NORDVIK

Grenseveien 8A, leil. S4-158

1 soverom | 32 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Grenseveien 8A, leil. S4-158

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
12	Andre vedlegg
18	Vedlegg
20	Om boligen
37	Nabolagsprofil
179	Kontaktinfo
181	Forbrukerinformasjon om budgivning
182	Budskjema

Salgsoppgave produsert 25.09.2026









Nøkkelinformasjon

Fastpris: Ny 2-roms m/ca. 8 kvm balkong i 2 etg. Heis. Flytt inn 17. mars 27.

Prisantydning	**3 390 000,-**
Omkostninger	**58 540,-**
Totalpris	**3 448 540,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 100,-**
BRA-i	**32 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2027**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

- Fin intern beliggenhet.

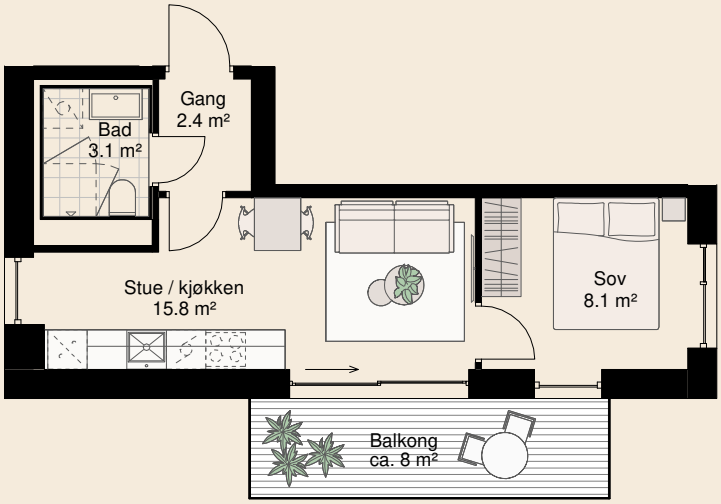
15. okt. innkalte utbygger til:
17. mars 27, kl. 1130, overtakelse.
10. feb. 27, kl. 1200, ferdigbefaring.

Garanti med grunnlag i hele kjøpesummen etter bustadoppføringslova.
Foto og databilder til illustrasjon. Avvik vil forekomme. Last ned salgsoppgave.
Se plantegning og beskrivelse i prospekt -

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 32 kvm

TYPE : 2-21



N

SELVAAG BOLIG

Solbergskogen - Hus S4

Nedforinger og innkassinger av tekniske føringer utover det som fremgår av tegningen vil kunne forekomme.

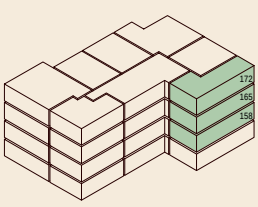
Plassering og antall av evt. panelovner er ikke vist på tegning, avklares i detaljprosjektering. Arealer er regnet etter NS3940:2023. Mindre avvik fra de oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme. Ved angivelse av boligens totale BRA er arealene avrundet til nærmeste kvadratmeter basert på alminnelig avrundingsprinsipper.

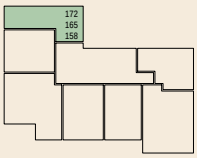
Kjøkkenløsning er ikke detaljplanlagt med kjøkkenleverandør. Endelig løsning vil fremgå av egen kjøkkentegning utarbeidet ifm tilvalgsprosess. Hvitevarer på kjøkken inngår ikke i leveransen.

-Stiplede objekter inngår ikke i leveransen.
-Garderobe løsninger inngår ikke i leveransen
-Når annet ikke er angitt leveres vinduer hvor hele eller deler av vinduet kan åpnes.

Selger har rett til å foreta mindre justeringer/endringer på planløsning.

Det vises for øvrig til forbeholdene i prospektet.
TBA = Terrasse- og balkongareal.





0 m 2,5 m 5 m

Leilighetsnr.	158, 165, 172
Etasje	2,3,4
Antall rom	2
BRA	35 m2
BRA-i	32 m2
BRA-e	3 m2
TBA	ca. 8 m2
Dato	11.06.25

Ca. 8 kvm sydvendt balkong i 2. etg. Bildet er redigert m/KI. Avvik vil forekomme.





Ca. 8 kvm sydvendt balkong i 2. etg. Bildet er redigert m/KI. Avvik vil forekomme.

Bildet er redigert m/KI. Avvik vil forekomme.



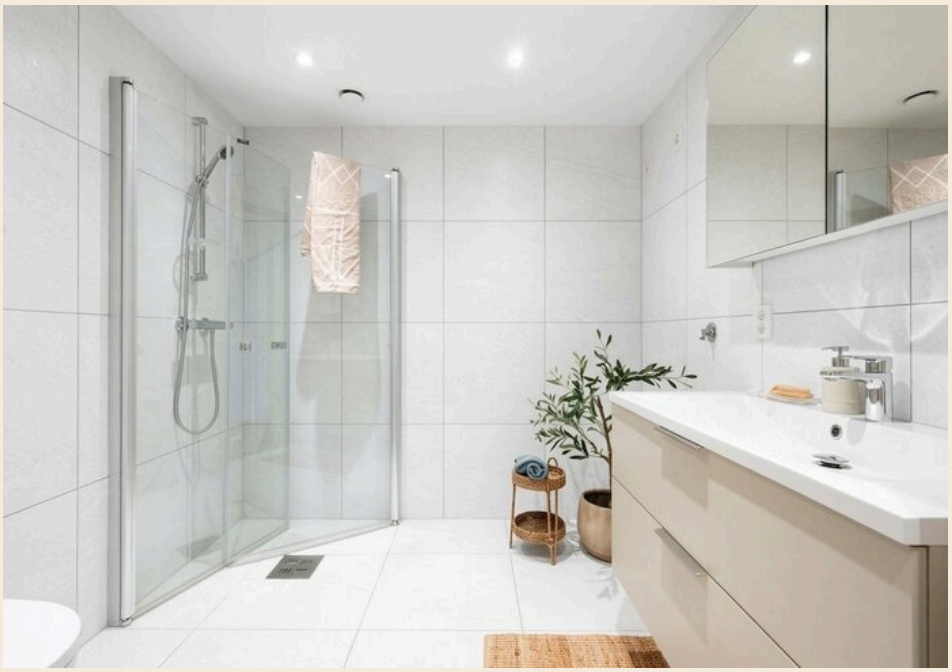
Pen stue m/plass til sittegruppe. Bildet er redigert m/KI. Avvik vil forekomme.



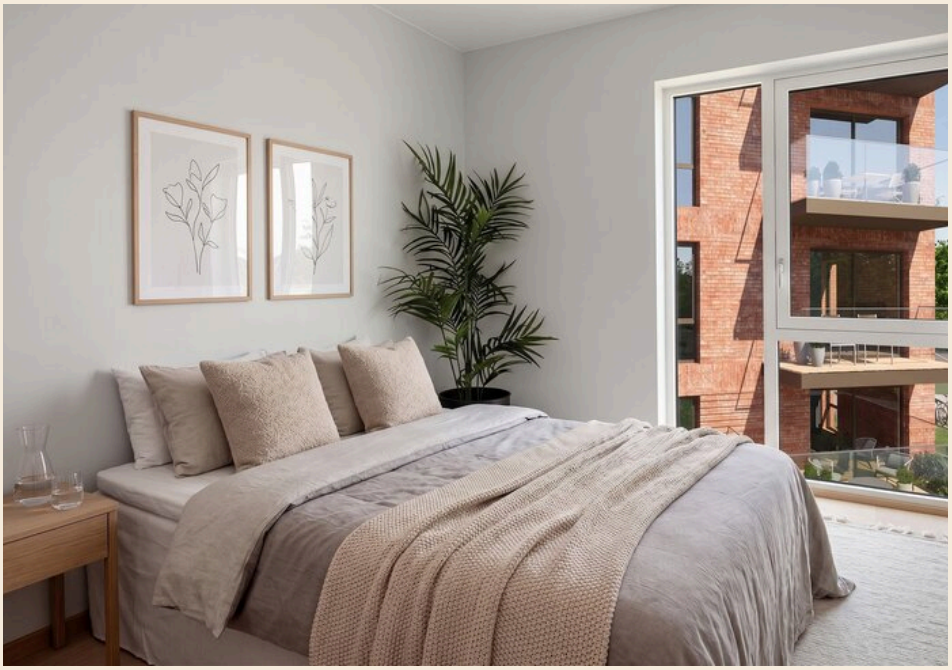


Drømmekjøkkenet, type Kasjmir, klargjort for hvitevarer. Hvitevarer er ikke inkl. Bildet er redigert m/KI. Avvik vil forekomme.

Bildet er redigert m/KI. Avvik vil forekomme.



Fint soverom på ca. 8 kvm.
Bildet er redigert m/KI.
Avvik vil forekomme.





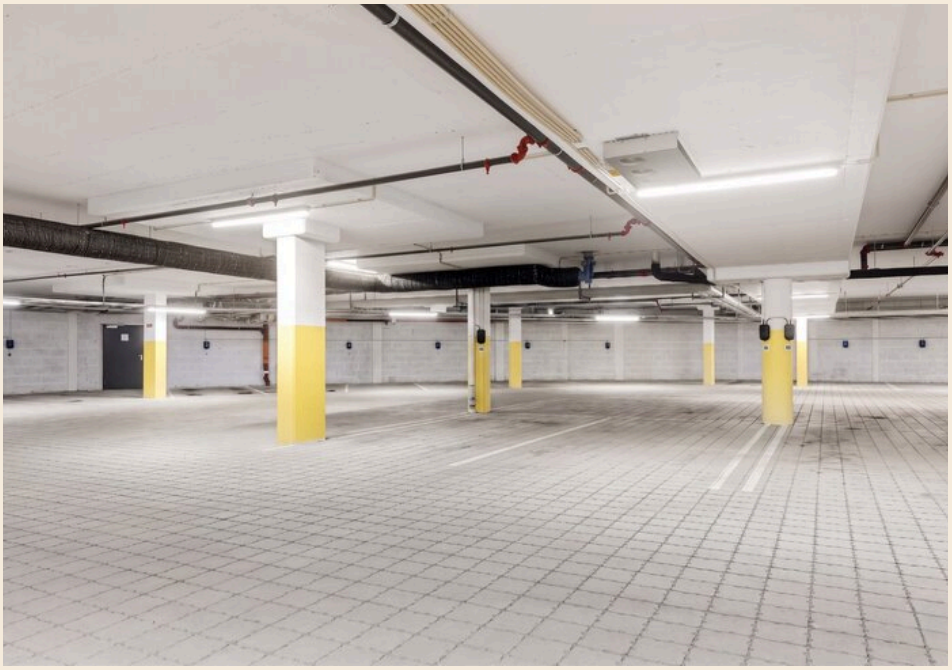
Fint soverom på ca. 8 kvm.
Bildet er redigert m/KI.
Avvik vil forekomme.

Bildet er redigert m/KI.
Avvik vil forekomme.





Kontakt megler vedr. evt. mulighet for kjøp/leie av garasjeplass. Illustrasjonsbilde fra et annet Selvaag-prosjekt.





Ca. 3 kvm. sportsbod er inkl. Illustrasjonsbilde fra et annet Selvaag-prosjekt.

Beboerne har tilgang til hobbyrom/smørerom/sykkelverksted og vaskeplass for bil/sykkel, som er plassert i parkeringskjelleren. Illustrasjonsbilde fra nabosameiet.







På Solbergskogen Hjem kan du velge mellom tre ulike kjøkkenmodeller uten tillegg i prisen. Velg den modellen som passer best til din egen smak og stil.



Primo - kasjmir
Glatt malt kjøkkenfront i fargen Kashmir. Slitesterk benkeplate i høytrykkslaminat (Nr. 2420). Profilhåndtak i stål, nedfelt oppvaskkum i sort og slimline ventilasjonshette i sort utførelse.



Primo - antrasitt
Glatt malt kjøkkenfront i fargen Antrasitt. Slitesterk benkeplate i høytrykkslaminat (Nr. 2451).
Profilhåndtak i stål, nedfelt oppvaskkum i sort og slimline ventilasjonshette i sort utførelse.



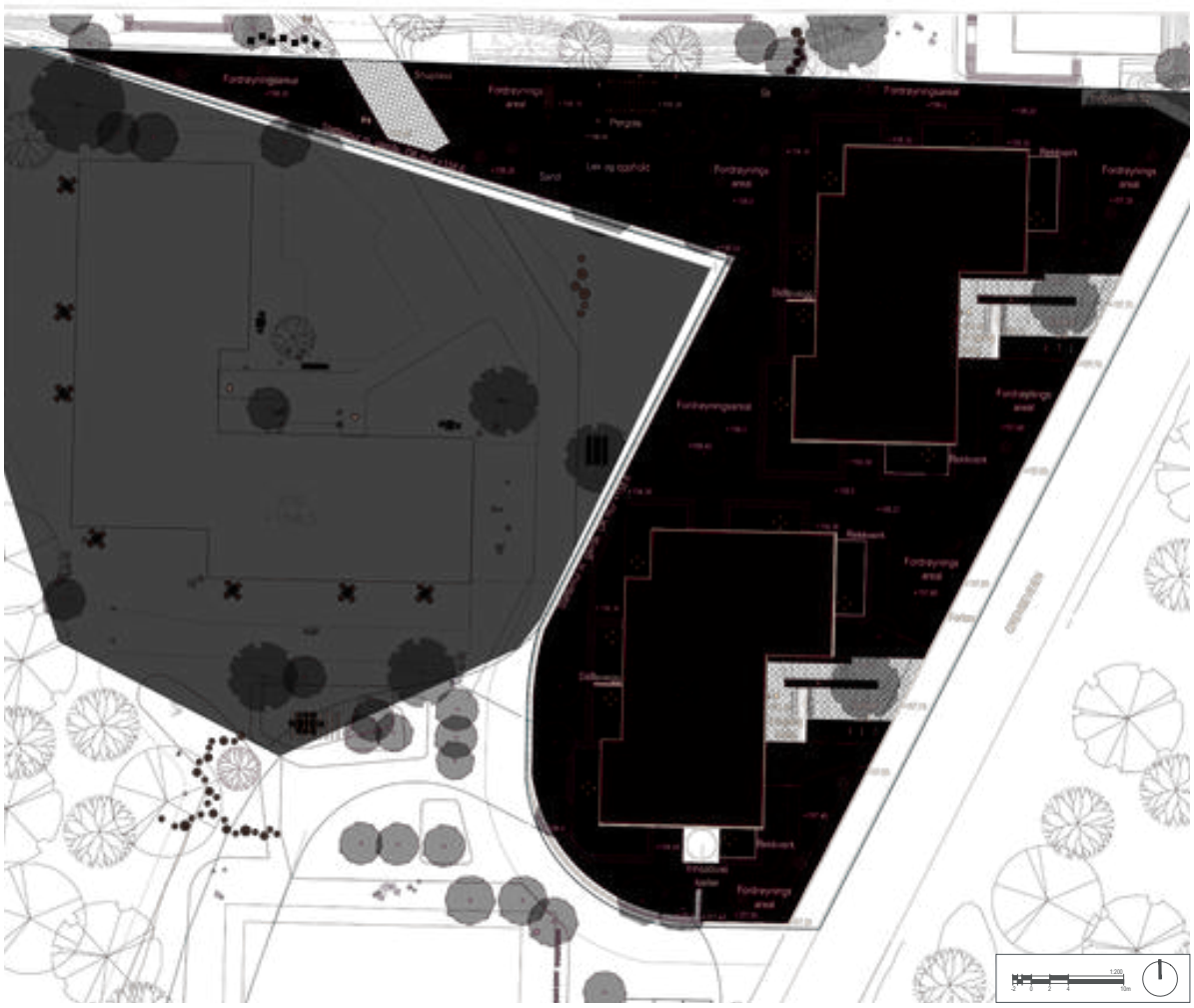
Primo - hvit
Glatt malt kjøkkenfront i fargen Hvit. Slitesterk benkeplate i høytrykkslaminat (Nr. 2396).
Profilhåndtak i stål. Nedfelt oppvaskkum i sort og slimline ventilasjonshette i sort utførelse.

UTOMHUSPLAN



Myrfaret 3 inngår ikke som en del av boligprosjektet Solberskogen Hjem.

UTOMHUSPLAN



Avgrensing - søknadstrinn 1
Eiendomsgrenser
Koter - 1m
Koter - 0,5m
Eks. høyder
Nye trær
Busker
Hekk
Møblering
Pergola
Tråkkheller
Sykkelparkering
Belysning
Belegningstein
Grusdekke
Grussti
Armert gress
Tredekke
Gress
Hage
Eng
Stauder
Overvannsareal
Asfalt

«Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen ikke er ferdig detaljprosjektert. Forstøtningsmurer, fallsikringer, belysning, kummer og liknende vil bli plasser slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terreng. Leveranse av gress, vegetasjon, lekeplasser og materialbruk på harde flater er ikke endelig besluttet og vil kunne avvike i forhold til utomhusplanen. Illustrasjon angir ikke tomtegrense.

OMRÅDEPLAN



ILLUSTRASJON. AVVIK VIL FOREKOMME

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





SELVAAG BOLIG

DERES REF	VÅR REF KHA	DATO 15.10.2026

INNKALLING TIL FERDIGBEFARING OG OVERTAKELSESFORRETNING SOLBERGSKOGEN HJEM – LEILIGHET 158

Tiden for innflytting nærmer seg, og vi har gleden av å innkalle til ferdigbefaring og overtakelsesbefaring:

Ferdigbefaringsdato:	10.02.2027	kl.: 12.00
Overtakelsesforretning dato:	17.03.2027	kl.: 11.30

Kontaktpersonen for befaringen vil være Karin Harlem, mob.nr. 930 39 726.

FERDIGBEFARING

Ferdigbefaringen innebærer en gjennomgang av boligen sammen med en representant fra selger. På befaringen blir det ført protokoll, som undertegnes av begge parter, og merknader i protokollen vil i hovedsak bli søkt utbedret til overtakelse. Vi tar imidlertid forbehold om at etterleveranser av enkelte produkter kan ta noe lenger tid.

OVERTAKELSE

I forbindelse med overtakelsesforretningen vil det foretas en ny gjennomgang av boligen der det blir kontrollert at eventuelle merknader fra ferdigbefaringen er utført. Også fra denne befaringen blir det skrevet protokoll som undertegnes av begge parter. Eventuelle mangler som protokollføres, vil bli utbedret iht. fristen som avtales under overtakelsen. Mangler som forbruker burde ha oppdaget ved overtakelsen, må gjøres gjeldene så snart råd er etter befaringen. Det vises til Bustadoppføringslova §30 andre ledd.

Vi gjør oppmerksom på at fullt oppgjør i henhold til oppgjørsoppstilling fra oppgjørsmegler, inkludert eventuelle tilvalg og omkostninger for boligen, må være innbetalt og registrert på oppgjørsmeglers klientkonto, før overtakelsen. Klientkontonummer og betalingsfrist vil fremgå av oppgjørsoppstillingen som blir tilsendt. Det må beregnes tilstrekkelig tid på innbetalinger som gjøres over nettbank. Fullt oppgjør må være på meglers konto og eventuelt pantedokument må være mottatt, før utlevering av nøkler.

Selvaag Bolig ASA

Postadresse
Postboks 13
0311 OSLO

Besøksadresse
Silurveien 2
0380 OSLO

Tel +47 +47 915 02 224
Epost post@selvaagbolig.no
Web http://www.selvaagbolig.no

Foretaksregistret NO 992 587 776 MVA

www.selvaagbolig.no

INNVENDIGE OG UTVENDIGE FELLESAREAL/PRIVAT UTEAREAL

Ved overtakelsen av boligen, kan det gjenstå enkelte arbeider på innvendige og utvendige fellesarealer. Dette kan skyldes tilpasning til årstid, ferdiggrad/fremdrift ift. resten av prosjektet og eventuelle andre forhold. Det vises til forhold inntatt i kjøpekontrakt og salgsprospekt.

Fellesarealer vil bli overtatt av styret, alternativt valgt beboerrepresentant i henhold til egen innkalling. Private utearealer besiktiges med kjøper.

GENERELT

Det gjøres oppmerksom på at Selger ikke vil kunne overlevere boligen til andre enn Kjøper(ne) jfr. Kjøpekontrakten og ber om at legitimasjon medbringes til befaringene. Den(de) av kjøperne som ikke stiller til befaringen må fremlegge gyldig fullmakt som begunstiger den representanten som stiller på deres vegne.

Dersom det skulle være aktuelt å benytte fullmakt ved noen av befaringene, ta gjerne kontakt med undertegnede i god tid før befaringen for veiledning.

FORSIKRING

Boligen er forsikret inntil kjøper overtar boligen. Styret i sameiet vil tegne fullverdiforsikring for bygget. Hver enkelt beboer må selv tegne innboforsikring.

JURIDISK INFORMASJON

Vi gjør oppmerksom på følgende forhold knyttet til overtakelsen:

1) Dersom forbruker uteblir fra overtakelsesforretningen uten gyldig grunn kan entreprenøren gjennomføre overtakelsen alene. Det vises til Bustadoppføringslova §15.
2) Eventuelle mangler som forbrukeren burde ha oppdaget under overtakelsesforretningen må, gjøres gjeldende så snart råd er. Det vises til Bustadoppføringslova §15 jfr. § 30.
3) Overtakelsen av boligen har de virkninger som følger av Bustadoppføringslova §14, tredje ledd. Disse er:
   a) Risikoen for ytelsen går over på forbruker, jfr. Bustadoppføringslova §45.
   b) Reklamasjonsfristen etter Bustadoppføringslova §30 begynner å løpe.
   c) Stanser eventuell dagmulkt jfr. Bustadoppføringslova §18
   d) Entreprenøren har krav på sluttoppgjør jfr. Bustadoppføringslova §46.

Vi ønsker vel møtt til ferdigbefaring og overtakelsesforretning.

Med vennlig hilsen
SELVAAG BOLIG

Karin Harlem
Kundekonsulent
kh@selvaagbolig.no

www.selvaagbolig.no

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0223/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Grenseveien 8A, leil. S4-158, 1406 SKI
Gnr 102, bnr 229, snr 42 (ideell andel 1/1) i Ås kommune

Selger
Thal Eiendom AS

Kjøpesum og omkostninger
3 390 000,- (Fastpris)

Omkostninger:
40 000,- (Administrasjonsgebyr)
14 250,- (Dokumentavgift av andel tomteverdi)
3 200,- (Stipulert oppstartskapital til sameiet tilsvarende 2X felleskostnader. Avregnes ikke.)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
---
58 540,- (Omkostninger totalt)
---
3 448 540,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Avgiftsgrunnlag for dokumentavgift er kr. 570 000,-

Om boligen

Byggeår
2027

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 32 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 35 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

Leilighet under oppføring
2. etasje:
BRA-i: 32 kvm. Gang, bad, soverom, kjøkken/stue.
Total BRA: 32 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong.

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

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Oppgitt areal er hentet fra utbygger. Arealene må anses som et estimat, da boligen ikke er ferdigstilt. Det tas forbehold om mindre avvik.

Forklaring av arealbegrep:
BRA (bruksareal): Boligens samlede areal innenfor omsluttende vegger (yttervegger/skillevegger).
BRA består av:
- BRA-i: Boligens interne bruksareal innenfor omsluttende vegger (yttervegger/skillevegger), inkludert innvendige vegger, boder, sjakter etc.
- BRA-e: Ekstern bruksareal, for eksempel bod som ikke er direkte tilknyttet boligen (innvendig adkomst).
- BRA-b: Areal av innglasset balkong.
- TBA: Areal av terrasse og balkonger som er tilknyttet boenheten.
Arealet som er oppgitt på det enkelte rom på tegningene, er netto gulvareal uten omsluttende vegger. Sum av oppgitt areal på hvert enkelt rom utgjør derfor ikke bruksarealet for boligen.

SLIK LESER DU PLANTEGNINGENE; Info fra utbygger:
Arealet er angitt i henhold til NS3940:2023.
BRA-i er bruksarealet av en boenhet som ligger innenfor omsluttende vegger, inkl innvendige vegger, sjakter, søyler ol BRA-e er bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. BRA-b er arealet av eventuell innglasset balkong. BRA er summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og uteareal tilknyttet boenheten. På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor rommets omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger. Angitte arealer på

plantegning er basert på foreløpig beregninger forut for detaljprosjektering. Selger forbeholder seg retten til å foreta omdisponeringer av arealet internt i boligen. Det gjøres oppmerksom på at dette kan endre angitt totalt BRA-i, og dermed også BRA.

Innhold
Gang, bad, soverom, kjøkken/stue.

Standard
KJØKKEN
Innredningen leveres med moduler for integrering av oppvaskmaskin og stekeovn/ platetopp. Innredning er tilpasset frittstående kjøl/ frys.
Hvitevarer medfølger ikke.

Alle 2-roms leiligheter leveres med innredning tilpasset 45cm oppvaskmaskin Leilighetene på 35-39-53m² leveres med innredning tilpasset komfyr i høyskap.

Kjøkken fra Drømmekjøkkenet eller tilsvarende kvalitetsleverandør. I prosjektet er det tre ulike konsepter/modeller inkl kjøkkenfront og benkeplate uten tillegg i pris

Ettgreps blandebatteri fra ORAS eller tilsvarende kvalitetsleverandør. Innredningshøyde for kjøkkeninnredning er ca 2,27 m. Nedforing fra himling til overskap. Underskap leveres som skapseksjoner med unntak av en skuffeseksjon. Under vaskekum leveres det vaskeskap med avfallssortering. Demping på skapdører og skuffer Håndtak på benkeskap og høyskap, push-funksjon på overskap. Det leveres egen kurs for induksjonstopp LED spotter under overskap med dimmer Stikkontakt over kjøkkenbenk.

BAD
Det leveres innredning iht kontraktstegning Servant og ettgreps blandebatteri type Grohe eller tilsvarende kvalitetsleverandør. Det leveres oppløftventil i servant (pop up ventil)Det leveres vannbåren varme i badegulv Innfelte hvite downlights i tak med dimmer Speil med integrert belysning (lys i speilflaten). Stikkontakt på vegg ved servant, alternativt integrert i speil Stikkontakter for vaskemaskin og tørketrommel. Vegghengt toalett med tilhørende sete i SoftClose. Dusjhjørne 90x90 cm med rettvinklede eller leddede dusjvegger i herdet klart glass Dusjbatteri med termostat og dusjsett type Grohe eller tilsvarende kvalitetsleverandør Hjørnesluk. Opplegg for vaskesøyle Leilighetene på 31m² og 32m² får dusjhjørne på 80x80 cm.
Gulv: 60x60 cm fliser, Rak Paleo White
Vegger: 60x60 cm fliser, Rak Paleo White
Tak: Sparklet og malt, fargekode NCS S-0500N

ENTRE/GANG, STUE/KJØKKEN, SOVEROM, BOD
Gulv: 1-stavs hvitpigmentert eikeparkett. Lister i hvitpigmentert eik eller eikefoliert.
Vegger: Sparklet og malt, fargekode NCS S-1000N.
Tak: Sparklet og malt, fargekode NCS S-0500N.

GARDEROBESKAP OG SKYVEDØRSGARDEROBE
Leilighetene leveres uten garderobeløsninger. Kan bestilles under tilvalgsprosess.

DØRER
Entredør med kikkehull og FG-godkjent låsesylinder Glatte innvendige kompaktdører type Nordic eller tilsvarendeFlat lakkert hardvedterskel i eik Gjæret listverk med synlige stifter Vrider i rustfritt børstet stål

-TILVALG-
Selger har valgt stilretning Primo – Kasjmir etter tilvalgsmenyen.

Tilvalgsfrist er utløpt. Boligen leveres som standard utover dette/Boligen leveres som standard utover det som er nevnt spesifikt.

KJØKKENKONSEPT
På Solbergskogen Hjem kunne en velge mellom tre ulike kjøkkenmodeller uten tillegg i prisen. Velg den modellen som passer best til din egen smak og stil.

Benkeplate:
Primo – kasjmir: Glatt malt kjøkkenfront i fargen Kashmir. Slitesterk benkeplate i høytrykkslaminat (Nr. 2420). Profilhåndtak i stål, nedfelt oppvaskkum i sort og slimline ventilasjonshette i sort utførelse.
Primo – antrasitt: Glatt malt kjøkkenfront i fargen Antrasitt Slitesterk benkeplate i høytrykkslaminat (Nr 2451). Profilhåndtak i stål, nedfelt oppvaskkum i sort og slimline ventilasjonshette i sort utførelse
Primo – hvit: Glatt malt kjøkkenfront i fargen Hvit Slitesterk benkeplate i høytrykkslaminat (Nr 2396). Profilhåndtak i stål Nedfelt oppvaskkum i sort og slimline ventilasjonshette i sort utførelse.

NÆRMERE VEDR TILVALGSMENY/BUOFL
Evt. tilvalgsbestillinger faktureres av selger og innbetales til oppgjørsmegler samtidig med hovedoppgjør ved overtakelse/ferdigstillelse av leiligheten.

Prosjektet er basert på serieproduksjon, og det kan ikke regnes med tilvalgsmuligheter utover tilvalgsmenyen. Det vil ikke være mulig med tilvalg som krever endring av opplegg for strøm, ventilasjon, sprinkling, vann og/eller avløp. Alle tilvalgsbestillinger skal være selgers representant i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan. Tilvalgsbestillinger faktureres av selger og innbetales til oppgjørsmegler samtidig med hovedoppgjør ved overtakelse/ferdigstillelse for leiligheten. Kjøper har under ingen omstendighet rett til å kreve utført endrings eller tilleggsarbeid som endrer selgers vederlag med mer enn 15%, arbeider som vil føre til ulemper for selger og som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å få utført arbeidene, arbeider som hindrer rasjonell fremdrift, eller arbeider som berører andre seksjoner, fellesareal eller som bryter med forutsetninger gitt i ramme-tillatelse.

Etter bustadoppføringsloven § 9 har kjøper likevel mulighet til å gjøre enkelte tilvalg og endringer avhengig av hvor langt man ha kommet i byggeprosessen. Det er en forutsetning at tilvalget/endringen står i sammenheng med den avtalte leveransen og at den ikke skiller seg vesentlig fra det som opprinnelig er avtalt. Kjøper kan ikke kreve tilvalg og/ eller endringer som medfører større ulempe for selger og/eller utbygger enn den interessen kjøper har av å kreve tilvalget/endringen. Ulempen som tilvalg medfører for utbygger og/eller selger øker i samsvar med at prosjektet ferdigstilles. Tilvalg og endringer vil kunne gi selger og utbygger rett til tilleggsfrist i forbindelse med avtalt overtakelse, slik at overtakelsen kan bli på et senere tidspunkt. I slike tilfeller vil ikke kjøper ha rett til dagmulkt fra opprinnelig avtalt overtakelsetidspunkt. Det må påregnes ekstra kostnad for tilvalg og endringsbestilinger. Kjøper er ansvarlig for selgers merkostnader ved alle eventuelle avbestillinger etter bustadoppføringslova, jf. bustadoppføringslova kap. VI. Kontakt selger for nærmere informasjon. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet.

Parkering
Kontakt eiendomsmegler for nærmere informasjon om evt. mulighet for kjøp og leie av garasjeplass.
Utover dette er det gateparkering etter områdets gjeldende parkeringsbestemmelser.

I parkeringskjeller under og mellom tidligere byggetrinn etableres det parkeringsplasser inkludert HK-plasser i henhold til krav i reguleringen.

I kjeller under hus S3 og S4 etableres det tekniske rom, sportsboder samt sykkelrom. Standard størrelse på parkeringsplass er ca. 250 x 500 cm.
Kjeller planlegges som et sammenhengende anlegg for hele sydfeltet. Adkomst og nedkjøring til garasjeanlegget er i tilknytning til hus S6, se utomhusplan Eierskapet til en parkeringsplass kan, med mindre den overdras sammen med tilhørende eierseksjon, kun overdras til annen eierseksjon i sameiet eller til annen boligseksjon eller andel, eller boligselskap innenfor utbyggingsområdet Solbergskogen. Enkelte av leilighetene vil få tildelt HK-plass som sin parkeringsplass Det gjøres oppmerksom på at kjøpere av leiligheter med tilknyttet HK-plass vil måtte akseptere bruksbytte dersom en annen beboer med parkeringsplass har dokumentert behov for HK-plass, jf eierseksjonslovens § 26. Kostnader som feks gebyrer for et slikt bytte må i sin helhet dekkes av seksjonseier som påberoper seg slik rett. Bruken av HK-plasser administreres av det fremtidige sameiet.

PARKERINGSGARASJE OG GARASJEPORT
Fri kjørehøyde er generelt 220 cm, men lavere kjørehøyde kan forekomme og vil da merkes. Garasjegulv i asfalt eller betong P-plasser oppmerkes og nummereres. Garasjeport i tilknytning til hus S6 leveres med åpning via fjernkontroll eller GSM/mobiltelefon Automatisk åpning ved utkjøring med sensor/radar I tillegg leveres det brikkeleser

VASKEPLASS FOR BIL / MC / SYKKEL
I parkeringskjeller i tilknytning til hus S6 er det en felles vaskeplass til personbil etc Vannuttak med varmt og kaldt vann Høytrykkspyler og støvsuger

SYKKELVERKSTED / SMØREBOD /GROVVERKSTED / HOBBYROM
I parkeringskjeller i tilknytning til hus S6 vil det innredes et rom på ca 50 m² tilpasset og innredet for disse formålene

SYKKELPARKERING
Det leveres sykkelstativer i parkeringskjeller, og sykkelstativer ute i henhold til utomhusplan

GJESTEPARKERING
Det etableres gjesteplasser i tilknytning til hus S6 på terreng i henhold til utomhusplan, felles for sameiene.

Byggemåte
PROSJEKTINFORMASJON - TEKNISK BESKRIVELSE.
Selvaag Bolig planlegger en utbygging på ca. 350 leiligheter fordelt på 17 bygg på Solbergskogen i Ås kommune.

Boligprosjektet Solbergskogen Hjem vil bestå av ca. 120 leiligheter av den totale utbyggingen. Dette prospektet gjelder byggetrinn 4 på Solbergskogen, og består av bygg S3 med 28 leiligheter og bygg S4 med tilsvarende antall leiligheter, totalt 56 leiligheter.

BÆRESYSTEMER.
Hovedbæresystem i stål og betong. Etasjeskiller leveres hovedsakelig i betong med synlige v-fuger i himlinger.

FASADE.
Fasader bygges opp som isolerte stendervegger og kles i hovedsak av teglstein.

MARKTERRASSER.
Markterrasser leveres med tremmegulv i Royal impregnert trevirke. Det leveres skillevegg og hekk for å skjerme private uteplasser på terreng iht. utomhusplan/kontraktstegning. Dobbel stikkontakt og en utelampe med innvendig bryter. Det leveres frostfri utekran.

BALKONGER.
Balkonger leveres med tremmegulv i Royal impregnert trevirke, sluk og nedløpsrør. Dobbel stikkontakt og en utelampe med innvendig bryter. Rekkverk i glass og aluminium på S3 og S4. Høyde på rekkverk vil være minimum iht. forskrifter, arkitekt bestemmer endelig høyde på rekkverk ut fra en helhetsvurdering.

YTTERTAK.
Takkonstruksjoner isoleres og dimensjoneres i henhold til energiberegninger. Det legges taktekking med forskriftsmessig fall til sluk.

HIMLINGER.
Det må påregnes lokale nedforinger og/eller innkassinger i himlinger grunnet tekniske installasjoner i leilighetene. Nedforet himling kles med gips. Nedforinger og innkassinger er vist på kontraktstegninger, men ytterligere eller endrede nedforinger kan forekomme som en del av detaljprosjekteringen. Det monteres ikke taklister.

INNVENDIG TAKHØYDE.
Nettohøyde i oppholdsrom som ikke blir nedforet leveres med himlingshøyde ca. 2,58 m. Høyde ved nedforing vil generelt være ca. 2,30 m, men det kan forekomme lokale nedforinger/innkassinger som er lavere enn dette. I bad vil høyden være ca. 2,20 m. Selvaag Bolig planlegger en utbygging på ca. 350 leiligheter fordelt på 17 bygg på Solbergskogen i Ås kommune. Prosjektbeskrivelsen beskriver hvilke materialer og arbeider som inngår i leveransen for leilighetene. Leveranser utføres i henhold til teknisk forskrift av 2017 (TEK17).

INNERVEGGER.
Generelt utføres leilighetsskillevegger i betong og vegger mot fellesrom som lyd-/brannvegger i stenderverk Innervegger utføres generelt i stenderverk som kles med gips på begge sider I enkelte leiligheter kan det være en eller flere bærevegger av betong Internt i leilighetene isoleres innvendige vegger mot bad.

VINDUER / BALKONGDØRER / SKYVEDØRER.
Utvendig leveres vinduer/balkongdører/skyvedører med aluminiumskledning og innvendig med hvitmalte trekarmer .Generelt leveres balkongdører som skyvedører iht kontraktstegning Listefri utførelse på yttervegger. Alle åpningsbare vinduer leveres med barnesikring. Balkongdører/skyvedører leveres med knappevrider innvendig.

TRAPPER I FELLESAREALER.
Hovedtrapper i fellesareal utføres i betong. Trapperekkverk med spiler og enkle håndløpere av lakkert stål eller aluminium. Rømningstrapp leveres som spiraltrapp med galvanisert rekkverk. Flis 60x60 cm, inkludert sokkelflis på gulv i 1. etasje, mellomrepos og trapper fra kjellerplan t.o.m trapp til 2. etasje. Vinylbelegg i trapper og mellomrepos f.o.m 2. etasje og opp.

INNGANGSPARTI FELLESAREAL.
Gulv: Flis 60x60 cm inkludert sokkelflis.
Vegg: Trespiler, hvor bakenforliggende overflate til spilene skal ha sort farge. Postkasser og infoskjerm integreres i spilevegg.
Tak: Trespiler, hvor bakenforliggende overflate til spilene skal ha sort farge.

KORRIDORER I FELLESAREAL.
Gulv: Flis 60x60 cm inkludert sokkelflis i trapperom 1. etasje og underetasje fram til kjellerplan. Øvrige korridorer i leilighetsetasjer med vinylbelegg.
Vegg: Sparklet og malt.
Tak: Systemhimling.

SPORTSBODER.
Leiligheter over 50m² får sportsboder på 5m². Leiligheter under 50m² får sportsboder på 3m². Bodene vil være lokalisert i kjeller. Bodene vil bli fordelt av selger i forkant av innflytting.
Det gjøres oppmerksom på at det i enkelte sportsboder vil kunne være tekniske installasjoner slik som f.eks. ventilasjonskanaler og fremføring av VA-anlegget eller bæresystem. Slike installasjoner kan redusere det faktiske lagringsvolumet i sportsboden. Sportsboder er kun ment for lagring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktsvingninger.

FELLES BELYSNING.
Anlegg for belysning av private veier og øvrige fellesarealer eies og vedlikeholdes av det fremtidige sameietHEIS Det leveres heis i forbindelse med trapperom, heis går ned til kjeller.

RENOVASJON.
Renovasjon er planlagt som utvendig nedkast i avfallsbrønner Foreløpig planlagt plassering av renovasjonspunktene er vist på utomhusplan Det tas forbehold om utbyggers rett til å endre plassering av avfallspunkteneDet vil etableres et midlertidig renovasjonspunkt for husene S3 og S4 på Myrfaret 2/naboeiendom.

BØTTEKOTT.
Det bygges bøttekott som del av fellesarealene Det er planlagt ett bøttekott i teknisk rom Dette leveres med utslagsvask med bøtterist med varmt og kaldt vann, samt sluk.

POSTKASSER.
Postkasser med sylinderlås leveres og monteres i inngangsparti i hver oppgang.

ADGANGSKONTROLLSYSTEM.
Det leveres låser og nøkler/brikker i system for å få god sikkerhet, kvalitet og funksjonell tilgjengelighet i prosjektet. Generelt leveres det seks sett nøkler/brikker til alle dører/arealer som beboere skal ha tilgang til Det er felles nøkkel for egen entredør, postkasse og sportsbod og brikker for alle fellesdører.

BRANN.
Alle boligene blir levert med et automatisk slokkeanlegg/ sprinkleranlegg med synlige sprinklerhoder, i nedforet himling benyttes det pop down sprinkel Ett håndslukkerapparat eller husbrannslange (plassert i kjøkkenbenk) i hver leilighet Fellesarealer vil få tilstrekkelig med slangeskap og/ eller håndslokkeapparater iht. gjeldende lover og forskrifter. Kjeller vil også få automatisk slokkeanlegg/ sprinkleranlegg. Det installeres brannalarmanlegg.

PORTTELEFON.
Det leveres porttelefon med toveis kommunikasjon (lyd og fargebilde) fra utvendige hovedinnganger Tablå

plasseres ved hver inngang Apparat med åpner-funksjon monteres på vegg i gang/stue i den enkelte leilighet.

KABEL-TV/BREDBÅND/IP TELEFONI.
Det installeres et standardisert fiber IP-nettverk for distribusjon av TV og datatjenester frem til boligen. Utbygger vil i forkant av innflytting tegne avtale med signalleverandør. Alminnelig bindingstid er 5 år. Månedspris for TV-pakke og internett er stipulert til ca. kr. 490,-. Mulighet for individuell tilpasning av leveransen.

PÅREGNELIG SVINN, KRYMPING.
I nyoppførte bygninger må det forventes noe grad av svinn og krymping av materiale, for eksempel svinnriss i betong, mindre riss i maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping av trevirke og betong. Slike forhold er ikke å anse som mangler ved levert ytelse.

TILPASNING FOR RULLESTOL / TILGJENGELIGHET.
Ved behov for bruk av rullestol i leilighetene, må kjøper påregne å fjerne eller flytte hele, eller deler av innredningen i leiligheten. Ikke alle leilighetene oppfyller tilgjengelighetskrav, kontakt selger for mer informasjon. Det gjøres særlig oppmerksom på at møbleringsforslag angitt med heltrukne linjer på plantegningene ikke gjennomgående tilfredsstiller forskriftsmessige tilgjengelighetskrav. Plantegningene er stedvis derfor også vist med stiplede linjer, som angir møbleringsforslag i tråd med forskriftskrav i det aktuelle rommet.

MERKNADER TIL PLANTEGNINGER.
Det gjøres spesielt oppmerksom på følgende informasjon:
- Leilighetene leveres uten garderobeløsninger, dette gjelder også omkledningsrom.
- Bad vil bli plassbygget eller levert som badekabiner. Kjøkkenløsning er ikke detaljplanlagt med kjøkkenleverandør, men viser omfang av innredning. Det kan være avvik i plassering av de enkelte moduler. Endelig løsning vil fremgå av egen kjøkkentegning utarbeidet i tilvalgsprosess.
- Det gjøres særlig oppmerksom på at møbleringsforslag angitt med heltrukne linjer på plantegningene ikke gjennomgående tilfredsstiller forskriftsmessige tilgjengelighetskrav. Plantegningene er stedvis derfor også vist med stiplede linjer, som angir møbleringsforslag i tråd med forskriftskrav i det aktuelle rommet.

Adgang til utleie
Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Boligen bygges etter TEK17 og radontiltak etter forskriften utføres.

Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er B
Energimerking vil bli utført av selger og energiattest skal foreligge før overtagelse. Dersom selger ikke fremlegger energiattest, kan kjøper få utarbeidet energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming
VARMEANLEGG / OPPVARMING
Det leveres fjernvarme i prosjektet til varmt tappevann, vannbåren gulvvarme på bad og forvarming av ventilasjonens tilluft fra sentralt anlegg i sameiet. Annen nødvendig oppvarming i stue/kjøkken og soverom er planlagt med bruk av panelovner. Panelovner leveres med elektronisk termostat programmerbart for uke/nattsenkfunksjon inkl. styringsmulighet via app, styringsenhet eller tilsvarende løsning. Det tas forbehold om annen løsning for oppvarming. Det leveres fjernavleste individuelle målere på varmt tappevann og vannbåren gulvvarme på bad. Hver beboer vil motta faktura for eget forbruk.

SANITÆR
I leilighetene legges vannledninger som rør-i-rør. Det installeres stoppekraner i alle leiligheter.

VENTILASJON
Det leveres balansert ventilasjon i boenhetene med tilluft i oppholdsrom og avtrekk fra bad og kjøkken. Det leveres sentralt ventilasjonsaggregat/er med varmegjenvinner plassert i teknisk rom i kjeller. Fellesarealer og kjeller ventileres iht. forskriftskrav.

ELKRAFT – FORDELING
Det leveres komplett anlegg med jordfeilbryter, fordelingsskap og måler. Anlegget legges skjult i leilighetene bortsett fra i lyd-/brannvegger. Selger vil tegne strømabonnement til hver bolig som overføres til kjøper ved overlevering. Kjøper kan selv bytte strømleverandør etter eget ønske etter overlevering. Sikringsskap plasseres i leilighetene, i tilknytning dette leveres sterk-/svakstrømskap der hussentralen til bredbåndsleverandøren plasseres. Leveranse av elektropunkter iht. bestemmelsene i NEK400. Strøm til fellesarealer og kjeller blir levert fra egne målere.

Kostnaden fordeles iht. eierbrøk og andeler i kjelleranlegget. Belysning i trapperom og kjeller styres med sensorer slik at belysningen dempes når arealene ikke er i bruk Hovedtavle plasseres sentralt i kjeller Strømmåler til hver leilighet plasseres i trappegang eller i kjeller

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 100,- pr. mnd.
Inkluderer: Stipulerte felleskostnader inkluderer:
- Felleskostnad leilighet, ca. kr. 50,-/kvm BRA-i; ca. kr. 1 600,-.
- Kabel TV og internett, med mulighet for oppgradering av leveranse; ca. kr. 500,-.

Felleskostnader skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter og avhenger av ytelsene sameiet rekvirerer. Tallene er bBasert på utkast til budsjett som er utarbeidet av utbygger i samarbeid med forretningsfører. Felleskostnadene fordeles i henhold til vedtektene.

Forretningsfører vil på vegne av sameiet, i forbindelse med kjøpers overtakelse av bolig, innkreve to måneders ekstra felleskostnader som startkapital til sameiet. Kapitaltilskuddet vil ikke bli avregnet mot månedlige felleskostnader eller tilbakebetalt ved eventuelt salg av seksjonen.

OBOS Eiendomsforvaltning AS (orgnr 934 261 585) er engasjert som forretningsfører for sameiet Avtalen har ingen bindingstid Det er seks måneders oppsigelse av avtalen. Utbygger vil også inngå drifts- og vedlikeholdsavtaler på vegne av sameiet.

Frem til overtakelse vil eiendommen være forsikret av utbygger Etter overtakelse vil eiendommen forsikres gjennom sameiets fellesforsikring.

Kommer i tillegg:
- Kostnad for vannbåren oppvarming hvor beskrevet og varmt tappevann, faktureres direkte til seksjonseier etter faktisk forbruk og vil avhenge av energiprisene. I tillegg kommer kostnader til måling og avlesing.
- Renovasjonsavgift er ca. kr 4 300,- pr. seksjon pr. år og faktureres seksjonseier direkte fra kommunen.
- Kommunal eiendomsskatt faktureres direkte til den enkelte seksjonseier.
- Innboforsikring og forsikring av eventuelle særskilte påkostninger
- Strøm.
- Mv.

Andre utgifter
Kjøper må regne med utgifter til innboforsikring, TV/internett og strøm. Da boligen ikke er ferdigstilt, har man ikke informasjon om disse beløpenes størrelse. Fellesutgifter, kommunale avgifter og evt. eiendomsskatt kommer i tillegg.

Formuesverdi
Ligningsverdi blir først fastsatt etter at seksjonen er tinglyst. 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. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien og vil variere dersom boligen brukes som primær- eller sekundærbolig.

Primær
Formuesverdien for primærbolig er 25 % av boligens verdi.
For inntektsåret 2025 er prosentandelen 70 % for den delen som overstiger kr. 10 000 000,-.

Sekundær
Inntektsåret 2025: 100 % av boligens verdi.

Sameiet

Om sameiet
Selvaag Bolig bygger ca. 350 leiligheter fordelt på 17 bygg på Solbergskogen i Ås kommune.

Boligprosjektet Solbergskogen Hjem vil bestå av ca. 120 leiligheter av den totale utbyggingen.

Dette prospektet gjelder bolig i byggetrinn 4 på Solbergskogen, og består av bygg S3 med 28 leiligheter og bygg S4 med tilsvarende antall leiligheter, totalt 56 leiligheter.

Prosjektet planlegges organisert som et eller flere eierseksjonssameier. Evt. kan eierseksjonssameier bli sammenslått etter hvert som utbyggingen ferdigstilles. Salgsinformasjon redegjør for planlagt organisering av boliger, fellesarealer og garasjeanlegg, samt betingelser for kjøp av bolig.

Utbygger av prosjektet er Selvaag Bolig Grenseveien AS, Org.nr. 996 737 330.

EIERFORM OG ORGANISERING
Solbergskogen byggetrinn 4 vil bli organiseres som eierseksjonssameie i samsvar med eierseksjonsloven av 16.06.2017. Kjøper får tinglyst skjøte på sin seksjon. Som seksjonseier blir kjøper eier av ideell andel av tomtearealer og bygningsmasse i sameiet tilsvarende eierbrøken, som fastsettes iht. boligens størrelse (BRA). Kjøper har eksklusiv bruks- og disposisjonsrett til egen bolig, og bruksrett til sameiets fellesarealer.

Merk at eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to boligseksjoner kan erverves av en fysisk eller juridisk person, eller av dennes nærstående.

Parkeringsanlegget/kjelleren planlegges organisert som en eller flere næringsseksjoner, inneholdende

parkeringsplasser, MC-plasser og eventuelt boder, fellesboder/tekniske rom, vaskeplass og hobbyrom. Hver garasjeplass vil utgjøre en nærmere fastsatt ideell andel i garasjeseksjonen. Parkeringsplassene og boder tildeles av utbygger før innflytting. Eventuelle usolgte parkeringsplasser og boder disponeres av utbygger. Næringsseksjonen(e) planlegges organisert som tingsrettslig sameie med realtilknytning, dvs. at eierandeler i garasjekjelleren knyttes opp mot gnr/bnr/snr som disponerer plassen. Det utarbeides egne vedtekter for garasjekjelleren. Det kan bli tinglyst gjensidige rettigheter til adkomst, bruksrett til fellesfunksjoner/arealer, føring av tekniske installasjoner etc., samt rett og plikt til felles drift og vedlikehold av hele anlegget.

Utbygger tar forbehold om annen organisering dersom det finnes nødvendig eller formålstjenlig, herunder oppdeling av boligprosjektet Solbergskogen i flere eierseksjonssameier, sammenslåing med senere byggetrinn og annen organisering av parkeringsplasser og boder. I stedet for eierandeler i næringsseksjon kan det bli tinglyst bruksrettigheter, eventuelt i kombinasjon med adkomstretter gjennom garasjen. Videre tas det forbehold om at garasjeanlegget kan bli organisert som en eller flere anleggseiendommer, bruksrettigheter eller som tilleggsdeler til seksjonene.

For de leilighetene som har terrasse/uteplass på bakkeplan, planlegges terrasser/uteplasser organisert som tilleggsdel til seksjonen. Det tas imidlertid forbehold om annen organisering av terrasser/uteplasser, f.eks. som bruksretter. Se prospekt og prisliste for hvilke boliger det gjelder. Det er utarbeidet forslag til vedtekter for sameiet og garasjesameiet (tilgjengelig fra selger). Vedtektene regulerer blant annet nødvendig hensyn i byggefasen, hva parkeringsplassene kan brukes til, samt mulighet for omsetning av parkeringsplassene. Det er ikke mulig å selge parkeringsplass ut av sameiet/sameiene tilknyttet boligprosjektet Solbergskogen. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektene som grunnlag for avtalen.

Utbygger tar forbehold om at det kan bli aktuelt å slå sammen eller dele opp seksjoner.

Utomhusarealer, herunder f.eks. gjesteparkering, bocciabane, søppelnedkast, lekeplasser og gangstier skal være tilgjengelig for alle seksjonseiere i de ulike sameiene som inngår i utbyggingen av Solbergskogen. Det tas forbehold om at utbygger kan opprette en huseierforening/velforening som får som oppgave å overta en del av funksjonene fra sameiene, så som drift og vedlikehold av felles utomhusområder, tekniske installasjoner og garasjeanlegget.

EIERSEKSJONSSAMEIET
Sameiets formål er å sørge for drift og vedlikehold av felles infrastruktur, herunder veier, lys, brøyting, renovasjon, felles tekniske anlegg som varme, ventilasjon mm, garasjeanlegg, kommunale avgifter, forretningsførsel, forsikring, strøm til fellesrom. Kostnadene i sameiet vil fordeles på bakgrunn av eierbrøk. Se punktet «Felleskostnad/oppstartskapital». Selger kan på vegne av sameiet innhente tilbud og inngå avtaler for driften av sameiet. Sameiet ledes av et styre valgt av seksjonseierne. Selger vil på vegne av alle kjøpere/sameiet engasjere forretningsfører til å forestå driften av sameiet for første driftsår. Forretningsfører har utarbeidet forslag til vedtekter og driftsbudsjett for eierseksjonssameiet.

FELLESAREAL/UTOMHUS/INFRASTRUKTUR
Fellesarealene i sameiet vedlikeholdes av sameiet, eventuelt via en velforening dersom en slik etableres for å ivareta drift og vedlikehold av deler av fellesarealene. Dersom boligene overleveres på en tid av året som ikke muliggjør ferdigstillelse av utvendige fellesområder med hensyn til beplantning m.m., kan disse ferdigstilles etter overlevering.

OBS: Av sikkerhetshensyn må interessenter og kjøpere ikke ta seg inn på byggeplass uten avtale med utbygger.

FORBEHOLD OG TEGNFORKLARING FOR PLANTEGNINGENE:
Nedforinger og innkassinger av tekniske føringer utover det som fremgår av tegningen vil kunne forekomme. Plassering og antall av evt. panelovner er ikke vist på tegning, avklares i detaljprosjektering. Arealer er regnet etter NS3940:2023. Mindre avvik fra de oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme. Ved angivelse av boligens totale BRA er arealene avrundet til nærmeste kvadratmeter basert på alminnelige avrundingsprinsipper. Kjøkkenløsning er ikke detaljplanlagt med kjøkkenleverandør. Endelig løsning vil fremgå av egen kjøkkentegning utarbeidet ifm tilvalgsprosess. Hvitevarer på kjøkken inngår ikke i leveransen.
- Stiplede objekter inngår ikke i leveransen.
- Garderobe løsninger inngår ikke i leveransen
- Når annet ikke er angitt leveres vinduer hvor hele eller deler av vinduet kan åpnes.
Selger har rett til å foreta mindre justeringer/endringer på planløsning. Det vises for øvrig til forbeholdene i prospektet.

FORBEHOLD/KJØPSBETINGELSER:
Det tas forbehold om å kunne foreta kredittvurdering av kjøpere, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet. Kjøper aksepterer ved inngivelse av bud at selger kan videreformidle nødvendige personopplysninger om kjøper til tredjepart, f.eks. forretningsfører, signalleverandører, entreprenør/leverandører og andre som har behov for slike opplysninger for sine leveranser til prosjektet. Virksomheten følger det til enhver tid gjeldende regelverk for personopplysninger.

Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser Kontakt selger for grunnboksutskriftDet gjøres oppmerksom på at det vil bli

tinglyst ytterligere servitutter/erklæringer på eiendommen, herunder gjensidige rettigheter og forpliktelser i forhold til naboeiendommer til bruk, drift og vedlikehold av feks veier, avkjøringer, kjørearealer i garasjekjeller, gangveier, felles boder, lekeplasser, grøntarealer, vann og avløp etc Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler ol eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet Seksjonen selges fri for panteheftelser, med unntak av sameiets legalpant i hver seksjon som sikkerhet for oppfyllelse av den enkeltes sameiers fellesforpliktelser jf lov om eierseksjoner

Salgsprospekt og prosjektbeskrivelse er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler, funksjoner og planlagte organisering, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Det vises for øvrig til kontraktstegninger og kjøpekontrakt med vedlegg. Alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger mm er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/ inventar/medfølger ikke, og det kan derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgsog markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boligene.

Det gjøres særlig oppmerksom på at møbleringsforslag angitt med heltrukne linjer på plantegningene ikke gjennomgående tilfredsstiller forskriftsmessige tilgjengelighetskrav
Plantegningene er stedvis derfor også vist med stiplede linjer, som angir møbleringsforslag i tråd med forskriftskrav i det aktuelle rommet.
Kjøper oppfordres særskilt til å vurdere solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold terreng og omkringliggende eksisterend og fremtidig bygningsmasse mv før et eventuelt bud inngis Det gjøres oppmerksom på at husfargene i prospekt og salgsmateriell vil kunne avvike fra faktisk leveranse Ved eventuell motstrid i salgsmaterialet, vil kontraktstegning ha forrangSjakter, VVS-føringer og annet teknisk anlegg er ikke endelig inntegnet og nedkassinger/foringer i himling vil stedvis kunne forekomme Plassering av sjakt kan endres, herunder at sjakt kan plasseres på annen side av badet enn vist i salgsunderlaget Forbehold inntatt i prospektet gjelder også for kontraktstegningen Vindusplasseringen i den enkelte bolig kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av bla den arkitektoniske utformingen av bygget Selger tar forbehold om endelig utforming av balkonger og terrasser, inkl rekkverk og overflater Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert og at endringer vil kunne forekomme Renovasjon, forstøtningsmurer, fallsikringer, lekeplasser, belysning, fordelerskap, trafoer, kummer og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget. Leveranse av grøntareal og vegetasjon vil kunne avvike i forhold til utomhusplan.

Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og/eller i konstruksjoner uten forhåndsvarsel, dersom dette er nødvendig eller hensiktsmessig for eksempel på grunn av forhold i offentlige vedtak eller detaljprosjekteringen Eventuelle endringer skal ikke redusere byggets tilsiktede kvalitet

Det tas forbehold om digital/trykkfeil i salgsoppgaven og annet salgsmateriell.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Vedtekter og husordensregler
Forslag til vedtekter for sameiet og parkeringsanlegget er utarbeidet Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektene som grunnlag for avtalen. Eventuelle forslag til endringer kan fremmes i henhold til vedtektene og eierseksjonsloven på senere sameiermøte Vedtektene er inntatt som vedlegg i salgsoppgave. Det tas forbehold om å gjøre nødvendige endringer i vedtektene frem til seksjonering.

Dyrehold
Husdyr er tillatt såfremt det ikke er til sjenanse.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 201 kvm (Eiertomt)
TOMT/UTOMHUSPLAN.
Solbergskogen byggetrinn 4 bygges på eiet tomt, gnr 102, bnr 229 i Ås kommune.

Tomt til de ulike sameier og garasjeanlegg fradeles, og tomtene kan tildeles nye gnr/bnr. Tomtens samlede areal i tilknytning til byggetrinn 4 er på ca. 2 500 kvm. Det gjøres oppmerksom på at dette er en foreløpig beregning av arealet, og at avvik vil forekomme. Det kan bli gjennomført justeringer av tomtens grenser og areal før overtakelse. Tomten/utomhusarealer blir opparbeidet med blant annet gressplen, beplantning, gangveier, lekeplass, Bocciabane og benker etc iht utomhusplan Endelig detaljprosjektering og/eller myndighetskrav vil kunne medføre endringer på utomhusplan.

Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen ikke er ferdig detaljprosjektert Forstøtningsmurer, fallsikringer, belysning, kummer og liknende vil bli plasser slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terreng Leveranse av gress, vegetasjon, lekeplasser og materialbruk på harde flater er ikke endelig besluttet og vil kunne avvike i forhold til utomhusplanen Illustrasjon angir ikke tomtegrense.

ADRESSE.
Solbergskogen Pluss/Hjem ligger på Solbergskogen, langs Grenseveien Ås kommune endelig adresse fastsettes.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
NÆROMRÅDET .

ET GODT LOKALMILJØ.
Å bo et sted handler ikke bare om huset eller leiligheten der du skal finne ditt hjem, men også lokalmiljøet du finner rett utenfor inngangsdøren. Solbergskogen Hjem har nærmest perfekt beliggenhet for så mangt av det hverdagen og fritiden kan bestå av – enten du skal en tur til Ski sentrum, eller oppleve natur i nærområdet. Nettopp mulighetene for naturopplevelser ligger vel i navnet Solbergskogen: Eventyrlystne og friluftsfolk vil finne en rekke turstier, badeplasser og gode områder for vinteraktiviteter. På Solbergskogen bor du veldig landlig, helt inntil marka, med gode turmuligheter og lysløype som grenser inn til prosjektet. Samtidig bor du tett på matbutikk og Ski Storsenter. Det er busser som går 200 meter unna som bruker 5 minutter til Ski sentrum og 15 minutter til Vinterbro Senter. Ski kan sies å være en typisk stasjonsby; altså en by som har vokst frem ved en jernbanestasjon. Også i dag er jernbanen et viktig knutepunkt for innbyggerne, enten man skal til Oslo hvor toget tar 12 minutter, eller videre mot Ås, Moss, Fredrikstad og Halden.

KJØPESENTER.
På populære Ski Storsenter og Vinterbro Senter finner du det meste du kan tenke deg av butikker.

STRATEGISK OG MODERNE KNUTEPUNKT.
Området ligger strategisk til, enten en vil inn mot storbyen, ut i Akershus eller mot Østfold.

Bebyggelse
SOLBERGSKOGEN HJEM.
En innholdsrik og bekymringsfri hverdag venter deg når du flytter til Solbergskogen. I Grenseveien på Solbergskogen skal Selvaag Bolig bygge ca 350 nye leiligheter. Solbergskogen vil få en nærmest perfekt beliggenhet for så mangt av det hverdagen og fritiden kan bestå av – enten du skal en tur til Ski sentrum, eller oppleve naturen i nærområdet. Dette prospektet gjelder for hus S3 og S4, med til sammen 56 boliger.

PROSJEKTSJEFENS TANKER - VARIERT BOMILJØ OG GOD MIKS AV BEBOERE OG LEILIGHETSTYPER .
– Mindre leiligheter nær marka, Ski sentrum og kollektivtransport. Med felles fasiliteter som hobbyrom og uteområder balanserer det natur og urbane fordeler. Spesielt for unge kjøpere, oppsummerer Even Bakke, Regionssjef Selvaag Bolig.

PLASS TIL ALLE.
Det har blitt stadig vanskeligere for mange å få lån som er høyt nok til å kjøpe bolig i dagens marked . Mange kommuner har minimumskrav på leilighetsstørrelser, som for eksempel 45 kvadratmeter Dette gjør at mange ikke har råd, siden byggekostnadene i dag gjør slike leiligheter for dyre, forteller Bakke.

– For å gi flere muligheten til å kjøpe egen leilighet har vi begynt å bygge mindre leiligheter, på 30-35 kvadratmeter. Disse mindre enhetene gir flere en sjanse til å komme inn på markedet, spesielt unge kjøpere og førstegangsetablerere. Dette bidrar også til en bedre miks av både beboere og leilighetstyper i prosjektene våre, noe som er viktig for bomiljøet.
I Solbergskogen har vi fått til denne viktige miksen veldig godt, og oppnådd et variert bomiljø

ALT DU TRENGER ÅRET RUNDT.
En god kombinasjon av sosiale møteplasser og privatliv er viktig, fortsetter Even.
– Vi har lagt til rette for både felles fasiliteter og private områder, som skaper trivsel og trygghet.
Beboerne har tilgang til hobbyrom/smørerom/sykkelverksted og vaskeplass for bil/sykkel, som er plassert i parkeringskjelleren. Dette gir enkel tilgang til nødvendige tjenester. I tillegg finnes det felles uteareal er, inkludert lekeplasser, som er tilgjengelige for alle beboerne.

DEN PERFEKTE BALANSEN MELLOM NATUR OG BYLIV.
Solbergskogen skiller seg ut med sin gode balanse mellom nærhet til naturen og praktiske fasiliteter Området ligger inntil marka, med tilgang til turstier, lysløyper og store friluftsområder som brukes flittig året rundt, sommer som vinter.
Her kan beboerne enkelt gå turer, trene, eller bare nyte naturen – noe som tiltrekker både aktive unge og familier som verdsetter friluftsliv.

“Vi ønsker at også unge skal ha muligheten til å kjøpe egen leilighet”.

EVEN BAKKE.
Regionssjef Selvaag Bolig.

ARKITEKTENS TANKER - LYS OG UTSIKT GJENNOM HELE DAGEN.
– Optimalt lys, tidløs tegl, balanse mellom privatliv og fellesskap, og funksjonelle leiligheter av høy kvalitet, kjennetegner dette prosjektet.

MED LYS OG UTSIKT GJENNOM HELE DAGEN.
Kristin Gade forklarer hvordan samspillet mellom lys og arkitektur har vært en nøkkelprioritet i prosjektet.
– For oss har det vært veldig viktig å sikre gode lysforhold og utsikt i hele prosjektet. Vi har derfor forskjøvet byggene i forhold til hverandre. Det gir ikke bare en større visuell variasjon, men det forbedrer også utsikten og sørger for mer luft mellom boligene. Vindusplasseringen er nøye gjennomtenkt for å optimalisere både lysinnslipp og utsyn.
– Vi har valgt store vindusflater og høyere vinduer enn standard for å gi en sterkere kontakt med omgivelsene, rikelig dagslys og en utvidet romfølelse, sier Gade.

Mange leiligheter får lys fra flere himmelretninger, noe som skaper en lys og luftig atmosfære gjennom hele dagen. Og selvfølgelig, alle leilighetene har romslig balkonger/terrasser som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommene.

GJENNOMTENKTE MATERIALVALG FOR ET VARIG UTTRYKK.
Materialvalg og design er nøkkelen til prosjektets kvalitet og holdbarhet, forklarer Gade.
– I dette prosjektet valgte vi derfor en tegl i en varm rødbrun fargetone som er et solid, slitesterkt materiale som også eldes pent over tid. Teglen gir byggene en klassisk karakter, samtidig som det har et moderne preg. For å gi fasadene dybde og særpreg har vi brukt ornamenter og detaljering. Vinduskarmer og beslag i varme bruntoner harmonerer med teglen og skaper et helhetlig uttrykk.
– Balkongene har glassrekkverk for et lett og moderne uttrykk, mens tredekk tilfører varme og balanse, legger Gade til.

LØSNINGER FOR FELLESSKAP FORSTERKER PRIVATLIVET.
Et viktig aspekt av prosjektet har vært å balansere fellesskap med behovet for privatliv.
– På bakkeplan har vi skapt tydelige skiller mellom felles og private uterom ved hjelp av hekker og grøntbelter. Disse fungerer som naturlige og diskrete grenser, som ivaretar behovet for privatliv uten at det føles påtvunget. Alt av glassrekkverk er delvis folierte. Dette gir ekstra skjerming, slik at beboerne kan oppholde seg der komfortabelt uten å miste kontakten med omgivelsene.

AREALEFFEKTIVE LEILIGHETER MED HØY KVALITET.
– Vi har designet leilighetene for å være både smarte og funksjonelle, med planløsninger som utnytter hver kvadratmeter optimalt, sier Gade. Selvaag Boligs tydelige fokus på kvalitet i alle leilighetene, også de mindre, har gitt rom for praktiske løsninger kombinert med god romfølelse. Store vindusflater, høyere vinduer enn standard og skjermede uterom gir leilighetene en høy bokvalitet.
– Materialvalgene, inkludert høykvalitetstegl, nøye gjennomarbeidede detaljer og moderne balkongdesign, gjør at prosjektet får en varig og estetisk helhet, avslutter Gade.

KRISTIN GADE Arkitekt i AART.

“Et viktig aspekt har vært å balansere fellesskap med behovet for privatliv”
Kristin Gade

LANDSKAPSARKITEKTENS TANKER - FRA INDUSTRITOMT TIL ET GRØNT NABOLAG MED LUNGER.
Marius Skogvang, landskapsarkitekt hos Studio Oslo, deler entusiasmen rundt dette unike prosjektet:
– Det er spesielt tilpasset det eksisterende landskapet – nesten som om det alltid har vært der. Tanken er å bo midt i det grønne, samtidig som det føles som en naturlig del av hele nabolaget. Han forklarer videre hvordan prosjektet setter særpreg på ulike områder:
– Vi har lagt stor vekt på å fremheve de unike kvalitetene hvert område har Det handler om hvor solen treffer, hvordan stedet endrer seg gjennom årstidene, og hva slags opplevelse man søker – enten det er en rolig eller mer urban atmosfære, sosiale møteplasser for barn og foreldre, eller mer private omgivelserFor å styrke koblingene mellom de ulike sonene er det også planlagt et torg i vest.
– Her vil man oppleve den samme kvaliteten, forklarer Skogvang, samtidig som torget gir en naturlig forbindelse til skogskorridoren. Dette skaper en fin flyt mellom det grønne og det mer urbane– Alle koblingene mellom områdene har vært en sentral del av designprosessen, legger han til.
– Det skal føles sømløst, men samtidig oppleves som tilrettelagt for ulike behov og ønsker.

PARK OG SOSIALT.
Skogvang forklarer at prosjektet er strukturert rundt to «hovedakser» som gir området en tydelig identitet: den sosiale aksen og park-aksen – Dette er gågater med ulike soner der folk kan møtes på mange forskjellige måter, forteller han I den sosiale aksen finner vi innganger, torg, møtesteder og stier som legger til rette for bevegelse og naturlige møteplasser, alt sammen samlet i det vi kaller en heivei. Park-aksen, derimot, preges av grønne områder med lekeplasser, felleshager og en mer frodig og avslappet atmosfære.

RETT UT I NATUREN FRA HAGEN.
Uteplassene har umiddelbar tilgang til naturen – Du får et unikt plante- og dyreliv rett inn på boligen, noe vi mener tilfører stor verdi i hverdagen, sier Skogvang. Det er ikke bare beboere i første etasje som får nyte nærheten til naturen Arkitekturen sikrer at også de høyere etasjene opplever dette grønne samspillet Vegetasjonen og den gjennomtenkte plasseringen av boligene gir både skjerming og privatliv når det er ønskelig

FRUKT I BUSKER OG TRÆR.
– Trær og planter trekkes inn mellom bygningene for å skape frodige fellesarealer, fortsetter Skogvang Rundt felleshagene finner man frukttrær og bærbusker som beboerne kan høste fra Her kan man plukke frukt, urter og bær til bruk i felles matlaging eller hjemme i egen bolig

NATURLIG RYTME .
Denne tilnærmingen gjør prosjektet til en harmonisk blanding av naturens rytme og nabolagets liv Her får beboerne det beste fra begge verdener: en moderne og funksjonell bolig med nærhet til fellesskap og urbane kvaliteter, samtidig som naturen alltid er innen rekkevidde.

Prosjektet inviterer til en inkluderende livsstil, hvor trivsel, felleskap og natur er integrert i hverdagen Det er en

visjon om et boligområde som ikke bare er et sted å bo, men et sted å leve – i samspill med omgivelsene og hverandre

MARIUS SKOGVANG Landskapsarkitekt, SoLA.

UTBYGGERS VISJON - VI GJØR FREMTIDENS BYER BEDRE.
Selvaag Bolig er en trygg og solid partner for ditt livs viktigste investering. Å velge oss er å velge kompetanse, seriøsitet, og høye ambisjoner. Kall oss gjerne bolignerder, men å bygge 60.000 boliger gjør noe med deg. Helt siden starten har Selvaag-familien og alle vi som jobber her elsket smarte løsninger. Vi har utfordret myndigheter og bransje på hva som er mulig å bygge, og det skal vi fortsette med. Hver dag jobber vi med å utvikle boliger, nabolag og løsninger som forenkler folks liv. Vi sørger for at det bygges varige og fornuftige prosjekter i områder der det trengs, i byer som vokser. Det er bærekraft i praksis. Ingen oppdrag er for store eller for komplekse for oss. På Løren omskapte vi en nedlagt militærleir til å bli en helt ny bydel. På Kaldnes i Tønsberg ble et dødt industriområde til et nytt og levende boligområde. På Fornebu vokser det frem en by, der det en gang lå en flyplass. Når vi skaper fremtidens byer, er det vår jobb å sørge for at folks hjem og nabolag danner trygge rammer for et godt liv. Vår lange historie som folkets boligbygger pålegger oss et ansvar. Vi skal bygge boliger det er behov for, til en pris de fleste har råd til. Alt vi gjør skal være gjennomtenkt, ned til minste detalj. Vi gjør fremtidens byer bedre.

UTBYGGERS LØFTER:
Å velge oss er å velge en trygg, solid og kompetent partner, som alltid holder det vi lover. Vi skal utvikle smarte, bærekraftige og lønnsomme prosjekter.

FORDELER MED NY BOLIG.
5 GODE GRUNNER TIL Å KJØPE.

NY BOLIG FEM ÅRS REKLAMASJONSRETT.
Ved kjøp av nybolig har du fem års reklamasjonsrett Selvaag Bolig har et kundesenter som mottar og behandler henvendelser fra nye boligeiere

ALT ER NYTT.
Det aller beste med å kjøpe en helt ny bolig er kanskje at alt er nytt. Kjøkkenet, badet, nye naboer - hele bomiljøet er nytt Det er for mange et stort pluss Det er noe helt spesielt å være de første som flytter inn i en bolig!

INGEN OPPUSSINGSBEHOV.
En helt ny bolig betyr blant annet at du ikke trenger å gjøre noen større endringer i form av oppussing eller modernisering Hvis du ikke er veldig glad i å pusse opp innebærer dette er stort plus. Selvsagt vil du og skal du selv sette preg på boligen og gjøre det til et hjem, men det er jo den morsomme jobben.

FASTE PRISER OG LAVE OMKOSTNINGER.
Mange blir veldig overrasket over den store forskjellen i dokumentavgift på nye og brukte boliger Flere vet ikke at du betaler kun 2,5 prosent dokumentavgift av tomteverdien og ikke av hele kjøpesummen som ved kjøp av bruktbolig. I tillegg er det faste priser og dermed ingen hektisk budrunde ved kjøp av ny bolig.

NYESTE STANDARDER.
En helt ny bolig er oppført etter de nyeste byggestandarder og krav til inneklima og miljø Blant annet innebærer dette høye krav til isolasjon, noe som betyr at du får et varmt hus som krever lite oppvarming og som gir lavere kostnader.

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 sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen, Grenseveien - Myrfaret, er etter bestemmelser til detaljreguleringsplan datert 21.12.2017, revidert 15.02.2022, samt plankart, datert 21.12.2017, revidert 21.12.2021, regulert til:

2.1 Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse (B1-B6)
- Frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-BFS2)
- Bolig/kontor (BKB)

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjøreveg (SKV1)
- Fortau (o_SF1-o_SF4)
- Annen veggrunn - grøntareal (o_SVG1-o_SVG5)
2.3 Grønnstruktur
- Naturområde (o_GN1-o_GN2)
- Friområder (o_GF1-o_GF3)
- Kombinerte grønnstrukturformål (f_GKG1-f_GKG3)

Rammetillatelse for oppføring av boligblokker, S3 og S4, ble gitt 24.01.2025. Det er gitt flere igangsettingstillatelser.

Området er utvikling og endringer/ulemper vil kunne forekomme. Det er flere byggesaker i området som vil innvirke på eiendommen.

Plankart med tilhørende reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven, samt flere dokumenter fra byggesak. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Planer kan endres. Se også kommunens hjemmesider.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på kommuens hjemmeside.

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

3218/102/229/42:
07.07.2025 - Dokumentnr: 786065 - Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:3218 Gnr:102 Bnr:229
Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.2025 - Dokumentnr: 786065 - Erklæring/avtale
Rett til å etablere nødvendige ledninger og andre installasjoner
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:3218 Gnr:102 Bnr:229
Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.2025 - Dokumentnr: 786065 - Bestemmelse om parkering
Gjelder sykkelparkering
Overført fra: Knr:3218 Gnr:102 Bnr:229
Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.2025 - Dokumentnr: 786065 - Bruksrett
Rett til bruk av felles utenomhusarealer
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:3218 Gnr:102 Bnr:229
Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.2025 - Dokumentnr: 786065 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
Overført fra: Knr:3218 Gnr:102 Bnr:229
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.2025 - Dokumentnr: 1346149 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3218 Gnr:102 Bnr:237
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Ås Kommune
Org.nr: 964 948 798
Overført fra: Knr:3218 Gnr:102 Bnr:229
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.2025 - Dokumentnr: 1346182 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:3218 Gnr:102 Bnr:237
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Ås Kommune
Org.nr: 964 948 798
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3218 Gnr:102 Bnr:229
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.2025 - Dokumentnr: 1346193 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3218 Gnr:102 Bnr:239
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Ås Kommune
Org.nr: 964 948 798
Overført fra: Knr:3218 Gnr:102 Bnr:229
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.2025 - Dokumentnr: 1346226 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3218 Gnr:102 Bnr:238
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Ås Kommune
Org.nr: 964 948 798
Overført fra: Knr:3218 Gnr:102 Bnr:229
Gjelder denne registerenheten med flere

26.02.2026 - Dokumentnr: 221597 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Oppgjørskompetanse AS
Org.nr: 933 479 072
Overført fra: Knr:3218 Gnr:102 Bnr:229
Gjelder denne registerenheten med flere
Elektronisk innsendt

Delvis sletting ved arealoverføring
Pant frafalles i 545m2 overført fra gnr.102 bnr. 229 til gnr. 102 bnr. 238

07.09.2026 - Dokumentnr: 1023203 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 42
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 32/2268

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
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
15. okt. innkalte utbygger til:
- 17. mars 27, kl. 1130, overtakelse.
- 10. feb. 27, kl. 1200, ferdigbefaring.

Opprinnelig var overtakelse estimert til 30. sep. 2027.

Overtakelse av boligen skal skje ved overtakelsesforretning. Det skal føres protokoll fra forretningen som kjøper og selger skal signere. Partene skal beholde hvert sitt eksemplar av protokollen.

Selger kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlige varsel. Det beregnes dagmulkt fra sistnevnte overtakelsestidspunkt. Ved overtagelse må det påregnes at det gjenstår mindre utvendige eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Etter at styret i sameiet er etablert, og før overtagelse av de enkelte seksjoner, vil selger innkalle sameiets styre til overtakelse av deler av sameiets fellesarealer. Kjøper må akseptere at sameiets styre skal representere sameierne ved overtakelse av fellesarealene.

Sentrale lover
Dette er et videresalg etter og avtalen reguleres etter lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad, bustadoppføringslova/buofl. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garanti for oppfylling av avtalen etter bustadoppføringslova § 12. Selger stiller sikkerhet ved forbrukerkjøp for oppfyllelse av kontrakten i samsvar med bustadoppføringslova §12. Sikkerheten tilsvarer 3% av vederlaget frem til overtakelsestidspunktet. Fra overtakelsestidspunktet skal sikkerheten økes til 5% og gjelde i fem år etter overtakelse.

Bustadoppføringslova bruker betegnelsene entreprenør og forbruker, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelsene. Buofl. kan ikke fravikes til ugunst for forbruker, jf. buofl. § 3. Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til egen bruk. Buofl. kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som næringsdrivende/investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen som hovedregel reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter buofl, men dette må avtales særskilt ved avtaleinngåelsen. I tilfeller der kjøper ikke er forbruker gjelder ikke forbrukerrettigheter uavhengig lovverk.

NB. Selger forbeholder seg følgende:
- Dersom entreprenør/utbygger går konkurs og selger kan regnes som forbruker, så har selger ikke oppfyllelsesansvar etter bustadoppføringslova.
- Rett til å endre garantibeløpene i samsvar med eventuelle lovendringer.
- Garanti stilles ikke ved salg til næringsdrivende.

Betalingsbetingelser
Kjøper skal betale et forskudd på kr. 100 000,- ved kontraktsinngåelse, når selger har stilt garanti etter bustadoppføringsloven §§ 12 og 47. Forskuddet på 10% av avtalt kjøpesum må være fri egenkapital. Det vil si at det ikke kan etableres pant i eiendommen som sikkerhet for kjøpers forskudd.

Når det er avtalt at kjøper skal betale forskudd, er forskuddet å anse som selgers penger når lovens vilkår om å sikre kjøper er oppfylt. Når selger har stilt garanti etter bustadoppføringslova §§ 12 og 47 godskrives derfor selger renter av forskuddet.

Resterende del av kjøpesum og omkostninger skal innbetales til meglers klientkonto innen overtagelse.

Renter av resterende del av kjøpesummen tilfaller kjøper frem til skjøtet er tinglyst, eventuelt selger dersom det er stilt forskuddsgaranti. Renter av omkostninger som er

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

Dersom selger har tatt forbehold som gir utsatt garantiplikt, blir kjøpers betalingsplikt og selgers plikt til å stille garantier, utsatt inntil forbeholdene er opphevet.

Viktig informasjon om budgivning
Boligen selges til fastpris.

Selger forbeholder seg likevel retten til fritt å akseptere eller forkaste ethvert bud uten nærmere begrunnelse.

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.

Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

Da selger er profesjonell, kan eiendomsmeglerforskriften § 6-3 fravikes slik at budgiver kan sette kortere akseptfrist enn til kl. 12 første virkedag etter siste annonserte visning. Det anbefales likevel å sette en rimelig akseptfrist, slik at selger har tid til å vurdere budet og eventuelle forbehold.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. Finansiering må kunne bekreftes før aksept av bud.

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.

Har du spørsmål om budgivningen, ta kontrakt 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:
Provisjon: 0,95% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Honorar: Felles-/privatvisning/Infomøte/byggeplassmøte/overtakelse.
Tillegg for helg/kveld mv 50%
kr. 3 750,-
Innhenting av tinglyste dokumenter/stk/kr. 290,- kr. 290,-
Markedspakke prosjekt kr. 12 500,-
Oppgjørshonorar prosjekt SSH4-158 kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon SBO kr. 10 000,-
Tilrettelegging SSH4-158 kr. 19 900,-

Samlet skal selger betale kr. 79 940,- 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 20. oktober 2026

Ansvarlig megler
Aleksander Myrvold, Eiendomsmegler / Jurist MNJ / MBA strategi og ledelse
Tlf. 99007542

Meglerforetaket
Nordvik Løren
Lørenveien 51A
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924831332

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). Christiania Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Grenseveien 8A

Nabolaget Solbergskogen/Skitunet - vurdert av 66 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Solberg skole (1-7 kl.) 230 elever, 12 klasser	14 min 1.1 km
Nordbytun ungdomsskole (8-10 k... 314 elever, 17 klasser	9 min 4.2 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	9 min 2.9 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	10 min 3.9 km

Ladepunkt for el-bil

Kople Meny Nordbyveien	6 min

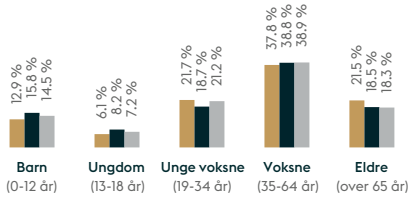
Offentlig transport

Grenseveien Linje 520, 521, 540N	2 min 0.2 km
Ski stasjon Linje L2, RE20, R21, R22, R23	20 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	27 min 27.3 km
Oslo Gardermoen	53 min

Barnehager

Tamburbakken barnehage (1-5 år... 37 barn	7 min 0.6 km
Spilloppen barnehage (0-5 år) 23 barn	8 min 0.7 km
Rosenlund barnehage (1-5 år) 70 barn	9 min 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Solbergskogen/Skitunet	1 476	694
Ski	16 407	7 144
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

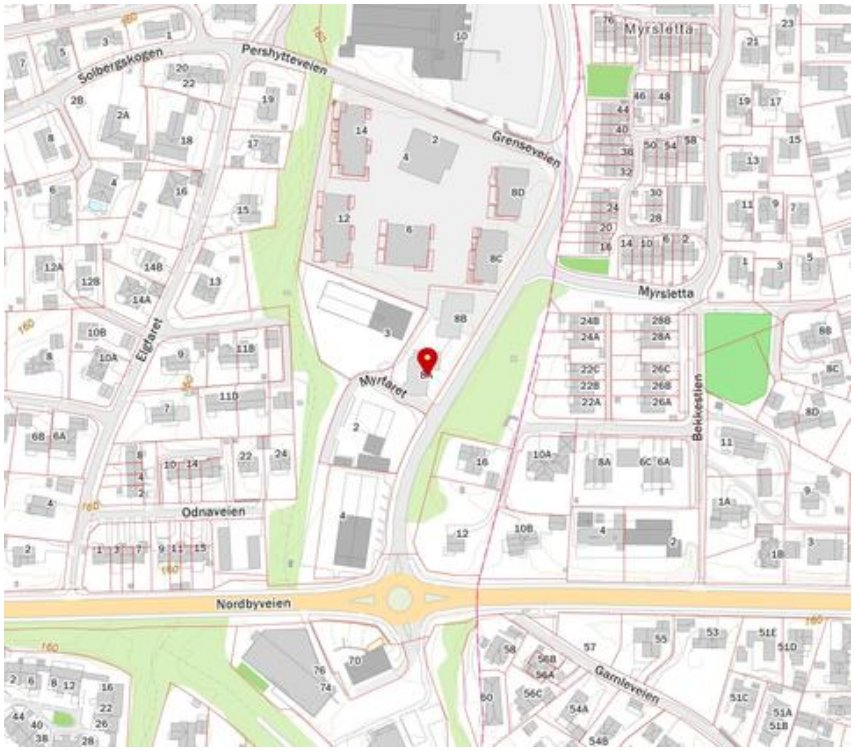
Sport

Bekkestien ballfelt	3 min
Finstad skole	13 min
PDL Center Ski	3 min
Topp Aerobic	8 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100



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

OMRÅDEPLAN



ILLUSTRASJON. AVVIK VIL FOREKOMME

Kjøpekontrakt: Rett til bolig/eierseksjon under oppføring.

Kontraktens bestemmelser utfylles av: Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad mm, Bustadoppføringslova, av 13. juni 1997 nr. 43, samt annen bakgrunnsrett.

Kontraktsparter.

Selger:

Kjøper:

1 Grunnlag.

1.1 Partene er i dag blitt enige om vilkår som følger av denne avtale i forbindelse med kjøp av ny eierseksjon med tomt.

1.2 **Solbergskogen Hjem** er under oppføring hovedsakelig på eiendommen:
Gnr. 102, bnr. 229 i Ås kommune.

1.3 **Utbygger er Selvaag Bolig Grenseveien AS, org.nr. 996 737 330.**

1.4 Hjemmelen til de eiendommen ligger hos **Selvaag Bolig Grenseveien AS, org.nr. 996 737 330.**
Hjemmel overføres direkte fra hjemmelshaver til kjøper.

2 Eiendommen.

2.1 Selger overdrar til kjøper **leilighet i hus S4 med nummer: 158**
på eiendommen, samt ideell andel av sameiets fellesareal.

2.2 Selger tar forbehold om mindre avvik i tomtens størrelse og endelige grenser inntil oppmålingsforretning er gjennomført.

2.3 **Medfølger:**
- Eksklusiv bruksrett til sportsbod: 1 stk.

2.4 **Medfølger ikke:**
- Garasjeplass.

Selger/Utbygger forbeholder seg retten til å foreta fordeling av boder i prosjektet.

2.4 **Evt. tilvalg – Se tilvalgsskjema i salgsoppgave.**

2.5 Den samlede ytelse som overdras til kjøper er heretter kalt eiendommen.

Kjøpekontrakt: Rett til bolig/eierseksjon under oppføring.

Kontraktens bestemmelser utfylles av: Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad mm, Bustadoppføringslova, av 13. juni 1997 nr. 43, samt annen bakgrunnsrett.

3 Eiendomsmegler.

3.1 Eiendomsmegler er Christiania Eiendomsmegling AS, org.nr. 924 831 332.

Eiendomsmeglers vederlag betales av selger og forfaller til betaling ved underskrift av kjøpekontrakten. Eiendomsmegler overtar imidlertid ikke noe ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne Kjøpekontrakt.

3.2 Oppgjøret foretas av Nordvik Oppgjør AS, org.nr. 814 449 912.

4 Kontraktsdokumenter.

Datoer for de enkelte dokumenter oppdateres i forkant av kontraktsmøtet. Dokumentene i punkt 4 og 5 er forelagt kjøper og er en del av kjøpekontrakten. Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, skal dokumentene gjelde i ovennevnte rekkefølge. Tilleggsavtaler til denne Kjøpekontrakt som er datert etter Kjøpekontrakten gjelder foran Kjøpekontrakten. Videre gjelder i tilfelle motstrid yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser. Kjøper er gjort kjent med at alle frihåndstegninger i perspektiv, planer, skisser og bilder i salgsoppgaven er av illustrativ karakter, og derfor kan inneholde innredning og detaljer mv. som ikke inngår i avtalen.

4.1 Kjøpekontrakten med instruks for oppgjør.
4.2 Salgsoppgave, *se info i elektronisk prospekt for seneste dato.*
4.3 Kontraktsvedlegg fra utbygger.
4.4 Tilvalgsskjema, oversikt over evt. tilleggsbestillinger.
4.5 Garantier: ***Ettersendes av utbygger/selger.***
4.6 Energiattest: ***Ettersendes av utbygger/selger.***
4.7 Innkalling til forhåndsbefaring og overtakelse: ***Ettersendes av utbygger/selger.***

5 Offentlige dokumenter.

5.1 Rammesøknad, **samme dato som i prospekt.**
5.2 Rammetillatelser, **samme dato som i prospekt.**
5.3 Igangsettingstillatelser, **samme datoer som i prospekt.**
5.4 Andre dokumenter fra kommunen.
5.5 Utskrift av grunnboken**, samme dato som prospekt.**
5.6 Heftelser/Servitutter.

Kjøpekontrakt: Rett til bolig/eierseksjon under oppføring.

Kontraktens bestemmelser utfylles av: Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad mm, Bustadoppføringslova, av 13. juni 1997 nr. 43, samt annen bakgrunnsrett.

6 Kjøpesum, omkostninger og tilvalg.

6.1 Eiendommen overdras for kjøpesum:
Kroner:
00/100 inkl. mva.

6.2 I tillegg til Kjøpesummen betales følgende omkostninger ved overtagelse:
1. Dokumentavgift til staten tilsvarende 2,5 % av andel tomtekostnad for leiligheten. Avgiftsgrunnlaget utgjør kr. X xxx xxx,-. Andel dokumentavgift utgjør dermed kr. xx xxx,-.
2. Tinglysingsgebyr for skjøte, kr. 545,-.
3. Tinglysingsgebyr for kjøpers evt. pantedokumenter, pr stk, kr. 545,-.
4. Panteattest kjøper, kr. 290,-.
5. Administrasjonsgebyr, kr. xx xxx,-
6. Stipulert oppstartskapital faktureres kjøper direkte av forretningsfører etter overtakelse, kr. X xxx,-.

7. Totale omkostninger, kr. Xx xxx,-.

8. Total kjøpesum for leiligheten inkl. omk. er kr.

Det tas forbehold om at leiligheten kan skjøtes direkte over på ny kjøper. I motsatt fall fristilles partene fra avtalen. Dette avklares innen to uker etter aksept av bud. Det tas forbehold om aksept av avgiftsgrunnlaget fra tinglysningsmyndighetene og endringer av offentlige satser/avgifter. Andel eierskap til fellesarealene er inkludert i kjøpesummen for boligen. Oppstartskapitalen er et éngangs kapitaltilskudd til sameiet som tilsvarer to måneders husleie, stipulert, og vil ikke bli avregnet mot månedlige felleskostnader eller tilbakebetalt ved eventuelt salg av seksjonen.

6.3 Dersom kjøper opptar flere lån hvor panterettsdokument skal tinglyses på Eiendommen, påløper ytterligere kr. 835,- pr. panterettsdokument i tinglysingsgebyr.

6.4 Omkostningene betales til eiendomsmeglers klientkonto samtidig med sluttoppgjøret.

6.5 **Evt. tilvalg er inkludert i kjøpesummen.**

Evt. tilleggs- og endringsbestillinger innbetales til eiendomsmeglers klientkonto samtidig med sluttoppgjøret på bakgrunn av skriftlig avtale mellom partene. Faktura med betalingsvilkår utstedes av selger.

7 **Betaling –** LESES NØYE AV KJØPERS BANK.

7.1 **Kjøpesummen betales uoppfordret til eiendomsmeglers klientkonto på følgende måte:**

I. **Delbetaling betales senest 5 virkedager etter at §12-garanti er stilt:**
II. **Kjøpesummen betales senest 5 virkedager før overtakelse:**
III. **Omkostninger betales senest 5 virkedager før overtakelse:**
IV. **Evt. tilvalg utover de som er inkl. i kjøpesummen.**

V. **Totalt: kr.**

Alle innbetalinger skal skje til eiendomsmeglers klientkonto.
- **Klientkontonummer:**
- **KID:**

7.2 Betaling anses å ha skjedd den dato pengene er disponible på eiendomsmeglers klientkonto. Evt. pant fra kjøpers kreditor/-er regnes som en del av betalingen. Kjøper er ansvarlig for sin kreditor/bank.

7.3 Kjøper plikter å sende utkast til kjøpekontrakt og deretter signert kjøpekontrakt til sin kreditor/bank så snart den er mottatt. Kjøper oppfordres til å sjekke at evt. kreditor/bank 5 virkedager før overtakelse har kontroll på at penger og pant kommer inn rettidig iht. kjøpekontrakt.

7.4 Det er kjøpers ansvar at evt. pant fra kjøpers kreditor er mottatt fysisk, senest 5 virkedager før overtakelse, hos Nordvik Oppgjør AS, org.nr. 814 449 912, PB 397 Skøyen, 0213 Oslo. Skann av pant tilsendt pr. e-post eller levering av pant til eiendomsmegler kontor er ikke å regne som mottatt.

7.5 Det er kjøpers ansvar å sende over info knyttet til pantet til megler senest 10 virkedager før overtakelse. Da bla. panthaver med organisasjonsnummer, pantebeløp og lånenummer. Dette er en del av panteleveransen fra kjøper.

7.6 Dersom pant fra kjøpers kreditor ikke er fremme til 1 virkedag etter fristen, så plikter kjøper å ordne med nytt pant (inkl. samtykke til tinglysning/andre tinglysningsdokumenter) som sendes med bud, evt. også andre dokumenter, slik at det senest er innen 2 virkedager etter fristen. Evt. merkostnad knyttet til dette dekkes av kjøper.

7.7 Opptjente renter på kjøpers innbetalinger tilfaller Kjøper frem til skjøtet er tinglyst, med mindre selger får disposisjonsretten over beløpet som en følge av at det stilles garanti etter buofl. § 47.

7.8 Dersom selger ønsker å disponere Kjøpers innbetalinger før hjemmel til eiendommen er overført på kjøper må selger stille en selvskyldnergaranti fra bank/forsikringsselskap til kjøper som sikkerhet for det beløp som skal disponeres til fordel for selger, jfr. buofl. § 47.
Se pt. 10.

8 Betalingsmislighold.

8.1 Ved forsinket betaling har selger rett til å nekte overlevering.

8.2 Kjøper svarer morarenter til selger hvis kjøpesummen iht. denne kontrakt ikke er disponibel i sin helhet hos eiendomsmegler. Morarenter beregnes av hele kjøpesummen, da manglende innbetaling vil stoppe hjemmelsoverføringen av eiendommen, og anses som mislighold av kjøpers forpliktelse i henhold til denne kontrakten.

8.3 Hvis kjøpekontrakten misligholdes vesentlig av kjøper, har selger rett til å heve kjøpekontrakten. Selger har i et slikt tilfelle rett, men ikke plikt til å heve kjøpekontrakten og foreta dekningssalg. Selger kan da ta dekning for sitt tilgodehavende etter denne kjøpekontrakt i kjøpers eventuelle innbetalte terminbeløp, herunder også opptjente renter og andre omkostninger som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

8.4 Hvis kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i Eiendommen før fullt oppgjør har funnet sted, på tross av garantier, eller av andre grunner ikke presterer fullt oppgjør etter kjøpekontrakten, godtar kjøper utkastelse fra eiendommen uten søksmål og dom. Kjøper har da ikke har rett til å besitte eiendommen, jfr. tvangsloven § 13-2.3.e.

9 Tinglysing.

9.1 Skjøte blir utstedt av selger når alle nødvendige opplysninger er tilgjengelig, og senest i forbindelse med overtakelse og oppgjør.

Dersom det er flere kjøpere og det ikke er opplyst annet, så fordeles boligen med en lik ideell andel på hver av kjøperne.

Dokumentet oppbevares hos eiendomsmegler inntil tinglysing finner sted. Eiendomsmegler gis fullmakt til å påføre eiendomsbetegnelsen i skjøtet så snart dette foreligger. In blanco skjøte aksepteres ikke**.**

9.2 Etter overtakelse skal eiendommen overskjøtes til den kjøper som kjøpekontrakten utpeker. Dette under forutsetning av at innbetaling av kjøpesummen inkl. omkostninger og eventuelle tilleggs- og endringsbestillinger er bekreftet innbetalt.

9.3 Kjøper må godtgjøre at kjøpet ikke er i strid med eierseksjonsloven § 23, og utsteder en særskilt erklæring om dette som vedlegges skjøtet når dette sendes for tinglysing.

10 Sikkerhet og garantistillelse.

10.1 Selger utsteder til Eiendomsmegler et panterettsdokument med urådighetserklæring/sikringsdokument som lyder på minimum Kjøpesummen for Eiendommen. Sikringsdokumentet tjener som sikkerhet for den del av Kjøpesummen som er betalt av Kjøper.

10.2 Sikringsdokumentet skal tinglyses på eiendommen og slettes så snart alle formaliteter er i orden. Sikringsdokumentet skal ha prioritet etter byggelån og foranstående heftelser. Selger kan ikke kreve oppgjør før sikringsdokumentet er tinglyst.

10.3 Selger stiller som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter Kjøpekontrakten en garanti på 3 % av Kjøpesummen frem til overtakelse. Beløpet økes deretter til 5 % av kjøpesummen og står i 5 – fem - år etter overtakelsen jfr. buofl. § 12, 3 ledd.

11 Heftelser.

Se salgsoppgave.

12 Tilleggsbestillinger/Endringer.

Se salgsoppgave.

13 Fremdrift, forhåndsbefaring og ferdigstilling.

13.1 **Det tas sikte på overtakelse mars 2027**

Opprinnelig kontraktsfestet: 30.09.2027.

Prosjektet har rammetillatelse og flere igangsettingstillatelser. Dvs. at det igangsatt.

Overtakelse av boligen skal skje ved overtakelsesforretning. Det skal føres protokoll fra forretningen som kjøper og selger skal signere. Partene skal beholde hvert sitt eksemplar av protokollen.

13.2 Selgeren kan kreve overtakelse inntil 4 – fire – måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selgeren skal skriftlig varsle Kjøper om dette minimum 2 – to – måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst fjorten kalenderdagers skriftlig varsel.

13.3 Dersom eiendommen ikke er klar til overlevering i henhold til varsel etter pkt. 13.2 vil Kjøper kunne ha krav på dagmulkt i henhold til bustadoppføringsloven § 18, forutsatt at forsinkelsen ikke skyldes forhold omtalt i kontraktens pkt. 13.5 eller 13.6.

13.4 Dagmulkt beregnes med 0,75 promille av kjøpesummen og regnes for hver kalender dag frem til Eiendommen er klar for overlevering. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager, jf. buofl. § 18.

13.5 Dersom arbeidene forsinkes av forhold kjøper svarer for, har selger krav på fristforlengelse og dekning av sine merkostnader jf. buofl. §§ 11 og 43.

13.6 Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor Selgers kontroll har Selger krav på fristforlengelse jf. buofl. § 11.

14 Overtakelse

14.1 Når eiendommen er klar for overlevering og midlertidig brukstillatelse, alternativt ferdigattest jf. plan- og bygningsloven § 21-10, foreligger, skal det avholdes overtakelsesforretning. I tilfeller hvor det overleveres på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse, vil ferdigattest bli rekvirert av Selger når alle arbeider er fullført.

Kjøper har imidlertid ikke rett til å overta eiendommen før hele kjøpesummen, inklusive endrings- og tilleggsbestillinger, omkostninger og eventuelle renter i henhold til pkt. 7 er disponible på Eiendomsmeglers klientkonto.

Kjøper vil på overtakelsen være berettiget til å holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen som sikkerhet for selgers oppfyllelse av gjenstående arbeid, herunder utstedelse av ferdigattest. Et tilbakeholdskrav må gjøres gjeldende før overskjøting og bør derfor anmerkes i overtakelsesprotokollen, jfr. pkt. 15.3 og 15.4.

Ved enhver overtagelse opphører et eventuelt dagmulktkrav, jfr. pkt. 13.

14.2 Kjøper aksepterer at sameiets styre valgt på konstituerende sameiermøte overtar andel fellesareal på vegne av Kjøper. Kjøper vil gi styret fullmakt til dette på konstituerende sameiermøte. Fullmakten innebærer også en rett for styret til å beslutte eventuelt tilbakehold/deponering for ikke fullførte eller mangelfulle arbeider på fellesarealene. Overtakelsesforretning for fellesarealene skal gjennomføres før overtakelsesforretning for de enkelte seksjoner.

14.3 Under overtakelsesforretningene skal selger påse at det føres overtakelsesprotokoll som underskrives av begge parter. Der hvor det er mer enn én kjøper/selger, gir disse ved denne kontrakts underskrift hverandre gjensidig fullmakt til å representere den/de andre på overtagelsesforretningen og ved oppfølging av eventuelle avtaler inngått på overtagelsen. Kjøperen, hhv. sameiets styre i tilknytning fellesarealene, skal sørge for å protokollføre de mangler en eventuelt påberoper seg vedrørende eiendommen, hhv. fellesarealene. Det kan ikke senere påberopes mangler en med rimelighet burde ha oppdaget i forbindelse med overtakelsesforretningen. **Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflatebehandlinger kan ikke påberopes etter overtakelsen.**

14.4 Dersom kjøper har krav mot selger som følge av forsinket eller mangelfull ytelse, har kjøper rett til å holde tilbake en så stor del av vederlaget som er nødvendig for å sikre kravet, buofl. §§ 24 og 31. Betaling anses likevel for å ha skjedd dersom kjøper deponerer det omtvistede beløp på eiendomsmeglers klientkonto etter buofl. § 49. Krav om deponering som er kjent på overtakelsestidspunktet skal fremgå uttrykkelig av overtakelsesprotokollen med angivelse av beløp som kreves tilbakeholdt.

14.5 Såfremt fullt oppgjør, penger og evt. pant, i henhold til kjøpekontrakt er bekreftet disponibelt på eiendomsmeglers klientkonto utleveres nøkler til eiendommen ved overtakelsesforretningen. Selger sørger for å innhente slik bekreftelse.

14.6 Eiendommen anses for overlevert på dato for overtakelsesforretning dersom kjøper uten gyldig grunn ikke møter til overtakelsesforretning. Forutsatt at kjøper er behørig varslet, jf. buofl. § 15, anses Eiendommen i disse tilfeller som godkjent og overtatt selv om Kjøper ikke har vært til stede, jf. buofl. §§ 14 og 15.

14.7 Eiendommen overleveres i byggrengjort stand. Støv og merker må regnes med.

14.8 Inntil samtlige bygninger er ferdigstilt, har selger/utbygger rett til bruk og rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer og utstyr på eiendommen. Eventuelle skader dette måtte påføre eiendommen, skal selger/utbygger snarest utbedre.

14.9 Eiendommen står fra dato for overtakelse for Kjøpers regning og risiko i ethvert tilfelle. Eiendommens faste utgifter og inntekter avregnes fra dato for overtakelse.

14.10 I nyoppførte boliger forventes i noen grad svinn og krymping av materialer, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i tapet og maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping av trevirke etc. For slike forhold er Selger ikke ansvarlig. Skulle det være oppstått mangler hvor utbedringskostnaden er urimelig i forhold til den betydning manglene har for boligens bruksverdi, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring.

14.11 Dersom eiendommen overleveres på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse plikter Selger å fremskaffe ferdigattest for eiendommen. Kjøper er kjent med at dette kan ta noe tid.

15 Reklamasjon.

15.1 Dersom det foreligger en mangel i henhold til bustadoppføringslova, kan forbrukeren etter lovens kapittel IV holde igjen vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen.

15.2 Kjøper må skriftlig reklamere så snart som mulig etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen.

15.3 Ved mangler som har forårsaket eller kan forårsake skade på Boligen, har Kjøper plikt til å begrense skadeomfanget inntil mangelen utbedres.

15.4 Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter følgende punkter:

a) Sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlige endringer og krymping av materialer
b) Mangler som oppstår på grunn av Kjøpers mangelfulle vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av Boligen med utstyr
c) Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtakelse som Selger ikke kan lastes eller ha ansvaret for

15.5 Eventuelle reklamasjoner og etterarbeider vil bli utført mest mulig samlet for alle boligene i prosjektet, så sant ikke normal bruk av Boligen krever at en eventuell feil utbedres omgående.

15.6 En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn 5 år etter overtakelsen, med mindre Selger har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med god tro, buofl. § 30.

16 Ettårsbefaring.

16.1 Ca. ett år etter overtakelsesforretning kan det avholdes ettårs befaring jf. buofl. § 16. Det gjøres spesielt oppmerksom på at selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold, eller sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlig krymping når materialvalg og materialbehandling har vært forsvarlig fra selgerens side.

16.2 Selgers utbedringsplikt omfatter heller ikke mangler som oppstår som følge av mangelfullt vedlikeholdt, uforsvarlig eller feilaktig bruk av Eiendommen med utstyr, samt skader som skyldes tilfeldig begivenhet etter overtakelse som Selger ikke kan lastes for.

16.3 Ved utbedring av eventuelle mangler forplikter Kjøper seg til å gi Selger og dennes representanter adgang til Eiendommen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 07.00 og 16.30.

17 Særlige bestemmelser.

17.1 Kjøper kan kansellere inngått Kjøpekontrakt før overtagelse i samsvar med avbestillingsretten jf. buofl. § 52. Kjøper er imidlertid innforstått med at Selger i slike tilfeller vil kunne kreve erstatning jf. § 53.

17.2 Videresalg/Transport av kontrakt er ikke tillatt. Leiligheten tinglyses på kjøper etter denne Kontrakt.

17.3 Evt. ønske om tilføying av ekstra kjøpere etter signert skjøte vil medføre et nytt administrasjonsgebyr.

17.4 Dersom entreprenør/utbygger går konkurs og selger kan regnes som forbruker, så har selger ikke oppfyllelsesansvar etter bustadoppføringslova.

18 Forbehold. *Se salgsoppgave.*

19 Forsikring.

19.1 Kjøper er kjent med at utbygger holder bygget forsikret som bygg under oppføring frem til overtakelse har funnet sted.

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

19.3 Kjøper tegner selv innbo- og løsøreforsikring.

20 Etablering av sameie.

20.1 Kjøper er innforstått med at man som Kjøper av en seksjon blir sameier i henhold til Eierseksjonsloven av 16. juni 2017. Kjøper har rett og plikt til å følge loven og de til enhver tid gjeldende vedtekter.

20.2 Fellesutgiftene for eiendommen avgjøres av sameiet. Hvor store utgiftene blir, avhenger av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer.

20.3 Se salgsoppgave for felleskostnader per. mnd.

20.4 Det påhviler alle eiere felles solidarisk drift og vedlikeholdsansvar for fellesarealer.

20.5 For sameiet er det utarbeidet vedtekter, se pkt. 4. Disse vedtekter aksepteres av Kjøper, og endringer kan kun skje i henhold til vedtektenes regler for vedtektsendringer. Selger innkaller til konstituerende sameiermøte ca. 1 måned før ferdigstillelse for å etablere sameie og velge styre. Selger vil kunne være eier og kan i tilfelle stemme på vegne av eventuelt usolgte seksjoner.

20.6 Selger engasjerer forretningsfører for sameiet og for sameiets regning. Avtalen kan ikke sies opp før etter to år fra og med overtakelse.

20.7 Kjøper er kjent med at sameiet forbeholder seg panterett tilsvarende grunnbeløpet i folketrygden i Eiendommen i henhold til eierseksjonsloven § 31, som sikkerhet for Kjøperens forpliktelser overfor sameiet.

20.8 Etter at sameie er etablert og før overtakelse av de enkelte seksjoner, skal Selger innkalle styret til overtakelsesforretning for sameiets fellesarealer. Det skal føres protokoll og eventuelle mangler og gjenstående arbeider som skal utbedres av Selger skal noteres. Fremdriften og ferdigstillelse av disse arbeider skal også protokolleres.

20.9 Til sikkerhet for at disse arbeider utføres, skal det avtales et beløp som kan sperres hos Megler. Selger kan alternativt stille bankgaranti for hele beløpet. Styret plikter å kvittere ut fortløpende for utførte arbeider i henhold til protokoll slik at tilsvarende tilbakeholdt beløp kan utbetales.

20.10 Hovedadkomst til prosjektet er offentlige med interne private veier. Sameier har plikt til å dekke sin forholdsmessige andel av drift og vedlikehold av veier.

20.11 Eierskiftemelding sendes i tilknytning transaksjon til utbygger/leverandører. Kjøper plikter å forsikre seg om at samtlige avtaler er overført kjøper senest 1 uke etter overtakelse. Partene vil sammen rette opp i evt. feilføringer senest 2 uker etter overtakelse.

21 Tvister.

21.1 Partene har gjennomgått Kjøpekontrakten samt medfølgende dokumenter jf. pkt. 4 og 5 og bekrefter at den inneholder alt hva partene har avtalt. Diskusjoner, alternativer, muligheter mv. som ikke er tatt med, er dermed ikke avtalt mellom partene.

21.2 Tvister angående forståelse av kontrakten eller praktiseringen av denne, skal primært løses ved forhandlinger mellom partene. Når enighet ikke oppnås, skal tvisten løses ved domstolsbehandling.

****

Denne kontrakt signeres elektronisk. Den arkiveres iht. gjeldende rett hos megler.

Der hvor det er mer enn én kjøper, gir disse ved denne kontrakts underskrift hverandre gjensidig fullmakt til å representere den/de andre på overtakelsesforretningen.

Selger

Kjøper

Velkommen til informasjonsmøte Solbergskogen Hjem

14. Januar 2026

SELVAAG BOLIG

Agenda

- Velkommen og informasjon om Selvaag Bolig
- Orientering om prosjektet
- Generell tilvalgsprosess
- Drømmekjøkkenet – informasjon om kjøkken og garderobe
- Installatøren Gruppen AS – informasjon om elektro
- Parkettpartner AS - Info om parkett

Selvaag Bolig

- Historie - Bygget boliger i 75 år
- Bygget mer enn 60 000 boliger
- Satsningsområder: Stor-Oslo, Bergen, Stavanger samt Stockholm
- Regionskontor Follo /Østfold

SELVAAG BOLIG

Selvaag Bolig

Orientering om prosjektet

SELVAAG BOLIG




S9
S8
N8
N7
S5
Myrtorget 3
S7
S6
N6
N5
N4
S4
S3
S2
S1
N3
N2
N1



SELVAAG BOLIG





Tilvalgsprosess

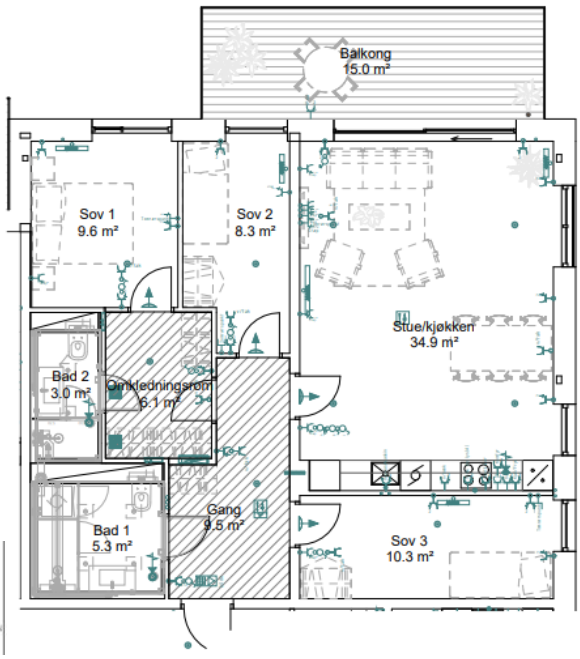
- Tilvalg gjøres i Viscenario hvor dere får en link til deres leilighet.
- Det er ikke mulig å gjøre tilvalg som krever endring av føringer for ventilasjon, sprinkler, vann/avløp.
- Råbygget med vegger og dekke i betong er også låst og er lagt opp iht Nek 400, samt krav for sprinkel og varslingsanlegg. Ev. tilvalg av el. Stikk eller annet kan kun gjøres i yttervegg & lette vegger.
- Muligheter å gjøre tilvalg på kjøkken, garderober, gulv, elektro , parkett osv.
- Anbefales at det først gjøres avtale med Drømmekjøkkenet, deretter med Installatøren slik at evt endringer på kjøkken (hvitevarer) blir ivaretatt.

Viktig å overholde frist med tanke på gjennomføringen videre:

- Hus S3 og S4: **Frist er 13. mars 2026.**

Tilvalgstegning





12

SELVAAG BOLIG

Tilvalgsmuligheter

Standard Kjøkken

3 forskjellige

kostnadsfrie

varianter.





13

SELVAAG BOLIG

Tilvalgsmuligheter - kjøkkenarmatur

Standard:



Grohe Eurosmart

Tilvalg:



A-collection Azur 1 Matt Sort m/avsteng. Oppvask



A-collection Azur Krom m/uttrekkbar tut



A-collection Azur Sort Matt m/uttrekkbar tut



Gustavsberg Epic m/avsteng. Oppvask.

Tilvalgsmuligheter

Dørblader (kun innerdører)

- Standard hvit glatt



Tilvalgsdører:

Stil dør tett



Stil1 m/glass



Standard dør m/glass



- Ved tilvalg må samme type dør velges i hele leiligheten
- Glassdør kan bestilles enkeltvis mellom entre/stue
- Fargekode: NCS S0500 N

Tilvalgsmuligheter

Maling

- Standard veggfarge er NCS S-1000N.
- Tak males i NCS S-0500N.
- Tilvalg – ønsket NCS kode må oppgis.
- Priskonsekvens gjelder pr. valgte farge som avviker fra standarden. Det må markeres på tilvalgstegning hvilket rom tilvalgsfargen skal være med ønsket NCS kode.
- Det leveres listefrie vindussmyg.

Tilvalgsmuligheter Parkett

Standard:

Haro Parkett 1-stav Eik Lyse Hvit Country 4V Børstet Supermatt lakkert – 548119, m/fargetilpasset fotlist, Barlinek 16x60mm



Tilvalgsmuligheter:



HARO Parkett 1-stav Eik Sand Grey Markant 4V Børstet Supermatt lakkert – 547505, m/fargetilpasset fotlist



HARO Parkett 1-stav Eik Markant 4V Børstet Supermatt lakkert – 547503, m/ fargetilpasset fotlist



HARO Parkett 1-stav Røkt Eik Markant 4V Børstet Supermatt lakkert – 547518, m/fargetilpasset fotlist



Barlinek Parkett 1-stav Eik Marzipan Muffin Grande Family 4V, matt lakkert, m/fargetilpasset fotlist

Tilvalgsmuligheter

Screen:

- Priser fås ved forespørsel til oss, og avtale legges inn på Viscenario.



Kjøkken og garderobe v/ Drømmekjøkkenet

DRØMME™
KJØKKENET
HVERDAGSGLEDE

DRØMMEKJØKKENET ER STOLT LEVERANDØR AV KJØKKEN TIL SOLBERGSKOGEN HJEM (BT4)



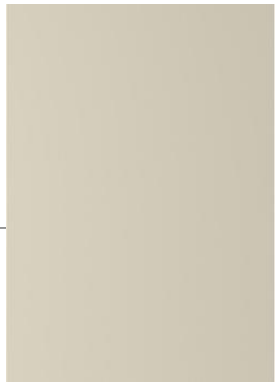
DRØMMEKJØKKENET KORT FORTALT

- Drømmekjøkkenet/Ballingslöv er Nordens eldste kjøkkenfabrikk, med stor fabrikk i Skåne i Sverige
- Drømmekjøkkenet er en trygg leverandør med høyt fokus på kvalitet og bærekraft
- Drømmekjøkkenet Prosjekt er en del av DK Gruppen, sammen med avdelingene Ski, Alnabru, Lillestrøm, Moss, Skøyen, Billingstad og Drammen
- Vi har lang erfaring med prosjekt, og har levert til mange store og små prosjekter, hovedsaklig på Østlandet





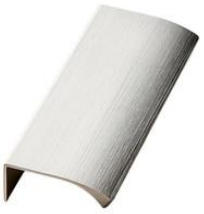






KJØKKEN – STANDARD

- Standard kjøkkenmodell: Primo Kashmir
- Benkeplater i 20 mm laminat, farge 2420
- Profilhåndtak i børstet metall
- Sort vask toppmontert i benkeplaten
- Bestikkinnlegg i skuff og avfallsbøtter i vaskeskap
- Spotter frest i skrog under overskap















KJØKKEN – KOSTNADSFRITT TILVALG

- Standard kjøkkenmodell: Primo Antrasitt
- Benkeplater i 20 mm laminat, farge 2451
- Profilhåndtak i børstet metall
- Sort vask toppmontert i benkeplaten
- Bestikkinnlegg i skuff og avfallsbøtter i vaskeskap
- Spotter frest i skrog under overskap











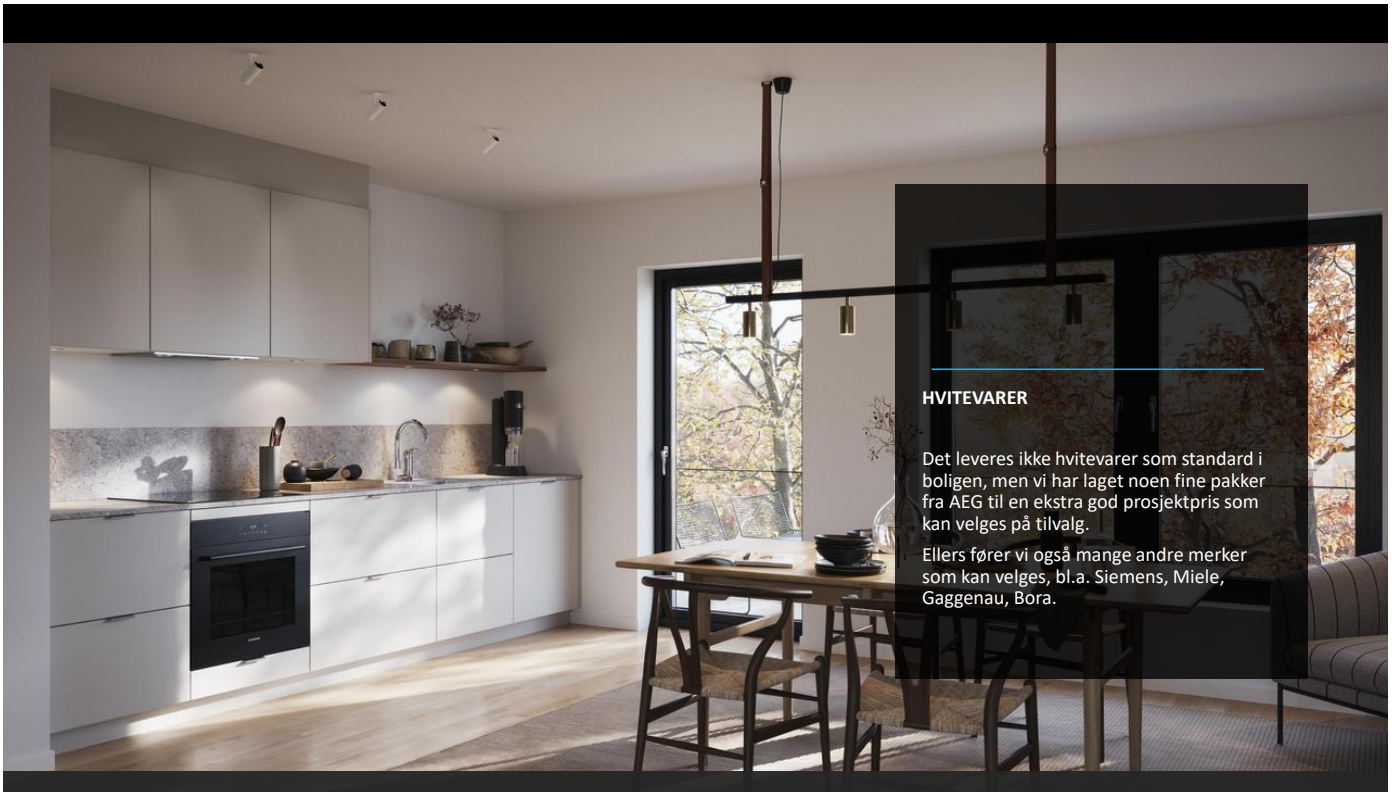
KJØKKEN – KOSTNADSFRITT TILVALG

- Standard kjøkkenmodell: Primo Hvit
- Benkeplater i 20 mm laminat, farge 2396
- Profilhåndtak i børstet metall
- Sort vask toppmontert i benkeplaten
- Bestikkinnlegg i skuff og avfallsbøtter i vaskeskap
- Spotter frest i skrog under overskap









HVITEVARER

Det leveres ikke hvitevarer som standard i boligen, men vi har laget noen fine pakker fra AEG til en ekstra god prosjektpris som kan velges på tilvalg.

Ellers fører vi også mange andre merker som kan velges, bl.a. Siemens, Miele, Gaggenau, Bora.

TILVALGSPAKKE AEG “GOD”
kr.33.800,- (frittst. k/f) / kr. 44.700,- (int. k/f)

- Sort stekeovn med varmluft og grill. Vribrytere.
- Induksjonstopp 4 soner. Powerboost.
- Integrert oppvaskmaskin (60/45cm). dB 49, 5 progr.
  *45cm oppvaskmaskin er fra Electrolux
- Frittstående kombiskap sort. 186cm, AirFlow, NoFrost.
- Integrert kombiskap. 178cm, statisk compressor.







TILVALGSPAKKE AEG “BEDRE”
kr.47.200,- (frittst. k/f) / kr. 59.900,- (int. k/f)

- Sort stekeovn. Pyrolyse, damptilførsel, steketermometer.
- Induksjonstopp 4 soner. Safirmatt glass, brokobling.
- Integrert oppvaskmaskin (60/45cm). dB 39, 7 progr., AirDry.

*45cm oppvaskmaskin er fra AEG

- Frittstående kombiskap sort. 186cm, AirFlow, NoFrost.
- Integrert kombiskap. 178cm, MultiFlow, NoFrost.







TILVALGSPAKKE AEG “BEST”
kr.55.500,- (frittst. k/f) / kr. 71.700,- (int. k/f)

- Sort stekeovn. Pyrolyse, damptilførsel, steketermometer, uttrekksskinner.
- Induksjonstopp 4 soner. Safirmatt glass, koke/stekesensor, brokobling.
- Integrert oppvaskmaskin (60/45cm). dB 42, bestikkskuff, AirDry.

*45cm oppvaskmaskin er fra AEG

- Frittstående kombiskap sort. 186cm, AirFlow, NoFrost.
- Integrert kombiskap. 189cm, MultiFlow, NoFrost. CustomFlex innredning.







TILVALG

Kjøkkenet er viktig for mange. Du har mulighet til å sette ditt personlige preg ved å gjøre tilvalg innenfor de rammene som er satt i prosjektet.

Vi har et bredt sortiment av farger og materialer på bade kjøkkenfronter, benkeplater, håndtak og smarte innredninger i skuffer og skap

Drømmekjøkkenet har også mange fine garderobeløsninger, og kan tilpasse dette til din leilighet.





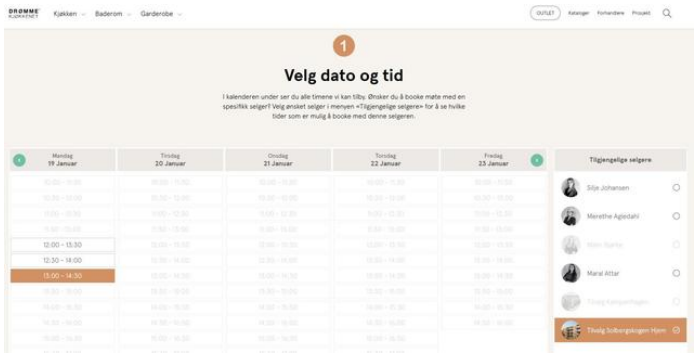
VIKTIG INFO

Tilvalg på kjøkken starter **uke 4**
Tilvalgsfrsit: fredag 13.mars

Dere vil få tilsendt aktuell kjøkkentegning, kontaktinformasjon, frister og informasjon om hvordan dere kan booke møte med oss.

Det er viktig å holde seg til oppgitte frister for at fremdriften i prosjektet skal gå som planlagt.

møtebooking







Vi gleder oss til å hjelpe deg med ditt kjøkken! ☺

Du finner mye fin inspirasjon på nettsiden vår og på instagram.
www.drommekjokkenet.no
@drommekjokkenet_prosjekt
@drommekjokkenet

Elektro tilvalg v/ Installatøren Gruppen AS

32

SELVAAG BOLIG

TILVALG ELEKTRO
INSTALLATØREN AS

Installatøren
Elektrikere du kan stole på

SOLBERGSKOGEN
PLUSS

Litt om oss:

• Installatøren Gruppen opererer i dag som morselskap til 2 operative selskaper

på elektrosiden med 2 kontorer fordelt i Fredrikstad og Oslo med totalt 230 ansatte.

• Installatøren Fredrikstad AS er utspringet til gruppen og har eksistert siden 1989.

• Vi legger vekt på et hyggelig arbeidsmiljø, med stor fokus på sosial trivsel. Vi har i årenes løp opparbeidet oss en solid og lojal kundemasse, og Installatøren Gruppen fremstår i dag som en seriøs og sunn bedrift med gode referanser.

• Installatøren har en egen serviceavdeling på 55 mann som betjener dagens privatkunder

Installatøren
Elektrikere du kan stole på

Litt om tilvalgsprosessen vår:

Etter at dere booker møte med oss i dag. Så sender vi en mail med info om videre prosess, samt tegninger og en tilpasset tilvalgskatalog for Solbergskogen Pluss.

I tilvalgsmøtet går vi nøye igjennom rom for rom, og ser på hva som følger med som standard, og ser på eventuelle muligheter for endringer/tilpasninger som ønskes. Det er også mulighet for å avtale flere møter, om det er ønskelig.

Gjennomføringen av selve møte, har vi flere alternativer.

- Fysisk møte.
- Teams på skjerm
- Over telefon

Installatøren
Elektrikere du kan stole på

Standard leveranse Elektro:



- Brytere



- Dimmer



- Stikk



- Downlight

Installatøren
Elektrikere du kan stole på

Tilvalgsinspirasjon elektro:



- Belysnings oppsett
  - Belyse rommene, og se på løsninger
  - Design belysning for det lille ekstra



- Smarthusstyring
  - Vi ser på forskjellige løsninger for styring i ditt hjem



Installatøren
Elektrikere du kan stole på

Tilvalgsinspirasjon elektro:

- Terrassevarmer



- Lave stikk sort/hvit



Installatøren
Elektrikere du kan stole på

- Porttelefon
  - wifi



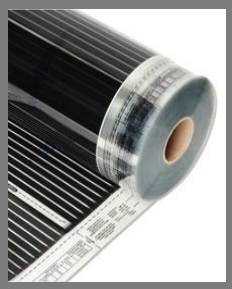
- Panelovner
  - Stiloppgradering ovner



- Brannmeldere
  - Funksjon



- Varmefolie
  - Gulvvarme



Parkett v/ParkettPartner

Parkett - standard og tilvalg
Solbergskogen Hjem



ParkettPartner

BESKYTTET



STANDARD PARKETT:
Haro Parkett Eik Lyse Hvit
Country 4V, Børstet
Supermatt lakkert

BESKYTTET

Egenskaper ved standard parkett:

- Svanemerket og 100% PEFC-sertifisert trevirke
- 13,5 mm tykkelse, 4 mm slitesjikt
- Fas på alle 4 sider for et eksklusivt uttrykk
- Ekstra matt lakkert, børstet overflate for et naturlig utseende
- Livlig og naturlig sortering
- Lys yteved kan forekomme
- Kvist og sparklet kvist er en del av gulvets utseende
- Leveres med hvitlakkert fotlist



BESKYTTET

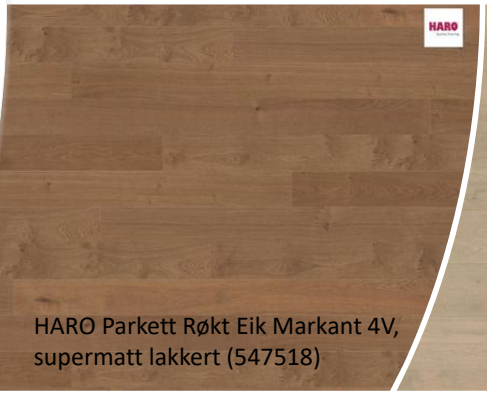
Tilvalg – et spekter av stil og farge:



HARO Parkett Eik Markant 4V, supermatt lakkert (547503)



Barlinek Eik Marzipan Muffin Grande Family 4V, matt lakkert



HARO Parkett Røkt Eik Markant 4V, supermatt lakkert (547518)



HARO Parkett Eik Sandgrå Markant 4V, supermatt lakkert (547505)

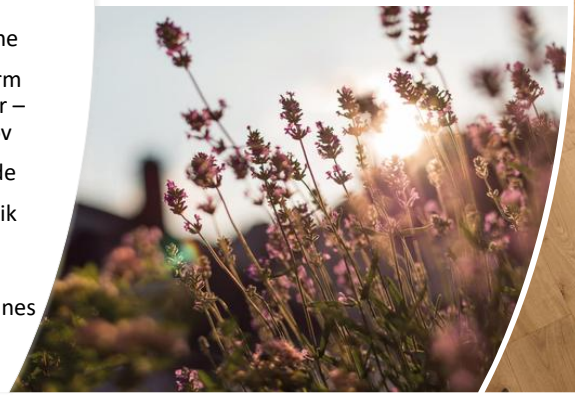
ParkettPartner

BESKYTTET

Forventninger til parkett:

- Tregulv er et levende materiale som blir påvirket av inneklima
- Høy temperatur og lav luftfuktighet kan tørke ut parketten
- Spenningslyder kan forekomme
- Tunge møbler og rommets form kan påvirke gulvets bevegelser – overgangslist legges ved behov
- Lyset påvirker gulvets utseende
- Begrenset tilgjengelighet på eik har påvirket sorteringer og prisnivå
- Hvert gulv er UNIKT og det finnes ikke to like tregulv







BESKYTTET

VASK OG PLEIE

- Beskytt gulvet mot mekanisk slitasje (grus og møbelben riper opp parketten) Benytt gangmate og filtknotter
- Ved rengjøring støvsuges/tørrmoppes gulvet
- Deretter vaskes gulvet etter behov med så lite vann som mulig.
- Bruk rengjøringsmidler som er tillpasset gulvets overflatebehandling
- Vi anbefaler produktene fra pleieserien clean & green®

ParkettPartner



BESKYTTET

Takk for oppmerksomheten – vel hjem!



SELVAAG BOLIG

PROSJEKTSJEFENS TANKER - VARIERT BOMILJØ OG GOD MIKS AV BEBOERE OG LEILIGHETSTYPER

– Mindre leiligheter nær marka, Ski sentrum og kollektivtransport. Med felles fasiliteter som hobbyrom og uteområder balanserer det natur og urbane fordeler. Spesielt for unge kjøpere, oppsummerer Even Bakke, Regionssjef Selvaag Bolig.

PLASS TIL ALLE

Det har blitt stadig vanskeligere for mange å få lån som er høyt nok til å kjøpe bolig i dagens marked . Mange kommuner har minimumskrav på leilighetsstørrelser, som for eksempel 45 kvadratmeter Dette gjør at mange ikke har råd, siden byggekostnadene i dag gjør slike leiligheter for dyre, forteller Bakke

– For å gi flere muligheten til å kjøpe egen leilighet har vi begynt å bygge mindre leiligheter, på 30-35 kvadratmeter Disse mindre enhetene gir flere en sjanse til å komme inn på markedet, spesielt unge kjøpere og førstegangsetablerere. Dette bidrar også til en bedre miks av både beboere og leilighetstyper i prosjektene våre, noe som er viktig for bomiljøet

I Solbergskogen har vi fått til denne viktige miksen veldig godt, og oppnådd et variert bomiljø

ALT DU TRENGER ÅRET RUNDT

En god kombinasjon av sosiale møteplasser og privatliv er viktig, fortsetter Even

– Vi har lagt til rette for både felles fasiliteter og private områder, som skaper trivsel og trygghet Beboerne har tilgang til hobbyrom/smørerom/sykkelverksted og vaskeplass for bil/sykkel, som er plassert i parkeringskjelleren. Dette gir enkel tilgang til nødvendige tjenester I tillegg finnes det felles utearealer, inkludert lekeplasser, som er tilgjengelige for alle beboerne.

DEN PERFEKTE BALANSEN MELLOM NATUR OG BYLIV

Solbergskogen skiller seg ut med sin gode balanse mellom nærhet til naturen og praktiske fasiliteter Området ligger inntil marka, med tilgang til turstier, lysløyper og store friluftsområder som brukes flittig året rundt, sommer som vinter.

Her kan beboerne enkelt gå turer, trene, eller bare nyte naturen – noe som tiltrekker både aktive unge og familier som verdsetter friluftsliv

EVEN BAKKE

Regionssjef Selvaag Bolig

Leveransebeskrivelse for Solbergsskogen. Hus S3 + S4, VERSJON 1, FEBRUAR 2025

INNHOLD

Prosjektet 4, Kart 14, Nærområdet 16, Nabolagsprofil 18, Områdeplan 20, Utomhusplan 22, Kjøkkenkonsept 24

Hus S3: 26

Leilighetsoversikt 28, Etasjeplan 30, 2-roms 34, 3-roms 46.

Hus S4: 56

Leilighetsoversikt 58, Etasjeplan 60, 2-roms 64, 3-roms 76.

Prosjektinformasjon 88, Salgsinformasjon 93, Kjøpsbetingelser 96, Fordeler med ny bolig 103, Selvaag Bolig: vår visjon 104.

SOLBERGSKOGEN HJEM

En innholdsrik og bekymringsfri hverdag venter deg når du flytter til Solbergskogen. I Grenseveien på Solbergskogen skal Selvaag Bolig bygge ca. 350 nye leiligheter. Solbergskogen vil få en nærmest perfekt beliggenhet for så mangt av det hverdagen og fritiden kan bestå av – enten du skal en tur til Ski sentrum, eller oppleve naturen i nærområdet. Dette prospektet gjelder for hus S3 og S4, med til sammen 56 boliger.

"Vi ønsker at også unge skal ha muligheten til å kjøpe egen leilighet"

Even Bakke

LANDSKAPSARKITEKTENS TANKER - FRA INDUSTRITOMT TIL ET GRØNT NABOLAG MED LUNGER

Marius Skogvang, landskapsarkitekt hos Studio Oslo, deler entusiasmen rundt dette unike prosjektet:

– Det er spesielt tilpasset det eksisterende landskapet – nesten som om det alltid har vært der. Tanken er å bo midt i det grønne, samtidig som det føles som en naturlig del av hele nabolaget. Han forklarer videre hvordan prosjektet setter særpreg på ulike områder:

– Vi har lagt stor vekt på å fremheve de unike kvalitetene hvert område har Det handler om hvor solen treffer, hvordan stedet endrer seg gjennom årstidene, og hva slags opplevelse man søker – enten det er en rolig eller mer urban atmosfære, sosiale møteplasser for barn og foreldre, eller mer private omgivelserFor å styrke koblingene mellom de ulike sonene er det også planlagt et torg i vest

– Her vil man oppleve den samme kvaliteten, forklarer Skogvang, samtidig som torget gir en naturlig forbindelse til skogskorridorenDette skaper en fin flyt mellom det grønne og det mer urbane– Alle koblingene mellom områdene har vært en sentral del av designprosessen, legger han til – Det skal føles sømløst, men samtidig oppleves som tilrettelagt for ulike behov og ønsker

PARK OG SOSIALT

Skogvang forklarer at prosjektet er strukturert rundt to «hovedakser» som gir området en tydelig identitet: den sosiale aksen og parkaksen– Dette er gågater med ulike soner der folk kan møtes på mange forskjellige måter, forteller han I den sosiale aksen finner vi innganger, torg, møtesteder og stier som legger til rette for bevegelse og naturlige møteplasser, alt sammen samlet i det vi kaller en «heivei» Parkaksen, derimot, preges av grønne områder med lekeplasser, felleshager og en mer frodig og avslappet atmosfære

RETT UT I NATUREN FRA HAGEN

Uteplassene har umiddelbar tilgang til naturen – Du får et unikt plante- og dyreliv rett inn på boligen, noe vi mener tilfører stor verdi i hverdagen, sier SkogvangDet er ikke bare beboere i første etasje som får nyte nærheten til naturen Arkitekturen sikrer at også de høyere etasjene opplever dette grønne samspillet Vegetasjonen og den gjennomtenkte plasseringen av boligene gir både skjerming og privatliv når det er ønskelig

FRUKT I BUSKER OG TRÆR

– Trær og planter trekkes inn mellom bygningene for å skape frodige fellesarealer, fortsetter Skogvang Rundt felleshagene finner man frukttrær og bærbusker som beboerne kan høste fra Her kan man plukke frukt, urter og bær til bruk i felles matlaging eller hjemme i egen bolig

NATURLIG RYTME Denne tilnærmingen gjør prosjektet til en harmonisk blanding av naturens rytme og nabolagets liv Her får beboerne det beste fra begge verdener: en moderne og funksjonell bolig med nærhet til fellesskap og urbane kvaliteter, samtidig som naturen alltid er innen rekkeviddeProsjektet inviterer til en inkluderende livsstil, hvor trivsel, felleskap og natur er integrert i hverdagen Det er en visjon om et boligområde som ikke bare er et sted å bo, men et sted å leve – i samspill med omgivelsene og hverandre

MARIUS SKOGVANG Landskapsarkitekt, SoLA:

ARKITEKTENS TANKER - LYS OG UTSIKT GJENNOM HELE DAGEN

– Optimalt lys, tidløs tegl, balanse mellom privatliv og fellesskap, og funksjonelle leiligheter av høy kvalitet, kjennetegner dette prosjektet.

MED LYS OG UTSIKT GJENNOM HELE DAGEN

Kristin Gade forklarer hvordan samspillet mellom lys og arkitektur har vært en nøkkelprioritet i prosjektet.

– For oss har det vært veldig viktig å sikre gode lysforhold og utsikt i hele prosjektet. Vi har derfor forskjøvet byggene i forhold til hverandre. Det gir ikke bare en større visuell variasjon, men det forbedrer også utsikten og sørger for mer luft mellom boligene. Vindusplasseringen er nøye gjennomtenkt for å optimalisere både lysinnslipp og utsyn.

– Vi har valgt store vindusflater og høyere vinduer enn standard for å gi en sterkere kontakt med omgivelsene, rikelig dagslys og en utvidet romfølelse, sier Gade.

Mange leiligheter får lys fra flere himmelretninger, noe som skaper en lys og luftig atmosfære gjennom hele dagen. Og selvfølgelig, alle leilighetene har romslig balkonger/terrasser som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommene.

GJENNOMTENKTE MATERIALVALG FOR ET VARIG UTTRYKK

Materialvalg og design er nøkkelen til prosjektets kvalitet og holdbarhet, forklarer Gade.

– I dette prosjektet valgte vi derfor en tegl i en varm rødbrun fargetone som er et solid, slitesterkt materiale som også eldes pent over tid. Teglen gir byggene en klassisk karakter, samtidig som det har et moderne preg.

For å gi fasadene dybde og særpreg har vi brukt ornamenter og detaljering. Vinduskarmer og beslag i varme bruntoner harmonerer med teglen og skaper et helhetlig uttrykk.

– Balkongene har glassrekkverk for et lett og moderne uttrykk, mens tredekk tilfører varme og balanse, legger Gade til.

LØSNINGER FOR FELLESSKAP FORSTERKER PRIVATLIVET Et viktig aspekt av prosjektet har vært å balansere fellesskap med behovet for privatliv.

– På bakkeplan har vi skapt tydelige skiller mellom felles og private uterom ved hjelp av hekker og grøntbelter. Disse fungerer som naturlige og diskrete grenser, som ivaretar behovet for privatliv uten at det føles påtvunget. Alt av glassrekkverk er delvis folierte. Dette gir ekstra skjerming, slik at beboerne kan oppholde seg der komfortabelt uten å miste kontakten med omgivelsene.

AREALEFFEKTIVE LEILIGHETER MED HØY KVALITET

– Vi har designet leilighetene for å være både smarte og funksjonelle, med planløsninger som utnytter hver kvadratmeter optimalt, sier Gade. Selvaag Boligs tydelige fokus på kvalitet i alle leilighetene, også de mindre, har gitt rom for praktiske løsninger kombinert med god romfølelse. Store vindusflater, høyere vinduer enn standard og skjermede uterom gir leilighetene en høy bokvalitet.

– Materialvalgene, inkludert høykvalitetstegl, nøye gjennomarbeidede detaljer og moderne balkongdesign, gjør at prosjektet får en varig og estetisk helhet, avslutter Gade.

KRISTIN GADE Arkitekt i AART

"Et viktig aspekt har vært å balansere fellesskap med behovet for privatliv"

Kristin Gade

UTOMHUS

«Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen ikke er ferdig detaljprosjektert Forstøtningsmurer, fallsikringer, belysning, kummer og liknende vil bli plasser slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terreng Leveranse av gress, vegetasjon, lekeplasser og materialbruk på harde flater er ikke endelig besluttet og vil kunne avvike i forhold til utomhusplanen Illustrasjon angir ikke tomtegrense.

FORBEHOLD OG TEGNFORKLARING FOR PLANTEGNINGENE

Nedforinger og innkassinger av tekniske føringer utover det som fremgår av tegningen vil kunne forekomme.

Plassering og antall av evt. panelovner er ikke vist på tegning, avklares i detaljprosjektering. Arealer er regnet etter NS3940:2023. Mindre avvik fra de oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme. Ved angivelse av boligens totale BRA er arealene avrundet til nærmeste kvadratmeter basert på alminnelige avrundingsprinsipper.

Kjøkkenløsning er ikke detaljplanlagt med kjøkkenleverandør. Endelig løsning vil fremgå av egen kjøkkentegning utarbeidet ifm tilvalgsprosess. Hvitevarer på kjøkken inngår ikke i leveransen.

- Stiplede objekter inngår ikke i leveransen.
- Garderobe løsninger inngår ikke i leveransen
- Når annet ikke er angitt leveres vinduer hvor hele eller deler av vinduet kan åpnes.

Selger har rett til å foreta mindre justeringer/endringer på planløsning. Det vises for øvrig til forbeholdene i prospektet.

TBA = Terrasse- og balkongareal.

KJØKKENKONSEPT

På Solbergskogen Hjem kan du velge mellom tre ulike kjøkkenmodeller uten tillegg i prisen. Velg den modellen som passer best til din egen smak og stil.

Benkeplate:

Primo – kasjmir: Glatt malt kjøkkenfront i fargen Kashmir. Slitesterk benkeplate i høytrykkslaminat (Nr. 2420). Profilhåndtak i stål, nedfelt oppvaskkum i sort og slimline ventilasjonshette i sort utførelse.

Primo – antrasitt: Glatt malt kjøkkenfront i fargen Antrasitt Slitesterk benkeplate i høytrykkslaminat (Nr 2451). Profilhåndtak i stål, nedfelt oppvaskkum i sort og slimline ventilasjonshette i sort utførelse

Primo – hvit: Glatt malt kjøkkenfront i fargen Hvit Slitesterk benkeplate i høytrykkslaminat (Nr 2396). Profilhåndtak i stål Nedfelt oppvaskkum i sort og slimline ventilasjonshette i sort utførelse.

NÆROMRÅDET

ET GODT LOKALMILJØ

Å bo et sted handler ikke bare om huset eller leiligheten der du skal finne ditt hjem, men også lokalmiljøet du finner rett utenfor inngangsdøren. Solbergskogen Hjem har nærmest perfekt beliggenhet for så mangt av det hverdagen og fritiden kan bestå av – enten du skal en tur til Ski sentrum, eller oppleve natur i nærområdet. Nettopp mulighetene for naturopplevelser ligger vel i navnet Solbergskogen: Eventyrlystne og friluftsfolk vil finne en rekke turstier, badeplasser og gode områder for vinteraktiviteter. På Solbergskogen bor du veldig landlig, helt inntil marka, med gode turmuligheter og lysløype som grenser inn til prosjektet. Samtidig bor du tett på matbutikk og Ski Storsenter. Det er busser som går 200 meter unna som bruker 5 minutter til Ski sentrum og 15 minutter til Vinterbro Senter. Ski kan sies å være en typisk «stasjonsby»; altså en by som har vokst frem ved en jernbanestasjon. Også i dag er jernbanen et viktig knutepunkt for innbyggerne, enten man skal til Oslo hvor toget tar 12 minutter, eller videre mot Ås, Moss, Fredrikstad og Halden.

KJØPESENTER

På populære Ski Storsenter og Vinterbro Senter finner du det meste du kan tenke deg av butikker

STRATEGISK OG MODERNE KNUTEPUNKT

Området ligger strategisk til, enten man vil inn mot storbyen, ut i Akershus eller mot Østfold

DØRER

Entredør med kikkehull og FG-godkjent låsesylinder Glatte innvendige kompaktdører type Nordic eller tilsvarende. Flat lakkert hardvedterskel i eik Gjæret listverk med synlige stifter Vrider i rustfritt børstet stål

KJØKKEN

Det vil bli valgfrihet mellom tre ulike konsepter/modeller inkl. kjøkkenfront og benkeplate uten tillegg i pris. Innredningen leveres med moduler for integrering av oppvaskmaskin og stekeovn/ platetopp. Innredning er tilpasset frittstående kjøl/ frys. Hvitevarer kan bestilles som tilvalg.

Alle 2-roms leiligheter leveres med innredning tilpasset 45cm oppvaskmaskin Leilighetene på 35-39-53m² leveres med innredning tilpasset komfyr i høyskapKjøkken fra Drømmekjøkkenet eller tilsvarende kvalitetsleverandørDet vil bli valgfrihet mellom tre ulike konsepter/modeller inkl kjøkkenfront og benkeplate uten tillegg i pris

De tre modellene er:

- Primo kashmir (NCS S 2002-Y50R) med benkeplate i laminat nr 2420 (20mm), profilhåndtak i stål, nedfelt oppvaskkum i sort og slimline ventilasjonshette i sort utførelse

- Primo antrasitt (NCS S 6500-N) med benkeplate i laminat nr 2451 (20mm), profilhåndtak i stål, nedfelt oppvaskkum i sort og slimline ventilasjonshette i sort utførelse

- Primo hvit (NCS S 0502-G50Y) med benkeplate i laminat nr 2396 (20mm), profilhåndtak i stål Nedfelt oppvaskkum i sort og slimline ventilasjons-hette i sort utførelseEttgreps blandebatteri fra ORAS eller tilsvarende kvalitetsleverandør Innredningshøyde for kjøkkeninnredning er ca 2,27 m Nedforing fra himling til overskap Underskap leveres som skapseksjoner med unntak av en skuffeseksjonUnder vaskekum leveres det vaskeskap med avfallssorteringDemping på skapdører og skuffer Håndtak på benkeskap og høyskap, push-funksjon på overskap Det leveres egen kurs for induksjonstopp LED spotter under overskap med dimmer Stikkontakt over kjøkkenbenk

BAD

Det leveres innredning iht kontraktstegning Servant og ettgreps blandebatteri type Grohe eller tilsvarende kvalitetsleverandør. Det leveres oppløftventil i servant (pop up ventil)Det leveres vannbåren varme i badegulv Innfelte hvite downlights i tak med dimmer Speil med integrert belysning (lys i speilflaten). Stikkontakt på vegg ved servant, alternativt integrert i speil Stikkontakter for vaskemaskin og tørketrommel. Vegghengt toalett med tilhørende sete i softclose. Dusjhjørne 90x90 cm med rettvinklede eller leddede dusjvegger i herdet klart glass Dusjbatteri med termostat og dusjsett type Grohe eller tilsvarende kvalitetsleverandør HjørneslukOpplegg for vaskesøyle Leilighetene på 31m² og 32m² får dusjhjørne på 80x80 cm.

Gulv: 60x60 cm fliser, Rak Paleo White
Vegger: 60x60 cm fliser, Rak Paleo White
Tak: Sparklet og malt, fargekode NCS S-0500N

PROSJEKTINFORMASJON TEKNISK BESKRIVELSE

Selvaag Bolig planlegger en utbygging på ca. 350 leiligheter fordelt på 17 bygg på Solbergskogen i Ås kommune. Boligprosjektet Solbergskogen Hjem vil bestå av ca. 120 leiligheter av den totale utbyggingen. Dette prospektet gjelder byggetrinn 4 på Solbergskogen, og består av bygg S3 med 28 leiligheter og bygg S4 med tilsvarende antall leiligheter, totalt 56 leiligheter.

BÆRESYSTEMER

Hovedbæresystem i stål og betong. Etasjeskiller leveres hovedsakelig i betong med synlige v-fuger i himlinger.

FASADE

Fasader bygges opp som isolerte stendervegger og kles i hovedsak av teglstein.

MARKTERRASSER

Markterrasser leveres med tremmegulv i Royal impregnert trevirke. Det leveres skillevegg og hekk for å skjerme private uteplasser på terreng iht. utomhusplan/kontraktstegning. Dobbel stikkontakt og en utelampe med innvendig bryter. Det leveres frostfri utekran.

BALKONGER

Balkonger leveres med tremmegulv i Royal impregnert trevirke, sluk og nedløpsrør. Dobbel stikkontakt og en utelampe med innvendig bryter. Rekkverk i glass og aluminium på S3 og S4. Høyde på rekkverk vil være minimum iht. forskrifter, arkitekt bestemmer endelig høyde på rekkverk ut fra en helhetsvurdering.

YTTERTAK

Takkonstruksjoner isoleres og dimensjoneres i henhold til energiberegninger. Det legges taktekking med forskriftsmessig fall til sluk.

HIMLINGER

Det må påregnes lokale nedforinger og/eller innkassinger i himlinger grunnet tekniske installasjoner i leilighetene. Nedforet himling kles med gips. Nedforinger og innkassinger er vist på kontraktstegninger, men ytterligere eller endrede nedforinger kan forekomme som en del av detaljprosjekteringen. Det monteres ikke taklister.

INNVENDIG TAKHØYDE

Nettohøyde i oppholdsrom som ikke blir nedforet leveres med himlingshøyde ca. 2,58 m. Høyde ved nedforing vil generelt være ca. 2,30 m, men det kan forekomme lokale nedforinger/innkassinger som er lavere enn dette. I bad vil høyden være ca. 2,20 m. Selvaag Bolig planlegger en utbygging på ca. 350 leiligheter fordelt på 17 bygg på Solbergskogen i Ås kommune. Prosjektbeskrivelsen beskriver hvilke materialer og arbeider som inngår i leveransen for leilighetene. Leveranser utføres i henhold til teknisk forskrift av 2017 (TEK17).

INNERVEGGER

Generelt utføres leilighetsskillevegger i betong og vegger mot fellesrom som lyd-/brannvegger i stenderverk Innervegger utføres generelt i stenderverk som kles med gips på begge sider I enkelte leiligheter kan det være en eller flere bærevegger av betong Internt i leilighetene isoleres innvendige vegger mot bad

VINDUER / BALKONGDØRER / SKYVEDØRER

Utvendig leveres vinduer/balkongdører/skyvedører med aluminiumskledning og innvendig med hvitmalte trekarmer. Generelt leveres balkongdører som skyvedører iht kontraktstegning Listefri utførelse på yttervegger. Alle åpningsbare vinduer leveres med barnesikring. Balkongdører/skyvedører leveres med knappevrider innvendig

ELKRAFT – FORDELING

Det leveres komplett anlegg med jordfeilbryter, fordelingsskap og måler. Anlegget legges skjult i leilighetene bortsett fra i lyd-/brannvegger. Selger vil tegne strømabonnement til hver bolig som overføres til kjøper ved overlevering. Kjøper kan selv bytte strømleverandør etter eget ønske etter overlevering. Sikringsskap plasseres i leilighetene, i tilknytning dette leveres sterk-/svakstrømskap der hussentralen til bredbåndsleverandøren plasseres. Leveranse av elektropunkter iht. bestemmelsene i NEK400. Strøm til fellesarealer og kjeller blir levert fra egne målere. Kostnaden fordeles iht. eierbrøk og andeler i kjelleranlegget. Belysning i trapperom og kjeller styres med sensorer slik at belysningen dempes når arealene ikke er i bruk Hovedtavle plasseres sentralt i kjeller Strømmåler til hver leilighet plasseres i trappegang eller i kjeller

FELLES BELYSNING

Anlegg for belysning av private veier og øvrige fellesarealer eies og vedlikeholdes av det fremtidige sameietHEIS Det leveres heis i forbindelse med trapperom, heis går ned til kjeller

RENOVASJON Renovasjon er planlagt som utvendig nedkast i avfallsbrønner Foreløpig planlagt plassering av renovasjonspunktene er vist på utomhusplan Det tas forbehold om utbyggers rett til å endre plassering av avfallspunkteneDet vil etableres et midlertidig renovasjonspunkt for husene S3 og S4 på Myrfaret 2/naboeiendom

BØTTEKOTT

Det bygges bøttekott som del av fellesarealene Det er planlagt ett bøttekott i teknisk rom Dette leveres med utslagsvask med bøtterist med varmt og kaldt vann, samt sluk

POSTKASSER

Postkasser med sylinderlås leveres og monteres i inngangsparti i hver oppgang

ADGANGSKONTROLLSYSTEM

Det leveres låser og nøkler/brikker i system for å få god sikkerhet, kvalitet og funksjonell tilgjengelighet i prosjektet. Generelt leveres det seks sett nøkler/brikker til alle dører/arealer som beboere skal ha tilgang til Det er felles nøkkel for egen entredør, postkasse og sportsbod og brikker for alle fellesdører

BRANN

Alle boligene blir levert med et automatisk slokkeanlegg/ sprinkleranlegg med synlige sprinklerhoder, i nedforet himling benyttes det pop down sprinkel Ett håndslukkerapparat eller husbrannslange (plassert i kjøkkenbenk) i hver leilighet Fellesarealer vil få tilstrekkelig med slangeskap og/ eller håndslokkeapparater iht gjeldende lover og forskrifterKjeller vil også få automatisk slokkeanlegg/ sprinkleranleggDet installeres brannalarmanlegg

PORTTELEFON

Det leveres porttelefon med toveis kommunikasjon (lyd og fargebilde) fra utvendige hovedinnganger Tablå plasseres ved hver inngang Apparat med åpnerfunksjon monteres på vegg i gang/stue i den enkelte leilighet

KABEL-TV/BREDBÅND/IP TELEFONI

Det installeres et standardisert fiber IP-nettverk for distribusjon av TV og datatjenester frem til boligen. Utbygger vil i forkant av innflytting tegne avtale med signalleverandør. Alminnelig bindingstid er 5 år. Månedspris for TV-pakke og internett er stipulert til ca. kr. 490,-. Mulighet for individuell tilpasning av leveransen.

ENTRE/GANG, STUE/KJØKKEN, SOVEROM, BOD

Gulv: 1-stavs hvitpigmentert eikeparkett. Lister i hvitpigmentert eik eller eikefoliert.
Vegger: Sparklet og malt, fargekode NCS S-1000N.
Tak: Sparklet og malt, fargekode NCS S-0500N.

GARDEROBESKAP OG SKYVEDØRSGARDEROBE

Leilighetene leveres uten garderobeløsninger. Kan bestilles under tilvalgsprosess.

TRAPPER I FELLESAREALER

Hovedtrapper i fellesareal utføres i betong. Trapperekkverk med spiler og enkle håndløpere av lakkert stål eller aluminium. Rømningstrapp leveres som spiraltrapp med galvanisert rekkverk. Flis 60x60 cm, inkludert sokkelflis på gulv i 1. etasje, mellomrepos og trapper fra kjellerplan t.o.m trapp til 2. etasje. Vinylbelegg i trapper og mellomrepos f.o.m 2. etasje og opp.

INNGANGSPARTI FELLESAREAL

Gulv: Flis 60x60 cm inkludert sokkelflis.
Vegg: Trespiler, hvor bakenforliggende overflate til spilene skal ha sort farge. Postkasser og infoskjerm integreres i spilevegg.
Tak: Trespiler, hvor bakenforliggende overflate til spilene skal ha sort farge.

KORRIDORER I FELLESAREAL

Gulv: Flis 60x60 cm inkludert sokkelflis i trapperom 1. etasje og underetasje fram til kjellerplan. Øvrige korridorer i leilighetsetasjer med vinylbelegg.
Vegg: Sparklet og malt.
Tak: Systemhimling.

SPORTSBODER

Leiligheter over 50m² får sportsboder på 5m². Leiligheter under 50m² får sportsboder på 3m². Bodene vil være lokalisert i kjeller. Bodene vil bli fordelt av selger i forkant av innflytting.

Det gjøres oppmerksom på at det i enkelte sportsboder vil kunne være tekniske installasjoner slik som f.eks. ventilasjonskanaler og fremføring av VA-anlegget eller bæresystem. Slike installasjoner kan redusere det faktiske lagringsvolumet i sportsboden. Sportsboder er kun ment for lagring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktsvingninger.

VARMEANLEGG / OPPVARMING

Det leveres fjernvarme i prosjektet til varmt tappevann, vannbåren gulvvarme på bad og forvarming av ventilasjonens tilluft fra sentralt anlegg i sameiet. Annen nødvendig oppvarming i stue/kjøkken og soverom er planlagt med bruk av panelovner. Panelovner leveres med elektronisk termostat programmerbart for uke/nattsenkfunksjon inkl. styringsmulighet via app, styringsenhet eller tilsvarende løsning. Det tas forbehold om annen løsning for oppvarming. Det leveres fjernavleste individuelle målere på varmt tappevann og vannbåren gulvvarme på bad. Hver beboer vil motta faktura for eget forbruk.

SANITÆR

I leilighetene legges vannledninger som rør-i-rør. Det installeres stoppekraner i alle leiligheter.

VENTILASJON

Det leveres balansert ventilasjon i boenhetene med tilluft i oppholdsrom og avtrekk fra bad og kjøkken. Det leveres sentralt ventilasjonsaggregat/er med varmegjenvinner plassert i teknisk rom i kjeller. Fellesarealer og kjeller ventileres iht. forskriftskrav.

SALGSINFORMASJON

Selvaag Bolig planlegger en utbygging på ca. 350 leiligheter fordelt på 17 bygg på Solbergskogen i Ås kommune.

Boligprosjektet Solbergskogen Hjem vil bestå av ca. 120 leiligheter av den totale utbyggingen. Dette prospektet gjelder byggetrinn 4 på Solbergskogen, og består av bygg S3 med 28 leiligheter og bygg S4 med tilsvarende antall leiligheter, totalt 56 leiligheter.

Prosjektet planlegges organisert som et eller flere eierseksjonssameier. Evt. kan eierseksjonssameier bli sammenslått etter hvert som utbyggingen ferdigstilles. Salgsinformasjon redegjør for planlagt organisering av boliger, fellesarealer og garasjeanlegg, samt betingelser for kjøp av bolig. Det vises imidlertid til forbehold inntatt i eget punkt. Utbygger av prosjektet er Selvaag Bolig Grenseveien AS (Org.nr. 996 737 330).

PARKERING

I parkeringskjeller under og mellom tidligere byggetrinn etableres det parkeringsplasser inkludert HCplasser i henhold til krav i reguleringen. Det kommer frem av prislisten hvilke leiligheter som selges med parkeringsplass. I kjeller under hus S3 og S4 etableres det tekniske rom, sportsboder samt sykkelrom. Standard størrelse på parkeringsplass er 2,5 x 5,0 m.

Kjeller planlegges som et sammenhengende anlegg for hele syd-feltet Adkomst og nedkjøring til garasjeanlegget er i tilknytning til hus S6, se utomhusplan Eierskapet til en parkeringsplass kan, med mindre den overdras sammen med tilhørende eierseksjon, kun overdras til annen eierseksjon i sameiet eller til annen boligseksjon eller andel, eller boligselskap innenfor utbyggingsområdet SolbergskogenEnkelte av leilighetene vil få tildelt HC-plass som sin parkeringsplass Det gjøres oppmerksom på at kjøpere av leiligheter med tilknyttet HC-plass vil måtte akseptere bruksbytte dersom en annen beboer med parkeringsplass har dokumentert behov for HC-plass jf eierseksjonslovens § 26Kostnader som feks gebyrer for et slikt bytte må i sin helhet dekkes av seksjonseier som påberoper seg slik rett Bruken av HC-plasser administreres av det fremtidige sameiet

TOMTEFORHOLD

Solbergskogen byggetrinn 4 bygges på eiet tomt, gnr 102, bnr 229 i Ås kommune Utbygger vil sørge for fradeling av tomt til de ulike sameier og garasjeanlegg, og tomtene kan tildeles nye gnr/bnr Tomtens samlede areal i tilknytning til byggetrinn 4 er ca 2500 kvm Det gjøres oppmerksom på at dette er en foreløpig beregning av arealet, og at avvik vil forekomme Det kan bli gjennomført justeringer av tomtens grenser og areal før overtakelse Tomten/utomhusarealer blir opparbeidet med blant annet gressplen, beplantning, gangveier, lekeplass, bocciabane og benker etc iht utomhusplan Endelig detaljprosjektering og/eller myndighetskrav vil kunne medføre endringer på utomhusplan

ADRESSE / BELIGGENHET

Solbergskogen Pluss/Hjem ligger på Solbergskogen, langs Grenseveien Ås kommune vil på et senere tidspunkt tildele adresse

PARKERINGSGARASJE OG GARASJEPORT

Fri kjørehøyde er generelt 2,20 m, men lavere kjørehøyde kan forekomme og vil da merkes Garasjegulv i asfalt eller betong P-plasser oppmerkes og nummereres Garasjeport i tilknytning til hus S6 leveres med åpning via fjernkontroll eller GSM/mobiltelefon Automatisk åpning ved utkjøring med sensor/radar I tillegg leveres det brikkeleser

VASKEPLASS FOR BIL / MC / SYKKEL

I parkeringskjeller i tilknytning til hus S6 er det en felles vaskeplass til personbil etc Vannuttak med varmt og kaldt vann Høytrykkspyler og støvsuger

SYKKELVERKSTED / SMØREBOD /GROVVERKSTED / HOBBYROM

I parkeringskjeller i tilknytning til hus S6 vil det innredes et rom på ca 50 m² tilpasset og innredet for disse formålene

SYKKELPARKERING

Det leveres sykkelstativer i parkeringskjeller, og sykkelstativer ute i henhold til utomhusplan

GJESTEPARKERING

Det etableres gjesteplasser i tilknytning til hus S6 på terreng i henhold til utomhusplan, felles for sameiene.

PÅREGNELIG SVINN, KRYMPING

I nyoppførte bygninger må det forventes noe grad av svinn og krymping av materiale, for eksempel svinnriss i betong, mindre riss i maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping av trevirke og betong. Slike forhold er ikke å anse som mangler ved levert ytelse.

TILPASNING FOR RULLESTOL / TILGJENGELIGHET

Ved behov for bruk av rullestol i leilighetene, må kjøper påregne å fjerne eller flytte hele, eller deler av innredningen i leiligheten. Ikke alle leilighetene oppfyller tilgjengelighetskrav, kontakt selger for mer informasjon. Det gjøres særlig oppmerksom på at møbleringsforslag angitt med heltrukne linjer på plantegningene ikke gjennomgående tilfredsstiller forskriftsmessige tilgjengelighetskrav. Plantegningene er stedvis derfor også vist med stiplede linjer, som angir møbleringsforslag i tråd med forskriftskrav i det aktuelle

rommet.

MERKNADER TIL PLANTEGNINGER

Det gjøres spesielt oppmerksom på følgende informasjon:
- Leilighetene leveres uten garderobeløsninger, dette gjelder også omkledningsrom.
- Bad vil bli plassbygget eller levert som badekabiner. Kjøkkenløsning er ikke detaljplanlagt med kjøkkenleverandør, men viser omfang av innredning. Det kan være avvik i plassering av de enkelte moduler. Endelig løsning vil fremgå av egen kjøkkentegning utarbeidet i tilvalgsprosess.
- Det gjøres særlig oppmerksom på at møbleringsforslag angitt med heltrukne linjer på plantegningene ikke gjennomgående tilfredsstiller forskriftsmessige tilgjengelighetskrav. Plantegningene er stedvis derfor også vist med stiplede linjer, som angir møbleringsforslag i tråd med forskriftskrav i det aktuelle rommet.

EIERSEKSJONSSAMEIET

Sameiets formål er å sørge for drift og vedlikehold av felles infrastruktur, herunder veier, lys, brøyting, renovasjon, felles tekniske anlegg som varme, ventilasjon mm, garasjeanlegg, kommunale avgifter, forretningsførsel, forsikring, strøm til fellesrom. Kostnadene i sameiet vil fordeles på bakgrunn av eierbrøk. Se punktet «Felleskostnad/oppstartskapital».

Selger kan på vegne av sameiet innhente tilbud og inngå avtaler for driften av sameiet. Sameiet ledes av et styre valgt av seksjonseierne. Selger vil på vegne av alle kjøpere/sameiet engasjere forretningsfører til å forestå driften av sameiet for første driftsår. Forretningsfører har utarbeidet forslag til vedtekter og driftsbudsjett for eierseksjonssameiet.

FELLESAREAL/UTOMHUS/INFRASTRUKTUR

Fellesarealene i sameiet vedlikeholdes av sameiet, eventuelt via en velforening dersom en slik etableres for å ivareta drift og vedlikehold av deler av fellesarealene. Dersom boligene overleveres på en tid av året som ikke muliggjør ferdigstillelse av utvendige fellesområder med hensyn til beplantning m.m., kan disse ferdigstilles etter overlevering.

FELLESKOSTNAD/OPPSTARTSKAPITAL

Felleskostnader skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter og avhenger av ytelsene sameiet rekvirerer. Basert på utkast til budsjett som er utarbeidet av utbygger i samarbeid med forretningsfører, er disse stipulert til ca. kr 50,- pr. kvm BRA-i pr. mnd.

Felleskostnadene fordeles i henhold til vedtektene. Forretningsfører vil på vegne av sameiet, i forbindelse med kjøpers overtakelse av bolig, innkreve 2 måneders ekstra felleskostnader som startkapital til sameiet. Kapitaltilskuddet vil ikke bli avregnet mot månedlige felleskostnader eller tilbakebetalt ved eventuelt salg av seksjonen.

Følgende kostnader kommer i tillegg til månedlige felleskostnader som reguleres til innflytting:

- Kostnad kabel-TV og bredbånd, stipulert til ca. kr. 500,- pr. seksjon pr. mnd.

- Kostnad for vannbåren oppvarming hvor beskrevet og varmt tappevann, faktureres direkte til seksjonseier etter faktisk forbruk og vil avhenge av energiprisene. I tillegg kommer kostnader til måling og avlesing.

- Felleskostnad parkeringsplass, stipulert til ca. kr 200,- pr. p-plass pr. mnd.

- Felleskostnad MC-plass, stipulert til ca. kr 100,- pr. p-plass pr. mnd.

- Kommunal eiendomsskatt faktureres direkte til den enkelte seksjonseier.

- Renovasjonsavgift er ca. kr 4 300,- pr. seksjon pr. år og faktureres seksjonseier direkte fra kommunen.

FORRETNINGSFØRER OG DRIFTSAVTALER OBOS

OBOS Eiendomsforvaltning AS (orgnr 934 261 585) er engasjert som forretningsfører for sameiet Avtalen har ingen bindingstid Det er seks måneders oppsigelse av avtalen. Utbygger vil også inngå drifts- og vedlikeholdsavtaler på vegne av sameiet.

REGULERINGSFORHOLD

Eiendommen er regulert til boligformål.

EIERFORM OG ORGANISERING

Solbergskogen byggetrinn 4 vil bli organisert som eierseksjonssameie i samsvar med eierseksjonsloven av 16.06.2017. Kjøper får tinglyst skjøte på sin seksjon. Som seksjonseier blir kjøper eier av ideell andel av tomtearealer og bygningsmasse i sameiet tilsvarende eierbrøken, som fastsettes iht. boligens størrelse (BRA). Kjøper har eksklusiv bruks- og disposisjonsrett til egen bolig, og bruksrett til sameiets fellesarealer.

Merk at eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to boligseksjoner kan erverves av en fysisk eller juridisk person, eller av dennes nærstående.

Parkeringsanlegget/kjelleren planlegges organisert som en eller flere næringsseksjoner, inneholdende parkeringsplasser, MC-plasser og eventuelt boder, fellesboder/tekniske rom, vaskeplass og hobbyrom. Hver garasjeplass vil utgjøre en nærmere fastsatt ideell andel i garasjeseksjonen. Parkeringsplassene og boder tildeles av utbygger før innflytting. Eventuelle usolgte parkeringsplasser og boder disponeres av utbygger. Næringsseksjonen(e) planlegges organisert som tingsrettslig sameie med realtilknytning, dvs. at eierandeler i garasjekjelleren knyttes opp mot gnr/bnr/snr som disponerer plassen. Det utarbeides egne vedtekter for garasjekjelleren. Det kan bli tinglyst gjensidige rettigheter til adkomst, bruksrett til fellesfunksjoner/arealer, føring av tekniske installasjoner etc., samt rett og plikt til felles drift og vedlikehold av hele anlegget.

Utbygger tar forbehold om annen organisering dersom det finnes nødvendig eller formålstjenlig, herunder oppdeling av boligprosjektet Solbergskogen i flere eierseksjonssameier, sammenslåing med senere byggetrinn og annen organisering av parkeringsplasser og boder. I stedet for eierandeler i næringsseksjon kan det bli tinglyst bruksrettigheter, eventuelt i kombinasjon med adkomstretter gjennom garasjen. Videre tas det forbehold om at garasjeanlegget kan bli organisert som en eller flere anleggseiendommer, bruksrettigheter eller som tilleggsdeler til seksjonene.

For de leilighetene som har terrasse/uteplass på bakkeplan, planlegges terrasser/uteplasser organisert som tilleggsdel til seksjonen. Det tas imidlertid forbehold om annen organisering av terrasser/uteplasser, f.eks. som bruksretter. Se prospekt og prisliste for hvilke boliger det gjelder. Det er utarbeidet forslag til vedtekter for sameiet og garasjesameiet (tilgjengelig fra selger). Vedtektene regulerer blant annet nødvendig hensyn i byggefasen, hva parkeringsplassene kan brukes til, samt mulighet for omsetning av parkeringsplassene. Det er ikke mulig å selge parkeringsplass ut av sameiet/sameiene tilknyttet boligprosjektet Solbergskogen. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektene som grunnlag for avtalen.

Utbygger tar forbehold om at det kan bli aktuelt å slå sammen eller dele opp seksjoner.

Utomhusarealer, herunder f.eks. gjesteparkering, bocciabane, søppelnedkast, lekeplasser og gangstier skal være tilgjengelig for alle seksjonseiere i de ulike sameiene som inngår i utbyggingen av Solbergskogen.

Det tas forbehold om at utbygger kan opprette en huseierforening/velforening som får som oppgave å overta en del av funksjonene fra sameiene, så som drift og vedlikehold av felles utomhusområder, tekniske installasjoner og garasjeanlegget.

KOSTNADER VED AVBESTILLINGER

Kjøper er ansvarlig for selgers merkostnader ved eventuell avbestilling etter bustadoppføringslova, jf. Bustadoppføringslova kap. VI. Kontakt selger for nærmere informasjon. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet.

TILVALG/ENDRINGER

Selger eller dennes representant, vil utarbeide en tilvalgsmeny ut fra våre leverandørers sortiment. Av tilvalgsmenyen fremgår valgmulighetene og prisene for tilvalgsbestillinger.

Tilvalg avtales særskilt mellom selger og kjøper. Prosjektet er basert på serieproduksjon, og det kan ikke påregnes tilvalgsmuligheter utover tilvalgsmenyen. Det vil være begrenset mulighet med tilvalg som krever endring av opplegg for strøm, ventilasjon, sprinkling, vann og/eller avløp. Alle tilleggsbestillinger skal være selgers representant i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan. Tilleggsbestillinger faktureres av selger og innbetales til oppgjørsmegler samtidig med hovedoppgjør ved overtagelse/ferdigstillelse for leiligheten Kjøper har under ingen omstendighet rett til å kreve utført endrings- eller tilleggsarbeid som endrer selgers vederlag med mer enn 15 %, arbeider som vil føre til ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å få utført arbeidene, arbeider som hindrer rasjonell fremdrift, eller arbeider som berører andre seksjoner, fellesarealer eller som bryter med forutsetninger gitt i rammetillatelsen Det vises for øvrig til bustadoppføringslova § 9

SERVITUTTER/RETTIGHETER Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser Kontakt selger for grunnboksutskriftDet gjøres oppmerksom på at det vil bli tinglyst ytterligere servitutter/erklæringer på eiendommen, herunder gjensidige rettigheter og forpliktelser i forhold til naboeiendommer til bruk, drift og vedlikehold av feks veier, avkjøringer, kjørearealer i garasjekjeller, gangveier, felles boder, lekeplasser, grøntarealer, vann og avløp etc Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler ol eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet Seksjonen selges fri for panteheftelser, med unntak av sameiets legalpant i hver seksjon som sikkerhet for oppfyllelse av den enkeltes sameiers fellesforpliktelser jf lov om eierseksjoner

AREALANGIVELSER Arealet er angitt i henhold til NS3940:2023 BRA-i er bruksarealet av en boenhet som ligger innenfor omsluttende vegger, inkl innvendige vegger, sjakter, søyler ol BRA-e er bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne BRA-b er arealet av eventuell innglasset balkong BRA er summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og uteareal tilknyttet boenheten På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor rommets omsluttende vegger Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger Angitte arealer på plantegning er basert på foreløpig beregninger forut for detaljprosjektering Selger forbeholder seg retten til å foreta omdisponeringer av arealet internt i boligen Det gjøres oppmerksom på at dette kan endre angitt totalt BRA-i, og dermed også BRA

GARANTIER

Selger stiller sikkerhet ved forbrukerkjøp for oppfyllelse av kontrakten i samsvar med bustadoppføringslova § 12. Sikkerheten tilsvarer 3 % av vederlaget frem til overtakelsestidspunktet. Fra overtakelsestidspunktet skal sikkerheten økes til 5 % og gjelde i fem år etter overtakelse. Selger stiller sikkerhet for forskuddsbetaling, jfr. bustadoppføringslova § 47. Selger forbeholder seg retten til å endre garantibeløpene i samsvar med eventuelle lovendringer.

VEDTEKTER

Forslag til vedtekter for sameiet og parkeringsanlegget er utarbeidet Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektene som grunnlag for avtalen Eventuelle forslag til endringer kan fremmes i henhold til vedtektene og eierseksjonsloven på senere sameiermøte Vedtektene er tilgjengelig hos prosjektselger

OVERTAKELSE OG FERDIGSTILLELSE

Overtakelse av boligen skal skje ved overtakelsesforretning. Det skal føres protokoll fra forretningen som kjøper og selger skal signere. Partene skal beholde hvert sitt eksemplar av protokollen. Selger kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlige varsel. Det beregnes dagmulkt fra sistnevnte overtakelsestidspunkt. Ved overtagelse må det påregnes at det gjenstår mindre utvendige eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Etter at styret i sameiet er etablert, og før overtagelse av de enkelte seksjoner, vil selger innkalle sameiets styre til overtakelse av deler av sameiets fellesarealer. Kjøper må akseptere at sameiets styre skal representere sameierne ved overtakelse av fellesarealene. Antatt ferdigstillelse for hus S3 og S4, vil være 30.09.2027. Se for øvrig pkt. «Særlig forbehold».

FORSIKRING

Frem til overtakelse vil eiendommen være forsikret av utbygger Etter overtakelse vil eiendommen forsikres gjennom sameiets fellesforsikring Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikring av eventuelle særskilte påkostninger

KJØPSBETINGELSER PRISER

Se den til enhver tid gjeldende prisliste. Salgsprisene kan ikke justeres etter kontraktsinngåelse. Selger står fritt til når som helst å regulere prisen på usolgte leiligheter. Prislisten er ikke å anse som bindende tilbud fra selger.

KREDITTVUDERING/DOKUMENTASJON AV FINANSIERINGSEVNE/PERSONOPPLYSNINGER

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet. Kjøper aksepterer ved inngivelse av bud at selger kan videreformidle nødvendige personopplysninger om kjøper til tredjepart, f.eks. forretningsfører, signalleverandører, entreprenør/leverandører og andre som har behov for slike opplysninger for sine leveranser til prosjektet. Virksomheten følger det til enhver tid gjeldende regelverk for personopplysninger.

ENDRING AV EIERSKAP, VIDERESALG OG OVERDRAGELSE AV KONTRAKTSPOSISJONER

Selger forbeholder seg rett til å nekte enhver overdragelse av rettsposisjoner i henhold til kjøpekontrakten før overtakelse har funnet sted. Ved selgers eventuelle godkjennelse av en slik overdragelse, skal selger kontaktes for nærmere informasjon om kontraktsmal som skal benyttes. Selger forbeholder seg videre rett til å stille vilkår for aksept av overdragelse, herunder krav om solidaransvar eller krav om garantistillelse. Påkrevde endringer av garantier ved en evt. overdragelse bekostes av kjøper. Det vil ikke bli gitt samtykke til overdragelse av kontrakt de siste 60 dager før overtakelse. Til dekning for selgers administrasjonskostnader vil kjøper bli belastet et administrasjonsgebyr på kr 40 000,- inkl. mva. Eventuell endring av eierskap mellom nærstående eller fra/til kjøpers selskap etter bud/aksept vil kreve selgers forutgående samtykke I den forbindelse vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr 10 000,- inkl. mva. til selger. Det vil ikke bli gitt samtykke til endring av eierskap de siste 60 dagene før overtagelse. Dersom kjøper er profesjonell (ikke forbruker) tilbyr selger seg å forholde seg til ny kjøper og å bistå med bestilling av oppfyllelsesgaranti (buofl § 12) under følgende forutsetninger:

- fullmakt utformet av selger er overlevert selger i original senest 60 dager før overtagelse.
- kjøper bekoster garanti.
- kjøper belastes et administrasjonsgebyr på kr 40 000,- til selger.

Ta kontakt med selger for nærmere informasjon.

VIKTIG INFORMASJON

Salgsprospekt og prosjektbeskrivelse er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler, funksjoner og planlagte organisering, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Det vises for øvrig til kontraktstegninger og kjøpekontrakt med vedlegg. Alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger mm er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/ inventar/medfølger ikke, og det kan derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgsog markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boligene.

KJØPSBETINGELSER

Det gjøres særlig oppmerksom på at møbleringsforslag angitt med heltrukne linjer på plantegningene ikke gjennomgående tilfredsstiller forskriftsmessige tilgjengelighetskrav

Plantegningene er stedvis derfor også vist med stiplede linjer, som angir møbleringsforslag i tråd med forskriftskrav i det aktuelle rommet.

Kjøper oppfordres særskilt til å vurdere solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold terreng og omkringliggende eksisterend og fremtidig bygningsmasse mv før et eventuelt bud inngis Det gjøres oppmerksom på at husfargene i prospekt og salgsmateriell vil kunne avvike fra faktisk leveranse Ved eventuell motstrid i salgsmaterialet, vil kontraktstegning ha forrangSjakter, VVS-føringer og annet teknisk anlegg er ikke endelig inntegnet og nedkassinger/foringer i himling vil stedvis kunne forekomme Plassering av sjakt kan endres, herunder at sjakt kan plasseres på annen side av badet enn vist i salgsunderlaget Forbehold inntatt i prospektet gjelder også for kontraktstegningen Vindusplasseringen i den enkelte bolig kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av bla den arkitektoniske utformingen av bygget Selger tar forbehold om endelig utforming av balkonger og terrasser, inkl rekkverk og overflater Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert og at endringer vil kunne forekomme Renovasjon, forstøtningsmurer, fallsikringer, lekeplasser, belysning, fordelerskap, trafoer, kummer og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget. Leveranse av grøntareal og vegetasjon vil kunne avvike i forhold til utomhusplan.

Selger tar forbehold om å overdra rettigheter og plikter etter denne kjøpekontrakt til et annet selskap (for eksempel et utbyggerselskap) Kjøper aksepterer en slik eventuell overdragelse Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere leiligheter til samme kjøper. Solbergskogen byggetrinn 4 inngår i et større utbyggingsprosjekt Gjennomføring av et større byggeprosjekt i flere trinn vil, blant annet på grunn av løpende byggevirksomhet, kunne medføre enkelte ulemper for beboerne inntil ferdigstillelse av samtlige byggetrinn. Alt salgsmateriell tilhørende prosjektet, herunder alle illustrasjoner, 3D-animasjoner, skisser og plantegninger er selgers eiendom og kan ikke benyttes/gjengis uten selgers samtykke.

SÆRLIGE FORBEHOLD

Det foreligger godkjent reguleringsplan for Solbergskogen. Byggetrinn 4 har godkjent rammetillatelse Selger tar forbehold om endelig offentlige godkjenninger av prosjektet, herunder igangsettingstillatelse Selger tar forbehold om at det oppnås et tilstrekkelig forhåndssalg av boligene, minimum 60 % av salgsverdi Det tas forbehold om inngåelse av en for utbygger tilfredsstillende entreprisekontrakt for byggetrinnet Utbygger tar videre forbehold om tilfredsstillende byggelånsfinansiering, samt endelig beslutning og igangsetting i prosjektselskapets styre.

Dersom selger gjør forbehold gjeldende, skal selger tilbakebetale forskuddsbeløpet inklusive opptjente renter Utover dette har partene intet økonomisk ansvar overfor hverandre. Kjøper vil innen 01122025 motta melding fra utbygger om evt beslutning om igangsetting, forbeholdene for husene S3 og S4 er trukket, og igangsetting besluttet.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overtagelse kan finne sted I motsatt fall anbefaler megler at overtakelse utsettes

LIKNINGSVERDI

Likningsverdi blir først fastsatt etter at seksjonen er tinglystSe http://wwwskatteetatenno for nærmere informasjon

ENERGIMERKING

Energimerkingen skal dokumentere at leilighetene minst tilfredsstiller energikarakter B.

Alle boenhetene vil bli energimerket Energiattester vil bli utarbeidet av selger i samarbeid med utførende entreprenør etter at detaljprosjekteringen er gjennomført, og utleveres ved overtakelse av boligen Energimerkingen skal dokumentere at leilighetene minst tilfredsstiller energikarakter BSe wwwenergimerkingno for mer informasjon om energimerking av boliger

KJØPSBETINGELSER SALG VED

Selvaag Bolig ASA, org.nr. 992 587 776 Besøksadresse: Silurveien 2, 0380 Oslo. Postadresse: Postboks 13, 0311 Oslo. Tlf: 23 23 99 99 / 02224

OMKOSTNINGER

For nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk beregnes dokumentavgift av andel tomteverdi. Beregnet dokumentavgift for boligen, og evt. parkeringsplass fremkommer av prislisten. Andel eierskap til fellesarealene er inkludert i kjøpesummen for boligen. Tinglysningsgebyr for skjøte og eventuelle pantedokumenter utgjør pt. kr 545,- pr. dokument. Det tas forbehold om endringer av offentlige satser/avgifter.

BETALINGSBETINGELSER

Ved salg til forbrukere skal 10 % av kjøpesummen være innbetalt til oppgjørsmeglers klientkonto når garanti etter bustadoppføringslova § 12 foreligger. Resten av kjøpesummen og omkostninger forfaller til betaling to dager før overtakelse. Ved salg til andre enn forbruker skal 20% av kjøpesummen være innbetalt til oppgjørsmeglers klientkonto ved kontraktsinngåelse. Det vil bli stilt krav om kommitert finansiering fra bank på resten av kjøpesummen. Resten av kjøpesummen og omkostninger forfaller til betaling to dager før overtagelse. Alle innbetalinger fra kjøper må skje fra kjøpers bankkonto i norsk bank. Eventuelle avvik må meldes oppgjørsmegler skriftlig innen tre dager før overtakelse. Ansvarlig oppgjørsmegler forbeholder seg retten til å utbetale oppgjør til selger ved overlevering av boligen, dvs. når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og hjemmel er overført. Det gjøres oppmerksom på at oppgjørsmegler kan foreta oppgjør til selger dersom tilstrekkelig garantistillelse i henhold til bustadoppføringslova § 47 er stilt. Dette gjelder også oppgjør før seksjoneringen er tinglyst.

KJØPEKONTRAKT

Selger vil benytte kjøpekontrakt basert på NEFs kontraktsmal som gjelder forbrukerkjøp av bolig under oppføring (Bustadoppføringslova). Kontraktsmalen er tilpasset prosjektet med salgsmateriale. Det forutsettes at kjøpstilbud legges inn på grunnlag av denne kjøpekontrakten, og en eventuell aksept gis under samme forutsetning. Standard kjøpekontrakt kan lastes ned fra prosjektets nettside. Salg til kjøpere som ikke er forbrukere faller utenfor bustadoppføringslova. For slike kjøpere vil det gjelde særskilte betingelser, blant annet vil det ikke stilles garantier. Kontakt prosjektselger for kopi av kjøpekontrakt basert på bestemmelsene i avhendingslova, som benyttes ved salg til andre enn forbrukere.

VÅR VISJON

VI GJØR FREMTIDENS BYER BEDRE

Selvaag Bolig er en trygg og solid partner for ditt livs viktigste investering. Å velge oss er å velge kompetanse, seriøsitet, og høye ambisjoner. Kall oss gjerne bolignerder, men å bygge 60.000 boliger gjør noe med deg. Helt siden starten har Selvaag-familien og alle vi som jobber her elsket smarte løsninger. Vi har utfordret myndigheter og bransje på hva som er mulig å bygge, og det skal vi fortsette med. Hver dag jobber vi med å utvikle boliger, nabolag og løsninger som forenkler folks liv. Vi sørger for at det bygges varige og fornuftige prosjekter i områder der det trengs, i byer som vokser. Det er bærekraft i praksis. Ingen oppdrag er for store eller for komplekse for oss. På Løren omskapte vi en nedlagt militærleir til å bli en helt ny bydel. På Kaldnes i Tønsberg ble et dødt industriområde til et nytt og levende boligområde. På Fornebu vokser det frem en by, der det en gang lå en flyplass. Når vi skaper fremtidens byer, er det vår jobb å sørge for at folks hjem og nabolag danner trygge rammer for et godt liv. Vår lange historie som folkets boligbygger pålegger oss et ansvar. Vi skal bygge boliger det er behov for, til en pris de fleste har råd til. Alt vi gjør skal være gjennomtenkt, ned til minste detalj. Vi gjør fremtidens byer bedre.

VÅRE LØFTER:

Å velge oss er å velge en trygg, solid og kompetent partner, som alltid holder det vi lover. Vi skal utvikle smarte, bærekraftige og lønnsomme prosjekter.

FORDELER MED NY BOLIG

5 GODE GRUNNER TIL Å KJØPE

NY BOLIG FEM ÅRS REKLAMASJONSRETT

Ved kjøp av nybolig har du fem års reklamasjonsrett Selvaag Bolig har et kundesenter som mottar og behandler henvendelser fra nye boligeiere

ALT ER NYTT

Det aller beste med å kjøpe en helt ny bolig er kanskje at alt er nytt. Kjøkkenet, badet, nye naboer - hele bomiljøet er nytt Det er for mange et stort pluss Det er noe helt spesielt å være de første som flytter inn i en bolig!

INGEN OPPUSSINGSBEHOV

En helt ny bolig betyr blant annet at du ikke trenger å gjøre noen større endringer i form av oppussing eller modernisering Hvis du ikke er veldig glad i å pusse opp innebærer dette er stort plussSelvsagt vil du og skal du selv sette preg på boligen og gjøre det til et hjem, men det er jo den morsomme jobben!

FASTE PRISER OG LAVE OMKOSTNINGER

Mange blir veldig overrasket over den store forskjellen i dokumentavgift på nye og brukte boliger Flere vet ikke at du betaler kun 2,5 prosent dokumentavgift av tomteverdien og ikke av hele kjøpesummen som ved kjøp av bruktboligI tillegg er det faste priser og dermed ingen hektisk budrunde ved kjøp av ny bolig

NYESTE STANDARDER

En helt ny bolig er oppført etter de nyeste byggestandarder og krav til inneklima og miljø Blant annet innebærer dette høye krav til isolasjon, noe som betyr at du får et varmt hus som krever lite oppvarming og som gir lavere kostnader.

VERSJON 1, FEBRUAR 2025

selvaagbolig.no/solbergskogenhjem

Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og/eller i konstruksjoner uten forhåndsvarsel, dersom dette er nødvendig eller hensiktsmessig for eksempel på grunn av forhold i offentlige vedtak eller detaljprosjekteringen Eventuelle endringer skal ikke redusere byggets tilsiktede kvalitet

LOVGRUNNLAG

Boligene selges til forbrukere i henhold til bustadoppføringslova. Boligene selges til næringsdrivende i henhold til avhendingslova. Etter at boligene er ferdigstilte selges boligene etter avhendingslova til både forbrukere og næringsdrivende.

ADGANG TIL UTLEIE

Med unntak av de begrensninger som følger av sameiets vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Iht. vedtektene skal salg av seksjoner meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier. Utleie skal meldes til sameiets styre.

VISNING PÅ BYGGEPLASS

Av sikkerhetshensyn må interessenter og kjøpere ikke ta seg inn på byggeplass uten avtale med utbygger.

SELGERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRING AV TRANSAKSJONEN

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er oppgjørsmegler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller oppgjørsmegler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§ 147 a, 147 b eller 147c kan selger stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

FORBRUKERINFORMASJON VED INNGIVELSE AV KJØPETILBUD

Alle bud skal være skriftlige eller skriftlige bekreftet, og skal oversendes signert via elektronisk budløsning, e-post, MMS eller leveres til prosjektselger. Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital.

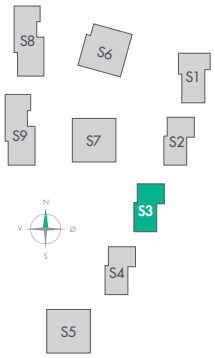
PERSONVERN

Selger/byggherre følger den til enhver tid gjeldende personvernlovgivning. Selskapets personvernerklæring finnes på www.selvaagbolig.no.

Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet.

Selvaag Bolig Grenseveien AS, februar 2025

LEILIGHETSOVERSIKT – HUS S3



2-ROMS

3-ROMS



HUS S3 FASADE ØST



HUS S3 FASADE SØR

LEILIGHETSOVERSIKT – HUS S3

2-ROMS 3-ROMS

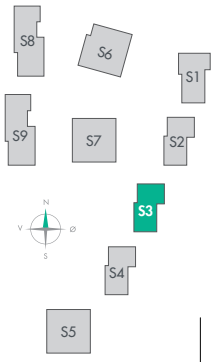


HUS S3 FASADE VEST



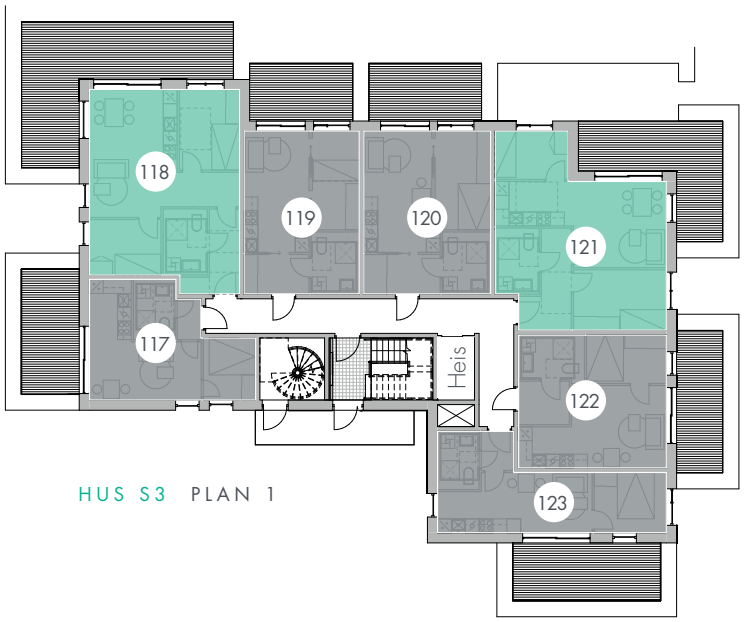
HUS S3 FASADE NORD

ETASJEPLAN – HUS S3

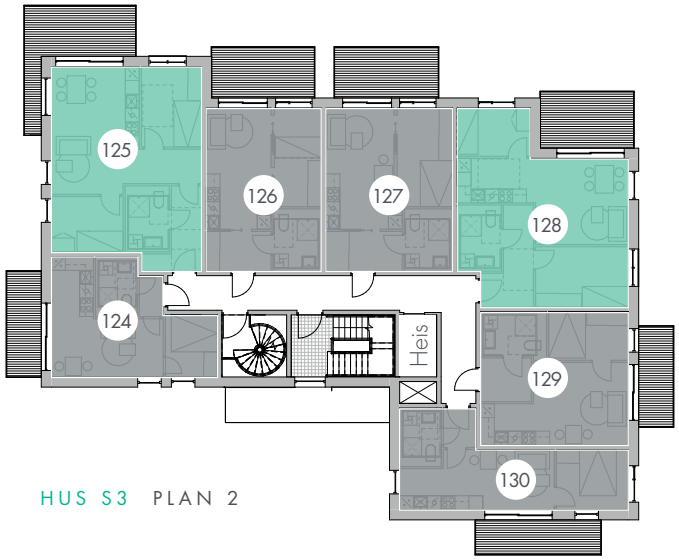


2-ROMS

3-ROMS



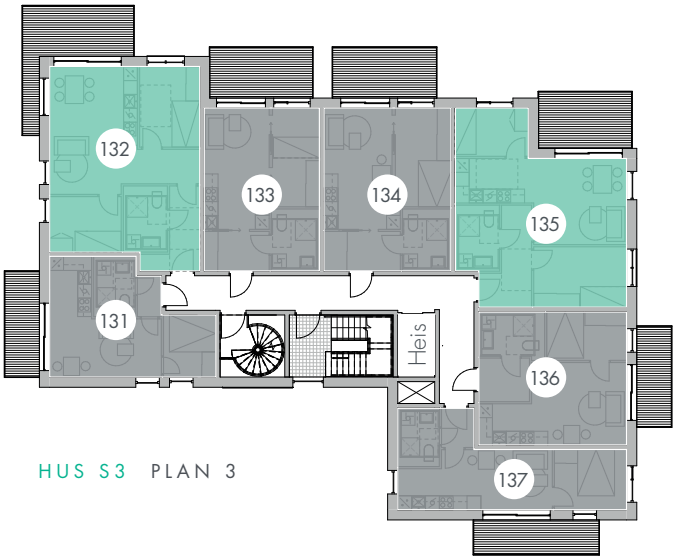
HUS S3 PLAN 1



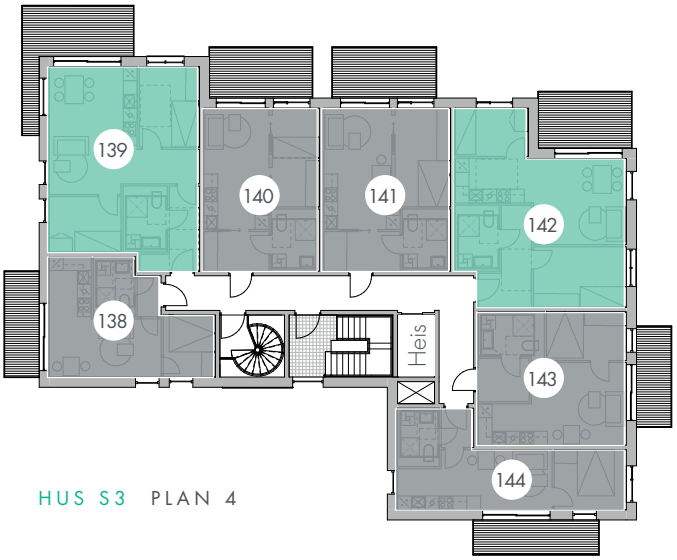
HUS S3 PLAN 2

ETASJEPLAN – HUS S3

2-ROMS 3-ROMS



HUS S3 PLAN 3



HUS S3 PLAN 4

UTKAST TIL VEDTEKTER. Utbygger tar forbehold om å gjøre nødvendige endringer i vedtektene frem til seksjonering.

V E D T E K T E R

for

Solbergskogen Hjem, S3 & S4 Sameie org. nr.

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Solbergskogen Hjem, S3 & S4 Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

1-2 Hva sameiet omfatter (se forbehold i kapittel 4 vedrørende organisering av p-plasser)

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 56 boligseksjoner og eventuelt en eller flere næringsseksjoner (parkering) (kan erstattes med anleggseiendom) på eiendommen gnr. 102, bnr X i Ås kommune.
(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Bruksenhetens hoveddel og eventuelle tilleggsdeler kommer frem av tinglyst seksjoneringsvedtak med vedlegg.

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA-i areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA-i. For næringsseksjon parkering fastsettes en vektet sameierbrøk basert på antall p-plasser som inngår i seksjonen.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

BESKYTTET

Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

1. Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

BESKYTTET

UTKAST TIL VEDTEKTER. Utbygger tar forbehold om å gjøre nødvendige endringer i vedtektene frem til seksjonering.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler og parkeringsregler for eiendommen.

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

4. Parkeringsplasser

NB. Organisering er ikke endelig avklart. Kan bli endringer. Eventuell annen organisering vil ikke ha betydning for betaling av felleskostnader. Det er de som har p-plass som skal betale drift og vedlikeholdskostnadene.

4-1 Organisering

Garasjeanlegget består av xx parkeringsplasser. Av disse er xx organisert i en egen næringsseksjon 57 (kan erstattes med anleggseiendom) som utgjør et tingsrettslig sameie, kalt Solbergskogen Hjem Garasjesameie .

4-2 Disposisjonsrett eierandel i næringsseksjon y (parkering)

4-2.1 Rettslig disposisjonsrett

Hver p-plass i næringsseksjon 57 (parkering) (eventuelt anleggseiendom) utgjør en ideell eierandel i denne. Sameiere i næringsseksjon 57 (parkering) er seksjonseiere i sameiet og evt andre som har ervervet p-plass fra utbygger. Eierandel til p-plass gir bruks- og adkomtsrett til nærmere bestemt p-plass slik det fremkommer av vedlagte liste/oversikt.

Eierandel i næringsseksjon 57 (parkering) kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Solbergskogen Hjem Sameie kun selges eller overføres til andre seksjonseiere eller boligselskap innenfor utbyggingsområdet «Solbergskogen»

Utbygger [Selvaag Bolig Grenseveien AS] forbeholder seg retten til å selge sameieandel med rett til parkeringsplass til andre seksjonseiere i øvrige boligselskaper eller til andre boligselskaper som etableres innenfor utbyggingsområdet «Solbergskogen», eller til selskap som driver med bildelingsløsning o.l.

Sameiers eierrett (hjemmel) til den respektive eierandel i næringsseksjon 57(parkering) vil ved den første kjøpers overtagelse av hver enkelt plass ved garasjeanleggets ferdigstillelse

BESKYTTET

bli registrert på den respektive sameiers seksjon i grunnboken ved tinglysning (realkobling). Dersom den ideelle andelen i næringsseksjon 57 (parkering) ikke skal følge tilhørende seksjon i Solbergskogen Hjem Sameie ved senere salg, må selger eller kjøper selv overføre den ideelle eierandelen til kjøper/kjøpers seksjon, jfr 2. og 3.avsnitt.

Nærmere bestemmelser om rettigheter og plikter fremkommer av Solbergskogen Hjem Garasjesameie vedtekter, se vedlegg 1.

4-2.2 Fysisk bruk av garasjekjeller og parkeringsarealer.
Alle eiere i næringsseksjon 57 (parkering) og eier av p-plass seksjonert som tilleggsareal må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i vedtekter og husordensregler for bruk av garasjekjeller og for atkomst til sameiets eiendom.

All ferdsel på eiendommen og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Parkeringsareal kan kun benyttes som oppstillingsplass for bil/MC, med mindre annen bruk er godkjent av styret i Solbergskogen Hjem Sameie. Det er kun tillat med et kjøretøy på hver plass (Bil / MC / henger)

4-3 Drift, vedlikehold og administrasjon næringsseksjon y(parkering) og garasjeanlegget
Solbergskogen Hjem Sameie v/ styret er ansvarlig for drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeanlegget med felles adkomst-, kjørebane, parkeringsarealer, port og andre felles funksjoner knyttet til garasjekjeller.

4-4 Kostnader
Kostnader til drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeanlegget med felles adkomst-, kjørebane, parkeringsarealer, port og andre felles funksjoner knyttet til garasjekjeller skal fordeles med likt beløp pr p-plass som disponeres, enten det p-plass som inngår næringsseksjon y (parkering) eller p-plasser som er seksjonert som tilleggsareal.

Det samme gjelder øvrige felles drifts og vedlikeholdskostnader som blant annet:

1. snørydding/feiing
1. rengjøring av garasjekjeller
2. forsikring for garasjen
3. strøm/oppvarming i garasjekjeler
4. sprinkling og ventilasjon i garasjekjeller
5. snøsmelteanlegg tilknyttet nedkjøring til garasje
6. andre felles utgifter knyttet til drift og vedlikehold i garasjekjeller U1
7. kostnader til GSM-key eller tilsvarende.

Felleskostnader for p-plass skal innbetales til Solbergskogen Hjem Sameie.

Inntekter og kostnader vedrørende garasjeanlegget, næringsseksjon 57 (parkering) og p-plasser seksjonert som tilleggsareal med kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget kan føres i et eget underregnskap under Solbergskogen Hjem Sameies regnskap.

BESKYTTET

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybridbiler
Det er installert el-bil lader på alle p-plasser. Det er kun montert lader eller eventuelt andre ladere godkjent av sameiets leverandør.

Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av den som disponerer/eier den gjeldende parkeringsplass.

Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

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

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

1. inventar
2. utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
3. apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
4. skap, benker, innvendige dører med karmer
5. listverk, skillevegger, tapet
6. gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
7. vegg-, gulv- og himlingsplater
8. rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

BESKYTTET

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner eller konstruksjonsmessig vedlikehold av balkonger/terrasser.

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

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

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

1. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, lekeplasser og grøntarealer forsvarlig ved like.

Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene, konstruksjonsmessig vedlikehold av balkonger/private terrasser, eller

BESKYTTET

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

1. Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

(3) Kostnader til fjernvarme, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, vannbåren varme/radiatoranlegg etc. faktureres direkte til seksjonseierne fra ekstern aktør og er ikke en del av felleskostnadene.

(4) Eiere av p-plass i næringsseksjon 57 (parkering) og eventuelt p-plasser seksjonert som tilleggsareal skal dekke kostnader til garasjeanlegget slik det kommer frem av vedtektenes pkt 4-3 og 4-4.

(5) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(6) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av vedtektenes pkt 6.

(7) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene

BESKYTTET

skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

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

BESKYTTET

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

BESKYTTET

UTKAST TIL VEDTEKTER. Utbygger tar forbehold om å gjøre nødvendige endringer i vedtektene frem til seksjonering.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

(3) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
1. behandle styrets årsrapport

BESKYTTET

2. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
3. velge styremedlemmer
4. behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stedet på årsmøtet og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon stemme etter sin sameierbrøk, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

Saker som kun angår boligseksjonene avgjøres av boligseksjonene alene og hver boligseksjon har da 1 stemme og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

BESKYTTET

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

1. salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

BESKYTTET

2. oppløsning av sameiet
3. tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
4. tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

1. eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.

BESKYTTET

2. bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
3. bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
4. bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
5. fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
6. boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
7. næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
8. samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
9. sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
10. seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
11. reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
12. sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

11-5 Medlemskap/eierskap i felles utomhussameie/driftsforening/velforening i Solbergskogen
Solbergskogen Hjem Sameie har rett og plikt til å være medlem/eier av evt. utomhussameier/drifts-velforening, fjernvarmesentraler el.lign. som blir opprettet innenfor utbyggingsprosjektet ”Solbergskogen”. Slik rett og plikt kan bli tinglyst på sameiets eiendom.

Sameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene til de utomhus sameier/drifts- velforeninger, fjernvarmesentraler el.lign. som blir opprettet.

Utbygger vil fastsette nærmere bestemmelser om rettigheter, forpliktelser og kostnadsfordeling for de utomhussameier/drifts-velforening, fjernvarmesentraler el.lign. som blir etablert og Solbergskogen Pluss Sameie er forpliktet til å etterleve disse.

BESKYTTET

UTKAST TIL VEDTEKTER. Utbygger tar forbehold om å gjøre nødvendige endringer i vedtektene frem til seksjonering.

11-8 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Utbyggingsprosjektet ”Solbergskogen” er planlagt gjennomført ved utbygging i flere byggetrinn, med en planlagt bebyggelse på ca 350 boliger med en eller flere næringsseksjoner, felles utomhusarealer, anleggseiendommer, felles driftsforening mv. Utbygger Selvaag Bolig Grenseveien AS, evt den disse utpeker, og deres rettsetterfølgere står fritt til å igangsette og ferdigstille byggetrinn.

Selvaag Bolig Grenseveien AS har som utbygger av eiendommene i «Solbergskogen» rett til å utføre nødvendige bygningsmessige arbeider for å fullføre prosjektet. Denne retten omfatter etablering av adkomst over og under bakken, etablering av grøntanlegg, sammenføyning og tilknytning av bygningsmassen og anleggelse av kulverter. I forbindelse med utføringen av disse arbeidene har utbygger rett til å ha stående anleggsmaskiner, utstyr, brakker m.v., gjerder og skilt på eiendommene.

Inntil utbyggingsprosjektet ”Solbergskogen” er ferdig utbygget, er sameiet og seksjonseierne forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbyggers/selgers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la utbygger/selger vederlagsfritt benytte deler av sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering lagring av utstyr/rigg med mer som er nødvendig i anleggsperioden

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i årsmøtet når utomhusanlegg og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i utbyggingsprosjektet ”Solbergskogen”.

#Vedlegg 1: Vedtekter næringsseksjon (parkering) Solbergskogen Garasjesameie
Vedlegg 2: Oversikt over garasje p-plasser/fordeling (foreligger ikke før nærmere overlevering)

BESKYTTET

UTKAST TIL VEDTEKTER. Utbygger tar forbehold om å gjøre nødvendige endringer i vedtektene frem til seksjonering.

BESKYTTET

UTKAST TIL VEDTEKTER. Utbygger tar forbehold om å gjøre nødvendige endringer i vedtektene frem til seksjonering.

#Vedlegg 1: Vedtekter for Solbergskogen Hjem Garasjesameie

VEDTEKTER
FOR

Solbergskogen Hjem Garasjesameie

Fastsatt av utbygger «Selvaag Bolig ASA», ib med salg av p-plasser i prosjektet ”Solbergskogen”

Vedtektene tiltredes ved kjøp av p-plass i gnr.102, bnr. xxx, snr. 57 i Ås kommune

§ 1

Navn

Sameiets navn er Solbergskogen Hjem Garasjesameie.

§ 2

Hva sameiet omfatter (se forbehold i boligsameiets vedtekter kapittel 4 vedrørende organisering av p-plasser)

Sameiet omfatter eiendommen gnr.x, bnr. y, snr. 57 (eventuelt en anleggseiendom), i Ås kommune som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av biloppstillingsplasser og med kjørebane og adkomstarealer i Solbergskogen Pluss Sameie 1.

Sameierne eier en ideell andel av sameiets eiendom, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiets eiendom.

Sameiet består av andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger;

1 andel for p-plass til bil, hver utgjørende 1/ x til sammen x/x

3

Formål

Formål er å drifte og forvalte seksjon 57, parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiet.

BESKYTTET

§ 4

Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger en tegning over garasjen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er disponerer eksklusiv bruksrett av de ulike p-plasser.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

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

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

Alle sameiere i garasjesameiet må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Solbergskogen Hjem Sameie vedtekter og husordensregler for bruk av p-kjelleren og for atkomst til eiendommen.

BESKYTTET

UTKAST TIL VEDTEKTER. Utbygger tar forbehold om å gjøre nødvendige endringer i vedtektene frem til seksjonering.

§ 5

Rettslige disposisjoner

Alle sameierne har en ideell andel i sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Utbygger Selvaag Bolig Grenseveien AS av prosjektet "Solbergskogen" vil eie de parkeringsplasser/boder som ikke er solgt.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i seksjon 57 kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over innenfor rammen av disse vedtekter jf. § 6. Skjøte på slik sameieandel skal påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Solbergskogen Hjem Sameie eller til sameiets styret eller til forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6

Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger i forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene, herunder fordeling av HC-plasser.

Parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlagte bruksplan **– Vedlegg 1.**

Eierandel i næringsseksjon 57 (parkering) kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Solbergskogen Hjem Sameie kun selges eller overføres til andre seksjonseiere eller boligselskap innenfor utbyggingsområdet «Solbergskogen»

Utbygger [Selvaag Bolig Grenseveien AS] forbeholder seg retten til å selge sameieandel med rett til parkeringsplass til andre seksjonseiere i øvrige boligselskaper eller til andre boligselskaper som etableres innenfor utbyggingsområdet «Solbergskogen», eller til selskap

BESKYTTET

som driver med bildelingsløsning o.l. Utbygger vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt, og kan selge og eller leie ut p-plass fritt.

Sameiers eierrett (hjemmel) til den respektive eierandel i næringsseksjon 57 (parkering) vil ved den første kjøpers overtagelse av hver enkelt plass ved garasjeanleggets ferdigstillelse bli registrert på den respektive sameiers seksjon i grunnboken ved tinglysning (realkobling). Dersom den ideelle andelen i næringsseksjon 57 (parkering) ikke skal følge tilhørende seksjon i Solbergskogen Hjem Sameie ved senere salg, må selger eller kjøper selv overføre den ideelle eierandelen til kjøper/kjøpers seksjon, jfr 3. og 4.avsnitt.

Har en seksjonseier/sameier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

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

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall p-plasser som rettighetshaverne disponerer.

§ 7

Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap. Innkalling kan sendes pr e-post, forutsatt at sameiers e-postadresse er registrert hos styret/forretningsfører.

BESKYTTET

UTKAST TIL VEDTEKTER. Utbygger tar forbehold om å gjøre nødvendige endringer i vedtektene frem til seksjonering.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiemøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår
3. Valg av styre

Årsberetning, regnskap og evt revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 8

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstra-ordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

§ 9

Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,

b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

BESKYTTET

c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,

2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.

3) endring av denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10

Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret i Solbergskogen Hjem Sameie utgjør sameiets styre med mindre sameiermøtet fastsetter at garasjesameiet selv skal velge et styre.

Styret skal i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt.

Styret skal sørge for administrasjon, vedlikehold og drift av eiendommen (seksjon 57), og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

BESKYTTET

UTKAST TIL VEDTEKTER. Utbygger tar forbehold om å gjøre nødvendige endringer i vedtektene frem til seksjonering.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiermøtet beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet. Styreleder og ett styremedlem i felleskap forplikter sameiet med sin underskrift.

§ 12

Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

§ 13

Vedlikehold

Eiendommen skal holdes forsvarlig ved like.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

.

BESKYTTET

UTKAST TIL VEDTEKTER. Utbygger tar forbehold om å gjøre nødvendige endringer i vedtektene frem til seksjonering.

§ 14

Felleskostnader og regnskap

Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, jf. pkt 2 under, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

a. eiendomsforsikring, jf § 17
b. kostnader til indre vedlikehold av sameiets eiendom
c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
e. renhold av fellesarealer
f. kostnader ved forretningsførsel, underregnskap, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer
g. Garasjeport
h. GSM-key el. tilsvarende
i. Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
j. Oppmerking av p-plasser
k. Snøsmelteanlegg til garasjekjelleren

Plikt til kostnadsdekning iht. pkt over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller er overlevert til kjøper av p-plass.

Solbergskogen Pluss Sameie 2 skal gjennom egen avdeling (underregnskap) i sitt regnskap lage en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med seksjon 60 og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av sameierne i 60.

Solbergskogen Hjem Garasjesameie er pliktig til å etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Solbergskogen Hjem Sameie. Se også vedtektene for Solbergskogen Hjem Sameie.

§ 15

Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

BESKYTTET

§ 16

Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§ 17

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18

Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

ooOoo

BESKYTTET

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2026/1023203/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-29 07:41
Side 1 av 17

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 614927780
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964948798	ÅS KOMMUNE	Postboks 195, 1431 ÅS

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
996737330	SELVAAG BOLIG GRENSEVEIEN AS		Postboks 13 Øvre Ullern, 0311 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3218	102	229

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3218	102	229	0	1	31 / 2268	Boligseksjon	Ja	Nei
3218	102	229	0	2	54 / 2268	Boligseksjon	Ja	Nei
3218	102	229	0	3	35 / 2268	Boligseksjon	Ja	Nei
3218	102	229	0	4	39 / 2268	Boligseksjon	Ja	Nei
3218	102	229	0	5	53 / 2268	Boligseksjon	Ja	Nei
3218	102	229	0	6	37 / 2268	Boligseksjon	Ja	Nei
3218	102	229	0	7	32 / 2268	Boligseksjon	Ja	Nei
3218	102	229	0	8	31 / 2268	Boligseksjon	Ja	Nei
3218	102	229	0	9	54 / 2268	Boligseksjon	Ja	Nei
3218	102	229	0	10	35 / 2268	Boligseksjon	Ja	Nei
3218	102	229	0	11	39 / 2268	Boligseksjon	Ja	Nei
3218	102	229	0	12	53 / 2268	Boligseksjon	Ja	Nei
3218	102	229	0	13	37 / 2268	Boligseksjon	Ja	Nei
3218	102	229	0	14	32 / 2268	Boligseksjon	Ja	Nei
3218	102	229	0	15	31 / 2268	Boligseksjon	Ja	Nei
3218	102	229	0	16	54 / 2268	Boligseksjon	Ja	Nei
3218	102	229	0	17	35 / 2268	Boligseksjon	Ja	Nei
3218	102	229	0	18	39 / 2268	Boligseksjon	Ja	Nei
3218	102	229	0	19	53 / 2268	Boligseksjon	Ja	Nei

Dok.nr.: 1023203 Tinglyst: 07.09.2026
STATENS KARTVERK

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3218	102	229	0	20	37 / 2268	Boligseksjon	Ja	Nei
3218	102	229	0	21	32 / 2268	Boligseksjon	Ja	Nei
3218	102	229	0	22	31 / 2268	Boligseksjon	Ja	Nei
3218	102	229	0	23	54 / 2268	Boligseksjon	Ja	Nei
3218	102	229	0	24	35 / 2268	Boligseksjon	Ja	Nei
3218	102	229	0	25	39 / 2268	Boligseksjon	Ja	Nei
3218	102	229	0	26	53 / 2268	Boligseksjon	Ja	Nei
3218	102	229	0	27	37 / 2268	Boligseksjon	Ja	Nei
3218	102	229	0	28	32 / 2268	Boligseksjon	Ja	Nei
3218	102	229	0	29	31 / 2268	Boligseksjon	Ja	Nei
3218	102	229	0	30	54 / 2268	Boligseksjon	Ja	Nei
3218	102	229	0	31	35 / 2268	Boligseksjon	Ja	Nei
3218	102	229	0	32	39 / 2268	Boligseksjon	Ja	Nei
3218	102	229	0	33	53 / 2268	Boligseksjon	Ja	Nei
3218	102	229	0	34	37 / 2268	Boligseksjon	Ja	Nei
3218	102	229	0	35	32 / 2268	Boligseksjon	Ja	Nei
3218	102	229	0	36	31 / 2268	Boligseksjon	Ja	Nei
3218	102	229	0	37	54 / 2268	Boligseksjon	Ja	Nei
3218	102	229	0	38	35 / 2268	Boligseksjon	Ja	Nei
3218	102	229	0	39	39 / 2268	Boligseksjon	Ja	Nei
3218	102	229	0	40	53 / 2268	Boligseksjon	Ja	Nei
3218	102	229	0	41	37 / 2268	Boligseksjon	Ja	Nei
3218	102	229	0	42	32 / 2268	Boligseksjon	Ja	Nei
3218	102	229	0	43	31 / 2268	Boligseksjon	Ja	Nei
3218	102	229	0	44	54 / 2268	Boligseksjon	Ja	Nei
3218	102	229	0	45	35 / 2268	Boligseksjon	Ja	Nei
3218	102	229	0	46	39 / 2268	Boligseksjon	Ja	Nei
3218	102	229	0	47	53 / 2268	Boligseksjon	Ja	Nei
3218	102	229	0	48	37 / 2268	Boligseksjon	Ja	Nei
3218	102	229	0	49	32 / 2268	Boligseksjon	Ja	Nei
3218	102	229	0	50	31 / 2268	Boligseksjon	Ja	Nei
3218	102	229	0	51	54 / 2268	Boligseksjon	Ja	Nei
3218	102	229	0	52	35 / 2268	Boligseksjon	Ja	Nei

17.09.2026 14:05

Side 2 av 3

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2026/1023203/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-29 07:41

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3218	102	229	0	53	39 / 2268	Boligseksjon	Ja	Nei
3218	102	229	0	54	53 / 2268	Boligseksjon	Ja	Nei
3218	102	229	0	55	37 / 2268	Boligseksjon	Ja	Nei
3218	102	229	0	56	32 / 2268	Boligseksjon	Ja	Nei
3218	102	229	0	57	10 / 2268	Næringsseksjon	Nei	Nei
3218	102	229	0	58	10 / 2268	Næringsseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
3218 ÅS	PB 195, 1431 ÅS	ANNETTE C. GRIMNES

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Selvaag Bolig Grenseveien AS	996 737 330	Helge.aamoth@obos.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postboks 13 Øvre Ullern	0311	Oslo	22865444

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3021	Ås	102	229	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
923 929 622	Selvaag Bolig Grenseveien AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer | **Seksjonens formål** B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger), N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring | **Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning, G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning), BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	31	B	13	B	37	B	25	B	39	B	37	B	54	B	49	B	32	B
2	B	54	B	14	B	32	B	26	B	53	B	38	B	35	B	50	B	31	B
3	B	35	B	15	B	31	B	27	B	37	B	39	B	39	B	51	B	54	B
4	B	39	B	16	B	54	B	28	B	32	B	40	B	53	B	52	B	35	B
5	B	53	B	17	B	35	B	29	B	31	B	41	B	37	B	53	B	39	B
6	B	37	B	18	B	39	B	30	B	54	B	42	B	32	B	54	B	53	B
7	B	32	B	19	B	53	B	31	B	35	B	43	B	31	B	55	B	37	B
8	B	31	B	20	B	37	B	32	B	39	B	44	B	54	B	56	B	32	B
9	B	54	B	21	B	32	B	33	B	53	B	45	B	35	B	57	N	10	
10	B	35	B	22	B	31	B	34	B	37	B	46	B	39	B	58	N	10	B
11	B	39	B	23	B	54	B	35	B	32	B	47	B	53	B				
12	B	53	B	24	B	35	B	36	B	31	B	48	B	37	B				
Sum tellere:		2268				Nevner =		2268											

Dato	Innsenderens underskrift	
26.03.2026		Arnstein Sandnes

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a)	X	hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
b)	X	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
c)	X	det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
d)	X	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
e)	X	seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
f)	X	det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
g)	X	rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
h)	X	arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
i)	X	det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

X Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
26.03.2026	Arnstein Sandnes

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

X Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Ås 26.03.2026		Arnstein Sandnes
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3218	ÅS KOMMUNE	102	229	

Dato	Underskrift	Stempel
22/9-2026		As kommune Bygg- og geodataavdelingen Annette L. .....

Dato	Innsenderens underskrift
26.03.2026	Arnstein Sandnes

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 4

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

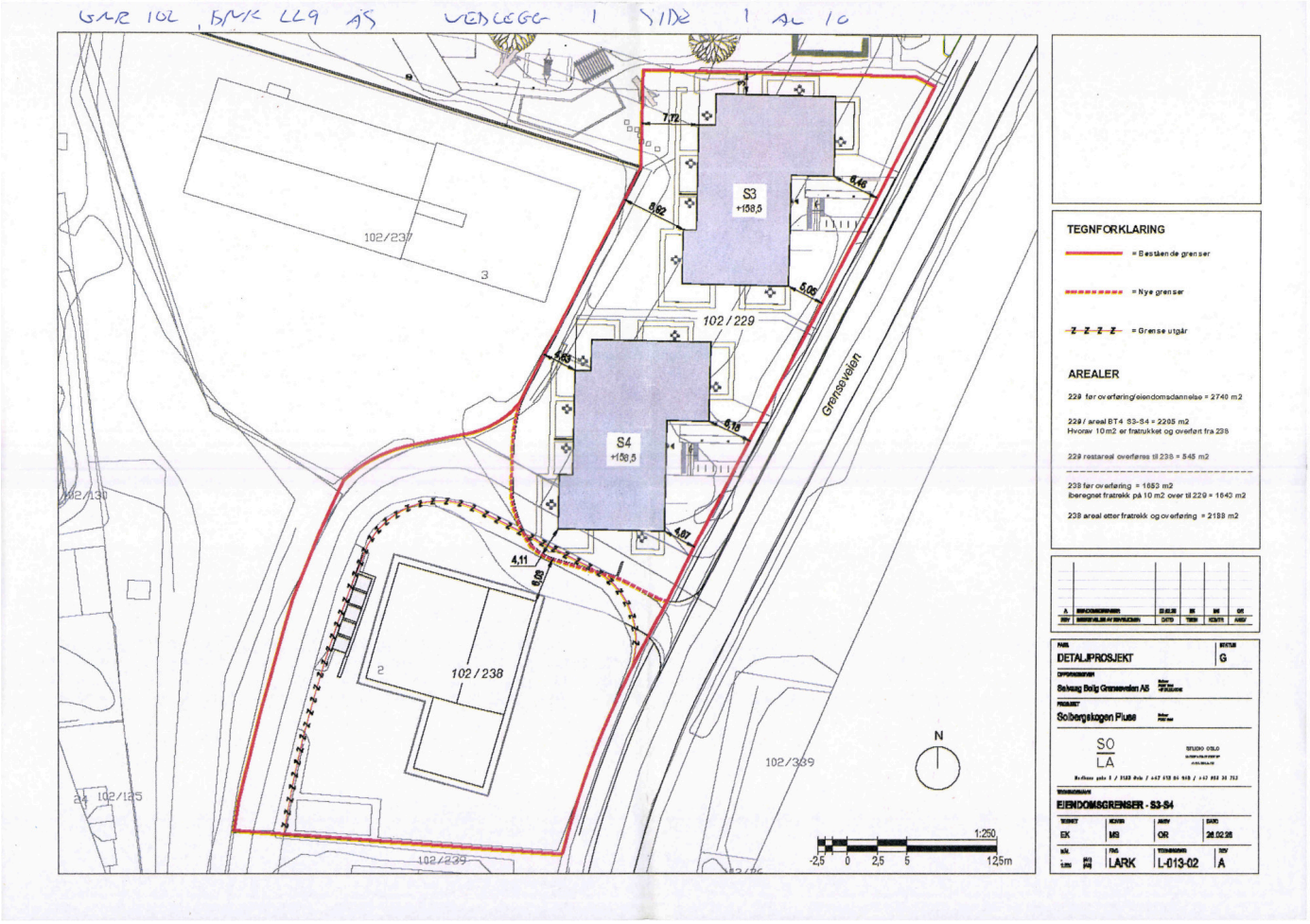
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

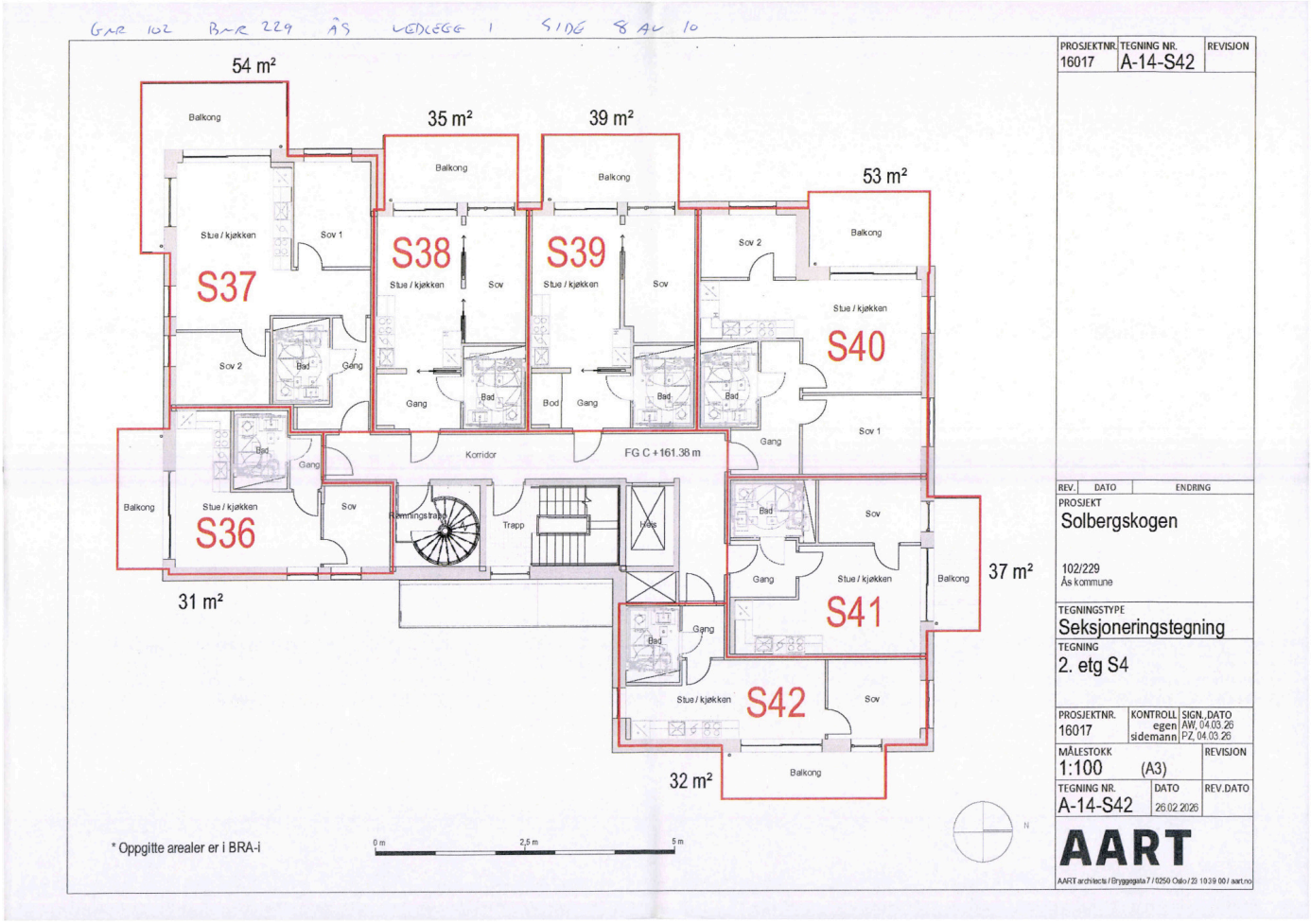
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
Sum tellere:						Nevner =													

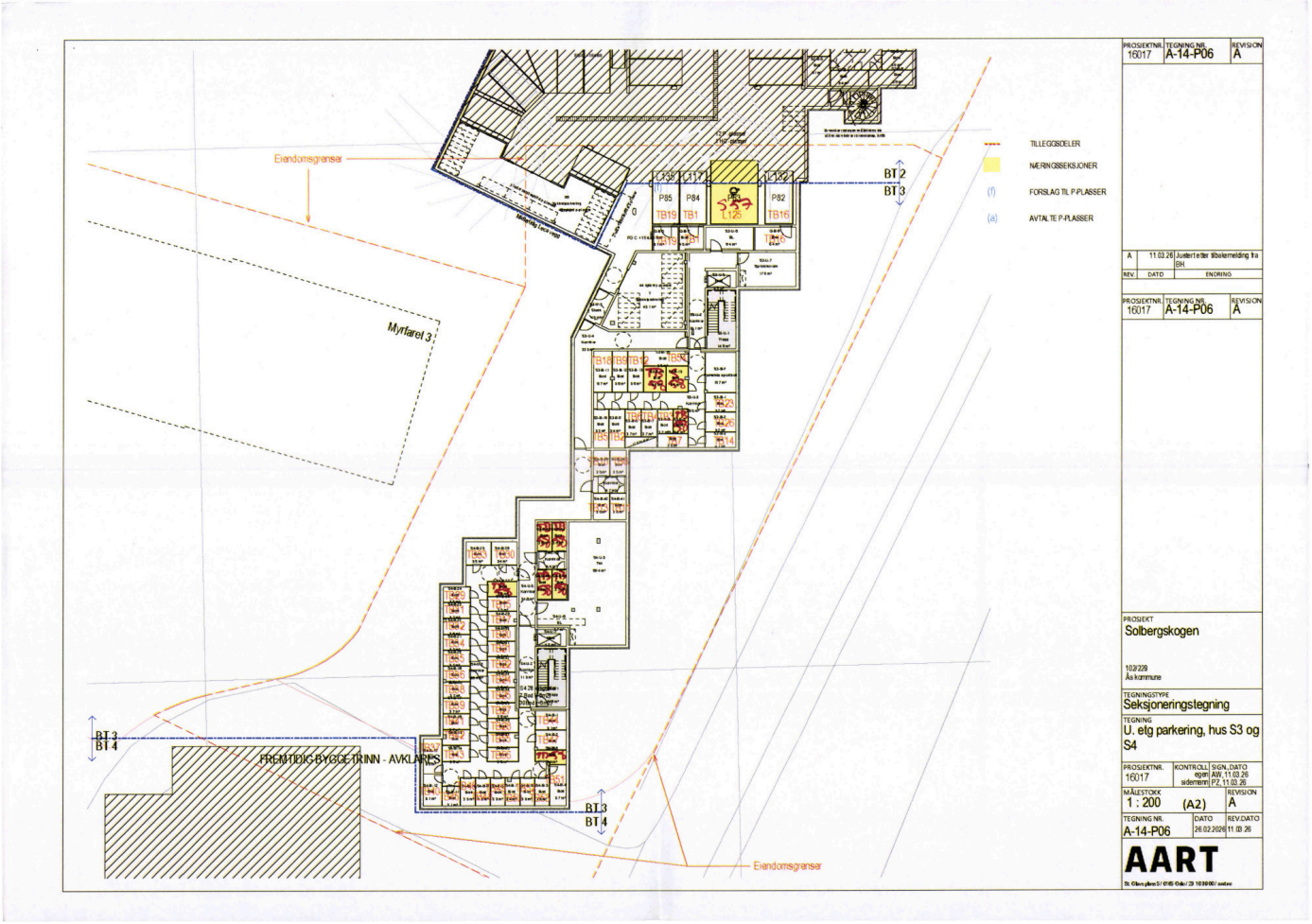
Dato
26.03.2026

Innsenderens underskrift

Arnstein Sandnes


GNR 102, BNR 229 AS VEDLEGG 1 SIDE 1 AV 10
S3
+158,5
S4
+158,5
102/237
102/229
102/238
102/339
102/135
102/139
Grensevegen
7,72
6,46
5,82
5,05
5,83
6,15
4,87
4,11
5,58
N
1:250
-2,5 0 2,5 5 12,5m
TEGNFORKLARING
= Bestående grenser
= Nye grenser
= Grense utgår
AREALER
229 før overføring/eiendomsdannelse = 2740 m2
229 / areal BT4 S3-S4 = 2295 m2
Hvorav 10 m2 er fratrukket og overført fra 238
229 restareal overføres til 238 = 545 m2
238 før overføring = 1653 m2
Beregnet fratrekk på 10 m2 over til 229 = 1643 m2
238 areal etter fratrekk og overføring = 2188 m2
DETALJPROSJEKT
G
Solbergskogen Pluss
SO
LA
EIENDOMSGRENSER - S3-S4
EK
MS
OR
26.02.26
LARK
L-013-02
A


GNR 102 BNR 229 ÅS VEDLEGG 1 SIDE 8 AV 10
54 m²
35 m²
39 m²
53 m²
37 m²
31 m²
32 m²
S37
S38
S39
S40
S41
S42
S36
Balkong
Stue / kjøkken
Sov 1
Sov 2
Sov
Bad
Gang
Bod
Korridor
FG C +161.38 m
Rømningstrapp
Trapp
Hull
* Oppgitte arealer er i BRA-i
0 m
2,5 m
5 m
N
PROSJEKTNR. 16017
TEGNING NR. A-14-S42
REVISJON
REV. DATO ENDRING
PROSJEKT
Solbergskogen
102/229
Ås kommune
TEGNINGSTYPE
Seksjoneringstegning
TEGNING
2. etg S4
PROSJEKTNR. 16017
KONTROLL egen sidemann
SIGN./DATO AW, 04.03.26 PZ, 04.03.26
MÅLESTOKK 1:100 (A3)
REVISJON
TEGNING NR. A-14-S42
DATO 26.02.2026
REV.DATO
AART
AART architects / Bryggegata 7 / 0250 Oslo / 23 10 39 00 / aart.no


Eiendomsgrense
Myrfaret 3
BT2
BT3
BT3
BT4
BT3
BT4
FREMTIDIG BYGGETRINN - AVKLARES
Eiendomsgrense
TILLEGGSDELER
NÆRINGSSEKSJONER
FORSLAG TIL P-PLASSER
AVTALTE P-PLASSER
PROSJEKTNR. 16017
TEGNING NR. A-14-P06
REVISJON A
A 11.03.26 Justert etter tilbakemelding fra BH
REV DATO ENDRING
PROSJEKT Solbergskogen
103/228 Ås kommune
TEGNINGSTYPE Seksjoneringstegning
TEGNING U. etg parkering, hus S3 og S4
PROSJEKTNR. 16017
KONTROLL ogn
SIGN./DATO AW, 11.03.26 sidemann PZ, 11.03.26
MÅLESTOKK 1 : 200 (A2)
REVISJON A
TEGNING NR. A-14-P06
DATO 26.02.2026
REV.DATO 11.03.26
AART

Solbergskogen Hjem hus S3 & S4

DRIFTSINNTEKTER	
Felleskostnader (1)	1 347 600
Bredbåndstjenester (2)	336 000
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1 683 600**
DRIFTSUTGIFTER	
Revisjon	-10 000
Forretningsførerhonorar	-103 000
Styrehonorar	-50 000
Arbeidsgiveravgift av styrehonorar	-7 000
Drift og vedlikehold bygninger	-100 000
Drift og vedlikehold heiser	-45 000
Øvrige drifts og vedlikeholdsavtaler (brannalarm, ventilasjon m.m.)	-200 000
Kabel-tv	-336 000
Vaktmester / trappevask	-175 000
Konsulenttjenester	-15 000
Elektrisk energi	-50 000
Forsikring	-150 000
Kommunale avgifter, vann- og avløpsavgift	-357 000
Andre driftskostnader	-50 000
SUM DRIFTSUTGIFTER	**-1 648 000**
ÅRSRESULTAT	**35 600**

FORUTSETNINGER

Antall boligseksjoner		56	
Totalt areal BRA		2 246	
Antall parkeringsplasser		X	
1 - Felleskostnader pr. mnd. pr. kvm. BRA	kr	50	pr. kvm. BRA pr. mnd.
2 - Bredbånd kr / mnd / seksjon	kr	500	pr. mnd. Pr. seksjon

Kommunale avgifter / eiendomsskatt
Kommunale avgifter består av vann- og avløpsavgift og renovasjonsavgift.
Vann- og avløpsavgift faktureres sameiet etter forbruk. I budsjettet er det estimert forbruk med bakrunn i gjennomsnittsforbruk basert på husholdninger med 1,5 personer (50 M3 pr. person).
Det er tatt utgangspunkt i kommunens prsiliste for 2025 som viser kr 85,- pr M3.
Renovasjonsavgift er ca. kr 4 300,- pr. seksjon som faktureres seksjonseier direkte fra kommunen
Eiendomsskatt vil bli belastet den enkelte eier direkte fra kommunen.

Oppvarming / varmt tappevann
Sameiet har fjernvarme fra Follo Fjernvarme
Det bemerkes at kostnader til oppvarming og varmt vann vil avhenge av energiprisene.
Energiprisene har over tid variert mye, og det må påregnes store svigninger i prisen over tid.
Det er egne målere i hver leilighet som avleses og avregnes månedlig
Det planlegges at den enkelte eier vil bli fakturert direkte fra leverandør for eget forbruk.
Dersom det ikke lar seg gjøre med direkte fakturering, vil det bli lagt på et a-kontobeløp på felleskostnadene. A-konto innbetalt vil i så fall avregnes mot faktisk forbruk.

Kabel-TV / bredbånd
Hvilke produkter som leveres fra leverandør har endret seg vesentlig de siste årene.
Utbygger velger et produkt som er vanlig ved overlevering av prosjektet.
Pris vil avhenge av produktet som leveres, og vil også kunne endres dersom
styret eller sameiermøtet inngår avtale om annet produkt enn antatt i budsjett.

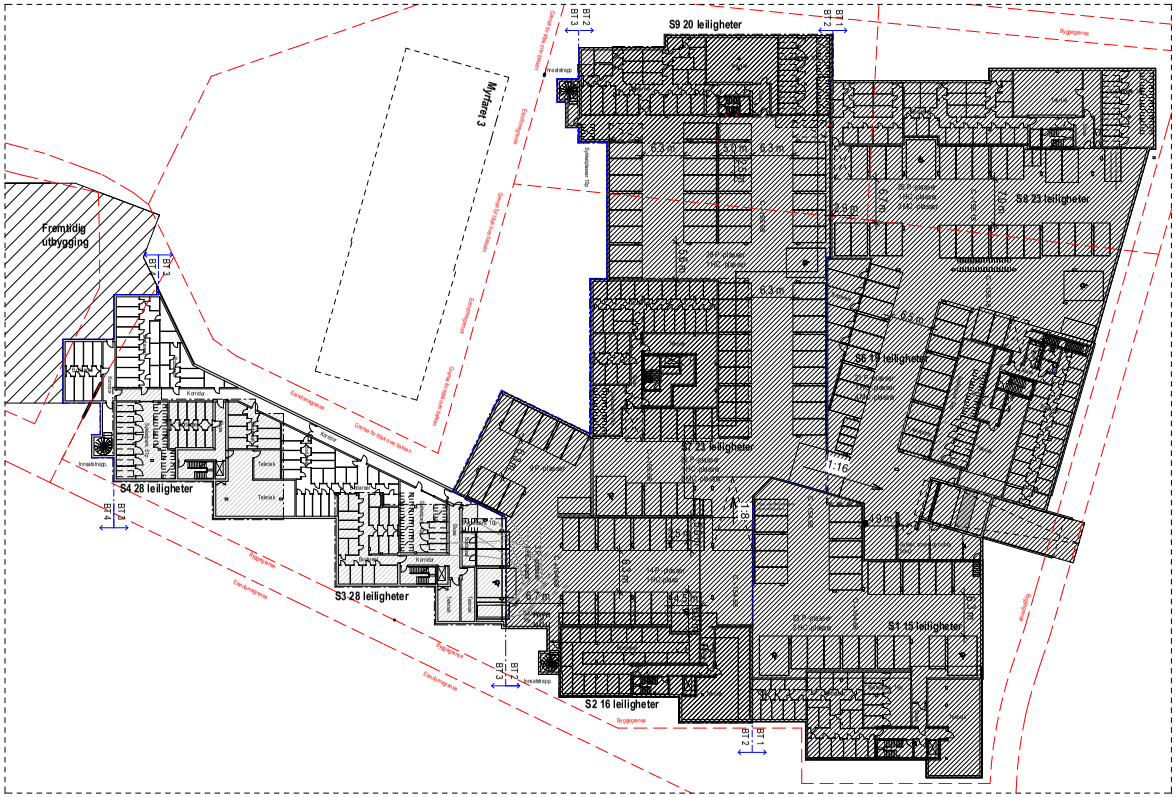
Parkering
Det blir eget garasjesameie.
Kostnader for drift og vedlikehold blir fakturert fra boligselskapet. Antatt kostnad kr 200,- pr. plass pr. mnd.
Kostnader til drift og vedlikehol av el-bil ladere samt forbruk av strøm til lading blir fakturert den enkelte seksjonseier direkte.

Det er mulighet for å koble seg på smart el-billadingsanlegg. Enhver kostnad for ladestasjon og
strøm belastes eier.

Dette er et driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år.
Budsjettet er utarbeidet av OBOS Eiendomsforvaltning AS basert på opplysninger om
eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer som vi forvalter.
Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet
og inngå avtaler som vil tilføre sameiet andre eller større kostnader.
Budsjettet tar ikke hensyn til fremtidig større vedlikehold
Større vedlikeholdsarbeider må finansieres ved oppsparte midler, kontant innbetaling eller låneopptak
Budsjettet tar utgangspunkt i priser pr. 2025
Det må forventes at felleskostnadene øker i takt med generell prisvekst i fremtiden

OBOS Eiendomsforvaltning AS, 15.01.2025

BESKYTTET



PROSJEKTNR.	TEGNING NR.	REVISJON
16017	A-1U-BT3	

REV.	DATO	ENDRING

PROSJEKTNR.	TEGNING NR.	REVISJON
16017	A-1U-BT3	

PROSJEKT
Solbergskogen

102/229
Myrfaret 1

TEGNINGSTYPE
Byggesøknad

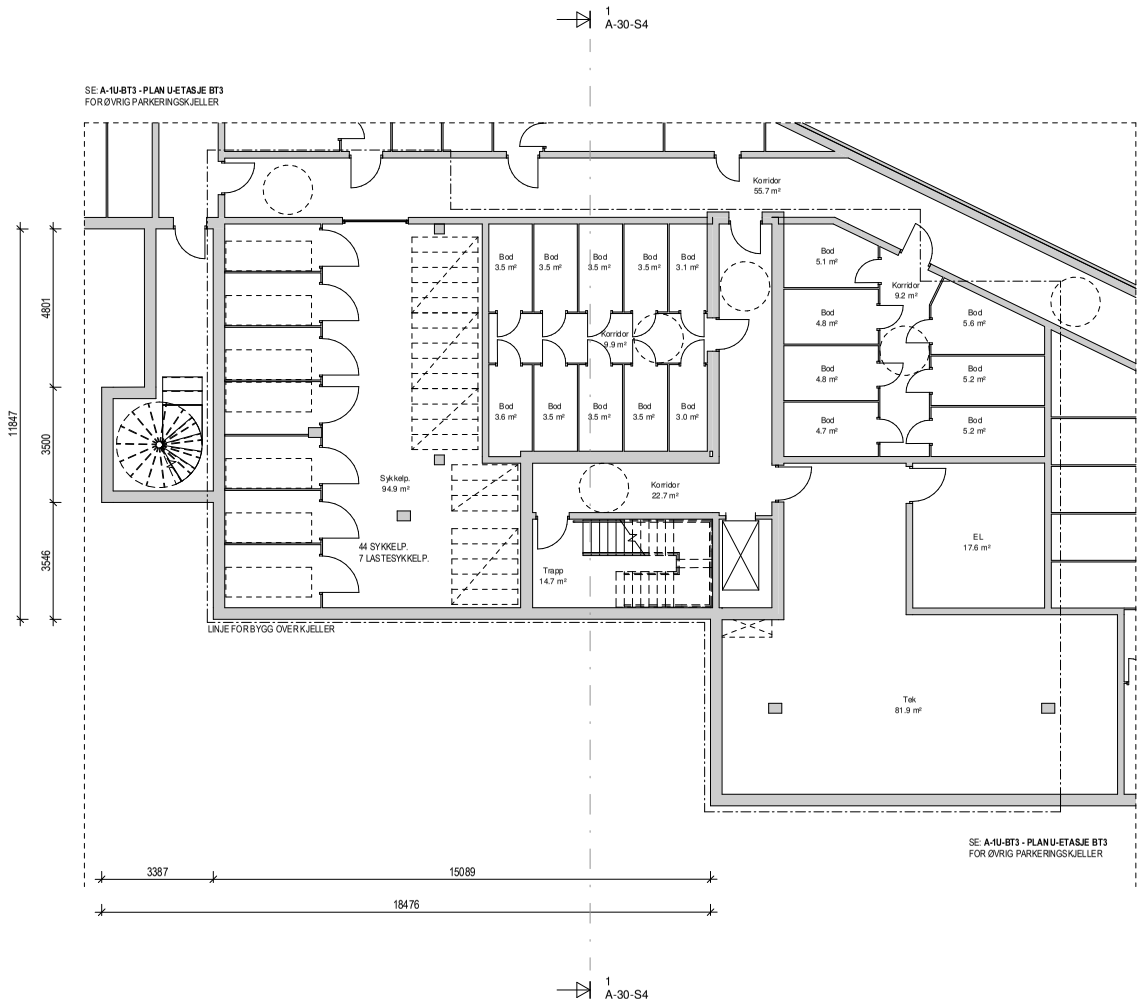
TEGNING
Plan U-etasje BT3 - S3+S4

PROSJEKTNR.	KONTROLL	SIGN., DATO
16017	egen	KG, 07.11.24
	sidemann	UO, 07.11.24

MÅLESTOKK		REVISJON
1:500	(A2)	

TEGNING NR.	DATO	REV.DATO
A-1U-BT3	07.11.24	

AART
St. Olavs plass 5 / 0165 Oslo / 23 10 39 00 / aart.no



PROSJEKTNR.	TEGNING NR.	REVISJON
16017	A-1U-S4	

REV.	DATO	ENDRING

PROSJEKTNR.	TEGNING NR.	REVISJON
16017	A-1U-S4	

PROSJEKT
Solbergskogen

102/229
Myrfaret 1

TEGNINGSTYPE
Byggesøknad

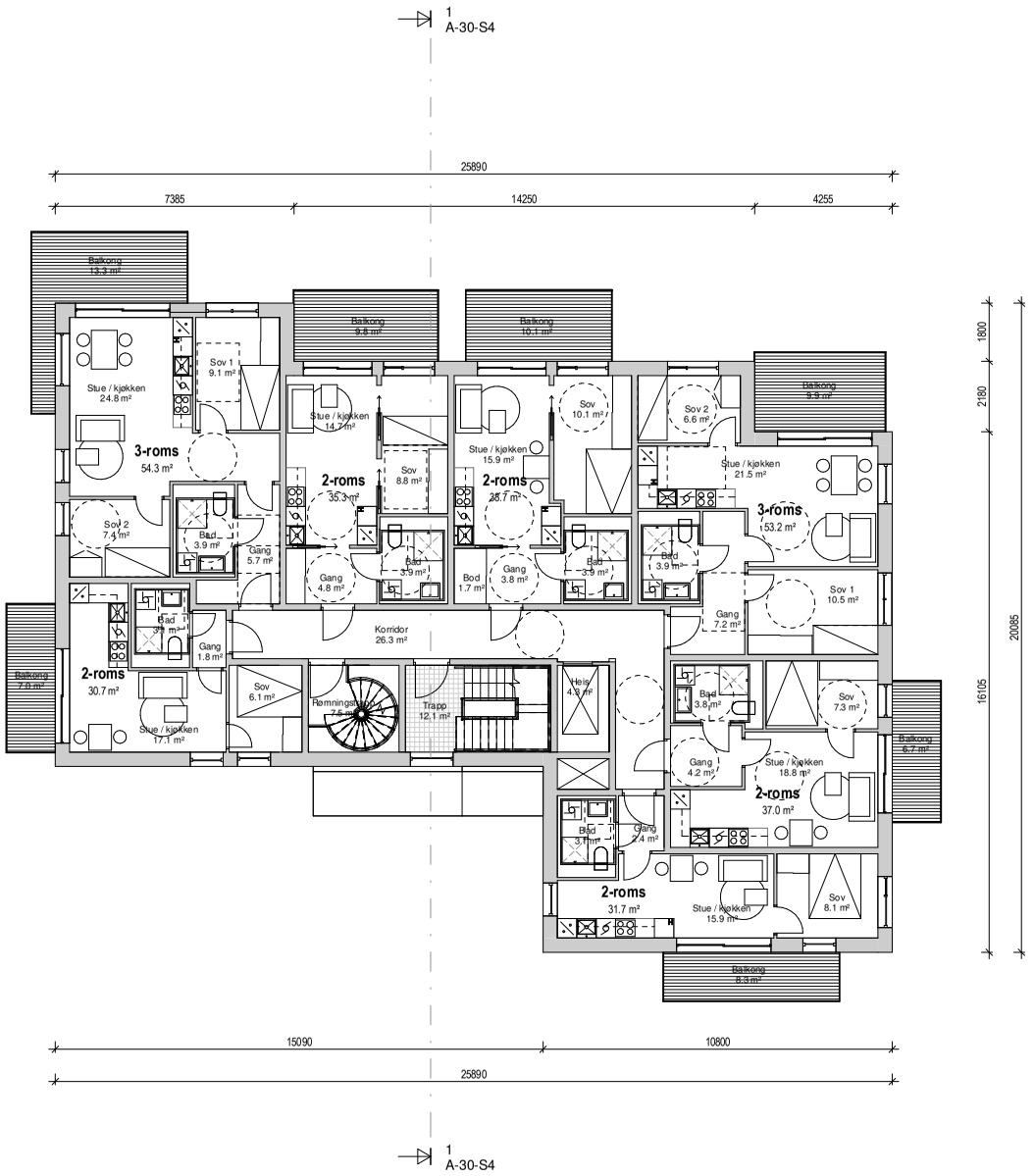
TEGNING
S4, Plan U.etasje

PROSJEKTNR.	KONTROLL	SIGN.,DATO
16017	egen sidemann	KG, 07.11.24 UO, 07.11.24

MÅLESTOKK		REVISJON
1 : 100	(A2)	

TEGNING NR.	DATO	REV.DATO
A-1U-S4	07.11.24	

AART
AART architects, St. Olavs pl. 5, 0165 Oslo, 23 10 39 00, aart.no



PROSJEKTNR.	TEGNING NR.	REVISJON
16017	A-12-S4	

REV.	DATO	ENDRING

PROSJEKTNR.	TEGNING NR.	REVISJON
16017	A-12-S4	

PROSJEKT
Solbergskogen

102/229
Myrfaret 1

TEGNINGSTYPE
Byggesøknad

TEGNING
S4, Plan 2.etasje

PROSJEKTNR.	KONTROLL	SIGN., DATO
16017	egen	KG, 07.11.24
	sidemann	UO, 07.11.24

MÅLESTOKK		REVISJON
1 : 100	(A2)	

TEGNING NR.	DATO	REV.DATO
A-12-S4	07.11.24	

AART
AART architects, St. Olavs pl. 5, 0165 Oslo, 23103900, aart.no

Ås kommune

Plan, bygg og geodata

AART Architects NO AS
St. Olavs plass 5
0165 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-24/00443-6	Annette Cecilie Grimnes	24.01.2025

Gnr 102 bnr 229 - Myrfaret 1 - Boligblokker (S3 og S4) - Byggetrinn 3 - Rammetillatelse

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	102 / 229
Tiltakshaver:	SELVAAG BOLIG GRENSEVEIEN AS
Ansvarlig søker:	AART Architects NO AS v/Kristin Engebakken

VEDTAK

1. **Med hjemmel i pbl. § 20-3 jf. § 20-1 gir bygningsmyndigheten rammetillatelse for oppføring av boligblokkene S3 og S4 med felles garasjekjeller for BT3 på Solbergtunet på gnr. 102, bnr. 229. Tillatelsen gis på grunnlag av innkommet søknad. Vurdering fremkommer av saksutredningen.**

2. **Høydeplassering for overkant ferdig gulv 1. etasje/hovedplanet i tiltaket fastsettes til kote + 158,50 m.o.h. relatert til NN2000. Underetasje på kote +154,68 m.o.h.**

Godkjente tegninger:

- Situasjonsplan for bygg S3 og S4, datert 18.10.2024, mottatt 08.11.2024.
- Situasjonsplan for S4 datert 07.11.2024, mottatt 08.11.2024.
- Situasjonsplan for S3 datert 07.11.2024, mottatt 08.11.2024.
- Situasjonsplan for parkeringskjeller BT1 og BT2 med boder og sykkelparkering for blokkene i BT3 datert 07.11.2024, mottatt 08.11.2024.
- Fasade- plan- og snitt tegning av blokk S3 og S4 datert 07.11.2024, mottatt 08.11.2024.
- Utomhusplan for BT3 datert 06.11.2024, mottatt 08.11.2024.

Ansvarlige foretak har erklært å ha tilfredsstilt krav etter pbl. og byggesaksforskriften slik at tillatelse kan gis. Gjennomføringsplanen versjon nr. 1

datert 08.11.2024, viser at alle fagområder, ansvarsområder er prosjektert i tiltaksklasser 2 er dekket så rammetillatelse kan gis.

Byggearbeidet kan ikke påbegynnes før igangsettingstillatelse er innvilget.

Søknad om sanitærabonnement skal være godkjent av enhet for kommunalteknikk innen arbeid kan igangsettes, jf. pbl. kapittel 27.

Bygningen/tiltaket må ikke brukes før ferdigattest eller eventuelt midlertidig brukstillatelse er gitt, jf. pbl. § 21-10.

Delegasjon:
Vedtaket er fattet etter fullmakt og meddeles i samsvar med forvaltningsloven § 27.

Gyldighet:
Tillatelsen taper sin gyldighet dersom arbeidet ikke er igangsatt innen 3 år. Det samme gjelder dersom arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. pbl. § 21-9. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.

Klage på vedtak:
Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren, jf. forvaltningslovens kap. VI og pbl. § 1-9. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag brevet kom frem til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner man vil anføre for klagen. Forvaltningsloven § 18 gir partene rett til å se sakens dokumenter, dersom ikke annet følger av § 19.

Første byggetrinn på GB102/443:

BRA nytt bygg S1:	1408 m^2
BRA nytt bygg S6:	2333 m^2
BRA nytt bygg S8:	1987m^2
BRA totalt for B1-6 (Maks tillatt 34750 m^2)	5278m^2

Andre byggetrinn på GB102/444:

BRA nytt bygg S2:	1483 m^2
BRA nytt bygg S7:	2356 m^2
BRA totalt bygg S9:	1994 m^2
BRA totalt for B1-6: (Maks tillatt 34750 m^2)	5833 m^2

Tredje byggetrinn:

BRA nytt S3:4x351 m^2	1403 m^2
BRA nytt S4:4x351 m^2	1403 m^2

Kjelleretasje 1215 m²	
BYA nytt S3	351 m²
BYA nytt S4	351 m²
BYA parkeringsareal på terreng:	0 m²
BYA totalt:	5697 m²
Tomteareal:	13782.80 m²
Maks tillatt innenfor B4	702 m² av mask tillatt 5 800 m²
Maks tillatt innenfor Felt B1-B6	11813 m² av maks tillatt BRA 34.750 m²

Tiltaket vil etter endelig vedtak bli ført inn i matrikkelen for den enkelte eiendom.

SAKSOPPLYSNINGER

Byggesøknad mottatt 08.11.2024.

Det søkes om oppføring av 2 nye frittliggende boligblokker på 12 meters høyde i fire etasjer med felles garasjekjeller med BT1 og BT2.

Byggetrinn 1 fikk rammetillatelse 20.12.2022, og byggetrinn 2 fikk rammetillatelse 23.01.2024.

Forhåndskonferanse ble holdt 15.10.2024 hvor planene ble presentert for kommunen. Kommunen hadde ingen merknader til planene.
Tillatelse til påslipp av overvann fra Nordre follo kommune mottatt 20.11.2024.

Nybygg:
Boligblokken er lamellbygg omtalt som S3 og S4. Blokkene søkes oppført innenfor Reguleringsplan for Myrfaret, boligfelt B4.



Boligfeltet får 56 nye boenheter i tredje byggetrinn på Solbergtunet. Blokkene får samme utforming med rød teglstein og glassbalkonger med sjablonger på glasset. Utformingen blir lik som blokk S1. Boligblokkene får 28 leiligheter hver fordelt på fire etasjer hvor hver etasje får 5 to-roms og 2 tre-roms leiligheter i hver etasje. Byggene får trappehus med heis som stikker 1,3 meter over gesims og kotehøyden på +170,81moh. Heisen går ned til felles kjeller med boder og sykkelparkering.

Estetisk utforming
Dette byggetrinnet representerer en videreføring av utbyggingen i planområdet.

Byggetrinnet omfatter oppføringen av to lamellbygninger, bygg S3 og S4.
Disse vil bli plassert i forlengelse av de tidligere omsøkte byggene fra byggetrinn 1 og 2. Bebyggelsen er en del av et større byggefelt bestående av teglbygg i variert tegl. Byggetrinn 3 vil bli oppført i teglstein, og fasadekonseptet fra lamellbyggene langs gaten i byggetrinn 1 og 2 videreføres i byggetrinn 3 for å skape en helhetlig utforming. De vedlagte tegningene viser områder med tegl markert i skravur. Det vil bli brukt varm brun tegl kombinert med beslag i brunt, samt teglornamenter i første etasje og ved inngangspartiet. Balkongrekkverkene vil være utført i glass.

Avstand mellom blokk S3 og S4 er 7,8 meter. Blokkene er prosjektert som egen branncelle.

Eiendommen omfattes av detaljregulering for Grenseveien/Myrfaret for (R-301), boligfelt B4. Regulert til regulert til boligbebyggelse og kombinert grønnstruktur. Maks tillatt BRA = 5 800 m^2**.** Maksimalt tillatt BRA for B1 - B6 skal ikke overstige 34 750 m^2**.** Åpent overbygd medregnes ikke i BRA beregning. Egnet uteareal skal være minst 20m2 pr. boenhet. Takterrasse og balkong/veranda lik eller større enn 20m2 kan medtas i MUA.

Norconsult har gjennomført uavhengig kontroll av brannvannsdekning. Norconsult har erklært ansvar for brannkoseptet.

Det fremgår av søknaden at avløpet skal kobles til det kommunale VA-nettet.

Overvannshåndtering:
Tomta består i dag av stort sett harde overflater og bygg. Overvann fra tomta går i dag inn på Nordre Follo kommunes overvannsnett. Det er prosjektert fordrøyning på terreng via åpen overvannshåndtering i regnbedd og lokale forsenkning, samt delvis grønne tak. For å holde igjen takvann fra delvis grønne tak (grå og grønne tak) er det prosjektert fordrøyningsmagasin under terreng. Påslipp styres med virvelkammer.

Tillatelse til påslipp av overvann til offentlig overvannsnett i Nordre Follo Kommune er godkjent av Nordre Follo kommune. Det er ikke gitt tillatelse for påslipp av flomvann.

Det er godkjent maks påslipp lik 2,5l/s for å kunne tømme overvannsmagasinet som tilknyttes boligene på området. Dette tilsvarer 0,8l/s*da. Påslippet vil variere fra 0-2,5 l/s avhengig av vannstanden i magasinet. Løsningen følger tre-leddsstrategien og avrenningen fra området reduseres betraktelig.
Godkjent påslipp samsvarer med tidligere oppsatte mengder i dokumentet «Overvannsnotat hele Solbergskogen» (sist rev 03.11.22)

Redegjørelse for overvann fra Svendsen og Co AS:
Utbyggingen fører til en endring av forhold mellom tette og permeable flater somv tomten hadde før utbygging. Det er kravet til en utvidet overvannshåndtering og klimafaktor som giret behov for fordrøyningsvolum. Avrenning før tiltak er beregnet til 59 l/s, etter utbygging er denne redusert til 2,5 l/s påslipp til kommunalt nett via virvelkammer. Dette tilsvarer 0,8 l/s/daa. Alt vann fra tiltaksområde er fordrøyd for dimensjonerende nedbør og alle dimensjonerende varigeter. Avrenningen reduseres med 95% fra dagens situasjon. Beregnet volum som skal fordrøyes på tomten er

ca. 40 m^3. Nødvendig volum fordrøyning er 20m3 i magasin og resterende 20m3 på terreng. Det er prosjektert ca. 70m3 fordrøyning på terreng. Dette kommer frem av beregningene i Fig 13, det er tillagt et klimapåslag på 50%. Tomten har et fallforhold som gjør det mulig å etablere flere naturlige overvannsløsninger uten at dette kommer i konflikt med håndteringen av overvannet og kontakt med bygningsvolumet. Det er derfor satt av flere arealer til åpen lokal overvannshåndtering, samt et overvannsmagasin for takvann fra delvis-grønne tak. Beregninger for de ulike volumer er gitt i Fig 13 og 14. Eksisterende flomveier justeres for å skape et flomdempende tiltak for nedstrøms bebyggelse. Flomavrenning reduseres fra 82 l/s til 0 l/s, ved 200års nedbør for tiltaksområde. Eksisterende boligfelt ovenfor BT4 bidrar med 234 l/s. Dette ledes rundt BT4 og videre over Grenseveien til grøntområde, før det møter eksiterende flomveg.

Det åpnes opp for et maks påslipp for planområdet S3 og S4 på 2,5 l/s med det forbehold at når det regner mye og Nordre Follo kommunes ledningsnett er fullt, må vannet trygt ledes andre
steder/fordrøyes andre steder. Overvannsmagasinet vil kunne tømmes inn på Nordre Follo kommune sitt overvannsnett når regnet har opphørt og det igjen er ledig kapasitet.

Reguleringsplanens krav til blå-grønn faktor er beregnet til 0,85.

Det foreligger erklæring om ansvarlig foretak for PRO utvendig VA-anlegg TKL 2 samt erklæring for PRO av overvannsmengder i TKL2 fra Ingeniørfirmaet Svendsen & CO AS.

Utomhusplan godkjent i delegert sak Bygg-23/010082-2 den 04.01.2024 – Rammetillatelse for Solbergskogen BT2 parkeringskjeller og utomhusanlegg hvor parkeringskjeller er koblet mellom BT1 og BT2.

Universell utforming
Krav til universell utforming vil bli ivaretatt iht. TEK-17
Utearealer og utomhusplan

Utearealer vil bli opparbeidet i tråd med detaljregulering R301 Grenseveien/Myrfaret, se vedlagt utomhusplan. Dette innebærer torg og rekreative grøntarealer, samt varierte leke- og aktivitetsarealer. Se vedlagt intensjonsbeskrivelse for landskapsarbeider.
Mot naboeiendommer i sør og vest, etableres støttemur med høyde opptil 1,5 m for å ivareta nivåforskjeller i terrenget. Det er nødvendig å heve terreng og ny bebyggelse for å ivareta tilstrekkelig infiltrasjon, fordrøyning og flomveier, samt for å ivareta punkt 3.8 Miljøoppfølgingsplan i reguleringsbestemmelsene vedr. krav om å genere minst mulig masser. Når detaljreguleringen utbygges i sin helhet, vil fotgjengere og syklister være prioritert med ny kommunikasjon internt på tomten og det utarbeides nytt fortau langs Grenseveien. Det legges opp til et stort fokus på kvaliteter for gående og syklende med et økologisk perspektiv rundt håndtering av overvann, vegetasjon og intern kommunikasjon på tomten. Torg #2 skal etableres på B1-B2-B4 i henhold til minimumsareal samt minimumsbredde oppgitt i reguleringsbestemmelsene. Torget er planlagt etablert mellom hus S4, S5 og Myrfaret 3/B2, som det fremgår av vedlagt helhetsplan. I og med at Myrfaret 3/B2 fortsatt har næringsvirksomhet vil deler av dette torget først etableres når denne

eiendommen konverteres til boligformål.

Bygg S3 og S4 har samme avkjørsel fra Grenseveien som byggetrinn 1 og 2, med nedkjøring til felles parkeringskjeller. Det etableres parkering for biler i parkeringskjeller, samt mulighet for noen gjesteplasser på terreng som vist på utomhusplan (helhetsplan). Iht. detaljreguleringen skal det tilrettelegges for maks 1 parkeringsplass per boenhet inkludert gjesteplasser, hvorav 5 % skal være HC-plasser som plasseres nært inngang/heis.
For tiltaket i byggetrinn 1, 2 og 3 er det totalt 172 leiligheter. I parkeringskjeller under byggene er det prosjektert 149 parkeringsplasser og 8 HC-plasser, totalt 157 bilparkeringsplasser. Det tilrettelegges for lademuligheter for EL-bil på all beboerparkering i parkeringskjeller.

Sykkelparkering etableres iht. detaljregulering, delvis i kjeller og delvis på terreng. Dette gir minst to sykkelparkeringsplasser per boenhet, hvor minimum 20 % plasseres i tilknytning til inngangspartier i den enkelte bygning.

For byggetrinn 3 etableres 90 sykkelparkeringsplasser i kjeller, pluss 10 plasser for laste/familiesykkel. 12 parkeringsplasser for sykkel etableres på terreng ved inngangene til S3 og S4, slik at det totalt blir 112 sykkelparkeringsplasser.

Mer enn 50% av samlede sykkelparkeringen er overdekket. Det legges til rette for vasking og reparasjoner av sykler. Det legges til rette for ladning av el-sykkel for 10 % av sykkelparkeringsplassene. 10 % av sykkelparkeringsplassene dimensjoneres for lastesykkel/familiesykkel.

Nødvendige arealer for eventuell varelevering og oppstillingsplasser for brannbil er sikret i plansaken. Disse utformes som vist på utomhusplan.

Vann og avløpssystemet utomhus er prosjektert og tegnet for området, samt stikkledninger inn til kjellervegger. Eksisterende stikkledninger til Myrfaret 3 (gnr/bnr. 102/237) legges om som vist på stikkledningsplan.

Overvann håndteres lokalt og vil være fordrøyd før påslipp til kommunalt nett. Påslippet vil være vesentlig redusert i forhold til dagens situasjon. Eksisterende flomveier for området benyttes. Disp. søknad for påslipp av overvann er innsendt til Nordre Follo kommune 06.11.2024. Kommunens krav til blå-grønn faktor på 0,8 vil oppnås i prosjektet.

For dette tiltaket gjelder krav om obligatorisk uavhengig kontroll i henhold til § 14-2 i SAK10.

Skole og barnehagedekning
Skole og barnehagedekning er tidligere avklart med kommunen.
Tiltaket ligger i Solberg skolekrets og vil ha Solberg skole som sin nærskole og Nordby skole som sin sekundærskole. Solberg skole har per dags dato kapasitet nok og vil rundt 2030-2031 nærme seg realistisk elevkapasitet.
Siden tiltaket ligger nord i Ås kommune tilbys også barn barnehageplass her. Det vil først være behov for nye barnehageplasser i Ås kommune rundt 2030.

Støyfaglig utredning fra Brekke & Strand
Store deler av tomten vil få støynivå under anbefalt grenseverdi på uteoppholdsarealer på bakkenivå og krav i bestemmelsene ansees som oppfylt. Én leilighet (per plan) vil ikke ha støynivå under grenseverdi. Her kan det benyttes avbøtende tiltak, f.eks. vindu mot støyskjermet balkong eller løsning med lokal skjerm foran luftevindu.

Eventuelle skjermingstiltak på private balkonger kan være tette rekkverk i kombinasjon med absorberende himling.
Planløsningen er utarbeidet med tanke på støy slik at de fleste leilighetene får minimum et soveromsvindu mot fasade med støynivå under grenseverdi.

Planbestemmelsene åpner for denne type
tiltak. Lydkrav til vinduer må utredes for å ivareta krav til lydisolasjon mellom fellesareal, inngangspartier, ev. svalganger og oppholdsrom samt støy fra veg.

GEOTEKNISK notat fra GEOVITA konkluderer med at byggegrop kan utføres som åpen grop ved bruk av stabile graveskråninger, helning 1:2. Det anbefales at kjelleren bygges vanntett for å unngå en permanent grunnvannssenkning i området. Det er en del variasjoner i løsmassemektighet på tomten som kan gi noen utfordringer knyttet til fundamentering. I områder med berguttak vil det da være behov for undersprengning for å unngå noen differansesetninger. Ved større laster anbefales fundamentering til berg ved f.eks. peler og punktfundamenter eller masseutskiftning til berg. Det foreligger erklæring om ansvar for grunnarbeider fra GEOVITA AS.

MOP er utarbeidet av GEOVITA. Utførte miljøprøver tatt opp flere steder på tomten viser ingen av prøvene overskridelse av normverdier. Alle prøvene kommer innenfor TKL 1. Massene kan fritt disponeres innenfor og utenfor området.

Naboer/gjenboere er varslet om rammesøknaden i medhold av pbl. § 21-3 andre ledd, og det er innkommet 3 fra:

1. Eier av gnr. 102 bnr 237 Christian Graff, Batch Eiendom AS
2. Eier av gnr. 102 bnr 339 – Anne Jorun Troberg
3. Ås kommune som ledningseier v/Tone Marit Stensrud

Merknad fra Troberg er positiv til tiltaket, men:

1. Det ser ut som bygget plasseres for høyt i forhold til eksisterende terreng.
2. Det ser ut som byggene plasseres for nærme Grenseveien i forhold til opprinnelig situasjonskart og mener byggene må flyttes noe lenger vestover inn fra veien.
3. Angående rekkefølge: Anmoder om at fortau/sykkelvei på vestsiden av Grenseveien etableres fortest mulig før det skjer en ulykke. Media vurderes å kontaktes.
4. Kun 20 gjesteparkeringsplasser for hele utbyggingsområdet antas å være feil. Hvis ikke anmodes det om at fordelingsnøkkel mellom eide p-plasser og gjesteplasser endres.

Tiltakshavers kommentar til nabomerknaden:

1. Prosjektet er innenfor regulert høyde.
2. Prosjektet er innenfor regulert byggegrense.
3. Fortau på vest-siden av Grenseveien vil opparbeides I sammenheng med ny

bebyggelse på innsiden av dette. Prosjeketet har ikke fjenet fotau slik at dagens situasjon ikke er forringet I så måte, men forblir betydelig bedre ved ferstigstillelse av prosjektet.
4. Prosjektet forholder seg til punkt 4.2.2 i reguleringsbestemmelsene. Totalt antall p-plasser under terreng/på terreng er per i dag ikke detaljprosjektert.

Ås kommunes merknad:
Kommunen som ledningseier bemerker at eksisterende ledningsnett under S4 må bygges om innen tiltaket igangsettes. Ledningsnettet ivaretar vann og avløp for flere boliger oppstrøms.

Tiltakshaver kommentar til kommunens merknad:
Dette er ivaretatt i prosjektet. Ref. vedlagt redegjørelse VA-anlegg og tegninger.

Catch eiendom merknad:
Nabo skriver at nabovarselet er mangelfullt, da de ikke har mottatt utomhusplan, og det mangler redegjørelse om ny/endret adkomst og for plassering av torg #2. Det er også flere merknader til punktene under:

1. Spørsmål om plassering av torg #2
2. Terrengheving og støttemur med gjerde. Terrengheving gog støttemur gir dårlig løsning for fremtidig torg #2.
3. Rekkefølgekrav om felles adkomstrett. Minner om at reguleringsplan har rekkefølgekrav om at det skal tinglyses felles adkomst fra offentlig vei til byggefeltene som grenser til gatetunet.
4. Offentlig vei (Myrfaret). Situasjonskart viser at bygg S4 skal oppføres på det som I dag er offentlig vei (Myrfaret). Myrfaret 3 har adkomst over og avkjørsel fra denne offentlige veien.
5. Vann og avløp, fjernvarme og strøm. Myrfaret 3 har I dag påkobling for vann og avløp på offentlige ledninger som ligger under den offentlige veien kommunen skal selge, og under det omsøkte bygg S4.
6. Overvann. Plandokumentene i saken legges opp til å lede overvann (flomvann) over eiendommen, og til å etablere loaklt infiltrasjonsanlegg.

Tiltakshavers kommentar til Catch eiendom:

1. Torg#2. Viser til reguleringsplanbestemmelsene samt regulerignsplankart pkt. 4.1.1 utearealer. Dette torget skal etableres på B1-B2-B4 i henhold til minimums areal samt minimumsbredde opgitt i reguleringsplanbestemmelsene. Torget er planlagt etablert mellom hus S4;S5 og Myrfaret 3/B2 som det fremgår av vedlagt Helhetsplan. Dette er I henhold til regulerignsplankart. I og med at Myrfaret 3/B2 fortsatt har næringsvirksomhet vil deler av dette torget først etableres når denne eiendommen konventeres til boligformål.
2. Terrengheving og støttemur med gjerde. Det er åpenbart at etablert eiendommer i Myrfaret 2 og 3 ligger for lavt anlagt I terrenget sett mot veien /Grenseveien I forhold til de betydelige skjermede kravene I forbindelse med flomveier, flomkrav – 200 års i forhold til Nye prosjektert på disse eiendommene må således heves for å ivareta flomveier som ledes ut via Grensevien til Myrsletta samt oppnå tilstrekkelig infiltrasjon og fordrøyning på egen tomt. Prosjektet svarer I tillegg ut pkt. 3.8Miljøoppfølgingsplan i reguleringsbestemmelsene der det er satt krav om å generere minst mulig uttak og bortkjøring av masser. Dette medfører at ny bebyggelse må heves.
   For å understreker fakta:
   Myrfaret 3 – kote 1. Etg=C157,42.
   Myrfaret 2 – kote 1. Etg. =C157,25
   Grenseveien – kote i veikryss i tilknytning til disse eiendommene =C157,61
   Det er svært uheldig at eiendomsmassene ligger under veistruktur, og prosjektering av nye bygg unngår selvsagt dette sett i lys av flomveier.

Når det gjelder støttemur er denne vist på snitt, samt fasadetegninger som medfulgte nabovarselet. Støttemurens høyde vil variere fra under 2 meter til 1,5m – noe som ikke kan ansees massivt. I tillegg vil vi sikre denne høyden med lovpålagt rekkverk, med utforming tilpasset utomhus for øvrig. Det vil være uproblematisk å tilpasse denne støttemur med adkomster til B2/Myrfaret 3, når denne eiendommen blir konvertert fra næring til boligformål. Uavhengig av dette vil det være nærliggende å tro at også ny eiendomsmasse på Myrfaret 3 vil heves tilsvarende som for vare prosjekt for å ivareta dagens krav til infiltrasjon, fordrøyning og ikke minst flomveier, I tillegg til punkt. 3.8 I Miljøoppfølgingsplan i reguleringsbestemmelsene.

3. Rekkefølgekrav om felles adkomstrett. Ås kommune og Selvaag Bolig Grenseveien AS har hatt omforent standpunkt om at det ikke er behov for tinglyst felles adkomstrett, så lengde de omkringliggende eiendommer har direkte adkomst til offentlig vei. I henhold til pikt. 5.2 gjelder krav om tinglysing av felles adkomstrett for byggefeltene som grenser til gatetunet. Dette er ikke relevant når gatetunet ikke er etablert og eiendommer har direkte adkomst fra offentlig vei.
4. Offentlig vei (Myrfaret) Selvaag Bolig Grenseveien AS vil etablere midlertidig adkomst til eiendommene Myrfaret 3 og 4 i nabogrensen mellom Myrfaret 2 og 4, og således ivareta pkt. 4.2.3 Teknisk infrastruktur i reguleringsplanbestemmelsene. Plan/avkjørselsplan for midlertidig adkomstvei til Myrfaret 3 og 4 vil utarbeides til IG1.
   Hva angår permanent adkomst vil det være naturlig at prosjektene, hus S5 samt Myrfaret 3/B2 samarbeider om en felles god løsning. En mulighet for å unngå trafikk på bakkeplan til Myrfaret 3/B2 vil være å etablere felles innkjøring til garasjekjeller. Alternativt er det regulert inn adkosmtpiler på reguleringskartet.
5. Vann og avløp, fjernvarme og strøm. Selvaag Bolig Grenseveien AS leger om offentlig VA ledning slik at Myrfaret 3 blir ivaretatt med den bruken av eiendommen innehar I dag /næring.
6. Overvann. Selvaag Bolig Grenseveien AS ivaretar flomveier med basis i dagens situasjon, også for Myrfaret 3. Det understrekes at prosjektet ikke bidrar til økt vanntilsig mot Myrfaret 3. Utsendt nabovarsel har tiltstrekkelig dokumentasjon for tiltakene I byggetrinn 3 I henhold til SAK §5-2. Selvaag Bolig Grenseveien AS vil kontakte eier av Myrfaret 3, før det gjøres tiltak på deres eiendom.

VURDERING OG KONKLUSJON

Kommunens vurdering av nabomerknader:
Det vises til tiltakshavers svar på nabomerknadene fra Catch eiendom AS. Torg #2 er i tråd med plan.
Omsøkt terrenghøyder og mur ivaretar hensyn til overvann og flomveier som er viktig slik at fordrøyning og infiltrasjon skjer på egen tomt slik at tiltaket kan godkjennes som omsøkt. Terreng mur er ikke massiv og vanlig del av byggeprosjekt av denne størrelsen hvor det sikres med gjerde. Muren kan godkjennes da den sikrer overvannshåndtering, og nye terrengforskjeller på en god måte med gjerde.

Vilkår satt i rekkefølgekrav vil bli fulgt opp ved behandling av søknad om igangsetting.

Adkomsten til Myrfaret 3 sikres med midlertidig adkomst og ivaretar krav til teknisk infrastruktur i planbestemmelsen pkt. 4.2.3. Plan/avkjørselsplan for midlertidig adkomstvei til Myrfaret 3 og 4 vil utarbeides til IG1.

Nybygg av boligblokkene S3 og S4
Begge boligblokkene og får gesims på kotehøyde+170,81moh og heisbygg som er innenfor maks tillatt kotehøyde i plan og kan godkjennes.

Hver av de 56 boenhetene skal ha 1120m2 egnet uteoppholdsareal. Arealkravet for MUA dekkes av et sammenhengende grøntområde, inkludert opphold og aktivitetsplass på terrenget. I tillegg har leilighetene i 1. etasje terrasser som er større enn 15m^2 som kan inngå i MUA beregningen.

Terrenget i trinn 3 ligger høyder enn dagens terrengnivå på Myrfaret 3 (senere byggetrinn). I en midlertidig fase tas terrengforskjellen opp med støttemur og gjerde på toppen. Murens høyde blir 1-1,5 meter.

Krav til universell utforming skal ivaretas iht. TEK-17. Det er trinnfri adkomst til alle boliginnganger. Det legges opp til god tilgjengelighet til fellesareal via interne gangveier og stier. Det legges opp til god funksjonsbelysning uten blending, naturlige ledelinjer og beplantning som ikke er allergifremkallende.

Boligblokkene har samme avkjøring fra Grenseveien som trinn 1 og 2, med nedkjøring til felles parkeringskjeller. Det er mulighet for gjesteparkering på terreng som vist på helhetsplan. For byggetrinn 1, 2 og 3 er det totalt 172 leiligheter. Parkeringskjelleren dekker 149 plasser og 8HC plasser, totalt 157 bilparkeringsplasser som får lademulighet for EL-bil på alle beboerparkeringer i kjelleren. Parkeringskravet er dekket.

Sykkelparkering etableres i henhold til detaljregulering delvis i kjeller og terreng som gir to plasser per boenhet. Krav til sykkelparkering er i tråd med plan. For byggetrinn 3 etableres 90 sykkelparkeringsplasser i kjeller pluss 10 plasser for laste/familiesykler. 12 parkeringsplasser for sykkel på terreng ved inngang til boligblokkene som gir en total sum på 112 sykkelplasser. Mer enn 50% av samlet plasser er overdekket.

Nødvendig areal for eventuell varelevering og oppstillingsplass for brannbil er sikre i utomhusplan. Boligblokkene har egen angrepsvei for brannvesenet via vindeltrapp. Brannbilene blir stående i Grenseveien. Alle der av bygget skal ha dekning fra



brannbilens brannslanger.

Prosjektet viser at alle leilighetene får optiamle solforhold, utsikt i tillegg til uteoppholdsarealer. Bygget ser ikke ut til å skygge for nabobygg.

Det fremgår av støyfaglig rapport fra Brekke og Strand at store deler av tomten får støynivå under anbefalt grenseverdi for MUA på bakkenivå slik at plankrav er oppfylt.

Planløsning viser at leilighetene får minimum ett soveromsvindu mot fasade med støynivå under grenseverdi med unntak av en av leilighetene i hver etasje som er over grenseverdien for støynivå. Det forventes at det benyttes avbøtende tiltak som planbestemmelsene åpner for. Valgt løsning for avbøtende tiltak bes innsendt sammen med anmodning om igangsetting. Det forventes at lydkrav utredes før anmodning om igangsetting for å ivareta krav til lydisolasjon mellom fellesareal og inngangspartier og oppholdsrom samt støy fra veg som anbefalt i støyrapporten.

Tiltaket ligger i Solberg skolekrets og vil ha Solberg skole som sin nærskole og Nordby skole som sin sekundærskole. Solberg skole har per dags dato kapasitet nok og vil rundt 2030 -2031 nærme seg realistisk elevkapasitet.
Siden tiltaket ligger nord i Ås kommune tilbys også barn barnehageplass her. Det vil først være behov for nye barnehageplasser i Ås kommune rundt 2030

Kulturminner/SEFRAK:
Tiltaket berører ikke kulturminner eller SEFRAK-registrerte bygg.

Omsøkt bebyggelse er i tråd med reguleringsplanens fastsatte byggegrenser, utenom regulert grønnstruktur og er i tråd med arealutnyttelse. Godkjent utomhusanlegg foreligger som viser at det er lett tilgang til varierte lekeplasser.

Søknaden er i samsvar med gjeldende regulering, lov og forskrift.
Bygningsmyndighetene kan ikke se at utbyggingen vil medføre ulemper for omkringliggende bebyggelse og miljø. Tillatelse til tiltak gis derfor som omsøkt.

Naturmangfoldloven:
Det er ingen verneområder eller utvalgte naturtyper i planområdet for byggetrinn

3. Flere svartelistearter er registrert, og det bør forebygges at disse spres ved masseforflytning og anleggsarbeid. Registrering, analyse og tiltak mot forurenset grunn må utføres før byggevirksomheten startes. Hvis forurenset jord flyttes, må det også tas hensyn til at den kan inneholde svartelisteplanter. Denne aktivitet føres også opp i masseflyttingsloggen.

Konklusjon tiltak:
Ås kommune anser at omsøkt tiltak tilfredsstiller kravet til visuelle kvaliteter tilsvarende godkjent blokk S1. Fasadene viser rød teglstein med fasadevariasjoner stenderskift i etasjeskillene blir de fire etasjes boligblokkene i tråd med planen. Kjelleretasjen kobles til godkjent parkeringskjeller innenfor gjeldende bygge- og formålsgrenser. Utomhusplan har hensyntatt overvannshåndtering.
Helhetsplan for utomhus med planter, sykkelparkering mm. viser intern vei mellom blokkene og vei til lekeplass, men internveien ligger på nabotomten til Myrfaret 3. Det blir intern adkomst på plen inntil helhetsplanen blir fult utbygd på nabotomten. Sett ut fra dagens situasjon kan omsøkt utomhusanlegg rundt boligblokkene godkjennes.
Adkomsten til Myrfaret 3 sikres med midlertidig adkomst og ivaretar krav til teknisk infrastruktur i planbestemmelsen pkt. 4.2.3. Plan/avkjørselsplan for midlertidig adkomstvei til Myrfaret 3 og 4 forventes utarbeidet til anmodning om igangsetting.

Tiltaket er innenfor fastsatte byggegrenser, byggehøyder og arealutnyttelse. Krav til varierte leiligheter er ivaretatt.

Bygningsmyndighetene legger søkers svar på nabomerknader til grunn og ser ikke at utbyggingen vil medføre ulemper for omkringliggende bebyggelse og miljø.

Dokumentasjon etter SAK10 kapittel 5 anses å være tilfredsstillende.
Byggetillatelse gis derfor som omsøkt.

Tilsyn:
Kommunen har plikt til å føre tilsyn i byggesaker med at tiltaket gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov. Kommunen skal føre tilsyn med særlige forhold etter nærmere forskrift.

Gebyr:
Saksbehandlingen er gebyrbelagt med **kr. 291,320,-** etter Ås kommunes gebyrregulativ samlet for 2 boligbygg med felles garasjekjeller for BT3. Regning ettersendes og skal innbetales til kommunekassen, jf. plan- og bygningslovens § 33-1.

Gebyrnr.	Beskrivelse av gebyr	Grunnbeløp	Antall	Sum
1.1.4	Saksbehandling av boligbygg, de 4 første boenhetene	Kr. 17.080,-	4	Kr.68.320,-
1.1.4	Saksbehandling av boligbygg, de 5-20 første boenhetene	Kr. 11.480,-	16	Kr. 183.680,-
1.1.4	Påfølgende 21-40 boenheter	Kr. 3.315	20	Kr. 26.520,-
1.1.4	Ut over 40 boenheter	Kr. 800,-	16	Kr. 12.800,-
Total sum:				**Kr. 291.320,-**

Betingelser for tiltaket:

1. Rekkefølgekrav skal dokumenteres ved anmodning om igangsetting
2. Alle vilkår satt i reguleringsplanbestemmelsene gjelder for tiltaket.
3. Oppdatert brannkonsept for boligblokkene skal innsendes ved søknad om igangsetting.
4. Det er begrenset trykk på drikkevann i området. Privat trykkforsterkere på drikkevann må derfor installeres.
5. Alt vannuttak i byggeprosjektet skal gå gjennom kommunal vannmåler.
6. Det skal søkes om sanitærabonnement for midlertidig tilknytninger for alle vannuttak og påslippspunkter for spillvann.
7. Gjennom byggeperioden skal vannledningsnettet sikres mot tilbakestrømming i henhold til NSEN-1717.
8. Vilkår i tillatelse for påslipp av overvann til Nordre Follo kommune må være oppfylt før igangsetting.
9. VAO-rammeplan for VA- og overvann og brann slukkevann skal vedlegges søknad om igangsetting.
10. Avfallsplan skal vedlegges søknad om igangsettingstillatelse. Avfallsplanen blir oversendt til FolloREN dersom samtykke til plan for avfallshåndtering ikke følger vedlagt.
11. Parkeringskjeller og utomhusanlegg skal være bygget før det gis brukstillatelse.
12. Plan/avkjørselsplan for midlertidig adkomstvei til Myrfaret 3 og 4 skal foreligge før det søkes om igangsettingstillatelse.
13. Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og nye tiltakshaveren, jf. pbl. § 23- 2.
14. Det er krav om uavhengig kontroll for følgende fagområder:
    - Tiltaksklasse 1: Våtrom og lufttetthet + brann ved flere boenheter
    - Tiltaksklasse 2 og 3: Bygningsfysikk, konstruksjonssikkerhet, geoteknikk og brannsikkerhet.
15. Ansvarlig foretak skal forestå beregning og utstikking av bygningen. Ansvarlig søker skal sende inn kontrolldokumentasjon for innmåling av plassering før støping av fundament igangsettes.
16. Ved graving på kommunal grunn, herunder vei, skal gravemelding innsendes til enhet for kommunalteknikk. Gravemelding og arbeidsvarsling - ÅS KOMMUNE
17. Bygningen/tiltaket må ikke brukes før ferdigattest eller eventuelt midlertidig

brukstillatelse er gitt, jf. pbl. § 21-10.

18. Før det gis brukstillatelse skal det være satt opp husnummerskilt i henhold til forskrift om eiendomsregistrering (matrikkelforskriften). Husnummerskiltet skal settes synlig på eller ved inngangsdør til bruksenheten. Skilt skal utføres i rustfritt og bestandig materiale, sort tekst på hvit bunn. Skilthøyde minimum 150 mm og teksthøyde minimum 105 mm. Der det er flere adresseenheter langs en felles avkjørsel skal det i tillegg settes opp henvisningsskilt /adresseskilt der avkjørselen tar av.

Med hilsen

Annette Cecilie Grimnes	Arve Bekkevard
Avdelingsingeniør	Plan- og bygningssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
Godkjent situasjonsplan - S3 og S4
Godkjent situasjonplan for boligblokk S4
Godkjent situasjonsplan for boligblokk S3
Godkjent situasjonsplan for P-kjeller BT3
Godkjent fasadetegning av boligblokk S3 - Fasade nord
Godkjent fasadetegning av boligblokk S3 - Fasade øst
Godkjent fasadetegning av boligblokk S4 - Fasade vest
Godkjent fasadetegning S3 - Fasade vest
Godkjent fasadetegning S4 - Fasade øst
Godkjent fasadetegning S3 - Fasade sør
Godkjent fasadetegning - S4 - Fasade sør
14_TEGN_TegningNyFasade_A-66-S31 - Materialskjema S3 og S4
Godkjent fasadetegning av boligblokk S4 - Fasade nord
Godkjent plantegning av boligblokk S3 - 1-etasje
Godkjent plantegning av boligblokk S4 - 1-etasje
Godkjent plantegning av boligblokk S3 - 3-etasje
Godkjent plantegning av boligblokk S3 - 2-etasje
Overvannsplan - S3-S4
Planteplan S3-S4
Helhetsplan
Godkjent plantegning av boligblokk S4 - 4-etasje
Godkjent plantening av U.etasje for BT3 - S3 og S4
Godkjent plantegning av U- etasje for boligblokk S4
Godkjent utomhusplan for BT3 - delplan S3 og S4
Godkjent plantegning av boligblokk S4 - 2-etasje
Godkjent plantengning av boligblokk S4 - 3-etasje
Godkjent plantegning av boligbygg S3 - 4-etasje
Godkjent plantegning av boligblokk S3 - Plan U-etasje
Godkjent snitt tegning av boligblokk S3
Godkjent snitt tegning av boligblokk S4

Godkjent snitt tegning gjennom byggene S3, S4 og S2
Godkjent lengdesnitt AA og BB - S3-S4

Kopi til:
Plan, bygg og geodata, Tone Marit Stensrud
CATCH EIENDOM AS, Christina Graff
SELVAAG BOLIG GRENSEVEIEN AS
Anne Jorunn Troberg
KOMMUNALTEKNIKK VAR-GEBYR

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

KLAGEORGAN
Statsforvalteren i Oslo og Viken er, etter delegert myndighet fra Kommunal- og distriksdepartementet, klageorgan for vedtak fattet av administrasjonssjefen. En klage skal sendes til kommunen, og dersom kommunen selv ikke endrer vedtaket som følge av klagen, vil den bli sendt videre til Statsforvalteren i Oslo og Viken for avgjørelse.

KLAGEADRESSAT
Klagen skal sendes til:

Postadresse;
Ås kommune, Postboks 195, 1431 Ås

E-post;
Post@as.kommune.no

Digital innsending med eDialog;
eDialog ÅS KOMMUNE SENTRALADMINISTARSJON

KLAGEFRIST
Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, men da må De begrunne hvorfor De ønsker det.

INNHOLDET I KLAGEN
De må presisere:
- Hvilket vedtak De klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at De klager
- Den eller de endringer som De ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Klagers navn og adresse må oppgis.
- Klagen må undertegnes.

UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET
Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (anmode om utsatt iverksetting av vedtaket). Slik søknad sendes Plan, bygg og geodata, og begrunnes. Avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De kan

selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for Statsforvalteren til ny vurdering.

RETT TIL Å SE GJENNOM SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING
Med visse begrensninger har De rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med vårt Servicekontor.

KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem senest 3 uker etter at De har mottatt det nye vedtaket.

Ås kommune

Plan, bygg og geodata

AART ARCHITECTS NO AS
Postboks 6996
0130 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-23/00183-8	Annette Cecilie Grimnes	23.11.2024

Gnr 102 bnr 444 - Myrfaret 1 - BT2 - Parkeringskjeller og utomhusanlegg - Endret Rammetillatelse

Eiendom (gnr/bnr): 102/444
Ansvarlig søker: AART ARCHITECTS NO AS
Tiltakshaver: SELVAAG BOLIG GRENSEVEIEN AS

VEDTAK

1. **Med hjemmel i pbl. § 20-3 jf. § 20-1 gir bygningsmyndigheten endret rammetillatelse for parkeringskjeller og utomhusanlegg for BT2 på gnr. 102, bnr. 444. Tillatelsen gis på grunnlag av innkommet søknad. Vurdering fremkommer av saksutredningen.**

2. **Høydeplassering for overkant ferdig gulv U. etasje/p-kjeller i tiltaket fastsettes til kote + 154,68 m.o.h og + 155,68 m.o.h. relatert til NN2000.**

Godkjente tegninger:
- Situasjonsplan p-hus BT2, datert 07.10.2024, mottatt 23.10.2024.
- Plantegning av p-kjeller datert 22.10.2024, mottatt 23.10.2024.
- Snitt tegning gjennom byggene datert 22.10.2024, mottatt 23.10.2024.

Ansvarlige foretak har erklært å ha tilfredsstilt krav etter pbl. og byggesaksforskriften slik at tillatelse kan gis. Gjennomføringsplanen versjon nr. 3 datert 23.10.2024, viser at alle fagområder, ansvarsområder og tiltaksklasser er dekket.

Byggearbeidet kan ikke påbegynnes før igangsettingstillatelse er innvilget. Bygningen/tiltaket må ikke brukes før ferdigattest eller eventuelt midlertidig brukstillatelse er gitt, jf. pbl. § 21-10.

Delegasjon:
Vedtaket er fattet etter fullmakt og meddeles i samsvar med forvaltningsloven § 27.

Gyldighet:
Tillatelsen taper sin gyldighet dersom arbeidet ikke er igangsatt innen 3 år. Det samme gjelder dersom arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. pbl. § 21-9. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.

Klage på vedtak:
Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren, jf. forvaltningslovens kap. VI og pbl. § 1-9. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag brevet kom frem til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner man vil anføre for klagen. Forvaltningsloven § 18 gir partene rett til å se sakens dokumenter, dersom ikke annet følger av § 19.

Tiltaket vil etter endelig vedtak bli ført inn i matrikkelen for den enkelte eiendom.

SAKSOPPLYSNINGER

Det vises til rammetillatelse for felles parkeringskjeller og utomhusanlegg til første byggetrinn for boligblokk S1, S6 og S8. Godkjent i ramme sak 22/04105-1 den 21.12.2022. Boligblokkene i byggetrinn 2 ble godkjent i rammetillatelse den 16.02.2024 (boligblokkene S2. S7 og S9).

Det søkes nå om endring av felles garasjekjeller for byggetrinn 2 på 3837 m^2 BRA for boligblokkene S2,S7 og S9. Det innebærer 9 færre biloppstillingsplasser under BT2, 77 p-plasser og 4HC plasser.

Det etableres fortsatt p-plasser i parkeringskjelleren over kravet om 1 plass per boenhet som også skal benyttes for påfølgende byggetrinn.
Krav til overdekkede sykkelparkeringsplasser er i tråd med plankrav med 103 plasser i kjelleren under BT2. Kjellernivået søkes senket med 20mm for å ivareta eventuelle byggetoleranser som er vist i snitt tegning.



Eiendommen omfattes av detaljregulering for Grenseveien/Myrfaret (R-301), regulert til boligbebyggelse og anlegg, teknisk infrastruktur og grønnstruktur

Parkeringskjeller: I følge planbestemmelse pkt. 4.22 kan det maksimalt etableres 1 plass for bil per boenhet inkludert gjesteparkering. Parkering i kjeller under terreng med adkomst som anvist på reguleringskart.

Naboer/gjenboere er ikke varslet om tiltaket under bakken. I medhold av pbl. § 19-1 jf. § 21-3 andre ledd, gis det fritak for nabovarsling da deres interesser ikke ansees å bli berørt av arbeidet.

VURDERING OG KONKLUSJON

Søknaden er i samsvar med gjeldende regulering, lov og forskrift. Bygningsmyndighetene kan ikke se at utbyggingen vil medføre ulemper for omkringliggende bebyggelse og miljø. Tillatelse til tiltak gis derfor som omsøkt.

Konklusjon tiltak:
Ås kommune finner at omsøkte tiltak er i samsvar med kommuneplanens arealdel / reguleringsplan og tilfredsstiller kravet til visuelle kvaliteter. Dokumentasjon etter SAK10 kapittel 5 anses å være tilfredsstillende. Byggetillatelse gis derfor som omsøkt.

Gebyr:
Saksbehandlingen er gebyrbelagt med **kr. 3.424, -** etter Ås kommunes gebyrregulativ. Regning ettersendes og skal innbetales til kommunekassen, jf. plan- og bygningslovens § 33-1.

Gebyrnr.	Beskrivelse av gebyr	Grunnbeløp	Antall	Sum
1.9.2	Saksbehandling endring av rammetillatelse for mindre p-kjeller	Kr. 3.424,-		Kr. 3.424,-

Betingelser for endringen er de samme som oppgitt i rammetillatelsen for oppføring av boligblokkene:

Med hilsen

Bertha Solheim Hansen FOR
Annette Cecilie Grimnes Arve Bekkevard
Avdelingsingeniør Plan- og bygningssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
2_KART_Situasjonsplan_A-01-011 - Situasjonsplan p-hus BT2
3_TEGN_TegningNyPlan_A-1U-BT2 - Plan U-etasje BT2
4_TEGN_TegningNyttSnitt_A-31-002 - Snitt gjennom bygg S2 S7 og S9

Kopi til:
SELVAAG BOLIG GRENSEVEIEN AS

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

KLAGEORGAN
Statsforvalteren i Oslo og Viken er, etter delegert myndighet fra Kommunal- og distriksdepartementet, klageorgan for vedtak fattet av administrasjonssjefen. En klage skal sendes til kommunen, og dersom kommunen selv ikke endrer vedtaket som følge av klagen, vil den bli sendt videre til Statsforvalteren i Oslo og Viken for avgjørelse.

KLAGEADRESSAT
Klagen skal sendes til:

Postadresse;
Ås kommune, Postboks 195, 1431 Ås

E-post;
Post@as.kommune.no

Digital innsending med eDialog;
eDialog ÅS KOMMUNE SENTRALADMINISTARSJON

KLAGEFRIST
Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, men da må De begrunne hvorfor De ønsker det.

INNHOLDET I KLAGEN
De må presisere:

- Hvilket vedtak De klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at De klager
- Den eller de endringer som De ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Klagers navn og adresse må oppgis.
- Klagen må undertegnes.

UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET
Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (anmode om utsatt iverksetting av vedtaket). Slik søknad sendes Plan, bygg og geodata, og begrunnes. Avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for Statsforvalteren til ny vurdering.

RETT TIL Å SE GJENNOM SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING
Med visse begrensninger har De rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med vårt Servicekontor.

KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem senest 3 uker etter at De har mottatt det nye vedtaket.

Ås kommune

Plan, bygg og geodata

AART Architects NO AS
St. Olavs plass 5
0165 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-24/00443-19	Annette Cecilie Grimnes	31.10.2025

102/229- Myrfaret 1 - Boligblokker - Byggetrinn 3 - Endring av rammetillatelse - BT3 (blokk S3 og S4) for redusert parkeringskjeller med endret adkomstvei

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	102 / 229
Ansvarlig søker:	AART Architects NO AS
Ansvarlig prosjekterende:	GEOVITA AS
Ansvarlig prosjekterende:	INGENIØRFIRMAET SVENDSEN & CO AS

VEDTAK

Med hjemmel i pbl. § 20-3 jf. § 20-1 gir bygningsmyndigheten endret rammetillatelse for oppføring av to boligblokker med felles parkeringskjeller for boligblokkene S3 og S4 for BT3 på gnr. 102, bnr. 229. Tillatelsen gis på grunnlag av innkommet søknad. Vurdering fremkommer av saksutredningen.

Godkjente tegninger:

- Situasjonsplan, reduksjon av p-kjeller BT3, datert 18.09.2025, mottatt 09.10.2025.
- Plantegning av parkeringskjeller under BT3 datert
- Endret fasadetegninger datert 18.09.2025.

Ansvarlige foretak har erklært å ha tilfredsstilt krav etter pbl. og byggesaksforskriften slik at tillatelse kan gis. Gjennomføringsplanen versjon nr. 2 datert 07.10.2025, viser at alle fagområder, ansvarsområder og tiltaksklasser er dekket.

Byggearbeidet kan ikke påbegynnes før igangsettingstillatelse er innvilget.

Bygningen/tiltaket må ikke brukes før ferdigattest eller eventuelt midlertidig brukstillatelse er gitt, jf. pbl. § 21-10.

Delegasjon:
Vedtaket er fattet etter fullmakt og meddeles i samsvar med forvaltningsloven § 27.

Gyldighet:
Tillatelsen taper sin gyldighet dersom arbeidet ikke er igangsatt innen 3 år. Det samme gjelder dersom arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. pbl. § 21-9. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.

Klage på vedtak:
Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren, jf. forvaltningslovens kap. VI og pbl. § 1-9. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag brevet kom frem til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner man vil anføre for klagen. Forvaltningsloven § 18 gir partene rett til å se sakens dokumenter, dersom ikke annet følger av § 19.

SAKSOPPLYSNINGER

Boligblokk S3 og S4 byggetrinn 3 ble godkjent i delegert vedtak sak Bygg-24/00443-6 den 24.01.2025.

Endringssøknad gjelder:
- Endret planløsning for kjeller under blokk S3 og S4 for 3. byggetrinn.
- Fasadeendring med fjerning av utvendig trapp til kjeller for bygg S4, jf. fasadetegning.
- Omlegging av adkomstvei
- Midlertidig adkomstvei til eiendommene Myrfaret 3 og 4 beholdes (sør for bygg S4)

Arealoversikt:
- Areal under terreng for BT3 før endring: 1215 m2.
- Areal under terreng for BT3 etter endring: 814 m^2.

Parkeringskjeller:
Det søkes om reduksjon av kjeller med boder, teknisk rom under byggetrinn 3 som fikk rammetillatelse 24.01.2025. Grunnlaget for endringen av kjeller, er at den delen som tidligere lå på naboeiendommen fjernes. Nytt areal i kjeller under blokk S3 og S4 er 813,7 m^2 BRA mot tidligere 1215,2 m^2 BRA.

Utvendig innsatstrapp ved blokk S4 til kjelleren for brannvesenet søkes fjernet. Jf. fasadetegning for blokk S4 datert 18.10.2025.

Det foreligger revidert brannkonsept utarbeidet av Norconsult 09.04.2025. Det fremgår av brannrapporten at «Fellesarealene med boder vil ligge i U1 under S3 og S4 og vil ha en gangforbindelse til p-huset under S1, S2, S6, S7, S8 og S9. S3 og S4 vil brannseksjoneres ut fra S1, S2, S6, S7, S8 og S9 slik at S3og S4 vil utgjøre

én brannseksjon».

Det er prosjektert med kun høytstående Ledestystem i trapperom. Det er etableres røykventilasjon som utløses automatisk ved utløst brann. Dvs røykluke øverst i trappen åpnes automatisk ved utløst brannalarm, og ytterdør på inngangsnivå åpner automatisk som tilluftsareal. Det fremgår av søknad at minst like gode til å opprettholde sin funksjon gjennom hele bygningens livstid sammenliknet mot preaksepterte anbefalinger.

Krav/ytelser i TEK17 § 11-10 Tekniske installasjoner:
Tekniske installasjoner skal prosjekteres og utføres slik at installasjonen ikke øker faren vesentlig for at brann oppstår eller at brann og røyk sprer seg.
Søker konkluderer med at Sikkerheten i forhold til rømning, verdisikring og slokkemannskapers innsats vil med være ivaretatt i henhold til kravene i TEK17.

Det fremgår av søknaden at endringen medfører avvik fra preaksept ytelse, men oppfyller kravene i teknisk forskrift. Rapport datert 04.09.2025 er utarbeidet av Norconsult AS som konkluderer med at personsikkerhet og brannsikkerhet totalt sett er ivaretatt.

Det foreligger erklæring om ansvar for uavhengig kontroll av brannkonsept TKL 3 fra foretaket Obron Gruppen AS slik at godkjenning kan gis.

Bygningsmyndighetene legger revidert brannkonsept og søkers rapport og erklæring om ansvar fra kompetent foretak til grunn for å godkjenne endringstillatelsen.

Når kjelleren reduseres kan den eksisterende adkomstveien til eiendommene Myrfaret 3 og 4 beholdes (sør for bygg S4), med mindre justeringer i tråd med reguleringsbestemmelsene.

Endring av veistruktur ble godkjent i sak Bygg24/00604-3 – vei og veianlegg.



Parkeringsplasser
Kravet p-plasser og sykkelparkeringsplasser ivaretas i prosjektet iht. reguleringsbestemmelse § 4.2.2. Det blir en omdisponering av plassering av

sykkelplasser for BT3, slik at en del av plassene i kjeller ivaretas i tidligere byggetrinn. Totalt for byggetrinn 1, 2 og 3 er det overskudd av sykkelplasser. Det blir overskudd av sykkelplasser totalt for de tre første byggetrinn slik at endringssøknaden kan godkjennes.

Omlegging av adkomstvei til Myrfaret 3 og 4



(Midlertidig adkomstvei til Myrfaret og renovasjon)

Den midlertidige adkomstveien vil være i bruk til ca. 2031/2035, dvs. til Nord-feltet er ferdigstilt og det siste bygget S5 på syd-feltet skal bygges.

Naboer/gjenboere er ikke varslet om tiltaket/dispensasjonssøknaden. Det søkes om fritak for nabovarsling da endringen ikke vil berøre naboers interesser utover Myrfaret 3 og 4. Myrfaret 4 har samtykket og Myrfaret 3 sitt samtykke ettersendes. I medhold av pbl. § 19-1 jf. § 21-3 andre ledd, gis det fritak for nabovarsling da deres interesser ikke ansees å bli berørt av arbeidet.

VURDERING OG KONKLUSJON

Endret planløsning for kjeller under blokk S3 og S4 for 3. byggetrinn kan godkjennes da det er innenfor byggegrense og formålsgrense i reguleringsplan. Revidert fasadetegninger av blokkene godkjennes da de er i tråd med plan. Fjerning av utvendig trapp til kjeller for blokk S4 kan godkjennes ut fra revidert brannkonsept og erklæring om ansvar for PRO brannkonsept TKL 3 fra Norconsult slik at endringen kan godkjennes som omsøkt.

Midlertidig adkomstvei til eiendommene Myrfaret 3 og 4 beholdes (sør for bygg S4) med mindre justeringer i tråd med reguleringsbestemmelsene.

Søknaden er i samsvar med gjeldende regulering, lov og forskrift for alle tiltak som er omsøkt. Bygningsmyndighetene kan ikke se at utbyggingen vil medføre ulemper for omkringliggende bebyggelse og miljø. Tillatelse til tiltak gis derfor som omsøkt.

Naturmangfoldloven:
Tiltakets belastning på naturmangfoldet er vurdert ut ifra kommunens kunnskapsgrunnlag. Det er per i dag ikke registrert arter eller naturtyper det skal tas særlig hensyn til på eiendommen. Tiltaket anses for å ha liten konsekvens for naturmangfoldet.

Konklusjon tiltak:
Ås kommune finner at omsøkte tiltak er i samsvar med reguleringsplan og tilfredsstiller kravet til visuelle kvaliteter. Dokumentasjon etter SAK10 kapittel 5 anses å være tilfredsstillende. Byggetillatelse gis derfor som omsøkt.

Tilsyn:
Kommunen har plikt til å føre tilsyn i byggesaker med at tiltaket gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov. Kommunen skal føre tilsyn med særlige forhold etter nærmere forskrift.

Gebyr:
Saksbehandlingen er gebyrbelagt med **kr. 72.830, -** etter Ås kommunes gebyrregulativ. Regning ettersendes og skal innbetales til kommunekassen, jf. plan- og bygningslovens § 33-1.

Gebyrnr.	Beskrivelse av gebyr	Grunnbeløp	Antall	Sum
1.9.2	Saksbehandling Endring av tidligere innvilget tillatelse; 25 % av opprinnelig gebyr kr. 291.320,-	Kr. 72.830,-		Kr. 72.830,-

Betingelser for tiltaket:
1. Det må innsendes revidert matrikkelgrunnlag for parkeringskjeller til S3 og S4 for endring i matrikkel/grunnboka.
2. Ansvarlig foretak skal forestå beregning og utstikking av bygningen. Ansvarlig søker skal sende inn kontrolldokumentasjon for innmåling av plassering før støping av fundament igangsettes.
3. Ved graving på kommunal grunn, herunder vei, skal gravemelding innsendes til enhet for kommunalteknikk. Graving på privat grunn må ikke påbegynnes før eventuelle kabler er påvist. Opplysninger om dette gis hos Geomatikk AS.
4. Terrenget må planeres slik at det ikke blir til ulempe for naboer. Skråning mot nabo må ikke være brattere enn 1:2. og avsluttes på egen tomt.
5. Eventuell ny avkjørsel må opparbeides i samsvar med Ås kommunes veinorm, med den del av veinormen som omhandler private avkjørsler til kommunale veier.
6. Bygningen/tiltaket må ikke brukes før ferdigattest eller eventuelt midlertidig brukstillatelse er gitt, jf. pbl. § 21-10.
7. Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og nye tiltakshaveren, jf. pbl. § 23-2.
8. Oppsamlingsenhet for husholdningsavfall skal plasseres på egen eiendom og i henhold til kommunal renovasjonsforskrift, jf. §§ 7 og 8.
9. Før det gis brukstillatelse skal det være satt opp husnummerskilt i henhold til forskrift om eiendomsregistrering (matrikkelforskriften). Husnummerskiltet skal settes synlig på eller ved inngangsdør til bruksenheten. Skilt skal utføres i rustfritt og bestandig materiale, sort tekst på hvit bunn. Skilthøyde minimum 150 mm og teksthøyde minimum 105 mm. Der det er flere adresseenheter langs en felles avkjørsel skal det i tillegg settes opp

henvisningsskilt /adresseskilt der avkjørselen tar av.

Med hilsen

Bertha Solheim Hansen
FOR

Annette Cecilie Grimnes
Avdelingsingeniør

Arve Bekkevard
Plan- og bygningssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
Godkjent situasjonskart - for BT3 - blokk S3 og S4
A-10-1 - Situasjonskart S3
A-10-2 - Situasjonskart S4
Godkjent situasjonskart P-kjeller BT3
Godkjent - S4 Fasade vest
Godkjent fasadetegning fasade øst for blokk S4
Godkjent plantegning av u-etasje BT3 - S3+S4
Godkjent plantegning av u-etasje i blokk S3
Godkjent plantegning av u-etg. blokk S4
Godkjent delplan L-013 Delplan - S3-S4
A-05-1 - BRA-arealer BT3
Gjennomføringsplan

Kopi til:
SELVAAG BOLIG GRENSEVEIEN AS

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

KLAGEORGAN
Statsforvalteren i Oslo og Viken er, etter delegert myndighet fra Kommunal- og distriksdepartementet, klageorgan for vedtak fattet av administrasjonssjefen. En klage skal sendes til kommunen, og dersom kommunen selv ikke endrer vedtaket som følge av klagen, vil den bli sendt videre til Statsforvalteren i Oslo og Viken for avgjørelse.

KLAGEADRESSAT
Klagen skal sendes til:

Postadresse;
Ås kommune, Postboks 195, 1431 Ås

E-post;
Post@as.kommune.no

Digital innsending med eDialog;
eDialog ÅS KOMMUNE SENTRALADMINISTARSJON

KLAGEFRIST
Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, men da må De begrunne hvorfor De ønsker det.

INNHOLDET I KLAGEN
De må presisere:

- Hvilket vedtak De klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at De klager
- Den eller de endringer som De ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Klagers navn og adresse må oppgis.
- Klagen må undertegnes.

UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET
Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (anmode om utsatt iverksetting av vedtaket). Slik søknad sendes Plan, bygg og geodata, og begrunnes. Avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for Statsforvalteren til ny vurdering.

RETT TIL Å SE GJENNOM SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING
Med visse begrensninger har De rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med vårt Servicekontor.

KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem senest 3 uker etter at De har mottatt det nye vedtaket.

Plan, bygg og geodata

AART ARCHITECTS NO AS
Postboks 6996
0130 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	26/02533-2	Annette Cecilie Grimnes	24.04.2026

Gnr 102 bnr 229 – Grenseveien 8A og 8B - Boligblokker BT3 – Igangsettingstillatelse nr. 3 for resterende arbeider på bygg og utomhus

VEDTAK

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3 jf. § 20-1 og § 21-2 5. ledd gis det tillatelse til at arbeider godkjent i endret rammetillatelse, sak Bygg-24/00443-6 med redusert parkeringskjeller sak Bygg-24/00443-19, nå igangsettes på gnr. 102, bnr. 229 for BT3 for komplett byggeri og utomhusarbeider på Solbergskogen.

Godkjent utomhusplan datert 19.03.2026, mottatt 08.04.2026.

Ansvarlige foretak har erklært å ha tilfredsstilt krav etter pbl. og byggesaksforskriften slik at tillatelse kan gis. Gjennomføringsplanen, versjon nr. 5 datert 07.04.2026, viser at alle fagområder, ansvarsområder og tiltaksklasser er dekket.

Bygningen/tiltaket må ikke brukes før ferdigattest eller eventuelt midlertidig brukstillatelse er gitt, jf. pbl. § 21-10.

For øvrig gjelder vilkår som opplistet i rammetillatelsen.

Delegasjon:

Vedtaket er fattet etter fullmakt og meddeles i samsvar med forvaltningsloven § 27.

Gyldighet:
Tillatelsen taper sin gyldighet dersom arbeidet ikke er igangsatt innen 3 år. Det samme gjelder dersom arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. pbl § 21-9. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.

Klage på vedtak:
Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren, jf. forvaltningslovens kap. VI og plan - og bygningsloven § 1-9. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag brevet kom frem til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner man vil anføre for klagen. Forvaltningsloven § 18 gir partene rett til å se sakens dokumenter, dersom ikke annet følger av § 19.

SAKSOPPLYSNING

1. Bakgrunn:
Søknad om igangsettingstillatelse ble mottatt 08.04.2026.

Rammetillatelse for BT3 ble gitt i delegert sak nr. sak BYGG-24/00443-6, datert 24.01.2025 for oppføring av to boligblokker (S3 og S4).

Endret rammetillatelse for BT3 med redusert parkeringskjeller med endret adkomstvei ble godkjent i sak Bygg-24/00443-19 den 31.10.2025.

Igangsetting nr. 1 for grunnarbeider og fundamentering til kjeller for BT3 (boligblokk S3 og S4) ble godkjent i sak Bygg-24/00443-21 den 09.10.2025.

Igangsettingstillatelse nr. 2 ble gitt i delegert sak nr. Bygg-24/00443-26, datert 22.12.2025 for BT3 blokk S3 og S4 - råbygg.

Vurdering:

Det foreligger godkjent sanitærabonnement.

Søknaden er i samsvar med gitt rammetillatelse.

KONKLUSJON

Konklusjon igangsettingstillatelse:

Vilkårene etter pbl. § 21-4, med dokumentasjonskrav etter byggesaksforskriften anses å være tilfredsstillende oppfylt slik at igangsettingstillatelse kan gis.

Igangsettingstillatelse utover rammen for denne tillatelsen, vil være gjenstand for egen søknad og med dokumentasjonskrav etter SAK10 kapittel 5.

Gebyr:
Saksbehandlingen er gebyrbelagt med **kr. 3.500,-** etter Ås kommunes gebyrregulativ. Regning ettersendes og skal innbetales til kommunekassen, jf. plan- og bygningslovens § 33-1.

Gebyrnr.	Beskrivelse av gebyr	Grunnbeløp	Antall	Sum
63038	Gebyr for igangsettingstillatelse	Kr. 3.500,-	1	Kr. 3.500,-

Med hilsen

Arve Bekkevard
Enhetsleder

Annette Cecilie Grimnes
Ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og uten håndskrevne signaturer

Vedlegg:
Godkjent utomhusplan_L-013 Delplan-S3-4 ig

Kopi til:
SELVAAG BOLIG ASA
ÅS KOMMUNE VAR-GEBYR
ÅS KOMMUNE MATRIKKELFØRING (EKSTERN)

Ås kommune

Plan, bygg og geodata

AART Architects NO AS
St. Olavs plass 5
0165 OSLO
Kristin Engebakken

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-24/00443-26	Annette Cecilie Grimnes	22.12.2025

Gnr 102 bnr 229 – Grenseveien 8A og 8 B - Boligblokker - Igangsettingstillatelse for byggetrinn 3 - Blokk S3 og S4 igangsettingstillatelse nr. 2 for råbygg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	102 / 229
Ansvarlig søker:	AART Architects NO AS
Tiltakshaver:	SELVAAG BOLIG GRENSEVEIEN AS

VEDTAK

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3 jf. § 20-1 og § 21-2 5. ledd gis det tillatelse til at arbeider godkjent i endret rammetillatelse, sak Bygg-24/00443-6 med redusert parkeringskjeller sak Bygg-24/00443-19, nå igangsettes på gnr. 102, bnr. 229 for del 2 - råbygg inkludert koordinering med tekniske fag.

Godkjente tegninger:

- Situasjonsplan, reduksjon av p-kjeller BT3, datert 18.09.2025, mottatt 09.10.2025.
- Plantegning av parkeringskjeller under BT3 datert
- Endret fasadetegninger datert 18.09.2025.

Ansvarlige foretak har erklært å ha tilfredsstilt krav etter pbl. og byggesaksforskriften slik at tillatelse kan gis. Gjennomføringsplanen viser at alle fagområder, ansvarsområder og tiltaksklasser er dekket for denne delsøknaden.

Bygningen/tiltaket må ikke brukes før ferdigattest eller eventuelt midlertidig brukstillatelse er gitt, jf. pbl. § 21-10.

For øvrig gjelder vilkår som opplistet i rammetillatelsen.

Delegasjon:
Vedtaket er fattet etter fullmakt og meddeles i samsvar med forvaltningsloven § 27.

Gyldighet:
Tillatelsen taper sin gyldighet dersom arbeidet ikke er igangsatt innen 3 år. Det samme gjelder dersom arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. pbl § 21-9. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.

Klage på vedtak:
Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, jf. forvaltningslovens kap. VI og plan - og bygningsloven § 1-9. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag brevet kom frem til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner man vil anføre for klagen. Forvaltningsloven § 18 gir partene rett til å se sakens dokumenter, dersom ikke annet følger av § 19.

SAKSOPPLYSNING

1. Bakgrunn:
Søknad om igangsettingstillatelse ble mottatt 12.12.2025. .

Rammetillatelse for BT3 ble gitt i delegert sak nr. sak BYGG-24/00443-6, datert 24.01.2025 for oppføring av to boligblokker (S3 og S4).
Endret rammetillatelse for BT3 med redusert parkeringskjeller med endret adkomstvei ble godkjent i sak Bygg-24/00443-19 den 31.10.2025.
Igangsetting for grunnarbeider og fundamentering til kjeller for BT3 (boligblokk S3 og S4) ble godkjent i sak Bygg-24/00443-21 den 09.10.2025.

Byggeplassen skal sikres med byggeplassgjerde under bygging.

For ansvarsområdet UTF Sanitærinstallasjoner inkl. bunnledninger, endres ansvarlig foretak fra Østfold Rør AS til Borge Rør AS. Vedlagt ny erklæring om ansvarsrett fra Borge Rør AS. Østfold Rør AS har ikke utført arbeider innenfor ansvarsområdet.
Sanitærabonnement er godkjent, jf. pbl. kapittel 27.

KONKLUSJON

Konklusjon igangsettingstillatelse:
Vilkårene etter pbl. § 21-4, med dokumentasjonskrav etter byggesaksforskriften anses å være tilfredsstillende oppfylt slik at igangsettingstillatelse kan gis.
Igangsettingstillatelse utover rammen for denne tillatelsen, vil være gjenstand for egen søknad og med dokumentasjonskrav etter SAK10 kapittel 5.

Gebyr:
Saksbehandlingen er gebyrbelagt med **kr. 3.500,-** etter Ås kommunes gebyrregulativ. Regning ettersendes og skal innbetales til kommunekassen, jf. plan- og bygningslovens § 33-1.

Gebyrnr.	Beskrivelse av gebyr	Grunnbeløp	Antall	Sum
1.10.1	Gebyr for igangsettingstillatelse	Kr. 3.500,-		**Kr. 3.500,-**

Med hilsen

Annette Cecilie Grimnes
Avdelingsingeniør

Arve Bekkevard
Plan- og bygningssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
SELVAAG BOLIG GRENSEVEIEN AS
KOMMUNALTEKNIKK VAR-GEBYR
Utbyggingsavtaler og anleggsbidrag - Ås Kommune

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

KLAGEORGAN
Statsforvalteren i Oslo og Viken er, etter delegert myndighet fra Kommunal- og distriksdepartementet, klageorgan for vedtak fattet av administrasjonssjefen. En klage skal sendes til kommunen, og dersom kommunen selv ikke endrer vedtaket som følge av klagen, vil den bli sendt videre til Statsforvalteren i Oslo og Viken for avgjørelse.

KLAGEADRESSAT
Klagen skal sendes til:

Postadresse;
Ås kommune, Postboks 195, 1431 Ås

E-post;
Post@as.kommune.no

Digital innsending med eDialog;
eDialog ÅS KOMMUNE SENTRALADMINISTARSJON

KLAGEFRIST
Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, men da må De begrunne hvorfor De ønsker det.

INNHOLDET I KLAGEN
De må presisere:

- Hvilket vedtak De klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at De klager
- Den eller de endringer som De ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Klagers navn og adresse må oppgis.
- Klagen må undertegnes.

UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET
Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (anmode om utsatt iverksetting av vedtaket). Slik søknad sendes Plan, bygg og geodata, og begrunnes. Avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for Statsforvalteren til ny vurdering.

RETT TIL Å SE GJENNOM SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING
Med visse begrensninger har De rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med vårt Servicekontor.

KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem senest 3 uker etter at De har mottatt det nye vedtaket.

Ås kommune

Plan, bygg og geodata

AART Architects NO AS
St. Olavs plass 5
0165 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-24/00443-21	Annette Cecilie Grimnes	09.10.2025

102/229/0/0 – Grenseveien 8A og 8B - Nybygg av to boligblokker (S3 og S4) - BT3 – Igangsettingstillatelse for grunnarbeider og fundamenter til kjeller

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	102 / 229
Ansvarlig søker:	AART Architects NO AS
Tiltakshaver:	SELVAAG BOLIG GRENSEVEIEN AS

VEDTAK

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3 jf. § 20-1 og § 21-2 5. ledd gis det tillatelse til at arbeider godkjent i rammetillatelse, sak BYGG-24/00443-6, nå igangsettes på gnr. 102, bnr. 229 for grunnarbeid, peling, utvendig VA, fundamentering, og betongarbeider kjeller.

Godkjente reviderte tegninger:

- Situasjonsplan for blokk S3 og S4 datert 18.10.2025, mottatt 08.11.2024.
- Sikringsgjerde kart, datert 08.10.2025, mottatt 09.10.2025.
- Plan, snitt- og fasadetegning for blokk S3 og S4, datert 07.11.2024, mottatt 08.11.2024.
- Utomhusplan for BT3 datert 06.11.2024, mottatt 08.11.2024.

Ansvarlige foretak har erklært å ha tilfredsstilt krav etter pbl. og byggesaksforskriften slik at tillatelse kan gis. Gjennomføringsplanen, versjon nr. 3 datert 08.10.2025, viser at alle fagområder, ansvarsområder og tiltaksklasser er dekket.

Søknad om sanitærabonnement skal være godkjent av enhet for kommunalteknikk innen arbeid kan igangsettes, jf. pbl. kapittel 27.

For øvrig gjelder vilkår som opplistet i rammetillatelsen.

Delegasjon:
Vedtaket er fattet etter fullmakt og meddeles i samsvar med forvaltningsloven § 27.

Gyldighet:
Tillatelsen taper sin gyldighet dersom arbeidet ikke er igangsatt innen 3 år. Det samme gjelder dersom arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. pbl § 21-9. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.

Klage på vedtak:
Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren, jf. forvaltningslovens kap. VI og plan - og bygningsloven § 1-9. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag brevet kom frem til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner man vil anføre for klagen. Forvaltningsloven § 18 gir partene rett til å se sakens dokumenter, dersom ikke annet følger av § 19.

SAKSOPPLYSNING

1. Bakgrunn:
Søknad om igangsettingstillatelse for grunnarbeid, peling, utvendig VA, fundamentering, og betongarbeider for kjeller under boligblokkene S3 og S4 i BT3 ble mottatt 09.10.2025.

Rammetillatelse for BT3 ble gitt i delegert sak nr. sak BYGG-24/00443-6, datert 24.01.2025 for oppføring av to boligblokker (S3 og S4).

Parkeringskjeller og utomhusanlegg ble koblet sammen mellom første og andre byggetrinn. Godkjent i Rammetillatelse sak nr. 22/04105-1 (BT1) og sak BYGG-23/01082-2 (BT2). Endret rammetillatelse for parkeringskjeller og utomhusanlegg for BT2 med færre biloppstillingsplasser ble godkjent i sak Bygg-23/00183-8.

Parkeringskjeller og utomhusanlegg for BT3 var vist på byggetegninger i BT1. 24.01.2024.

Endret rammetillatelse for boligblokk for BT3 med endret avkjøring og mindre parkeringskjeller for blokk S3 og S4, godkjent i delegert sak nr. Bygg-24/00443-196.

Byttetrinn 1 har fått midlertidig brukstillatelse. Byggetrinn 2 er oppført og under ferdigstillelse. Søknad om igangsetting er i samsvar med gitt rammetillatelse.

Reguleringsplanens betingelser for igangsetting er svart ut i oversendelsesbrevet fra søker den 08.10.2025.

Betingelser for tiltaket fra rammetillatelse i sak BYGG-24/00443:
1. Rekkefølgekrav skal dokumenteres ved anmodning om igangsetting.

Iht. reguleringsbestemmelsene er det følgende rekkefølgebestemmelser før det gis igangsettingstillatelse.

5.2 Før det gis igangsettingstillatelse for de enkelte felt, skal det tinglyses felles adkomstrett fra offentlig vei, til byggefeltene som grenser til gatetunet.

Adkomstrett for gnr. 102, bnr. 237, Myrfaret 3 i Ås kommune ble tinglyst 07.07.2025, se vedlagt utskrift fra eiendommens grunnbok fra kartverket.

5.3 Før det gis igangsettingstillatelse skal nødvendig kapasitetsøkning på vann- og avløpsnettet mellom Grenseveien og Holstad være sikret opparbeidet.

Dette punktet sikres gjennom utbyggingsavtale. Utbyggingsavtalen for Grenseveien/ Myrfaret ble signert 02.04.2024.

Alle vilkår satt i reguleringsplanbestemmelsene gjelder for tiltaket.

Vilkårene i reguleringsbestemmelsene blir ivaretatt i prosjektet. Eventuell grunnforurensing i masser skal håndteres forsvarlig iht. Miljøoppfølgingsplan. Anleggsstøy vil følge føringene i T-1442/2021, og vil holde seg innenfor reglement på arbeidstid.

3. Oppdatert brannkonsept for boligblokkene skal innsendes ved søknad om igangsetting. Oppdatert brannkonsept er vedlagt. 08.10.2025 Det er begrenset trykk på drikkevann i området. Privat trykkforsterkere på drikkevann må derfor installeres. Dette er ivaretatt i prosjektet, trykkøkning er montert. Obron gruppen AS har ansvar for brannsikkhet og kontroll av brannkonsept som følger vedlagt.

5. Alt vannuttak i byggeprosjektet skal gå gjennom kommunal vannmåler. Dette blir ivaretatt i prosjektet. Det monteres felles vannmåler for byggetrinnet.

6. Det skal søkes om sanitærabonnement for midlertidig tilknytninger for alle vannuttak og påslippspunkter for spillvann. Det er søkt om sanitærabonnement for prosjektet. Det er ikke behov for midlertidige tilknytninger.

7. Gjennom byggeperioden skal vannledningsnettet sikres mot tilbakestrømming i henhold til NSEN-1717. Dette er ivaretatt i prosjektet av ansvarlig foretak. Det er montert tilbakeslag KAT 4 på sprinkel og KAT 2 på forbruksvann.

8. Vilkår i tillatelse for påslipp av overvann til Nordre Follo kommune må være oppfylt før igangsetting. Dette ivaretas. Utførende entreprenør har sendt inn søknad i Nordre Follo sin Entreprenørportal om påkobling/påslipp til kommunalt overvann.

9. VAO-rammeplan for VA- og overvann og brann-slukkevann skal vedlegges søknad om igangsetting. Ingeniørfirmaet Svendsen & Co AS har redegjort for VA-anlegget til Solberskogen pluss S3 og S4 datert 14.08.2025. Redegjørelse for overvann for byggetrinn 3 datert 06.11.2024 oppdatert 13.11.224. Plantegninger for overvannshåndtering foreligger.

10. Avfallsplan skal vedlegges søknad om igangsettingstillatelse. Avfallsplanen blir oversendt til FolloREN dersom samtykke til plan for avfallshåndtering ikke følger

vedlagt. Løsning for midlertidig renovasjonspunkt for boligblokkene i BT3 er omsøkt i egen ett trinns søknad, ref. BYGG-25/00325. Tillatelse ble gitt 27.06.2025.

11. Parkeringskjeller og utomhusanlegg skal være bygget før det gis brukstillatelse. Dette vil bli ivaretatt i prosjektet.

12. Plan/avkjørselsplan for midlertidig adkomstvei til Myrfaret 3 og 4 skal foreligge før det søkes om igangsettingstillatelse. Det vises til endringssøknad for reduksjon av kjeller i BT3. Når kjelleren reduseres kan den eksisterende adkomstveien til eiendommene Myrfaret 3 og 4 beholdes (sør for bygg S4), med mindre justeringer i tråd med reguleringsbestemmelsene. 08.10.2025.

Avkjøringsplan for midlertidig adkomst til Myrfaret 3 og 4 ble godkjent i delegert vedtak sak Bygg-24/00443-19. jf. pkt. 12.

Justering av adkomstveien vil ferdigstilles før byggearbeidene for byggetrinn 3 starter. Den midlertidige adkomstveien vil være i bruk til ca. 2032/2033, dvs. til Nord-feltet er ferdigstilt og det siste bygget S5 på syd-feltet skal bygges. Avkjøring syd for bebyggelsen som er vist på godkjent byggeplan i sak for infrastruktur (saksnr. BYGG-24/00604-3), skal ikke anlegges nå. Men den viste avkjøringen/omleggingen av Myrfaret i byggeplanen, vil i fremtiden benyttes for adkomst Myrfaret og til nedkjøringsrampe for bygg S5. Ref. tidligere innsendt helhetsplan L-001.

14. Det er krav om uavhengig kontroll for følgende fagområder:
• Tiltaksklasse 1: Våtrom og lufttetthet + brann ved flere boenheter
• Tiltaksklasse 2 og 3: Bygningsfysikk, konstruksjonssikkerhet, geoteknikk og brannsikkerhet. Dette vil bli ivaretatt i prosjektet.

15. Ansvarlig foretak skal forestå beregning og utstikking av bygningen. Ansvarlig søker skal sende inn kontrolldokumentasjon for innmåling av plassering før støping av fundament igangsettes. Dette ivaretas i prosjektet. Fagområdet PRO Oppmålingsteknisk prosjektering og UTF Innmåling og utstikking av tiltak er ansvarsbelagt, ref. vedlagt gjennomføringsplan. Stikningskart med koordinater for plasseringen er vedlagt.

16. Ved graving på kommunal grunn, herunder vei, skal gravemelding innsendes til enhet for kommunalteknikk. Gravemelding og arbeidsvarsling sendes til ÅS KOMMUNE. Dette vil bli ivaretatt av graveentreprenør.

17. Bygningen/tiltaket må ikke brukes før ferdigattest eller eventuelt midlertidig brukstillatelse er gitt, jf. pbl. § 21-10. Dette vil bli ivaretatt i prosjektet.

12. Før det gis brukstillatelse skal det være satt opp husnummerskilt i henhold til forskrift om eiendomsregistrering (matrikkelforskriften). Husnummerskiltet skal settes synlig på eller ved inngangsdør til bruksenheten. Skilt skal utføres i rustfritt og bestandig materiale, sort tekst på hvit bunn. Skilthøyde minimum 150 mm og teksthøyde minimum 105 mm.
Der det er flere adresseenheter langs en felles avkjørsel skal det i tillegg settes opp henvisningsskilt/adresseskilt der avkjørselen tar av. Dette vil bli ivaretatt i prosjektet. 08.10.2025

Avfallsplan er utarbeidet, iht. TEK § 9-6. Løsning for midlertidig renovasjonspunkt for boligblokkene i BT3 ble godkjent i delegert vedtak sak Bygg-25/00325 godkjent den 27.06.2025. jf. pkt. 10.

Ansvarsretter/gjennomføringsplan Det er innhentet erklæringer om ansvarsrett og samsvarserklæringer relevante for denne delsøknad, se vedlagte ansvarsretter og gjennomføringsplan

Byggeplassen skal sikres med byggeplassgjerde under bygging.

KONKLUSJON

Konklusjon igangsettingstillatelse:
Vilkårene etter pbl. § 21-4, med dokumentasjonskrav etter byggesaksforskriften anses å være tilfredsstillende oppfylt slik at igangsettingstillatelse kan gis. Igangsettingstillatelse utover rammen for denne tillatelsen, vil være gjenstand for egen søknad og med dokumentasjonskrav etter SAK10 kapittel 5.

Gebyr:
Saksbehandlingen er gebyrbelagt med **kr. 6.580,-** etter Ås kommunes gebyrregulativ. Regning ettersendes og skal innbetales til kommunekassen, jf. plan- og bygningslovens § 33-1.

Gebyrnr.	Beskrivelse av gebyr	Grunnbeløp	Antall	Sum
1.10.1	Gebyr for igangsettingstillatelse	Kr. 6.580,-	1	Kr. 6.580,-
Total sum:				**Kr. 6.580,-**

Med hilsen

Annette Cecilie Grimnes
Avdelingsingeniør

Bertha Solheim Hansen FOR
Arve Bekkevard
Plan- og bygningssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
SELVAAG BOLIG GRENSEVEIEN AS
KOMMUNALTEKNIKK VAR-GEBYR
Lillann Skuterud
Utbyggingsavtaler og anleggsbidrag - Ås Kommune

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

KLAGEORGAN
Statsforvalteren i Oslo og Viken er, etter delegert myndighet fra Kommunal- og distriksdepartementet, klageorgan for vedtak fattet av administrasjonssjefen. En klage skal sendes til kommunen, og dersom kommunen selv ikke endrer vedtaket som følge av klagen, vil den bli sendt videre til Statsforvalteren i Oslo og Viken for avgjørelse.

KLAGEADRESSAT
Klagen skal sendes til:

Postadresse;
Ås kommune, Postboks 195, 1431 Ås

E-post;
Post@as.kommune.no

Digital innsending med eDialog;
eDialog ÅS KOMMUNE SENTRALADMINISTARSJON

KLAGEFRIST
Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, men da må De begrunne hvorfor De ønsker det.

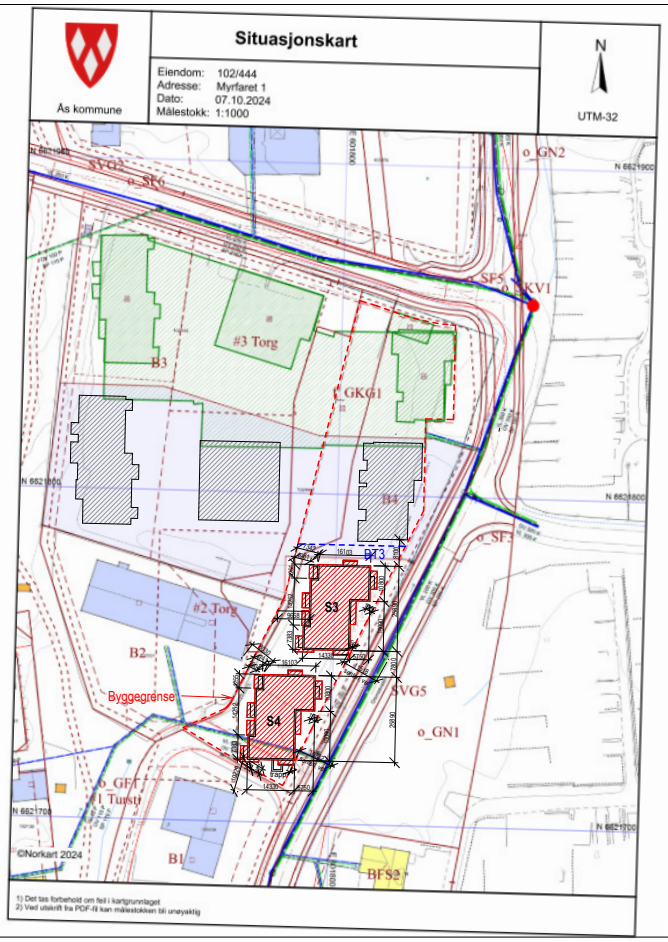
INNHOLDET I KLAGEN
De må presisere:

- Hvilket vedtak De klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at De klager
- Den eller de endringer som De ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Klagers navn og adresse må oppgis.
- Klagen må undertegnes.

UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET
Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (anmode om utsatt iverksetting av vedtaket). Slik søknad sendes Plan, bygg og geodata, og begrunnes. Avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for Statsforvalteren til ny vurdering.

RETT TIL Å SE GJENNOM SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING
Med visse begrensninger har De rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med vårt Servicekontor.

KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem senest 3 uker etter at De har mottatt det nye vedtaket.



PROSJEKTNR.	TEGNING NR.	REVISJON
16017	A-10	

REV.	DATO	ENDRING

PROSJEKT
Solbergskogen

102/229
Myrfaret 1

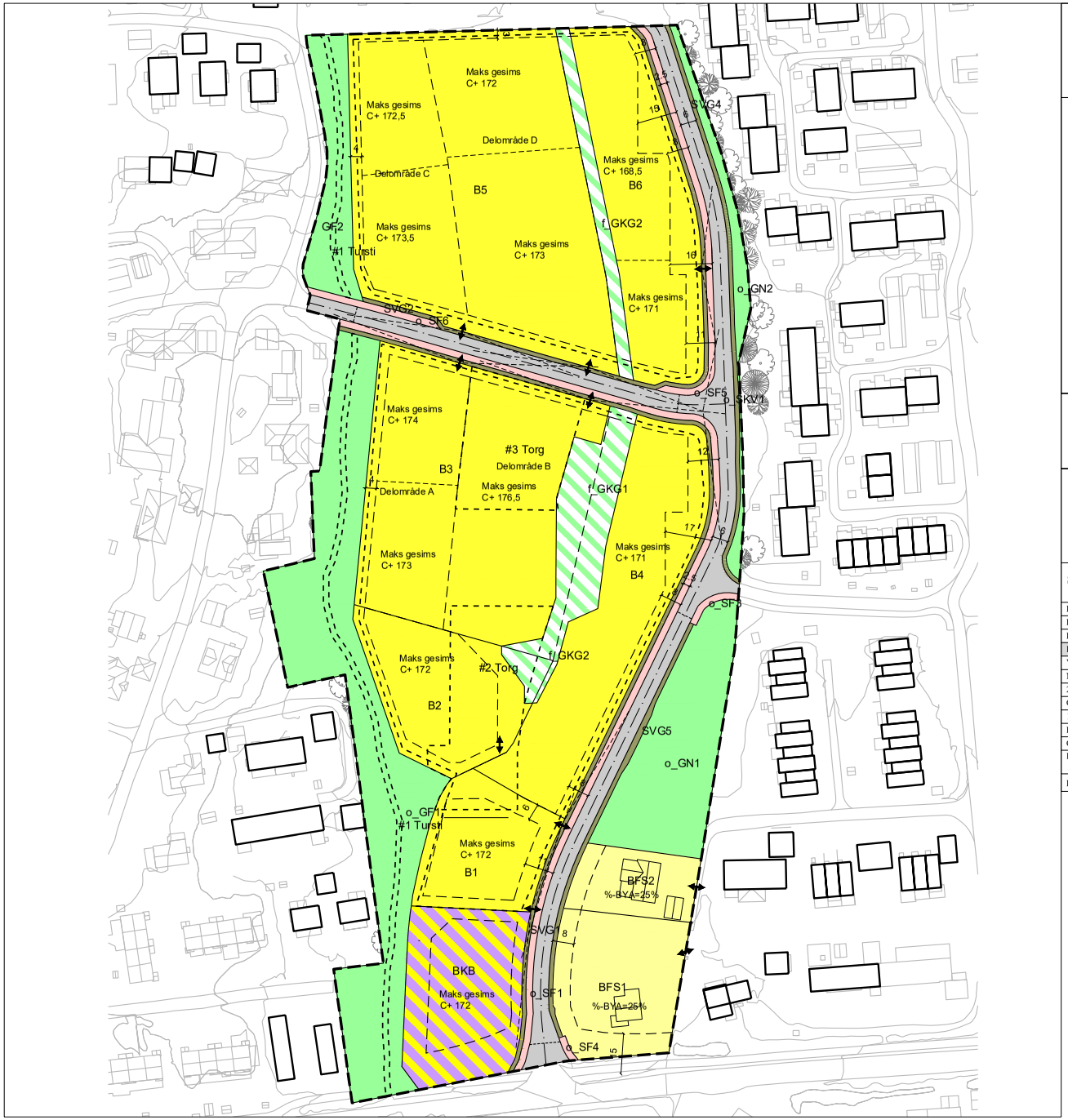
TEGNINGSTYPE
Byggesøknad

TEGNING
Situasjonskart - S3 og S4

PROSJEKTNR.	KONTROLL	SIGN./DATO
16017	egen sidemann	KG, 18.10.24 UO, 18.10.24

MÅLESTOKK		REVISJON
1 : 1000 (A3)		
TEGNING NR.	DATO	REV.DATO
A-10	18.10.24	

AART
AART architects, St. Olavs pl. 5, 0165 Oslo, 23103900, aart.no



Ås kommune

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- B — Boligbebyggelse
- BFS — Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
- BKB — Bolig/kontor

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- SKV — Kjøreveg
- SF — Fortau
- SVG — Annen veggrunn - grøntareal

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- GN — Naturområde
- GF — Friområde
- GKG — Kombinerte grønnstrukturformål

§12-7 - Bestemmelseområder

- # Tursti — Utforming
- # Torg — Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og uterealer

Linjesymbol

- RpGrense
- RpFormålGrense
- Bestemmelsegrense parkeringskjeller
- Bestemmelsegrense torg
- Bestemmelsegrense tursti
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert høydekurve

Punktsymboler

- Avkjørsel - både inn og utkjøring

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:		Ekvidistanse	1 m
Dato for basiskart:		Kartmålestokk:	1:1000 m (A2)
Koordinatsystem:	UTM sone 32 basert på EUREF89/WGS84	0 12 25 37 50m	
Høydegrunnlag:	NN2000		

N

Ås

Områderegulering

R-301 Grenseveien

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Arealplan-ID: **3021_Forslag**

Forslagstiller: **Selvaag Bolig ASA**

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN		SAKS-NR.	DATO	SIGN.
Dato	Revisjon		23.08.2019	
Dato	Revisjon		29.01.2020	
Dato	Revisjon		21.12.2021	
Kommunestyret sitt vedtak				
Vedtak i kommunestyret			09.02.2022	
Ny 2. gangs behandling			19.01.2022	
2. gangs behandling			04.03.2020	
Offentlig ettersyn fra 07.10.2019 til 21.11.2019				
1. gangs behandling			26.09.2019	
Kunngjøring av oppstart av planarbeid			24.08.2017	
Oppstartsmøte.....			15.06.2017	
PLANEN ER UTARBEIDET AV:	AART architects	**TEGNNR.**	**DATO**	**SIGN.**

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av _____ Dato _____ Plansjef

Ås kommune **Plan nr. R-301**

Reguleringsbestemmelser - detaljreguleringsplan for Grenseveien - Myrfaret

Reguleringsbestemmelser datert:	21.12.2017	Plankart datert:	21.12.2017
Revidert:	15.02.2022	Plankart revidert:	21.12.2021

Saksbehandling ifølge plan- og bygningsloven:

Forhåndsvarsel:	26.08.2017
Hovedutvalg for teknikk og miljø, 1. gang:	11.04.2019
Hovedutvalg for teknikk og miljø, Ny 1. gang:	26.09.2019
Offentlig ettersyn:	07.10.2019 - 21.11.2019
Hovedutvalg for teknikk og plan, 2. gang:	04.03.2020
Hovedutvalg for teknikk og plan, Ny 2. gang:	19.01.2022
Vedtak i kommunestyret:	09.02.2022

1 Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for ny bolig- og næringsutvikling, stadfeste eksisterende boligbebyggelse og grønnstruktur, og legge til rette for etablering av ny grønnstruktur, vei og fortau, samt gatetun med torg og sosiale møteplasser/lekeplasser.

2 Arealformål

Området reguleres til:

2.1 Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse (B1-B6)
- Frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-BFS2)
- Bolig/kontor (BKB)

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (SKV1)
- Fortau (o_SF1-o_SF4)
- Annen veggrunn - grøntareal (o_SVG1-o_SVG5)

2.3 Grønnstruktur

- Naturområde (o_GN1-o_GN2)
- Friområder (o_GF1-o_GF3)
- Kombinerte grønnstrukturformål (f_GKG1-f_GKG3)

3 Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Bebyggelse og utforming (PBL. §12-7 nr. 1, 4, 5)

Ny bebyggelse med tilhørende utomhusanlegg skal utformes med god arkitektonisk kvalitet. Det skal være en helhetlig løsning for materialvalg og bygningsmessige detaljer.

Bebyggelsen skal utformes som frittstående leilighetsbygg, i en variasjon mellom punkthus og lameller. Bebyggelse varierer mellom tre til fem etasjer. Hovedandelen av bebyggelsen er på fire etasjer.

Delområde B4 og B6:
Takoppbygg for tekniske installasjoner tillates begrenset til maksimalt 1,5m over regulert kotehøyde, og skal maksimalt utgjøre 20% av samlet takflate. Det tillates ikke etablering av takterrasser.

Delområde B1, B2, B3 og B5:
Takoppbygg for trapp, heis og eventuelle andre tekniske installasjoner tillates begrenset til 3,5 meter over regulert kotehøyde dersom de ligger minimum 2 meter fra fasadeliv, og skal maksimalt utgjøre 20 % av samlet takflate.

Takoppbygg for trapp heis og eventuelle andre tekniske installasjoner tillates begrenset til 1,5 meter dersom de ligger ut i fasadeliv, og skal maksimalt utgjøre 20 % av samlet takflate.

Det tillates overdekninger og installasjoner som del av oppholdssonen ved etablering av takterrasser. Installasjoner og overdekninger skal tilpasses bygningens arkitektur. Overdekninger skal maksimalt utgjøre 30 % av takterrassens areal, og maksimalt ligge 3,5 meter over takterrassens gulvflate.

Rekkverk på takterrasser tillates 1,5m over regulert høyde. Rekkverk skal stå på innsiden av gesims/parapet.

Boligbebyggelsen skal ha en variert leilighetssammensetning.

3.2 Byggegrenser (pbl. § 12-7 nr 2)

Bebyggelsen tillates oppført innenfor de byggegrenser og gesimshøyder som vist i plankart. Nedkjøring til parkeringskjeller skal ligge innenfor bestemmelsesgrense parkeringskjeller. Det tillates vegger rundt rampe inntil 1,0m over terreng. Deler av rampe kan overbygges med pergola eller tett tak med maksimal høyde 1,2m over terreng. Evt. tett tak skal være grønt f.eks. sedum.

Grense for bebyggelse langs Nordbyveien settes til 15 meter fra ytterkant kjørebane. Mot Grenseveien i retning nord-sør settes byggegrense til minimum 8 meter fra ytterkant kjørebane. Balkonger kan maksimalt krage 1 meter ut over regulert byggegrense.

I felt B3 skal delområde A og B skilles med gatetun, via #3 Torg frem til #2 Torg. Gatetunet skal videreføres fra #2 Torg til angitt avkjørsel mellom B1 og B4. Gatetunene skal være felles atkomst fra offentlig vei for de tilgrensede byggefeltene.

B3 og B4 skal skilles med en korridor med felles grøntareal.

I felt B5 skal delområde C og D skilles med gatetun.
B5 og B6 skal skilles med felles grøntareal på minimum 8,0 meter bredde.

3.3 Støy

Retningslinje for støy i arealplanleggingen T 1442/2021 skal legges til grunn for etablering av støyfølsom bebyggelse. Ved utbygging av ny bebyggelse i rød- eller gul støysone skal tabell 2 i retningslinje for støy i arealplanleggingen legges til grunn. Avbøtende tiltak skal legges til grunn.

Som avbøtende tiltak skal følgende, oppfylles for planen:

- Alle boenheter skal ha tilgang til privat eller felles utearealer hvor støygrensene i tabell 2 tilfredsstilles.
- Hver boenhet skal minimum ha ett soverom med vindusfasade hvor støygrense i tabell 2 tilfredsstilles.
- Bygningsmessige tiltak kan brukes for å oppfylle lydkrav til fasade.

For håndtering av støy i anleggsperioden gjelder tiltak i tabell 4 og 6 i retningslinje T-1442/2021.

3.4 Grunnforurensing

Eventuell grunnforurensing i masser skal håndteres forsvarlig iht. Miljøoppfølgingsplan.

3.5 Kulturminner (pbl. § 12-7 nr. 6)

Dersom det ved anleggsarbeid fremkommer automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og ansvarlig myndighet kontaktes jf. Kulturminneloven § 8 annet ledd.

3.6 Utomhusplan (pbl § 12-7 nr.12)

Planområdet skal ha gjennomgående gatetun som forbinder områdets to torg #3 Torg og #2 Torg. Gatetunet skal utformes med gjennomgående god materialbruk på overflater og møblering. Det skal legges til rette for oppholdssoner og møteplasser av ulik karakter tilpasset ulike beboergrupper innenfor området.

Ved søknad om rammetillatelse skal det vedlegges utomhusplan for det aktuelle feltet i minimum i målestokk 1:500. Utomhusplanen skal vise ny, og eksisterende vegetasjon, eksisterende og nytt terreng, belysning og andre faste installasjoner, sykkelparkering, renovasjonsanlegg, nettstasjon og overvannshåndtering på terreng, samt oppstillingsplass for rednings- og slukkemannskap.

3.7 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om lokalt og fortrinnsvis gjennom åpne løsninger. Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier. Overvannshåndtering og blågrønn faktor etableres i samsvar med kommunens norm for overvannshåndtering. Valg av overvannshåndtering fra bygg og harde flater skal fremgå av utomhusplanen, og redegjøres for i forbindelse med byggesøknad. Blågrønn faktor på minimum 0,8 skal oppnås.

3.8 Miljøoppfølgingsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det leveres en miljøoppfølgingsplan (MOP). Planen skal viser hvordan masser håndteres, etter følgende prinsipper:

- Generere minst mulig masser.
- Dersom masser må generes, skal massene håndteres på egen eiendom/innenfor planavgrensning.
- Dersom masser må ut av planområdet, skal de brukes til samfunnsnyttige formål eller leveres på godkjent deponi.

4 Bestemmelser til arealformål

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

4.1.1 Arealbruk

Området er avsatt til boligbebyggelse (B1 - B6), boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-2) og kombinasjonsformål bolig/kontor (BKB).

4.1.2 Grad av utnytting

Ny bebyggelse

B1	Maks tillatt BRA = 2 000 m²
B2	Maks tillatt BRA = 2 900m²
B3 Delområde A og B	Maks tillatt BRA = 9 300 m²
B4	Maks tillatt BRA = 5 800 m^2
B5 Delområde C, D	Maks tillatt BRA = 10 200m²
B6	Maks tillatt BRA = 4 550 m^2

Maksimalt tillatt BRA for B1 - B6 skal ikke overstige 34 750 m2
Åpent overbygd areal skal ikke medregnes i BRA.

Areal under terreng, parkeringsramper, samt overdekket sykkelparkering på terreng medregnes ikke.

Bruksareal for tenkte plan skal ikke medregnes i BRA.

Ved etablering av kontor innenfor område BKB, skal kontorarealet ikke overskride 2000 m^2.

Eksisterende og kombinert bebyggelse

BKB	Maks tillatt BRA = 2 700 m^2
BFS1-2	Maks tillatt bebygd areal (% BYA) = 25 % BYA.

4.1.3 Plassering og høyder

Bebyggelsens tillates oppført innenfor de byggegrenser som vist på plankart. Byggegrenser og høyder er vist på plankart med maks. tillatt gesimshøyder.

4.1.4 Utearealer

Felles uteoppholdsareal på terreng skal ha utforming og innhold for varierte aktiviteter/lekeplasser tilpasset alle aldersgrupper og opparbeides med høy kvalitet i utforming og materialbruk. Dersom den beplantede delen av utearealet ligger over kjeller, skal konstruksjonen dimensjoneres for en jorddybde på minimum 0,4 meter.

Egnet uteareal skal være minst 20 m^2 pr. boenhet. Takterrasser og balkong/veranda lik eller større enn 15 m^2 kan medtas i MUA.

Innenfor bestemmelsesområde #2 Torg skal det etableres et torg på minimum 700 m2.
Minimumsbredde på #2 Torg skal være 23m.

Inntil 20 % av #2 Torg kan inneholde overvannsarealer som knyttes til øvrige overvannsarealer i planområdet.

Innenfor bestemmelsesområde #3 Torg skal det etableres et torg på minimum 600 m^2. #3 Torg skal ha en minimumsbredde på 20m på torgets største flate.

Inntil 20 % av #3 Torg kan inneholde lekefunksjoner som knyttes til øvrige lekefunksjoner i planområdet.

Både #2 Torg og #3 Torg skal utformes som et klart definert og opparbeidet område med høy kvalitet i materialbruk som tåler intensiv bruk.

Det skal tilrettelegges for variert bruk for ulike brukere på torgene. Torgene skal være universelt utformet. Det skal etableres sitteplasser på torgene. Torgene skal være godt opplyst.

Det kan tilrettelegges for møblering, sosiale funksjoner, åpen sykkelparkering og opphold på torgene.

Minst 20 % av hvert torg skal beplantes, med minimum 40 cm vegetasjonsdekke for robust og variert vegetasjon. Beplantning kan gjennomføres ved bruk av plantekasser og lignende. Disse punktene skal nærmere illustreres i utomhusplan til søknad om rammetillatelse.

4.1.5 Lekeareal

Lekeplassene skal tilpasses barn i ulik alder og opparbeides med lekeapparater og installasjoner av god kvalitet. 50 % av lekeplassene skal være solbelyst i minimum 5 timer ved jevndøgn sommertid. Lekeplasser skal ikke ligge i gul eller rød støysone. Lekeplasser skal være felles for boliger innenfor planområdet. Det skal minimum opparbeides 5 lekeplasser med varierende aktiviteter og program for barn- og unge i ulike aldersgrupper. Lekeplassene kan ha ulik størrelse og skal i sum ikke være mindre enn 1,5 daa. Det skal i tillegg etableres fleksible grøntflater / lekeareal, til ballspill og annen lek eller aktivitet som i sum utgjør minst 1,5 daa. *Det tillates etablering av aktivitetsområder i formål avsatt til kombinerte grønnstrukturformål (f_GKG1 og f_GKG2).*

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

4.2.1 Arealbruk

Området er avsatt til kjøreveg (SKV), fortau (SF) og annen veggrunn - grøntareal (SVG).

4.2.2 Parkering

Det skal tilrettelegges for maks 1 plass for bilparkering pr. boenhet, inkludert gjesteparkering. Parkeringskravet skal løses innenfor planområdet og skal lokaliseres i kjeller/under terreng. Kjørbar adkomst til parkeringskjeller er vist i plankart med pil. Adkomsten kan flyttes ved innsendelse av rammetillatelse.

Alle parkeringsplassene i garasjekjeller for beboere skal være tilrettelagt for lademuligheter for EL-biler.
Det tillates etablering av maks 30 P-plasser på terreng for gjesteparkering og korttidsparkering for beboere.

For BKB, BFS1 og BFS2 gjelder kommuneplanens bestemmelser for parkering til bolig og næringsbebyggelse.

Der brannbiler skal ferdes over underjordiske parkeringsanlegg skal øverste garasjedekke dimensjoneres for bilkjøring med akseltrykk minimum 10 tonn.

Minimum 5 % av parkeringsplasser for bil skal utformes som HC-plasser, og plasseres nær inngang/heis.

Det skal etableres minst to sykkelparkeringsplasser per boenhet. Minimum 20 % av sykkelparkeringen skal plasseres i tilknytning til inngangspartier i den enkelte bygning. 50 % av den samlede sykkelparkeringen skal være overdekket.

Det skal legges til rette for mulighet til vasking og reparasjoner. Det skal legges til rette for ladning av el-sykkel for 10 % av sykkelparkeringsplassene. 10 % av sykkelparkeringsplassene skal dimensjoneres for lastesykkel/familiesykkel.

Sykkelparkering på terreng skal innpasses på en hensiktsmessig måte i forhold til arkitektur og annen arealbruk.

4.2.3 Teknisk infrastruktur

Teknisk infrastruktur, som veianlegg, vann- og avløpsanlegg og nedgravde avfallsbrønner, skal byggemeldes.

Avløpet skal føres med selvfall mot vest fra planområdet. Trykkforhold for vannforsyning i planområdet må utredes**.**

Vei, fortau og kryss skal opparbeides i henhold til Statens vegvesens håndbøker.

Atkomst til etablert næringsvirksomhet på B2 skal opprettholdes, eventuelt med justeringer, frem til næringsvirksomheten opphører

4.3 Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

4.3.1 Arealbruk m.m.

Området er avsatt til naturområde (GN) og friområde (GF). Tursti skal opprettholdes, skjøttes og utbedres ved behov. Normal skjøtsel, tynning og rydding av krattskog tillates. Det tillates ikke etablering av konstruksjoner, terrenginngrep eller tiltak som kan forringe områdenes kvalitet og karakter.

For o_GF1 og GF2 tillates etablering av sti og uttak av enkelttrær etter avtale med grunneier. Felling av døde trær som kan utgjøre fare tillates.

Område avsatt til kombinerte grønnstrukturformål (f_GKG) skal benyttes til felles lek/aktivitet, samt overvannshåndtering.

5 Rekkefølgebestemmelser

Før det gis rammetillatelse

5.1 Før det gis rammetillatelse for det enkelte boligfelt skal skole- og barnehagekapasiteten være tilstrekkelig etablert.

Før det gis igangsettingstillatelse

5.2 Før det gis igangsettingstillatelse for de enkelte felt, skal det tinglyses felles atkomstrett fra offentlig vei, til byggefeltene som grenser til gatetunet.

5.3 Før det gis igangsettingstillatelse skal nødvendig kapasitetsøkning på vann- og avløpsnettet mellom Grenseveien og Holstad være sikret opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse

5.4 Før det gis brukstillatelse på felt B1, B2, B3 og B4, skal #1 Tursti i o_GF1 være opparbeidet.

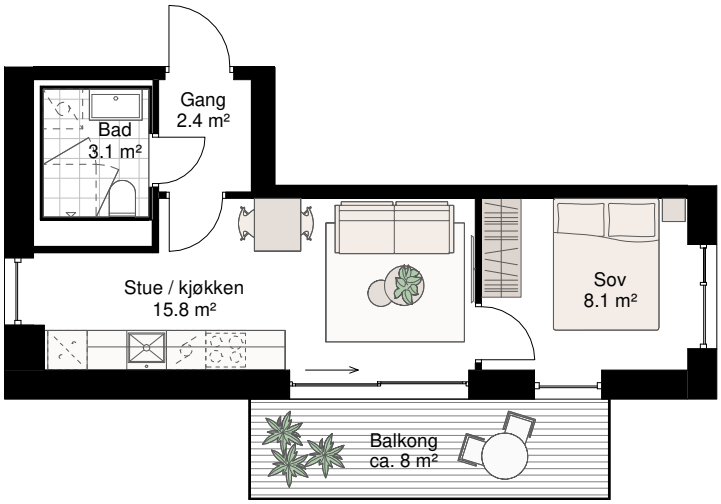
5.5 Før det gis brukstillatelse for delområde C, skal #1 Tursti o_GF2 være opparbeidet.

5.6 Før siste brukstillatelse gis på felt B3 skal #3 Torg være opparbeidet.

5.7 Før siste brukstillatelse gis på felt B1 og B2 skal #2 Torg være opparbeidet innenfor bestemmelsesområdet

5.8 Før siste brukstillatelse gis for de enkelte byggefelt, skal overvannstiltak være opparbeidet.

TYPE : 2-21



SELVAAG BOLIG

N

Solbergskogen - Hus S4

Nedforinger og innkassinger av tekniske føringer utover det som fremgår av tegningen vil kunne forekomme.

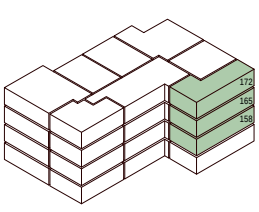
Plassering og antall av evt. panelovner er ikke vist på tegning, avklares i detaljprosjektering. Arealer er regnet etter NS3940:2023. Mindre avvik fra de oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme. Ved angivelse av boligens totale BRA er arealene avrundet til nærmeste kvadratmeter basert på alminnelig avrundingsprinsipper.

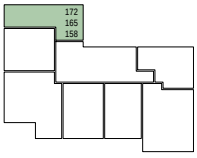
Kjøkkenløsning er ikke detaljplanlagt med kjøkkenleverandør. Endelig løsning vil fremgå av egen kjøkkentegning utarbeidet ifm tilvalgsprosess. Hvitevarer på kjøkken inngår ikke i leveransen.

-Stiplede objekter inngår ikke i leveransen.
-Garderobe løsninger inngår ikke i leveransen
-Når annet ikke er angitt leveres vinduer hvor hele eller deler av vinduet kan åpnes.

Selger har rett til å foreta mindre justeringer/endringer på planløsning.

Det vises for øvrig til forbeholdene i prospektet.
TBA = Terrasse- og balkongareal.





0 m 2,5 m 5 m

Leilighetsnr.	158, 165, 172
Etasje	2,3,4
Antall rom	2
BRA	35 m2
BRA-i	32 m2
BRA-e	3 m2
TBA	ca. 8 m2
Dato	11.06.25

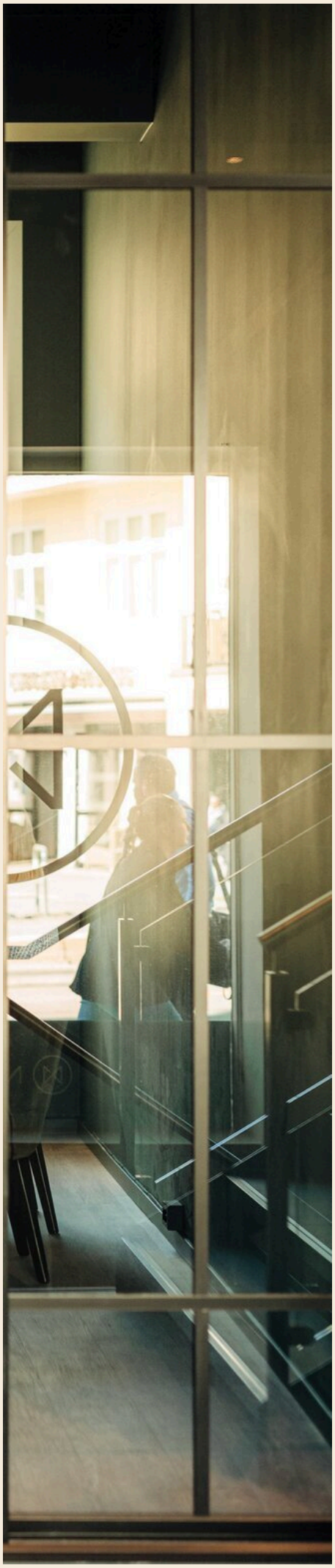
Vedleggsnr. 2 - Kontraktstegning.pdf

Velkommen til

Nordvik Løren

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Lørenveien 51A, 0585 OSLO
loren@nordvikbolig.no
948 75 301

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: 21-0223/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Grenseveien 8A, leil. S4-158 1406 SKI
Matrikkel: Gnr 102, bnr 229 (ideell andel 1/1) i Ås 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)

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



Denne boligen er presentert av:

Aleksander Myrvold

Eiendomsmegler / Jurist MNJ / MBA
strategi og ledelse
Nordvik Løren
a.myrvold@nordvikbolig.no
990 07 542