grunn av en slik forskyvning av fremdrift. Dette gjelder ikke angivelse av endelig dato for overtagelse som i henhold til kontrakten skal fastsettes senest 10 uker før ferdigstillelse.

**GARANTIER**

Selger plikter å stille garantier iht. bustadoppføringslova overfor kjøpere som er forbrukere.
Garanti for oppfyllelse av avtalen, jfr. buofl. §12: Selger plikter å stille bankgaranti på 3 % av kjøpesummen i byggetiden og 5 % av kjøpesummen inntil 5 år etter overlevering av leiligheten til kjøper.
Garanti etter Buofl. §12 vil bli stilt i forbindelse med kontraktsunderskrift.

Garanti for forskuddsbetaling, jfr. buofl. §47: Stilles som sikkerhet for kjøpers forskuddsinnbetalinger.

**AREAL**
Arealene som er oppgitt i prospekt og prisliste er i henhold til de nye arealreglene.
BRA deles i underkategoriene BRA-i, BRA-e, BRA-b.

- Internt bruksareal (BRA-i) - Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger, inkludert innvendig bodareal og sjakter.
  Eksternt bruksareal (BRA-e) - Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e) og som har adkomst fra fellesarealer eller utenfra, men som tilhører boenheten(e). Dette gjelder bod i fellesareal.
- Innglasset balkong mv (BRA-b) - Bruksarealet av innglasset balkong, veranda eller altan tilknyttet boenheten.
- I tillegg opplyses det om åpent areal TBA. Terrasse- og balkongareal (TBA) - Arealet av terrasser og åpne balkonger, verandaer og altaner tilknyttet boenheten.

BRA-s er definert i den nye standarden som "salgbart bruksareal (målt som BRA) av boenhetene innenfor omsluttende vegger".

Kjøper er innforstått med at arealangivelsene på de enkelte rom i leilighetene er et resultat av beregninger og følgelig er foreløpige.

**KREDITTVURDERING**
Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittsjekk av kjøpere og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet. Ved en eventuell kredittsjekk vil kjøper få opplysning om dette når kredittsjekk er foretatt. Kjøper samtykker til at en slik kredittsjekk kan foretas ved å signere på kjøpetilbud.

**OPPGJØR**
Oppgjørsansvarlig er Noroppgjør AS, org.nr.: 986 956 204.

**FERDIGATTEST/ BRUKSTILLATELSE**
Selger har ansvaret for at det foreligger brukstillatelse på leiligheten ved kjøpers overtagelse av leiligheten.
Kjøper er kjent med og aksepterer at boligen vil kunne ferdigstilles før det totale prosjektet kan ferdigstilles.

Selger plikter å fremskaffe ferdigattest.

**KONSESJON**
Det er ingen konsesjonsplikt.

**HVITVASKING**
Noroppgjør AS er underlagt lov om hvitvasking. Dette innebærer at Noroppgjør AS har plikt til å gjøre en legitimasjonskontroll samt å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

**UTLEIE**
Leilighetene kan leies ut, jfr Eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

**OPPBEVARING AV PERSONOPPLYSNINGER**
Både selger og megler vil motta personopplysninger fra kjøper når det inngås kjøpekontrakt mellom kjøper og selger og når oppgjør skal finne sted. Behandlingsgrunnlaget for personopplysningene vil være avtalen. Oppbevaring av personopplysningene vil bli utført i tråd med det til enhver tid gjeldende personvernregelverk, herunder personvernforordningen. Se for øvrig hjemmesidene til selger for mer informasjon om dine rettigheter tilknyttet oppbevaring av dine personopplysninger.

**FORBEHOLD / GENERELT**
Det gjøres oppmerksom på at dersom det er avvik mellom leveransebeskrivelse, salgsbetingelser og tegninger/informasjon i prospekt,

annonse eller på hjemmeside, er det den endelige leveransebeskrivelse som gjelder.

Prospekt, tegninger, bilder, 3D visualiseringer og perspektiver som er benyttet i markedsføringen, er kun av illustrativ karakter og definerer ikke det nøyaktige innhold eller omfang av leveransen. Det er kun ment å gi inntrykk av en ferdig bebyggelse. Det tas forbehold om måltaking i prosjektets plantegninger, da det er de endelige detaljerte arbeidstegninger det bygges etter.

Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, men uten at den generelle standarden forringes. Kjøper aksepterer uten prisjustering at OTE Eiendom AS har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på slike endringer kan være innkassing av teknisk anlegg, sjakter, mindre endring av oppgitte areal på leiligheter/ balkonger/terrasser eller lignende.

Selger forbeholder seg retten til fordeling, organisering og utforming av boder, parkeringsanlegg og parkeringsplasser på den måten som anses mest hensiktsmessig, jfr. punkt Parkering. Dersom arealet blir liggende på tilgrensende eiendom skal det gis bruksrett for eierseksjonssameiet og/eller den enkelte seksjon.

Utomhusplan i prosjektet er av en slik karakter at det ikke kan anses som en endelig utforming, men kun som en illustrasjonsskisse. Det tas derfor forbehold om endelig utforming/ fargevalg på fellesareal, gårdsrom/tun, terrasser, fasader etc.

OTE Eiendom AS står fritt til å endre leilighetsnummer og det tas forbehold om eventuell endring av antall seksjoner i bygningene. OTE Eiendom AS står fritt til å foreta fradeling/grensejustering av tomt samt seksjonering av prosjektet.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i budgivers navn.

OTE forbeholder seg retten til å bestemme om det aksepteres salg av flere leiligheter til samme kjøper og evt. til selskaper. OTE kan nekte slik godkjenning uten nærmere begrunnelse.

**PROSJEKTBESKRIVELSEN BESTÅR AV FØLGENDE DOKUMENTER**
Salgsbetingelser, leveransebeskrivelse, arealskisse, utomhusplan og kjøpetilbud.

Vedlegg er med forbehold om endringer.

Det tas forbehold om trykkfeil.

Oslo 20. April 2025

# Leveransebeskrivelse
# Heggedal Hage

## GENERELT

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner og representerer ikke nødvendigvis en endelig beskrivelse av den faktiske leveranse. Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet kan vise forhold som ikke er i samsvar med standard leveranse. Dette kan blant annet være møblering, garderobeløsninger, fargevalg, dører og vindusform, bygningsmessige konstruksjoner og detaljer på fasader, fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning etc.
Prosjektet er bygget i henhold til Forskrift om tekniske krav til byggverk av 2017, energiklasse B, se eget punkt om Bærekraft.

Leilighetene selges etter Lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova).

## KONSTRUKSJON

Bærekonstruksjon i betong og stål.
Yttervegger i hovedsak i isolert bindingsverk og enkelte steder i betong. Kledd utvendig hovedsakelig med tegl og tre.
Yttertak er isolert og tekket. Endelig farge på de ulike fasadeelementene er ikke valgt og kan avvike noe fra illustrasjonene.

## STANDARD OG TILVALG

### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning leveres fra HTH i fargen Stockholm som standard.
Frontene er belagt med melamin, med fulldempede skuffer og skap.
Det leveres laminat benkeplate i 30 mm. med rett maskinpåsatt forkant. Stor nedfelt kum fra Franke Bell 210-51 eller lignende.
1-greps kjøkken-armatur av type Hansgrohe M54 eller lignende.
Integrerte hvitevarer fra Electrolux eller tilsvarende, som beskrevet på eget produktblad. Ventilator i overskap type slimline, med aktivt kullfilter.
Det leveres LED-grepslist innfelt i bunnen av overskap. Fungerer både som grep og belysning. Grepslisten leveres ikke på hjørneskap og reol.
Antall stikk leveres iht. forskriftskrav.
Det leveres høye overskap (innredningshøyde ca. 227 cm, avvik kan forekomme).
Mellomrom mellom overskap og himling på kjøkken bygges i samme kvalitet og farge som kjøkkenfronter, eventuelt kasses inn med gips.
Det presiseres at kjøkken og antall skap leveres iht. egen kjøkkentegning.

### STILPAKKER

I dette prosjektet har vi fått hjelp av Nicole D. Emblem fra Monn interiørarkitekter, som har satt sammen fire fine stilpakker og farger som er tilpasset de innvendige materialvalgene, og en fargepalett som fremkaller den lune og varme stemningen som er i tråd med arkitektens uttrykk.
Vi tilbyr en standard stilpakke, og tre stilpakker som kan velges mot et administrasjonsgebyr.

Som standard leveres følgende:
***Stilpakke 1/Krem:***

Fronter i *Stockholm,* modell 28 i fargen lys mokka (nærmeste veiledende NCS S4005-Y50R).
Benkeplate i laminat: 30 mm Sandsten 652. Line grep 20 cm., brun.
Vegger i farge Blek Sand, 1016.
Alternativ farge: klassisk hvit.

De 3 alternative stilpakkene er:
***Stilpakke 2/Krem lys:***
Fronter i *Glatt beige,* nærmeste veiledende NCS kode: S2005-Y20R.
Benkeplate i laminat: 30 mm Sandstein 652. Line grep 20 cm., brun.
Vegger i fargen Mohair, 1233 eller klassisk hvit.

***Stilpakke 3/Delikat lys:***
Fronter i *Støvgrå,* nærmeste veiledende NCS kode: S2500-N.
Benkeplate i laminat: 30 mm Glitter Bianco 603. Line grep 20 cm. børstet stål.
Vegger i Green Harmony, 8252 eller klassisk hvite.

***Stilpakke 4/Delikat Grå:***
Fronter i *Grå,* nærmeste veiledende NCS kode: S5000-N.
Benkeplate i laminat: 30 mm Rustikk Mørk Skifer (565).
Line grep 20 cm. antrasitt.
Vegger i fargen Laurbær, 8302 fra Jotun eller klassisk hvit.

**BAD**
Badene leveres med Appeal Sand (eller lignende) på vegg og gulv.

Vegger og gulv:
Fliser 30 x 60 cm. i farge sand.

Gulv i dusjsonen:
Mosaikk i 5 x 5 cm. i farge sand.
Dusjsone er nedsenket med fall.

Separat wc/vaskerom:
Vegg: Malt gips, samme farge som øvrige rom i leiligheten.
Gulv: Fliser tilsvarende bad.

Innredning i laminat i fargen clay grey NCS4005-Y20R (eller tilsvarende) med 2 skuffer med dempere, og hvit servant i hvitt porselen. Baderomsmøbel leveres i ulik størrelse iht. plantegning.

1-greps servantbatteri av type Grohe Eurosmart eller tilsvarende. Speil med integrert lys i samme størrelse som møbel, 60 cm. Stikkontakt på vegg eller i speil. Innfellbare dusjvegger med klart glass og krom detaljer. Dusjpakke fra Mora MMIX eller tilsvarende i krom.
Vegghengt toalett med innebygd sisterne. Opplegg til vaskemaskin/ tørketrommel på bad. Der det er to bad, leveres det kun opplegg til vask/tørk på et av disse badene. Hvitevarer på bad medfølger ikke.

Det kan bli terskel-/nivåforskjell fra bad til tilliggende rom.

Bad leveres som baderomskabiner. I 4. etasje blir det plassbygde bad.

Skap og luker for vann og varmetekniske installasjoner til leiligheten kan bli synlige i bad og i leiligheten ellers. Evt. plassering på tegning er ikke endelig.
Himling i malt gips eller stålplater i farge NCS 0500-N.

**GULV**
1-stavs parkett hvitpigmentert eik. Kvist i parkett kan forekomme.
Fotlister i samme farge som gulv med synlige skruer / stifter.
Leggeretning kan avvike fra illustrasjoner, dette bestemmes av entreprenør.

Gulv i våtrom og WC leveres med keramiske fliser.

Gulv i innvendig bod: standard parkett

**VEGGER**
Skillevegger leveres i betong eller gips. Innvendige lettvegger består av bindingsverk kledd med gipsplater, sparklet og malt. Standard farge: Stilpakke 1 med farge Blek Sand. Klassisk hvit (NCS S0500-N) kan velges kostnadsfritt.

**TAK, HIMLINGER**:
Innvendig tak består i hovedsak av betong med synlige v-fuger, sparklet og malt i farge NCS S 0500-N glans matt. Det kan forekomme nedsenkede himlinger, dels innkassing av kanaler og rør pga. tekniske installasjoner. Overflatene på nedsenket himling og innkassinger er sparklet og malt gips, alternativt malt MDF (fabrikkert tre-produkt) eller tilsvarende. Det tas forbehold om at innkassinger ikke er vist på salgstegningene. I innvendig bod i leiligheten monteres systemhimling.
Takhøyde generelt er ca. 2,50 meter. I rom med nedforet himling/innkassing er høyden ca. 2,20 meter.
Det kan komme stålhimling (farge hvit) hvis det leveres baderomskabiner.

**GARDEROBE**
Enkelte leiligheter leveres med skyvedørsgarderobe i entré, i hvit glatt utførelse, for plassering av ventilasjons-aggregat. Garderoben leveres uten inn-redning. Det leveres ikke garderobe som standard. Garderobeskap eller skyvedører som er stiplet på tegning leveres ikke.

**DØRER**
Hovedinngangsdør til leiligheten er brann- og lydklassifisert iht. forskriftene, med kikkhull. Farge sort NCS 9000-N.
Sorte lister rundt døren med synlige stiftehoder.

Innvendige dører leveres med hvit glatt overflate i farge NCS S 0500-N. Hvite gerikter som dørene. Gerikter leveres fabrikkmalt med synlige stiftehoder. Alle gerikter gjerdes.

**VINDUER/VINDUSDØRER**
Vinduer med energiglass. Innvendig vindusomramming i hvit. Foringer og listverk i hvit utførelse (NCS S 0500-N) Enkelte vinduer er faste og kan ikke åpnes. Disse vinduene må pusses fra terrasse, balkong, svalgang eller fra vindusfelt ved siden av. Gerikter leveres fabrikkmalt med synlige stiftehoder. Alle gerikter gjerdes. Vinduene er dimensjonert etter støykrav, dagslysbehov og energi. Dimensjon på vinduer, samt brystning under vinduer vil kunne avvike noe fra illustrasjonene og plantegninger.
Vindusplassering og -størrelse kan variere noe fra vist plassering på tegning

**VENTILASJON**
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning med inntak og avkast i fasade (kombiboks). Leiligheten vil få eget aggregat som plasseres enten i innvendig bod, i entré (bak skyvedørsfront), eller over himling i gang/entré. Endelig plassering blir gjort i forbindelse med detaljprosjekteringen.
Det henvises til egne punkt vedrørende innkassinger og himling for å skjule tekniske anlegg.

**ELEKTRISK**
Elektrisk anlegg ligger generelt skjult i leiligheten. Unntak er fremføring for stikk under overskap, utvendig på balkong, på betongvegger/himling og i den innvendige boden. Stikk for lyspunkt i tak plaserers generelt på nærmeste vegg i forhold til møblering i prospekt, stikket plasseres i overgang mellom vegg og tak. Sikringsskap plasseres i bod eller annet egnet sted.

Alle rom får stikkontakter iht. gjeldende NEK400 for boliger ved tidspunkt for rammesøknad.

Det leveres runde hvite downlights i nedsenket himling på baderom, og i nedsenket himling i entré/gang. Disse leveres med dimmer. Antall i forhold til behov for belysning.
Det leveres belysning i innvendig bod i leiligheten.

**OPPVARMING**
Vannbåren gulvvarme leveres i entré, stue og kjøkken. Det leveres termostatstyrt elektrisk gulvvarme på baderom og eventuelt vaskerom. Gulvvarmen kan reguleres, men reguleringen påvirkes av blant annet utetemperatur.

Vannbåren gulvvarme og varmt vann er basert på bergvarme (energisentral med brønnpark). Energisentral leveres av en profesjonell og anerkjent totalleverandør. Utbygger inngår avtale på vegne av sameiet. Leverandør skal både levere, eie og drifte anlegget etter innflytting, samt stå for salg av energi til beboere. Pris skal være markedsmessig og utbygger skal evaluere flere leverandører for å finne den tryggeste og gunstigste avtale for sameiet. Leverandør anses som eier av anlegget ila bindingstid (normal bindingstid er 20 år, avvik kan forekomme). Etter det kan sameiet forlenge avtalen eller kjøpe ut anlegget.

Forbruket av varmt tappevann og vannbåren gulvvarme måles mot forbruk i hver leilighet og faktureres direkte til eier.

På soverom vil det bli etablert stikk ved vindu der kjøper kan komplementere med panelovn etter innflytting.

**TV/INTERNETT**
1 stk. uttak i stuen for TV/internett.

Leiligheten leveres ferdig tilknyttet tv- og datasignaler inkludert trådløs ruter. Selger tegner på vegne av Sameiet en 5 års kontrakt for signalleveranse med en kollektiv grunnpakke fra anerkjent leverandør. Fast analog telefonlinje inngår ikke. Kjøper kan bestille bredbåndstelefoni direkte fra signalleverandør etter innflytting.

**BRANNSIKRING**
Byggene er sprinklet iht. Forskriftskrav (automatisk slokkeanlegg). Hver boenhet leveres med brannslokkeutstyr og røykvarslere iht. krav.

**ENERGIMERKE**
Byggene vil få energiklasse B eller bedre. Leilighetene blir levert med energiattest. Ved senere salg av leiligheten er det energibruken til hver enkelt seksjonseier som avgjør hvilken klasse den kommer i.

**BÆREKRAFT**
Som en av Norges største virksomheter har Olav Thon Gruppen en påvirkning på miljøet, mennesker og samfunn. Vi ønsker å bidra til en bærekraftig utvikling, og vi har derfor etablert en egen strategi for bærekraftarbeidet vårt. Olav Thon Gruppen har jobbet systematisk med bærekraft siden 2012, og rapporterer årlig på de vesentlige områdene.
Vi skal være ambisiøse i våre målsettinger for å bidra til en bærekraftig utvikling i samfunnet. Dette gjør vi for å sikre verdi i et langsiktig perspektiv, samtidig som vi er skapende i det arbeidet vi gjør i dag.

**BALKONGER/TERRASSER**
Balkonger leveres med betongdekke. Detaljprosjektering kan avdekke behov for trykkimpregnerte

terrassebord på noen balkonger. Terrasser på terreng og takterrasser leveres med trykkimpregnerte terrassebord.

Balkonger vil få rekkverk i glass som er delvis foliert for å gi en fin skjerming. Noen balkonger mot Underlandsveien får rekkverk med høyere glassfelt enn de øvrige balkongene for å oppfylle støykravet.

På enkelte balkonger vil det være skillevegg mot nabo i glass (enten opalglass eller samme som rekkverk).

På enkelte terrasser vil det bli spilevegg i tre, se salgstegning.

Endelig utforming/materialvalg avgjøres av selger (ref. pkt. om Utomhus).

Det leveres smale glassbaldakiner over balkong- og terrassedører der det ikke er noen balkonger i etasjen over.

Det leveres utelampe med innvendig bryter, samt dobbel stikkontakt, på utvendig vegg på balkonger og terrasser.

Balkonger anses som en utvendig konstruksjon og mindre ansamlinger av vann vil derfor kunne oppstå på gulvflaten etter regnvær. Det samme vil gjelde drypp fra overliggende balkong og rekkverk. Himling på balkong er betong eller utvendig montert lydplate.

Detaljprosjektering kan avdekke at enkelte terrasser på terreng kan leveres som balkonger, og rekkverk kan forekomme pga. høydeforskjeller. Disse terrassene/balkongene er merket med blå prikk på utomhusplan (D107, B104 og B105).

**TAKTERRASSER**
Det leveres felles takterrasser iht. etasjeplaner. Det leveres plantekasser på felles takterrasser, samt spilevegger i tre mellom privat og felles takterrasse.

Uteareal vil bli ferdigstilt i den grad det er mulig i forhold til årstid og utbygging av området i sin helhet.

**INNVENDIG BOD/TEKNISK ROM**
Tekniske installasjoner (for eksempel vannfordelerskap, sikringsskap og ventilasjonsaggregat) kan bli plassert i innvendig bod/teknisk rom eller himling.

## FELLESAREAL

**INNGANGSPARTI**
Ringetablå og calling-anlegg med bildetelefon og automatisk låsåpner.

| | |
|---|---|
| Gulv: | Fliser på gulv. |
| Vegger: | Sparklet og malte vegger. |
| Tak: | Hvitmalt evt. lett nedhengt himling/systemhimling. |

Det leveres en postkasse til hver boenhet.

**TRAPPER/TRAPPEROM/ KORRIDORER**
Trappene er i prefabrikkert betong evt. stål.

| | |
|---|---|
| Gulv: | Belegg |
| Vegger: | Sparklet og malte vegger. |
| Tak: | Hvitmalt evt. systemhimling. |

**HEIS**
Det er heis i alle fire hus direkte fra kjeller til alle etasjer.

**PARKERING**
Det blir parkering i garasjekjeller med innkjøring fra sørsiden av tomten og inn under bygg D, se utomhusplan.
Dette vil være felles adkomst til parkering for alle de fire husene.

Alle 3- og 4-roms leiligheter kan kjøpe parkeringsplass for kr. 300.000,-, se prisliste. Kjøp av p-plass skal da markeres i kjøpetilbudet.

For 2-roms leiligheter kan det bli mulig å kjøpe p-plasser senere i salgsprosessen. Informasjon vil bli sendt ut på mail og det vil være førstemann til mølla prinsippet. Det vil ikke være p-plasser til alle leiligheter.

Parkeringer vil generelt holde minimum 2,1m høyde. Det vil kunne være enkelte tekniske føringer med lavere høyde, for eksempel pga. avløpsrør/føringer langs vegger og søyler. Boligprodusentenes bransjenorm (V1.0-2024) følges mht. størrelse på parkeringsplasser og overordnet prosjektering av garasje-anlegg.

Det blir automatisk åpning av garasjeport med mobiltelefon.

Garasjekjeller er uten sluk, og mindre ansamlinger av vann vil kunne oppstå på gulv.

Alle p-plasser forberedes for elbilladning. Det tilbys lader for elbil i forbindelse med tilvalgsprosess. Det inngås avtale med Aneo på vegne av sameiet (eller tilsvarende annerkjent leverandør). Leverandøren både leverer ladeanlegg, tilbyr kjøp av ladere mot etableringsgebyr, står for videre drift og vedlikehold, samt fakturerer beboere iht. avtalt markedsmessig prismodell. Leverandør anses som eier av anlegget så lenge sameiet velger å forlenge denne avtalen. Anlegget må kjøpes ut av sameiet hvis avtalen ikke forlenges.

**GJESTEPARKERING**
Det er ikke avsatt parkeringsplasser forbeholdt gjesteparkering i prosjektet.

**SYKKELPARKERING**
Det blir etablert sykkelparkering på terreng, samt i garasjekjeller.

**FELLESHUS**
Det blir et flott felleshus på ca. 60 kvm. Huset vil ha store vindusflater som gir mye lys og et hyggelig miljø. Huset vil inneholde kjøkken, stue/oppholdsrom, samt separat wc. Det vil være terrasse platting. Huset vil bli etablert sør for bygg C. Huset eies og driftes av sameiet.

**UTOMHUSPLAN**
Endelig utomhusplan er ikke ferdigbehandlet og er på dette tidspunkt kun utarbeidet for illustrasjon. Endelig utomhusplan vil bli utarbeidet i forbindelse med videre utvikling av prosjektet. Selger forbeholder seg her retten til å bestemme endelig beplantning, utforming og materialvalg på fellesareal, gårdsrom, terrasser, fasader etc.

**RENOVASJON**
Type beholdere er ikke avklart ennå, det kan leveres delvis nedgravde beholdere. Plassering iht. utomhusplan, endringer kan forekomme. Beholdere tømmes med kranbil iht. kommunens norm.

**STØYSKJERM**
Det leveres støyskjerm mot Underlandsveien og jernbane. Støyskjerm dimensjoneres for å oppfylle gjeldene støykrav, endelig omfang (høyde og lengde samt materialer) er ikke avklart ennå. Utomhusplan og illustrasjoner viser foreløpig utforming av støyskjerm.

**SPORTSBODER**
Leiligheter større enn 50 kvm BRA-I har privat sportsbod på ca. 5 kvm i kjeller. Leiligheter til og med 50 kvm BRA har privat sportsbod på ca. 2,5 kvm i kjeller.

Leilighet A107 og B107 har innvendig bod på 4 kvm., og vil i tillegg få sportsbod på 4 kvm.
Sportsbodene leveres med gitter-vegger og dør tilpasset hengelås.
Sportsbodene er ikke klimatisert.
Gulv, tak og betongvegger: støvbundet eller malt betong.

**TILVALG**
Det er mulig å gjøre tilvalg, dvs. enkelte individuelle tilpasninger som tilbys av selger mot tillegg i pris og innenfor gitte tidsrammer. Det vil også være mulig å gjøre enkelte tilvalg fra prosjektets leverandører.

Eksempel på tilvalg:
Parkett: ulike typer parkett iht. leverandørens utvalg.
Innerdører: alternative dører fra valgt leverandør.
Bad: alternative fliser, møbel og garnityr fra prosjektets leverandør.
Kjøkken: fronter, benkeplate og garnityr fra prosjektets leverandør.
Elektro: ekstra stikkontakter og screens.

For leilighetene i 4. etasje med privat takterrasse vil det bli mulig å gjøre tilvalg på terrassegulv, noe utelys og utevann.

Tilvalgene reduseres i forhold til prosjektets fremdrift.
Kjøper kan ikke kreve utført endrings- eller tilleggsarbeider som endrer vederlaget (kjøpesum) med mer enn 15%, jfr. Bustadoppføringslova §9.
Det forekommer også administrasjonspåslag (for totalentreprenør og evt. byggherre) for administrering av tilvalg og endringer.

**ENDRINGER**
I prosjektet skilles det mellom tilvalg og endringer.

Endringsarbeider refererer seg til alle ønsker utover listen over valgmuligheter. Endring kan medføre at selger, leverandører og arkitekter må vurdere ønskene, hvilket medfører en faktisk kostnad for utredningen alene (selv om endringen ikke bestilles). Endringer kan kun gjennomføres dersom det ikke berører rammetillatelse/ igangsettingstillatelse og ikke gir forsinkelser i prosjektet. Det åpnes ikke for endringer knyttet til flytting av bærevegger, vann og endringer som påvirker utvendig uttrykk.

## FORBEHOLD
Denne informasjonen er gitt med forbehold om skrivefeil.

Alle opplysninger er gitt med forbehold om:

1. rett til mindre endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige. Kjøper aksepterer at selger har rett til å foreta slike endringer.

2. mindre endringer av oppgitt areal på leiligheter og balkonger/terrasser. Dette som følge av at endelig detaljering av prosjektet ikke er avklart pr dato, som f.eks. endelig plassering av sjakter/kanaler.

3. mindre endringer som følge av krav fra offentlige instanser bl.a. godkjennelse av fasader og endringer fra rammetillatelse fra kommunen.

4. mindre endringer som følge av branntekniske eller forskriftsmessige krav.

5. selgers rett til endelig å bestemme utforming og materialvalg på fellesareal, gårdsrom, terrasser, fasader etc.

6. selgers rett til korreksjoner på baderomsløsninger i forbindelse med å standardisere antall typer baderomskabiner.

7. plassering av p-plasser og boder. Boligkjøper er ikke garantert plassering av verken bod eller p-plass under sitt bygg.

Det gjøres oppmerksom på at dersom det er avvik mellom leveransebeskrivelsen og tegninger/illustrasjoner i prospekt, annonse eller på hjemmeside, er det den endelige leveransebeskrivelsen som gjelder.

Oslo, 20. februar 2025


Sjakter som kun benyttes av andre boliger
Boligsjakter mot korridor
Teknisk nisje/rom
Boligsjakter mot yttervegg
BALKONG
KJØKKEN
WC
BOD
ENTRE
BAD
Næringssjakter i leilighet
Boligsjakter i leilighet
BAD
STUE
SOVEROM
Næringssjakter mot yttervegg
SOVEROM
INNGLASSET BALKONG
EKSTERN BOD
EKSTERN GARASJE
Internt bruksareal (BRA-i)
Bruksareal balkong (BRA-b)
Eksternt bruksareal (BRA-e)
Åpent areal




Tegnforklaring — Ny / Eksisterende

Grenser
- Reguleringsgrense

Bygning
- Yttervegg
- Kjellervegg
- Inngang
- Markterrasse
- Markterrasse/balkong rekkverk kan forekomme
- Balkong plan 02

Terrengbehandling
- Punkthøyde +10,00
- Kote, 1 m ekvidistanse 106 (104)
- Kote, 0,5 m ekvidistanse
- Fallpil 3%

Konstruksjoner
- Støttemur
- Støyskjerm
- Trapp
- Rekkverk
- Bom

Veier og plasser
- Vei, kant
- Kantstein
- Kant plantefelt var vis
- Asfalt
- Jernbanespor
- Grus
- Belegningssten
- Tredekke

Park og hage
- Gress
- Plantefelt
- Kantvegetasjon
- Regnbed/grøft
- Eks. skogbunn
- Gressarmering
- Elvegrus langs fasade
- Busker
- Trær
- Levegg
- Benk
- Møblering
- Sykkelparkering
- Hengekøyer
- Lekeapparater
- Balansekjek
- Terskel i flomvei
- Lysmast
- Pullertbelysning
- Renovasjon (5m3, 3m3)
- Brannoppstilling

Gråorsumpskog:
I sør på tomten er det påvist rik gråorsumpskog. Dette er en viktig, sjelden naturtype med stor økologisk verdi og skal i størst mulig grad bevares.
Oppholdsarealene er delvis områder til fordrivelsesområdet så skånsomt som mulig med gangstier og små oppholdsplasser hevet over terreng.

Merknad:
Dette er en illustrativ plan utarbeidet til prosjekt. Endringer kan forekomme.

| Utarbeidelse til prosjekt | 13.12.2024 | MT | CMS | F01 |
|---|---|---|---|---|
| Revisjonsendring | Dato | Sign. | Kontr. | Rev. |

OPPDRAGSGIVER: Olav Thon Gruppen

| Filnavn | Arkiv. prosj. | Tegnet | Godkjent | Dato | Målestokk |
|---|---|---|---|---|---|
| L-22069-100 | CMS | MT | ED | 13.12.2024 | A1 1:500, A3 1:1000 |

PROSJEKT: Underlandsveien 6

Tegningen gjelder: UTOMHUSPLAN

Koordinatsystem NTM10, NN-2000

PROSJEKTFASE: Kontraktsvedlegg

Utarbeidet av Landskapsarkitekter Multiconsult AS, Postboks 265 Skøyen, 0213 Oslo, tel. 21 71 50 00, 970 Oslo

| FAG | OPPDRAGSNR | TEGNR | REVISJON |
|---|---|---|---|
| L | 22069 | 102 | F01 |

# KJØPETILBUD / MIDLERTIDIG KJØPSAVTALE

## HEGGEDAL HAGE. Asker kommune, gnr. 78, bnr40

Undertegnede tilbyr med dette å inngå bindende avtale med selger om kjøp av prosjektert eierseksjon i Heggedal Hage.

Leilighetsnummer: .....

Fast kjøpesum iht prisliste: .....

Parkering iht prisliste: .....

Betalingsbetingelser:

**1.** 5 % av kjøpesum, max 250.000,- ved utstedt garanti jfr. Bustadoppføringslova §12. Ved salg til andre enn forbruker betales 20%.

**2.** Resterende del av kjøpesum inkl. omkostninger innbetales senest 2 virkedager før overtagelse.

Kjøpesummen vil bli finansiert på følgende måte (må fylles ut):

1. Lån (bank, kontaktperson) ..... Kr.....
2. Salg av eiendom (adresse) ..... Kr.....
3. Egenkapital (bank, kontaktperson, tlf) ..... Kr.....
4. Evt. annen finansiering (oppgi hvilken) ..... Kr.....

**SUM TOTALT** **Kr**

I tillegg kommer omkostninger beskrevet i prospekt / salgsbetingelser.

Eventuelle forbehold: .....

**Viktig informasjon om tilbud på kjøp av leilighet i Heggedal Hage.**

Det bekreftes av undertegnede ved signatur på dette dokument at prospekt, leveransebeskrivelse, priser, gjeldende forbehold, informasjon og salgsbetingelser er gjennomgått og akseptert. Første innbetaling skal være fri egenkapital, dvs forutsetter ikke pant i den leiligheten som kjøpes. Renter av forskuddsinnbetaling tilfaller selger etter at garanti iht Bustadoppføringslova §47 er stillet. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert kjøpetilbud. Likeledes er undertegnede klar over at denne avtale er bindende når den kommer til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom kjøpetilbudet aksepteres innen to virkedager. Den som oppføres som kjøper 1 har fullmakt fra kjøper 2 til å binde partene til nærværende kjøpsavtale / bud.

| | |
|---|---|
| Sted / dato: | |
| 1 Navn | F.pnr.(11 siffer): |
| 2 Navn | F. pnr (11 siffer).: |
| Adresse | Postnr. / -sted |
| Tlf. dagtid: | E-mail: |
| Signatur(er): | |

Thon Eiendom
PB 489 Sentrum 0105 Oslo
Tel 23 08 00 70

| |
|---|
| Kjøpetilbud er akseptert. |
| Dato: |
| Sign.: |

# Leveransebeskrivelse
# Heggedal Hage

## GENERELT

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner og representerer ikke nødvendigvis en endelig beskrivelse av den faktiske leveranse. Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet kan vise forhold som ikke er i samsvar med standard leveranse. Dette kan blant annet være møblering, garderobeløsninger, fargevalg, dører og vindusform, bygningsmessige konstruksjoner og detaljer på fasader, fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning etc.
Prosjektet er bygget i henhold til Forskrift om tekniske krav til byggverk av 2017, energiklasse B, se eget punkt om Bærekraft.

Leilighetene selges etter Lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova).

## KONSTRUKSJON

Bærekonstruksjon i betong og stål. Yttervegger i hovedsak i isolert bindingsverk og enkelte steder i betong. Kledd utvendig hovedsakelig med tegl og tre.
Yttertak er isolert og tekket. Endelig farge på de ulike fasadeelementene er ikke valgt og kan avvike noe fra illustrasjonene.

## STANDARD OG TILVALG

### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning leveres fra HTH i fargen Stockholm som standard.
Frontene er belagt med melamin, med fulldempede skuffer og skap.
Det leveres laminat benkeplate i 30 mm. med rett maskinpåsatt forkant. Stor nedfelt kum fra Franke Bell 210-51 eller lignende.
1-greps kjøkken-armatur av type Hansgrohe M54 eller lignende.
Integrerte hvitevarer fra Electrolux eller tilsvarende, som beskrevet på eget produktblad. Ventilator i overskap type slimline, med aktivt kullfilter.
Det leveres LED-grepslist innfelt i bunnen av overskap. Fungerer både som grep og belysning. Grepslisten leveres ikke på hjørneskap og reol.
Antall stikk leveres iht. forskriftskrav.
Det leveres høye overskap (innredningshøyde ca. 227 cm, avvik kan forekomme).
Mellomrom mellom overskap og himling på kjøkken bygges i samme kvalitet og farge som kjøkkenfronter, eventuelt kasses inn med gips.
Det presiseres at kjøkken og antall skap leveres iht. egen kjøkkentegning.

### STILPAKKER

I dette prosjektet har vi fått hjelp av Nicole D. Emblem fra Monn interiørarkitekter, som har satt sammen fire fine stilpakker og farger som er tilpasset de innvendige materialvalgene, og en fargepalett som fremkaller den lune og varme stemningen som er i tråd med arkitektens uttrykk.
Vi tilbyr en standard stilpakke, og tre stilpakker som kan velges mot et administrasjonsgebyr.

Som standard leveres følgende:
***Stilpakke 1/Krem:***

Fronter i *Stockholm,* modell 28 i fargen lys mokka (nærmeste veiledende NCS S4005-Y50R).
Benkeplate i laminat: 30 mm Sandsten 652. Line grep 20 cm., brun.
Vegger i farge Blek Sand, 1016.
Alternativ farge: klassisk hvit.

De 3 alternative stilpakkene er:
***Stilpakke 2/Krem lys:***
Fronter i *Glatt beige,* nærmeste veiledende NCS kode: S2005-Y20R.
Benkeplate i laminat: 30 mm Sandstein 652. Line grep 20 cm., brun.
Vegger i fargen Mohair, 1233 eller klassisk hvit.

***Stilpakke 3/Delikat lys:***
Fronter i *Støvgrå,* nærmeste veiledende NCS kode: S2500-N.
Benkeplate i laminat: 30 mm Glitter Bianco 603. Line grep 20 cm. børstet stål.
Vegger i Green Harmony, 8252 eller klassisk hvite.

***Stilpakke 4/Delikat Grå:***
Fronter i *Grå,* nærmeste veiledende NCS kode: S5000-N.
Benkeplate i laminat: 30 mm Rustikk Mørk Skifer (565).
Line grep 20 cm. antrasitt.
Vegger i fargen Laurbær, 8302 fra Jotun eller klassisk hvit.

**BAD**
Badene leveres med Appeal Sand (eller lignende) på vegg og gulv.

Vegger og gulv:
Fliser 30 x 60 cm. i farge sand.

Gulv i dusjsonen:
Mosaikk i 5 x 5 cm. i farge sand.
Dusjsone er nedsenket med fall.

Separat wc/vaskerom:
Vegg: Malt gips, samme farge som øvrige rom i leiligheten.
Gulv: Fliser tilsvarende bad.

Innredning i laminat i fargen clay grey NCS4005-Y20R (eller tilsvarende) med 2 skuffer med dempere, og hvit servant i hvitt porselen. Baderomsmøbel leveres i ulik størrelse iht. plantegning.

1-greps servantbatteri av type Grohe Eurosmart eller tilsvarende. Speil med integrert lys i samme størrelse som møbel, 60 cm. Stikkontakt på vegg eller i speil. Innfellbare dusjvegger med klart glass og krom detaljer. Dusjpakke fra Mora MMIX eller tilsvarende i krom.
Vegghengt toalett med innebygd sisterne. Opplegg til vaskemaskin/ tørketrommel på bad. Der det er to bad, leveres det kun opplegg til vask/tørk på et av disse badene. Hvitevarer på bad medfølger ikke.

Det kan bli terskel-/nivåforskjell fra bad til tilliggende rom.

Bad leveres som baderomskabiner. I 4. etasje blir det plassbygde bad.

Skap og luker for vann og varmetekniske installasjoner til leiligheten kan bli synlige i bad og i leiligheten ellers. Evt. plassering på tegning er ikke endelig.
Himling i malt gips eller stålplater i farge NCS 0500-N.

**GULV**
1-stavs parkett hvitpigmentert eik. Kvist i parkett kan forekomme.
Fotlister i samme farge som gulv med synlige skruer / stifter.
Leggeretning kan avvike fra illustrasjoner, dette bestemmes av entreprenør.

Gulv i våtrom og WC leveres med keramiske fliser.

Gulv i innvendig bod: standard parkett

**VEGGER**
Skillevegger leveres i betong eller gips. Innvendige lettvegger består av bindingsverk kledd med gipsplater, sparklet og malt. Standard farge: Stilpakke 1 med farge Blek Sand. Klassisk hvit (NCS S0500-N) kan velges kostnadsfritt.

**TAK, HIMLINGER**:
Innvendig tak består i hovedsak av betong med synlige v-fuger, sparklet og malt i farge NCS S 0500-N glans matt. Det kan forekomme nedsenkede himlinger, dels innkassing av kanaler og rør pga. tekniske installasjoner. Overflatene på nedsenket himling og innkassinger er sparklet og malt gips, alternativt malt MDF (fabrikkert tre-produkt) eller tilsvarende. Det tas forbehold om at innkassinger ikke er vist på salgstegningene. I innvendig bod i leiligheten monteres systemhimling.
Takhøyde generelt er ca. 2,50 meter. I rom med nedforet himling/innkassing er høyden ca. 2,20 meter.
Det kan komme stålhimling (farge hvit) hvis det leveres baderomskabiner.

**GARDEROBE**
Enkelte leiligheter leveres med skyvedørsgarderobe i entré, i hvit glatt utførelse, for plassering av ventilasjons-aggregat. Garderoben leveres uten inn-redning. Det leveres ikke garderobe som standard. Garderobeskap eller skyvedører som er stiplet på tegning leveres ikke.

**DØRER**
Hovedinngangsdør til leiligheten er brann- og lydklassifisert iht. forskriftene, med kikkhull. Farge sort NCS 9000-N.
Sorte lister rundt døren med synlige stiftehoder.

Innvendige dører leveres med hvit glatt overflate i farge NCS S 0500-N. Hvite gerikter som dørene. Gerikter leveres fabrikkmalt med synlige stiftehoder. Alle gerikter gjerdes.

**VINDUER/VINDUSDØRER**
Vinduer med energiglass. Innvendig vindusomramming i hvit. Foringer og listverk i hvit utførelse (NCS S 0500-N) Enkelte vinduer er faste og kan ikke åpnes. Disse vinduene må pusses fra terrasse, balkong, svalgang eller fra vindusfelt ved siden av. Gerikter leveres fabrikkmalt med synlige stiftehoder. Alle gerikter gjerdes. Vinduene er dimensjonert etter støykrav, dagslysbehov og energi. Dimensjon på vinduer, samt brystning under vinduer vil kunne avvike noe fra illustrasjonene og plantegninger.
Vindusplassering og -størrelse kan variere noe fra vist plassering på tegning

**VENTILASJON**
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning med inntak og avkast i fasade (kombiboks). Leiligheten vil få eget aggregat som plasseres enten i innvendig bod, i entré (bak skyvedørsfront), eller over himling i gang/entré. Endelig plassering blir gjort i forbindelse med detaljprosjekteringen.
Det henvises til egne punkt vedrørende innkassinger og himling for å skjule tekniske anlegg.

**ELEKTRISK**
Elektrisk anlegg ligger generelt skjult i leiligheten. Unntak er fremføring for stikk under overskap, utvendig på balkong, på betongvegger/himling og i den innvendige boden. Stikk for lyspunkt i tak plaserers generelt på nærmeste vegg i forhold til møblering i prospekt, stikket plasseres i overgang mellom vegg og tak. Sikringsskap plasseres i bod eller annet egnet sted.

Alle rom får stikkontakter iht. gjeldende NEK400 for boliger ved tidspunkt for rammesøknad.

Det leveres runde hvite downlights i nedsenket himling på baderom, og i nedsenket himling i entré/gang. Disse leveres med dimmer. Antall i forhold til behov for belysning.
Det leveres belysning i innvendig bod i leiligheten.

**OPPVARMING**
Vannbåren gulvvarme leveres i entré, stue og kjøkken. Det leveres termostatstyrt elektrisk gulvvarme på baderom og eventuelt vaskerom. Gulvvarmen kan reguleres, men reguleringen påvirkes av blant annet utetemperatur.

Vannbåren gulvvarme og varmt vann er basert på bergvarme (energisentral med brønnpark). Energisentral leveres av en profesjonell og anerkjent totalleverandør. Utbygger inngår avtale på vegne av sameiet. Leverandør skal både levere, eie og drifte anlegget etter innflytting, samt stå for salg av energi til beboere. Pris skal være markedsmessig og utbygger skal evaluere flere leverandører for å finne den tryggeste og gunstigste avtale for sameiet. Leverandør anses som eier av anlegget ila bindingstid (normal bindingstid er 20 år, avvik kan forekomme). Etter det kan sameiet forlenge avtalen eller kjøpe ut anlegget.

Forbruket av varmt tappevann og vannbåren gulvvarme måles mot forbruk i hver leilighet og faktureres direkte til eier.

På soverom vil det bli etablert stikk ved vindu der kjøper kan komplementere med panelovn etter innflytting.

**TV/INTERNETT**
1 stk. uttak i stuen for TV/internett.

Leiligheten leveres ferdig tilknyttet tv- og datasignaler inkludert trådløs ruter. Selger tegner på vegne av Sameiet en 5 års kontrakt for signalleveranse med en kollektiv grunnpakke fra anerkjent leverandør. Fast analog telefonlinje inngår ikke. Kjøper kan bestille bredbåndstelefoni direkte fra signalleverandør etter innflytting.

**BRANNSIKRING**
Byggene er sprinklet iht. Forskriftskrav (automatisk slokkeanlegg). Hver boenhet leveres med brannslokkeutstyr og røykvarslere iht. krav.

**ENERGIMERKE**
Byggene vil få energiklasse B eller bedre. Leilighetene blir levert med energiattest. Ved senere salg av leiligheten er det energibruken til hver enkelt seksjonseier som avgjør hvilken klasse den kommer i.

**BÆREKRAFT**
Som en av Norges største virksomheter har Olav Thon Gruppen en påvirkning på miljøet, mennesker og samfunn. Vi ønsker å bidra til en bærekraftig utvikling, og vi har derfor etablert en egen strategi for bærekraftarbeidet vårt. Olav Thon Gruppen har jobbet systematisk med bærekraft siden 2012, og rapporterer årlig på de vesentlige områdene.
Vi skal være ambisiøse i våre målsettinger for å bidra til en bærekraftig utvikling i samfunnet. Dette gjør vi for å sikre verdi i et langsiktig perspektiv, samtidig som vi er skapende i det arbeidet vi gjør i dag.

**BALKONGER/TERRASSER**
Balkonger leveres med betongdekke. Detaljprosjektering kan avdekke behov for trykkimpregnerte

terrassebord på noen balkonger. Terrasser på terreng og takterrasser leveres med trykkimpregnerte terrassebord.

Balkonger vil få rekkverk i glass som er delvis foliert for å gi en fin skjerming. Noen balkonger mot Underlandsveien får rekkverk med høyere glassfelt enn de øvrige balkongene for å oppfylle støykravet.

På enkelte balkonger vil det være skillevegg mot nabo i glass (enten opalglass eller samme som rekkverk).

På enkelte terrasser vil det bli spilevegg i tre, se salgstegning.

Endelig utforming/materialvalg avgjøres av selger (ref. pkt. om Utomhus).

Det leveres smale glassbaldakiner over balkong- og terrassedører der det ikke er noen balkonger i etasjen over.

Det leveres utelampe med innvendig bryter, samt dobbel stikkontakt, på utvendig vegg på balkonger og terrasser.

Balkonger anses som en utvendig konstruksjon og mindre ansamlinger av vann vil derfor kunne oppstå på gulvflaten etter regnvær. Det samme vil gjelde drypp fra overliggende balkong og rekkverk. Himling på balkong er betong eller utvendig montert lydplate.

Detaljprosjektering kan avdekke at enkelte terrasser på terreng kan leveres som balkonger, og rekkverk kan forekomme pga. høydeforskjeller. Disse terrassene/balkongene er merket med blå prikk på utomhusplan (D107, B104 og B105).

**TAKTERRASSER**
Det leveres felles takterrasser iht. etasjeplaner. Det leveres plantekasser på felles takterrasser, samt spilevegger i tre mellom privat og felles takterrasse.

Uteareal vil bli ferdigstilt i den grad det er mulig i forhold til årstid og utbygging av området i sin helhet.

**INNVENDIG BOD/TEKNISK ROM**
Tekniske installasjoner (for eksempel vannfordelerskap, sikringsskap og ventilasjonsaggregat) kan bli plassert i innvendig bod/teknisk rom eller himling.

## FELLESAREAL

**INNGANGSPARTI**
Ringetablå og calling-anlegg med bildetelefon og automatisk låsåpner.

| | |
|---|---|
| Gulv: | Fliser på gulv. |
| Vegger: | Sparklet og malte vegger. |
| Tak: | Hvitmalt evt. lett nedhengt himling/systemhimling. |

Det leveres en postkasse til hver boenhet.

**TRAPPER/TRAPPEROM/ KORRIDORER**
Trappene er i prefabrikkert betong evt. stål.

| | |
|---|---|
| Gulv: | Belegg |
| Vegger: | Sparklet og malte vegger. |
| Tak: | Hvitmalt evt. systemhimling. |

**HEIS**
Det er heis i alle fire hus direkte fra kjeller til alle etasjer.

**PARKERING**
Det blir parkering i garasjekjeller med innkjøring fra sørsiden av tomten og inn under bygg D, se utomhusplan.
Dette vil være felles adkomst til parkering for alle de fire husene.

Alle 3- og 4-roms leiligheter kan kjøpe parkeringsplass for kr. 300.000,-, se prisliste. Kjøp av p-plass skal da markeres i kjøpetilbudet.

For 2-roms leiligheter kan det bli mulig å kjøpe p-plasser senere i salgsprosessen. Informasjon vil bli sendt ut på mail og det vil være førstemann til mølla prinsippet. Det vil ikke være p-plasser til alle leiligheter.

Parkeringer vil generelt holde minimum 2,1m høyde. Det vil kunne være enkelte tekniske føringer med lavere høyde, for eksempel pga. avløpsrør/føringer langs vegger og søyler. Boligprodusentenes bransjenorm (V1.0-2024) følges mht. størrelse på parkeringsplasser og overordnet prosjektering av garasje-anlegg.

Det blir automatisk åpning av garasjeport med mobiltelefon.

Garasjekjeller er uten sluk, og mindre ansamlinger av vann vil kunne oppstå på gulv.

Alle p-plasser forberedes for elbilladning. Det tilbys lader for elbil i forbindelse med tilvalgsprosess. Det inngås avtale med Aneo på vegne av sameiet (eller tilsvarende annerkjent leverandør). Leverandøren både leverer ladeanlegg, tilbyr kjøp av ladere mot etableringsgebyr, står for videre drift og vedlikehold, samt fakturerer beboere iht. avtalt markedsmessig prismodell. Leverandør anses som eier av anlegget så lenge sameiet velger å forlenge denne avtalen. Anlegget må kjøpes ut av sameiet hvis avtalen ikke forlenges.

**GJESTEPARKERING**
Det er ikke avsatt parkeringsplasser forbeholdt gjesteparkering i prosjektet.

**SYKKELPARKERING**
Det blir etablert sykkelparkering på terreng, samt i garasjekjeller.

**FELLESHUS**
Det blir et flott felleshus på ca. 60 kvm. Huset vil ha store vindusflater som gir mye lys og et hyggelig miljø. Huset vil inneholde kjøkken, stue/oppholdsrom, samt separat wc. Det vil være terrasse platting. Huset vil bli etablert sør for bygg C. Huset eies og driftes av sameiet.

**UTOMHUSPLAN**
Endelig utomhusplan er ikke ferdigbehandlet og er på dette tidspunkt kun utarbeidet for illustrasjon. Endelig utomhusplan vil bli utarbeidet i forbindelse med videre utvikling av prosjektet. Selger forbeholder seg her retten til å bestemme endelig beplantning, utforming og materialvalg på fellesareal, gårdsrom, terrasser, fasader etc.

**RENOVASJON**
Type beholdere er ikke avklart ennå, det kan leveres delvis nedgravde beholdere. Plassering iht. utomhusplan, endringer kan forekomme. Beholdere tømmes med kranbil iht. kommunens norm.

**STØYSKJERM**
Det leveres støyskjerm mot Underlandsveien og jernbane. Støyskjerm dimensjoneres for å oppfylle gjeldene støykrav, endelig omfang (høyde og lengde samt materialer) er ikke avklart ennå. Utomhusplan og illustrasjoner viser foreløpig utforming av støyskjerm.

**SPORTSBODER**
Leiligheter større enn 50 kvm BRA-I har privat sportsbod på ca. 5 kvm i kjeller. Leiligheter til og med 50 kvm BRA har privat sportsbod på ca. 2,5 kvm i kjeller.

Leilighet A107 og B107 har innvendig bod på 4 kvm., og vil i tillegg få sportsbod på 4 kvm.
Sportsbodene leveres med gitter-vegger og dør tilpasset hengelås.
Sportsbodene er ikke klimatisert.
Gulv, tak og betongvegger: støvbundet eller malt betong.

**TILVALG**
Det er mulig å gjøre tilvalg, dvs. enkelte individuelle tilpasninger som tilbys av selger mot tillegg i pris og innenfor gitte tidsrammer. Det vil også være mulig å gjøre enkelte tilvalg fra prosjektets leverandører.

Eksempel på tilvalg:
Parkett: ulike typer parkett iht. leverandørens utvalg.
Innerdører: alternative dører fra valgt leverandør.
Bad: alternative fliser, møbel og garnityr fra prosjektets leverandør.
Kjøkken: fronter, benkeplate og garnityr fra prosjektets leverandør.
Elektro: ekstra stikkontakter og screens.

For leilighetene i 4. etasje med privat takterrasse vil det bli mulig å gjøre tilvalg på terrassegulv, noe utelys og utevann.

Tilvalgene reduseres i forhold til prosjektets fremdrift.
Kjøper kan ikke kreve utført endrings- eller tilleggsarbeider som endrer vederlaget (kjøpesum) med mer enn 15%, jfr. Bustadoppføringslova §9.
Det forekommer også administrasjonspåslag (for totalentreprenør og evt. byggherre) for administrering av tilvalg og endringer.

**ENDRINGER**
I prosjektet skilles det mellom tilvalg og endringer.

Endringsarbeider refererer seg til alle ønsker utover listen over valgmuligheter. Endring kan medføre at selger, leverandører og arkitekter må vurdere ønskene, hvilket medfører en faktisk kostnad for utredningen alene (selv om endringen ikke bestilles). Endringer kan kun gjennomføres dersom det ikke berører rammetillatelse/ igangsettingstillatelse og ikke gir forsinkelser i prosjektet. Det åpnes ikke for endringer knyttet til flytting av bærevegger, vann og endringer som påvirker utvendig uttrykk.

## FORBEHOLD
Denne informasjonen er gitt med forbehold om skrivefeil.

Alle opplysninger er gitt med forbehold om:

1. rett til mindre endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige. Kjøper aksepterer at selger har rett til å foreta slike endringer.

2. mindre endringer av oppgitt areal på leiligheter og balkonger/terrasser. Dette som følge av at endelig detaljering av prosjektet ikke er avklart pr dato, som f.eks. endelig plassering av sjakter/kanaler.

3. mindre endringer som følge av krav fra offentlige instanser bl.a. godkjennelse av fasader og endringer fra rammetillatelse fra kommunen.

4. mindre endringer som følge av branntekniske eller forskriftsmessige krav.

5. selgers rett til endelig å bestemme utforming og materialvalg på fellesareal, gårdsrom, terrasser, fasader etc.

6. selgers rett til korreksjoner på baderomsløsninger i forbindelse med å standardisere antall typer baderomskabiner.

7. plassering av p-plasser og boder. Boligkjøper er ikke garantert plassering av verken bod eller p-plass under sitt bygg.

Det gjøres oppmerksom på at dersom det er avvik mellom leveransebeskrivelsen og tegninger/illustrasjoner i prospekt, annonse eller på hjemmeside, er det den endelige leveransebeskrivelsen som gjelder.

Oslo, 20. februar 2025

# KONTRAKT FOR KJØP AV EIERSEKSJON UNDER OPPFØRING

## 1. KJØPEKONTRAKTENS PARTER OG DOKUMENTER

1.1 Mellom

| Navn | Adresse/Kontaktinfo | Org.nummer |
|---|---|---|
| OTE Eiendom AS<br>v/ Fullmaktshaver [redacted] | Stenersgata 2, 0184 Oslo<br>Tlf: 52 83 10 89 | 923 454 209 |

heretter kalt Selger, og

| Navn | Adresse/Kontaktinfo | Fødselsdato |
|---|---|---|
| [redacted] | Åmotveien 38 B, 1389 Heggedal<br>Tlf: 975 63 640 / E-post: geirthomas@live.no | 06.08.1996 |

heretter kalt Kjøper.

Det er i dag inngått bindende avtale om kjøp av eierseksjon under oppføring. Selger og Kjøper kalles heretter i fellesskap for «Partene», og hver for seg som en «Part».

1.2 Avtalen består av dette dokumentet vedlagt **a)** Selgers standard salgsbetingelser, **b)** leveransebeskrivelse og **c)** øvrige bilag som fremgår av pkt. 17 i dette dokumentet. Samlet betegnes dette dokumentet og samtlige vedlegg heretter som **«Kjøpekontrakten»**.

Kjøpekontrakten suppleres av bustadoppføringslova (bufl.) og bakgrunnsretten ellers.

Hver Part innestår for å ha nødvendige fullmakter for å forplikte seg etter Kjøpekontrakten.

## 2. KJØPEKONTRAKTENS OBJEKT

2.1 Selger overdrar herved til Kjøper bolig under oppføring med leilighet nr. D207 i prosjektet Heggedal Hage. Eierseksjonen blir en del av eierseksjonssameiet Heggedal Hage. Eierseksjonens sameiebrøk bestemmes i forbindelse med kommende seksjonering.

2.2 Eierseksjonens nåværende adresse og matrikkel er Underlandsveien 6, gnr. 78 bnr. 40 i Asker kommune.

Eierseksjonen vil etter gjennomført seksjonering bli betegnet ved et eget gårdsnummer (gnr.), bruksnummer (bnr.) og seksjonsnummer (snr.). Endelig adresse vil bli tildelt av kommunen i

forbindelse med flytting.

2.3 Foruten Eierseksjonen omfatter overdragelsen også:

| Gjenstand | Ja/Nei | | Antall |
|---|---|---|---|
| Garasjeplass(er) | Ja ☐ | Nei ☒ | |
| Mulighet for leie av parkeringsplass | Ja ☐ | Nei ☒ | |
| Privat Sportsbod | Ja ☒ | Nei ☐ | |
| Balkong | Ja ☒ | Nei ☐ | |
| Terrasse | Ja ☐ | Nei ☒ | |
| Privat uteareal (Markterrasse) | Ja ☐ | Nei ☒ | |

2.4 Eierseksjonen leveres og overtas som angitt i Kjøpekontraktens bilag 2, justert med tillegg av eventuelle skriftlige tilvalg/endringer som er avtalt mellom Partene.

2.5 Selger tar forbehold om og har etter egen vurdering rett til endringer i leveransen, herunder i konstruksjon og materialvalg, som er hensiktsmessige og som ikke forringer leveransekvaliteten, som følge av prisendringer, manglende tilgjengelighet, samt endringer som måtte følge av regelendringer, pålegg eller annet vedtak fra offentlig myndighet, uten at Kjøper kan kreve reduksjon i pris.

Det kan også forekomme justeringer av vindusplassering/-størrelse samt endelig utforming av private balkonger/terrasser/markterrasser og lignende uten at Kjøper kan kreve prisendringer.

2.6 Det tas også forbehold om endelig størrelse og avgrensning på Eierseksjonssameiets tomt, og Kjøper aksepterer at avvik kan forekomme. Selger står fritt til å seksjonere Eierseksjonssameiet, å etablere og organisere flere eierseksjonssameier, samt å tildele og plassere sportsbod etter egen vurdering.

## 3. KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

3.1 Eierseksjonen overdras for en kjøpesum stor kr. 3 120 000,-

3.2 I tillegg til Kjøpesummen må Kjøper uoppfordret betale følgende omkostninger:

| | | |
|---|---|---|
| Dokumentavgift 2,5% av andel salgsverdi tomt | kr | 3 320 ,- |
| Tinglysningsgebyr skjøte inkl attest | kr | 500 ,- |
| Tinglysningsgebyr pr. pantedokument | kr | 500 ,- |
| Tilknytningsgebyr kabel-tv | kr | 4 500 ,- |
| **Total omkostninger NOK** | **kr** | **8 820 ,-** |

3.3 Dersom Kjøper ønsker ytterligere pantedokument tinglyst på Eierseksjonen i forbindelse med etablering av lån, vil det tilkomme ytterligere tinglysingsgebyr. Det tas forbehold om endring av offentlige avgifter/gebyrer og en formell godkjennelse av dokumentavgiftsgrunnlaget fra Statens kartverk.

3.4 Kontraktssummen vil ikke indeksreguleres.

3.5 Kjøper kan bestille Selgers tilbudte endrings- og tilleggsarbeider («Tilvalgsarbeider»), som avtales separat. Avtalte beløp for Tilvalgsarbeider innbetales til Oppgjørsmeglers konto før Overtakelse. Selger kan kreve inn delbetaling innen den frist som fastsettes av selger dersom beløp for Tilvalgsarbeider blir større enn kr. 300.000,-. Kjøperen kan ikke kreve å få utført Tilvalgsarbeider eller kreve endringer av delleveranser som endrer Kjøpesummen med mer enn 15 %, jf. buofl. § 9.

Kjøpesummen, Omkostningene og betaling for Tilvalgsarbeider omtales heretter i fellesskap for («Kontraktssummen»).

Avtale om endringer eller tilleggsarbeider skal være skriftlige, og må godkjennes av selger. Selger kan kreve betaling for utredninger, tegninger, utarbeidelse av pristilbud og lignende forberedelser, jf. buofl.§44.

Det gjøres oppmerksom på at tilvalg/endringsmuligheter kan være begrenset hvis byggingen er i gang. Ta kontakt med selger for mer informasjon om hvilke tilvalgsmuligheter som er tilgjengelige.

3.6 Som oppstartskapital til Eierseksjonssameiet betales 2 måneders ekstraordinære fellesutgifter til Eierseksjonssameiets forretningsfører ved Overtakelse, i tillegg til de ordinære felleskostnadene.

3.7 Kjøper kan avbestille leveransen helt eller delvis i henhold til reglene i buofl. §§ 52 og 53. Slik avbestilling kan gi Selger rett til økonomisk kompensasjon og/eller erstatning.

3.8 Ved Kjøpers fulle avbestilling før igangsettelsestillatelse er gitt betaler Kjøper etter bufl. § 54 et avbestillingsgebyr på 5 % av Kontraktssummen inkl. mva.

## 4. OPPGJØR OG FORSKUDD

4.1 Oppgjøret skjer via oppgjørsmegler Noroppgjør AS, org.nr. 986 956 204, Postboks 3871 Ullevål Stadion, 0805 Oslo («Oppgjørsmegleren»).

4.2 Alle innbetalinger forbundet med oppgjøret skal skje til Oppgjørsmeglerens klientkonto 6118.06.32440 og merkes med KID nr. 124017121722 .

Betaling anses ikke å ha skjedd med frigjørende virkning før Kontraktssummen inkludert evt. forsinkelsesrenter er kreditert klientkontoen i sin helhet.

Kontraktssummen innbetales på følgende måte:

| | | |
|---|---|---|
| Forskudd kr. 100.000,-betales ved utstedt garanti jfr Bustadoppføringslova §12 | kr | 100 000,- |
| Resten av Kontraktssummen, innen 2 virkedager før Overtakelse | kr | 3 028 820,- |
| **Totalt NOK** | **kr** | **3 128 820,-** |

Kjøper har ansvar for at beløpene er betalt innen avtalte frister. Senest samtidig med at resten av Kontraktssummen er betalt, skal Kjøper ha besørget at Oppgjørsmegleren har mottatt samtlige tinglysingsklare pantedokumenter forbundet med kjøpet av Eierseksjonen.

4.3 Kjøperen har ikke plikt til å innbetale forskudd før Selger har stilt nødvendig sikkerhet i henhold til buofl. § 12.

Forskudd kan kun utbetales til Selger, og renter på forskudd tilfaller i sin helhet Selger, fra det tidspunkt garanti er stilt etter buofl. § 47.

4.4 Ved forsinket betaling skal Kjøperen betale forsinkelsesrente i henhold til Lov om forsinket betaling av 17. desember 976 nr. 100 (forsinkelsesrenteloven). Forsinkelsesrenter løper fra forfall til betaling finner sted og beregnes av hele Kontraktssummen, med fratrekk for evt. innbetalt forskudd.

Denne bestemmelsen gir ikke Kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt i Kjøpekontrakten.

Dersom Kjøper er forsinket med betaling over 30 – tretti – dager etter forfallsdato, gir dette Selger rett til å heve kjøpet og kreve full erstatning for eventuelle tap jf. buofl. §55.

4.5 Innbetalinger fra annet enn Kjøpers konto i norsk bank/låneinstitusjon, skal forhåndsgodkjennes skriftlig av Oppgjørsmegler og før betaling kan finne sted.

## 5. SELGERS GARANTI

5.1 Selger skal stille sikkerhet for sin leveranse i form av selvskyldnergaranti, jf. buofl. § 12.

5.2 For krav som blir gjort gjeldende før overtakelse dekker garantisummen tre prosent av Kjøpesummen, og skal oppjusteres for eventuelle Tilvalgsarbeider. For krav som blir gjort gjeldende etter overtakelse dekker garantisummen fem prosent av Kjøpesummen og Tilvalgsarbeidene. Garantien skal gjelde frem til fem år etter overtakelse. For krav Kjøper fremsetter etter dette tidspunktet, gjelder ingen sikkerhet.

5.3 Dersom Kjøper ikke innen garantitidens utløp skriftlig har fremmet krav ovenfor Selger, gir Kjøper Oppgjørsmegler ugjenkallelig fullmakt til å returnere garantidokumentet til garantistiller.

## 6. SKJØTE

6.1 Skjøtet utstedes av Nordoppgjør AS så snart Kjøpekontrakten er signert. Skjøtet utstedes til Kjøper uten gårds-, bruks-, og seksjonsnummer, som påføres av Selger/Oppgjørsmegler når

endelig matrikkelbetegnelse foreligger. Skjøtet oppbevares hos Oppgjørsmegler inntil tinglysing kan finne sted jf. pkt. 6.3.

6.2 Hjemmelsoverføring kan bli forsinket som følge av offentlige myndigheters saksbehandlingstid ved deling/sammenføyning/seksjonering av Eiendommen.

6.3 Tinglysing finner ikke sted før Kjøper har innbetalt fullt oppgjør. Eventuell forsinkelse ved tinglysing og oppgjør som skyldes forhold på Kjøpers side, er Kjøpers ansvar.

6.4 Som sikkerhet for Kjøpers innbetalinger har Selger utstedt en sikringsobligasjon med urådighetserklæring til Oppgjørsmegler, pålydende samlet salgssum for samtlige eierseksjoner i prosjektet med sikkerhet i samtlige av Eierseksjonssameiets seksjoner. Sikringsobligasjonen er tinglyst på Eiendommen.

6.5 Skjøtet skal tinglyses i Kjøpers navn.

## 7. OVERTAKELSE

7.1 Forventet ferdigstillelse er i løpet av 2027.

Tidspunktet er foreløpig og ikke bindende for Selger. Senere ferdigstillelse utløser ikke dagmulkt eller annet krav på vederlag hos Kjøper.

Selger tar følgende forbehold om gjennomføring av Kjøpekontrakten:

a) at det oppnås tilstrekkelig forhåndssalg med 50% av salgsverdien for hele prosjektet.

b) godkjent endringstillatelse til rammesøknad uten tyngende vilkår, og godkjent igangsettingstillatelse av prosjektet.

c) at det ikke inntreffer forhold som medfører at Selger med rimelighet ikke finner det forsvarlig å iverksette byggearbeidene. Eksempler på dette kan være manglende bedriftsøkonomisk forsvarlige avtaler med bank eller entreprenør, samt uforutsette offentligrettslige krav.

d) Styregodkjennelse

Selgers frist for å gjøre forbeholdene gjeldende er 31.12.2025.

Selger er bundet av Kjøpekontrakten dersom det innen denne frist ikke er sendt skriftlig og saklig begrunnet brev til kjøper om at forbehold gjøres gjeldende.

Følgende gjelder dersom Selger gjør ett eller flere av de ovennevnte forbehold gjeldende:

- Kjøpekontrakten 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. eventuelt opptjente renter.

Selger kan velge å frafalle forbeholdene tidligere selv om de ikke er oppfylt.

Når Selger har opphevet forbeholdene i Kjøpekontrakten skal Selger fastsette en overtagelsesperiode som ikke skal være lenger enn 6 måneder. ("Overtagelsesperiode"). Selger skal skriftlig varsle Kjøper om når overtagelsesperioden begynner og slutter.

Senest 10 uker før ferdigstillelse av Eierseksjonen skal Selger gi Kjøper skriftlig melding om endelig og forpliktende overtagelsesdato ("Overtagelse"). Overtakelsen er bindende, og det kan beregnes dagmulkt fra utløpet av denne. Dagmulkt kan beregnes med 0,75 promille av Kjøpesummen fra Overtagelse til faktisk overtagelse, men kan ikke kreves for mer enn 100 dager.

Selger kan kreve overtagelse inntil 4 måneder før den fastsatte Overtagelsesperioden. Senest 10 uker før det nye overtagelsestidspunktet skal Selger gi kjøper skriftlig melding om det nye overtagelsestidspunktet. Det kan beregnes dagmulkt av den nye fristen.

Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene buofl. § 11 er oppfylt. Selger skal varsle Kjøper om forholdet som gir grunnlag for krav om forlengelse med rimelig frist.

7.2 Selger tar et særskilt forbehold om at det i dag er en uvanlig og svært uforutsigbar markedssituasjon. Det skyldes blant annet senvirkninger etter pandemisituasjonen, krigen i Ukraina og et generelt utfordrende marked med renter og prisvekst. Både transport, materialleveranse, arbeidskraft, entreprenørkontrakter, o.l. kan bli påvirket av situasjonen og føre til at den forventede ferdigstillelsen blir forskjøvet, og det vil være en viss usikkerhet også etter at igangsettelse eventuelt er besluttet. Selger tar forbehold om å stå fritt til å forskyve fremdriften i prosjektet som følge av slike forhold. Kjøper kan ikke gjøre gjeldende noen krav mot selger på grunn av en slik forskyvning av fremdrift. Dette gjelder ikke angivelse av endelig dato for overtagelse som i henhold til kontrakten skal fastsettes senest 10 uker før ferdigstillelse.

## 8. OVERTAKELSESFORRETNING

8.1 Kjøperen skal overta Eierseksjonen ved overtakelsesforretning. Selgeren skal innkalle til overtakelsesforretning etter bufl. § 15. Om Kjøper ikke møter iht. innkallingen uten gyldig grunn kan Selger foreta overtakelsesforretningen alene.

8.2 Ved overtakelsesforretningen skal Selger føre protokoll. Partene skal ha hvert sitt signerte eksemplar av protokollen i original. Kopi sendes Oppgjørsmegler.

Det skal ved Overtakelse foreligge midlertidig brukstillatelse eller evt. ferdigattest, og Eierseksjonen skal leveres i ryddig og byggerengjort stand.

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til Eierseksjonen på overtakelsesforretningen, såfremt Kontraktssummen er bekreftet mottatt på Oppgjørsmeglers klientkonto.

Overtagelsesforretning har følgende virkning:

1. Kjøper får rett til å ta Eierseksjonen i bruk

2. Risikoen for Eierseksjonen går over fra Selger til kjøper

3. Reklamasjonsfristene begynner å løpe

4. Selgers plikt til forsikring etter punkt 9.1 opphører

8.3 Har Kjøper overtatt bruken av Eierseksjonen og Selgers leveranse er fullført går risikoen over på Kjøper i tråd med buofl. § 14 selv om det ikke er avholdt overtakelsesforretning. Hvis Kjøper ikke overtar bruken pr. Overtakelse og årsaken til dette ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunkt han kunne ha fått overta bruken.

8.4 Når risikoen for Eierseksjonen går over på Kjøper, faller ikke hans plikt til å betale Kontraktssummen bort ved at Eierseksjonen blir ødelagt eller skadet som følge av hendelse som han ikke svarer for.

8.5 Kjøper er kjent med at det vil kunne gjenstå arbeider på fellesarealer frem til prosjektet som helhet er ferdigstilt. Selger forbeholder seg retten til fleksibilitet vedrørende løsning/utforming og materialvalg for fellesarealene, samt farge/materiale på tak og fasade. Fasadeendringer kan forekomme i detaljprosjekteringen.

8.6 Utvendige og innvendige fellesarealer overleveres til Eierseksjonssameiets styre. Selger kan beslutte at overtakelse av fellesarealer gjennomføres trinnvis.

8.7 Avhengig av årstid vil utomhusarbeidene kunne bli ferdigstilt og overtakelsesforretning for disse avholdt etter Kjøpers overtakelse av boligen.

Dersom det gjenstår vesentlige utomhusarbeider ved Overtakelse kan Oppgjørsmegler holde tilbake deler av en rimelig andel av oppgjøret til Selger som sikkerhet for ferdigstillelse av de gjenstående arbeider. Styret har fullmakt fra den enkelte kjøper til å frigi beløpet når utomhusarbeidene er fullført.

## 9. FORSIKRING

9.1 Selger har tegnet forsikring for alt arbeid og materialer som brukes på oppføringen av Eierseksjonssameiet, frem til Overtakelse, i samsvar med bufl. § 13, siste ledd.

9.2 Selgeren har en ansvarsforsikring på vanlige vilkår. Forsikringen skal dekke erstatningsansvar for skade Selger og hans leverandører kan påføre Kjøper, tredjeperson eller ting i forbindelse med utførelsen av arbeidet.

9.3 Oppnevnt forretningsfører vil på vegne av Eierseksjonssameiet og for Eierseksjonssameiets regning, tegne felles forsikring for bygningsmassen for ca. 12-24 måneder fra første overtakelsesdag. Hver enkelt seksjonseier må selv besørge egen innbo- /løsøreforsikring fra og med overtagelsen.

## 10. MANGLER OG REKLAMASJON

10.1 Foreligger det mangler ved Selgerens ytelse kan Kjøperen på de vilkår som følger av bufl. § 29 kreve prisavslag, retting, erstatning, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av Kjøpesummen. Dersom Kjøper vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved Eierseksjonen, må han reklamere skriftlig innen rimelig tid etter at han har oppdaget mangelen, jf. bufl. § 30. Selgeren plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av eventuelle skader som følge av mangelen.

10.2 Det gjøres oppmerksom på at Selgerens plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter følgende punkter:

- Sprekkdannelser, riss m.m. som oppstår som følge av naturlige endringer og krymping av materialer, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.
- Reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold.
- Mangler som oppstår på grunn av mangelfullt vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av Eierseksjonen med utstyr.
- Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter Overtakelse som Selger ikke kan lastes eller ha ansvar for.

10.3 Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år fra Overtakelse, selv om manglene ikke kunne ha vært oppdaget tidligere. Mangler som er påberopt i rett tid, vil bli utbedret av Selger så snart som praktisk mulig etter at reklamasjonen er skriftlig fremsatt og akseptert.

10.4 Dersom det ikke er til klar ulempe for Kjøper eller medfører forringelse av Eierseksjonen, kan Selger kreve at utbedring av mangler som det er reklamert på etter Overtakelse, skjer samlet etter ettårsbefaring.

## 11. ETTÅRSBEFARING

11.1 Selgeren skal uoppfordret innkalle til besiktigelse av Eierseksjonen om lag 1 – ett – år etter Overtakelse. Selgeren skal føre protokoll på samme måte som ved overtakelsesforretningen. Protokollen skal underskrives av Partene, hvor Partene får hvert sitt eksemplar. Det vises ellers til bufl. § 16.

11.2 Selger hefter ikke for mangler som skyldes uriktig bruk av Eierseksjonen eller skader som Kjøperen selv har påført denne, eller for tilfeldige begivenheter som Selger ikke kan lastes for.

11.3 For Eierseksjonssameiets fellesarealer vil Selger innkalle Eierseksjonssameiets styre til tilsvarende befaring.

## 12. HEFTELSER

12.1 Kjøper har fått seg forelagt kopi av utskrift fra grunnboken som viser alle tinglyste heftelser/servitutter for Eiendommen, og overtar disse slik de fremkommer av grunnboken. Kjøper aksepterer at det på Eiendommen kan påheftes servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, samt andre servitutter/erklæringer vedrørende atkomst til Eierseksjonssameiets fellesarealer for tilstøtende eiendommer, drift og vedlikehold av fellesområder og drift og vedlikehold av nettverk/energi/vann og avløp mv. Kjøper plikter om

nødvendig å medvirke ved sin underskrift på slike erklæringer/servitutter.

12.2 Selger garanterer at Eierseksjonen vil bli levert fri for pengeheftelser med unntak av lovpålagt panterett til Eierseksjonssameiet som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser (herunder innbetaling av fellesutgifter).

## 13. EIERSEKSJONSSAMEIET / FELLESUTGIFTER

13.1 Kjøper har rett og plikt til å være medlem av Eierseksjonssameiet i henhold til lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 (eierseksjonsloven) og plikter å følge Eierseksjonssameiets til enhver tid gjeldende vedtekter / husordensregler.

13.2 Kjøper plikter å betale månedlige felleskostnader for Eierseksjonen og evt. garasjeplass.

Felleskostnadene er stipulert for første driftsår, og Kjøper er kjent med at justeringer kan forekomme etter endringer i offentlige avgifter, konsumprisindeksutvikling, vedlikeholdsbehov, Eierseksjonssameiets egne vedtak mm. Selger har rett til å bestemme leverandører for Eierseksjonssameiet (bl.a. strøm, vaktmester, vedlikehold av tekniske installasjoner, tv/bredbånd).

13.3 Det foreligger pt. ikke regnskap eller budsjett for Eierseksjonssameiet. Budsjett inklusiv forslag til fastsettelse av fellesutgifter for første driftsår vil bli utarbeidet av Selger i samarbeid med forretningsfører og legges frem på konstituerende sameiermøte.

13.4 Foreløpig utkast til vedtekter for Eierseksjonssameiet er vedlagt. Kjøper aksepterer at endringer kan forekomme.

## 14. GARASJEPLASS

14.1 Garasjeplassen kan bare disponeres, herunder fremleies, av Kjøper så lenge Eierseksjonen er overtatt og eies av Kjøper. Overdragelse av garasjeplassen og bruksrett kan bare skje sammen med overdragelse av Eierseksjonen, eller bare til øvrige seksjonseiere i Eierseksjonssameiet eller tilbake til Selger, og for øvrig i tråd med vedtektene.

14.2 Selger forbeholder seg retten til fordeling av parkeringsplassene. Senere fordeling vil overlates til endelig disponent av parkeringskjeller.

14.3 Selger beholder eiendom-/bruksrett til eventuelle ledige parkeringsplasser ved ferdigstillelse og kan disponere disse fritt, herunder både salg og utleie.

## 15. TOLKNINGSREGLER

15.1 Det kan ikke avtales eller gjøres gjeldende vilkår som er dårligere for Kjøperen enn det som følger av bustadoppføringslovas ufravikelige bestemmelser, jf. bufl. § 3.

15.2 Kontraktsdokumentene utfyller hverandre. Leveransebeskrivelsen gjelder foran øvrige

kontraktsdokumenter. Inneholder kontraktsdokumentene for øvrig bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle bestemmelser foran generelle og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne Kjøpekontrakten, foran standardiserte bestemmelser.

15.3 Dersom en ytelse er ulikt angitt på tegning og i Leveransebeskrivelsen, gjelder Leveransebeskrivelsen.

## 16. DIVERSE

16.1 I forbindelse med salg og utbygging er det visse forbehold/betingelser som ligger til grunn. Endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige (for eksempel plassering av kanaler/sjakter) kan forekomme under byggeperioden. Dette kan gi mindre endringer i areal for Eierseksjonen inklusiv terrasse/markterrasse/balkong. Det kan også forekomme innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Dette gir ikke Kjøper rett til mangelsbeføyelser, herunder prisavslag, dersom evt. endringer ikke forringer kvaliteten på Eierseksjonen.

16.2 Mot Selgers skriftlige forhåndssamtykke og mot særskilt gebyr til Selger kan Kjøper transportere Kjøpekontrakten, jf. Salgsbetingelser.

16.3 Selger står fritt til å endre leilighetsnummer og det tas forbehold om eventuell endring av antall seksjoner i Eierseksjonssameiet, herunder både bolig og næring.

16.4 Inntil prosjektet er ferdigstilt, har Selger rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer og utstyr på Eiendommen og i deler av garasjeanlegg.

16.5 Partene gir herved selger fullmakt til å oversende kjøpekontrakt til kjøpers bank samt forretningsfører ved forespørsel fra disse.

16.6 Etter signering av denne kontrakt vil, med mindre annet særskilt avtales, epost benyttes som kommunikasjonsform. For å ivareta personvern vil alle dokumenter som inneholder sensitive opplysninger bli kryptert. Det er kjøpers ansvar å oppdatere selger med riktig epostadresse dersom denne endres underveis.

## 17. VEDLEGG

17.1 Følgende dokumenter inngår som vedlegg til avtalen:

1. Plantegning Leilighet
2. Salgsbetingelser datert 11. september 2024
3. Leveransebeskrivelse datert 11. september 2024
4. Situasjonsplan datert 23.09.2024 (med forbehold om endringer)
5 Utomhusplan datert 05.07.2023 (med forbehold om endringer)
6. Foreløpige fasadetegninger datert 23.09.2024 (med forbehold om endringer)
7. Reguleringsplan datert 16.12.22 vedlagt, bestemmelser fra 06.07.22 fås ved henvendelse.

8. Utkast til foreløpige vedtekter for Eierseksjonssameiet (Ettersendes)
9. Grunnboksutskrifter a jour 20.09.2024
10. Prospekt (tilgjengelig på visningssenter og hjemmeside)

17.2 Kjøperen har fått seg forelagt kopi av ovennevnte vedlegg og gjort seg kjent med innholdet og akseptert disse.

## 18. SIGNATUR

Kjøpekontrakten med vedlegg er utferdiget i 2 – to – eksemplarer, hvorav ett til hver av Partene.

| | |
|---|---|
| OTE Eiendom AS<br>v/ Fullmaktshaver [redacted] | [redacted] |
| Sted/dato | Sted/dato |

Allianz

Allianz Trade

| | |
|---|---|
| **Garanti Nr. – Guarantee No.:** | 11110331 |
| **Sted - Place:** Oslo | **Dato – Date:** 25.10.2024 |
| **Garantitype - Type of guarantee:** | Forskuddsgaranti |
| **Beløp – Amount:** | **NOK 100.000,00** |

| **Oppdragsgiver (Garantidebitor) - Principal:** | **Beneficiant (Garantikreditor) - Beneficiary:** |
|---|---|
| OTE Eiendom AS<br>Stenersgata 2A<br>0184 OSLO<br>Norge | Geir Thomas Schie<br>Åmotveien 38 B<br>1389 Heggedal<br>Norge |

Garantisten, Euler Hermes Norge - org.nr. 897 391 872 stiller seg herved overfor

garantikreditor/forbruker **Geir Thomas Schie**

som selvskyldnerkausjonist for de kontraktsforpliktelser

hoveddebitor/utbygger/entreprenør **OTE Eiendom AS - org.nr. 923 454 209**

har i forbindelse med forbrukerens betaling av forskudd jfr. Bustadoppføringslova § 47, i henhold til kontrakt som gjelder prosjekt - Heggedal Hage D207.

Det er et vilkår for krav og betaling under denne garanti at nevnte forskudd er mottatt av utbyggeren/entreprenøren.

Garantien gjelder for forbrukerens rett til å få tilbakebetalt forskudd ved utbyggerens/entreprenørens mislighold av kontrakten.

Garantien er begrenset til **NOK 100.000,00** - akkumulert, med tillegg av byggelånsrente.

Forbrukerens krav overfor garantisten må være mottatt av garantisten senest ved forbrukerens overtagelse av kontraktsarbeidet. Ved avtaler som omfatter rett til grunn (Bustadoppføringslova § 1 første ledd b), må forbrukerens krav overfor garantisten være mottatt av garantisten på det seneste tidspunkt av overtagelse eller hjemmelsoverføring til eiendommen.

Der det er fremmet krav under garantien kan garantisten avvente utbetaling under garantien til mulige innsigelser er avklart. Garantisten kan avvente utbetaling under garantien til det foreligger enighet om kravets størrelse mellom utbygger/entreprenør og forbruker eller saken er avgjort ved rettskraftig dom. I sistnevnte tilfeller er garantisten forpliktet til å betale forsinkelsesrenter fra og med 30 dager etter at krav er fremmet ovenfor garantisten til utbetaling skjer.

Tvister vedrørende denne garantien behandles ved samme verneting som tvister mellom utbygger/entreprenør og forbruker.

Etter opphør bes dette dokument returnert Euler Hermes Norge.

Oslo, 25.10.2024
Euler Hermes Norge

Sigve Tollefsen

Lasse Schwartzbach

Gyldigheten av dette elektroniske signerte dokument kan bli bekreftet på følgende adresse: https://beneficiary.allianz-trade.com. Tast inn følgende identifikasjons kode: T!Q!F78FU

Allianz

Allianz Trade

| | |
|---|---|
| **Garanti Nr. – Guarantee No.:** | 11110332 |
| **Sted - Place:** Oslo | **Dato – Date:** 25.10.2024 |
| **Garantitype - Type of guarantee:** | Byggetid/Garantitid |
| **Beløp – Amount:** | **NOK 93.600,00** |

| **Oppdragsgiver (Garantidebitor) - Principal:** | **Beneficiant (Garantikreditor) - Beneficiary:** |
|---|---|
| OTE Eiendom AS<br>Stenersgata 2A<br>0184 OSLO<br>Norge | Geir Thomas Schie<br>Åmotveien 38 B<br>1389 Heggedal<br>Norge |

Garantisten, Euler Hermes Norge - org.nr. 897 391 872 stiller seg herved overfor

garantikreditor/forbruker **Geir Thomas Schie**

som selvskyldnerkausjonist for de kontraktsforpliktelser

hoveddebitor/utbygger/entreprenør **OTE Eiendom AS - org.nr. 923 454 209**

har i henhold til kontrakt som gjelder prosjekt - Heggedal Hage D207.

Garantien gjelder for utbyggerens kontraktsforpliktelser ihht. Bustadsoppføringslova §12, 1.ledd, herunder forsinkelsesrenter og inndrivelsesomkostninger ved mislighold i utførelsestiden og reklamasjonstiden. Garantien i utførelsestiden gjelder også for utbyggerens ansvar for forsinket fullføring.

Garantien er begrenset til **NOK 93.600,00** som utgjør **3 %** av vederlaget, for forhold som påberopes overfor utbyggeren før overtagelse av kontraktsarbeidet.

Garantien opptrappes deretter til **NOK 156.000,00** som utgjør **5 %** av vederlaget, for forhold som påberopes overfor utbyggeren ved forbrukerens overtagelse av kontraktsarbeidet eller i løpet av de fem første årene deretter.

Garantien i utførelsestiden og reklamasjonstiden kan samlet ikke gjøres gjeldende for mer enn 5% av vederlaget.

Garantien gjelder inntil krav som forbrukeren har mot utbyggeren, og som er fremsatt mot utbyggeren og garantisten innen de respektive frister, er oppfylt. Garantisten skal alltid varsles dersom kontrakten mellom forbrukeren og utbyggeren heves.

Der det er fremmet krav under garantien kan garantisten avvente utbetaling under garantien til mulige innsigelser er avklart. Garantisten kan avvente utbetaling under garantien til det foreligger enighet om kravets størrelse mellom utbygger og forbruker eller saken er avgjort ved rettskraftig dom. I sistnevnte tilfeller er garantisten forpliktet til å betale forsinkelsesrenter fra og med 30 dager etter at krav er fremmet ovenfor garantisten til utbetaling skjer.

Tvister vedrørende denne garantien behandles ved samme verneting som tvister mellom utbyggeren og forbrukeren.

Etter opphør bes dette dokument returnert Euler Hermes Norge.

Oslo, 25.10.2024
Euler Hermes Norge

Sigve Tollefsen

Lasse Schwartzbach

Gyldigheten av dette elektroniske signerte dokument kan bli bekreftet på følgende adresse: https://beneficiary.allianz-trade.com. Tast inn følgende identifikasjons kode: J5WHEXDG1

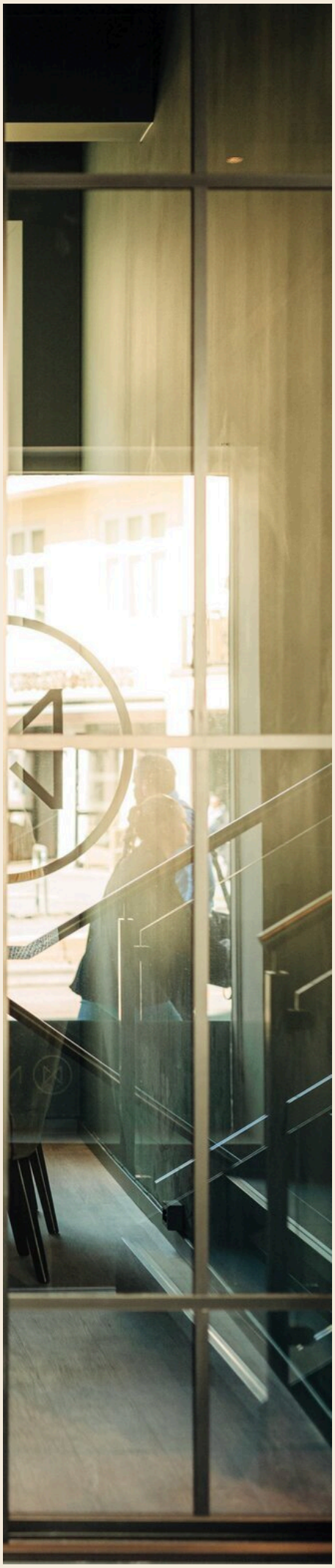

Underlandsveien
Hoppåsveien
Bygg A
Bygg B
Bygg C
Bygg D
Støyskjerm
Maleplass
Eksisterende bygg
Rik gråorsumpskog -skog bevares
Eks. skog
Felles-hus
Oppstillingsplass
Bom
Rik gråorsumpskog
Gråorsumpskog:
Merknad:
Tegnforklaring
Ny
Eksisterende
Grenser
Reguleringsgrense
Bygning
Yttervegg
Kjellervegg
Inngang
Markterrasse
Markterrasse/balkong rekkverk kan forekomme
Balkong plan 02
Terrengbehandling
Punkthøyde
Kote, 1 m ekvidistanse
Kote, 0,5 m ekvidistanse
Fallpil
Konstruksjoner
Støttemur
Støyskjerm
Trapp
Rekkverk
Bom
Veier og plasser
Vei, kant
Kantstein
Kant plantefelt var vis
Asfalt
Jernbanespor
Grus
Belegningssten
Tredekke
Park og hage
Gress
Plantefelt
Kantvegetasjon
Regnbed/grøft
Eks. skogbunn
Gressarmering
Elvegrus langs fasade
Busker
Trær
Levegg
Benk
Møblering
Sykkelparkering
Hengekøyer
Lekeapparater
Balansekk
Terskel i flomvei
Lysmast
Pullertbelysning
Renovasjon (5m3, 3m3)
Brannoppstilling
Utarbeidelse til prosjekt
Endring
Olav Thon Gruppen
Underlandsveien 6
UTOMHUSPLAN
Koordinatsystem NTM10, NN-2000
Kontraktsvedlegg
L
22069
102
F01

Velkommen til

# Nordvik Sandvika

Sandvika er i sterk utvikling, og våre eiendomsmeglere kjenner Vestre Bærum godt. Vi dekker hele området fra Sandvika sentrum og Jong til Hamang og Vøyenenga, og vet hva som driver etterspørselen her og hva kjøperne faktisk er villige til å betale. Vi har meglere som kombinerer lokal innsikt med høy faglig standard, og du får tett oppfølging gjennom hele salget, der vi også ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Jørgen Kanitz' gate 22, 1337 SANDVIKA
c.bjerke.olsen@nordvikbolig.no
**67 11 05 05**

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

### Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar*

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid*

### Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
*https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon*

### Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

### Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

### Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

**Storebrand Forsikring AS**
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

**HELP Forsikring AS**
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

## Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

**1. Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

**3. Varmekilder,** slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, radio og musikkanlegg**
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. Baderomsinnredning/Utstyr**
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. Garderobeskap**
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

**13. Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. Postkasse** medfølger.

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

**16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

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

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. Brannstige, branntau,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

**1. Mindre stress**
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

**2. Du blir prioritert**
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

**3. Enkel søknad**
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

**Vær klar når det gjelder**
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

**Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.**

**Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.**

**Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.**

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 45-0099/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Underlandsveien 6 1389 HEGGEDAL
Matrikkel: Gnr 78, bnr 40 (ideell andel 1/1) i Asker kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

| | Sum: | Sign: |
|---|---|---|
| Egenkapital: | | |
| Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon) | | |
| Til sammen: | | |

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

*Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3*

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:




**Andreas Solberg**
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Sandvika
andreas.solberg@nordvikbolig.no
454 41 638

**Børre Gåsvær**
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Sandvika
b.gasvar@nordvikbolig.no
920 72 780


Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: