

Solberg Hage

VEDLEGG SHEFTE

Leiligheter i massivtre.





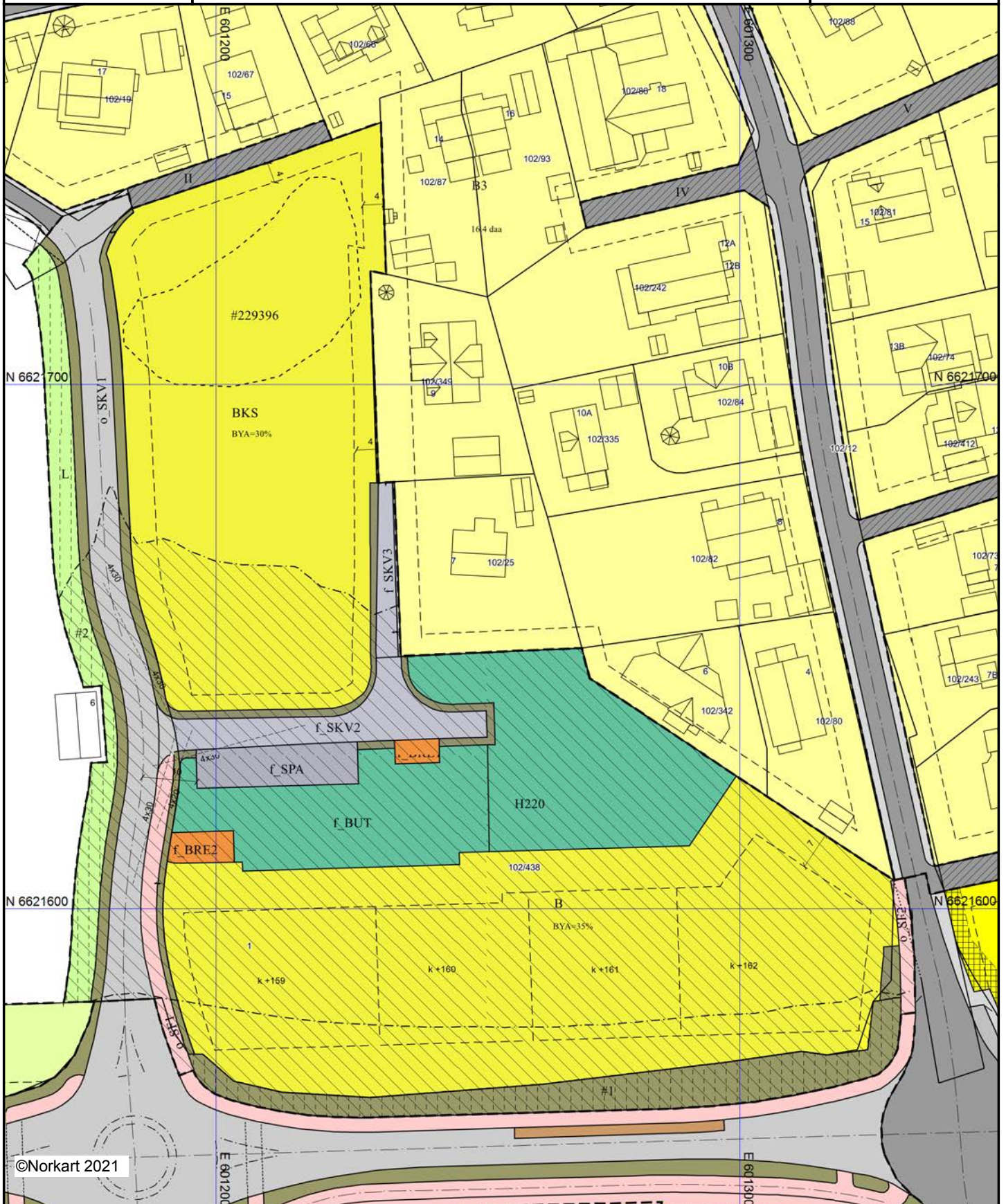
Ås kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 102/438
Adresse: Solbergveien 1
Dato: 25.05.2021
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2021

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Område for industri/lager
	Offentlig barnehage
	Offentlig institusjon (sykehus, aldershjen, sykehjem mv.)
	Hotell med tilhørende anlegg
	Landbruksområder
	Område for jord- og skogbruk
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Sykkelveg
	Gangveg
	Bussholdeplass
	Friområder
	Park
	Parkbelte i industristøk
	Område for anlegg i grunnen
	Felles avkjørsel
	Felles lekeareal for barn
	Felles grøntanlegg
	Bolig/Kontor
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon)
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av bygninger og anlegg
	Bevaring av bygninger
	Grense for rekkefølgeområde
	Midlertidig trafikkområde

Reguleringsplan PBL 2008

	Sikringsonegrense
	Støysonegrense
	Infrastrukturgrense
	Bestemmelsegrense
	Regulerthøyde
	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Undervisning
	Annen tjenesteyting
	Industri
	Renovasjonsanlegg
	Øvrige kommunaltekniske anlegg
	Uteoppholdsareal
	Lekeplass
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Bolig/forretning
	Bolig/kontor
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Torg
	Gatetun
	Gang/sykkelveg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Kollektivholdeplass
	Parkering
	Parkeringsplasser med bestemmelser
	Grønnstruktur
	Turveg
	Friområde
	Vegetasjonsskjerm
	Kombinerte grønnstrukturformål
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
	Landbruksformål

	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
	Sikringsone - Frisikt
	Støysone - Rød sone iht. T-1442
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
	Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
	Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	Byggegrense
	Byggelinje
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert kjørefelt
	Regulert parkeringsfelt
	Regulert fotgjengerfelt
	Regulert støyskjerm
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
	Innkjøring
	Påskrift feltnavn
	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Påskrift areal
	Påskrift utnytting
	Påskrift bredde
	Påskrift kotehøyde
	Påskrift plantilbehør
	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Reguleringsbestemmelser for detaljreguleringsplan for Solbergveien 1

Reguleringsbestemmelser datert: 06.01.20 Plankart datert: 06.01.20
Revidert: 11.09.20 Plankart revidert: 01.09.20

Saksbehandling ifølge plan- og bygningsloven:

Forhåndsvarsel: 19.12.2016
Hovedutvalg for næring og miljø, første gang: 05.11.2019
Hovedutvalg for teknikk og plan, første gang: 07.11.2019
Hovedutvalg for næring og miljø, annen gang: 21.01.2020
Hovedutvalg for teknikk og plan, annen gang: 22.01.2020
Offentlig ettersyn: 07.04.2020 til 16.06.2020
Hovedutvalg for teknikk og plan, tredje gang: 07.10.2020
Vedtak i kommunestyret 21.10.2020

1. Planens hensikt

Bygging av inntil 75 nye boenheter med tilhørende anlegg.

2. Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket plan-ID R-312.

3. Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

1110 Boligbebyggelse B

1112 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse BKS

1550 Renovasjonsanlegg BRE

1600 Uteoppholdsareal BUT

1610 Lekeplass BLK

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2011 Kjøreveg SKV

2012 Fortau SF

2019 Annen veggrunn grøntareal SVG

2080 Parkering SPA

Landbruk-, natur- og friluftsfomål

5100 - LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk (L)

4. Hensynssoner og bestemmelsesområder

4.1 Hensynssoner

Sikrings-, støy- og faresone

140 Frisikt

210 Rød støysone

220 Gul støysone

Videreføring av reguleringsplan

910 gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde

4.2 Bestemmelsesområder

#1 midlertidig anleggsområde innenfor hensynssone 910

#2 midlertidig anleggsområde

5. Fellesbestemmelser for hele planområdet

5.1 Støy

Innenfor planområdet gjelder følgende krav til støynivå:

Foran vindu til rom med støyfølsom bruksformål (stue og soverom) ≤ 55 dB Lden

Uteoppholdsareal (MUA) ≤ 55 dB Lden

Der hvor veitrafikkstøyen overskrider grenseverdiene for utvendig eller innvendig støybelastning skal det iverksettes tiltak. For å kunne fravike retningslinjene skal det ved søknad om rammetillatelse fremlegges dokumentasjon på hvilke støytiltak som skal gjennomføres. For hver boenhet skal minimum 50 % av oppholdsrom inkludert minimum ett soverom ha vindusfasade mot stille side, hvor støygrensen tilfredsstilles. Skjerming skal fortrinnsvis skje i fasaden, inkludert bruk av spesialvinduer og innglassing av balkonger foran vinduer. Vinduer i boliger i 1. etasje skjermes alternativt med levegger/støyskjerm rundt privat uteplass.

I anleggsperioden skal grenseverdier i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2016 – tabell 4 og 5 gjøres gjeldende.

5.2 Radon

Det er antatt høy forekomst av radon innenfor planområdet, boliger skal skjermes iht bestemmelser i teknisk forskrift til plan- og bygningsloven.

5.3 VA inkl. overvannshåndtering

Området skal tilkobles offentlig vann- og avløpsnett i tråd med godkjent VA-rammeplan.

Avløpet skal føres med selvfall mot nord/vest.

Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom og løses i tråd med overvannsnorm for Ås kommune.

Det er krav til blågrønn faktor på 0,8.

5.4 Trafikk/parkering

Adkomst nye boliger skal være fra Solbergveien og stikkveger fra denne. Minimum avstand fra avkjørsel til senterpunkt i rundkjøring i Nordbyveien er 40 m. Antall avkjørsler og plassering fastsettes ved søknad om tillatelse til tiltak for bygg.

Minst 50% av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for etablering av ladepunkt.

Minst 10% av parkeringsplassene skal merkes som gjesteparkering.

For planområdet gjelder følgende parkeringsnorm:

	Bilparkering	Sykkelparkering
Blokk, 1roms leilighet	Maks 0,3 plass per boenhet	Minimum 1,5 plass per boenhet

Blokk, 2-roms leilighet	Maks 0,7 plass per boenhet	Minimum 1,5 plass per boenhet
Blokk, 3 roms leilighet	Maks 1 plasser per boenhet	Minimum 2 plasser per boenhet
4-5 roms leilighet og boliger i småhus	Maks 1 plasser per boenhet	Minimum 3 plasser per boenhet

Det etableres infrastruktur for tilkobling av elbilladere til samtlige biloppstillingsplasser.

I tillegg skal det opparbeides minimum 0,1 p-plasser for bil per boenhet tilrettelagt for forflytningshemmede.

5.5 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak påtreffes automatisk fredete kulturminner, skal kulturminnemyndigheten varsles med det samme og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet, jf. Lov om kulturminner § 8.

5.6 Uteoppholdsareal

Det settes et krav til minste uteoppholdsareal (MUA) på 100 m² per bolig i konsentrert småhusbebyggelse og 20 m² per boenhet i blokk. Terrasser og balkonger på minst 15 m² kan medregnes i MUA. Felt f_BUT kan medregnes i MUA for felt B.

Felles uteoppholdsarealer skal være parkmessig opparbeidet. De skal ha gode solforhold og skjermes fra vind, støy (Lden ≤ 55 dB) og forurensningskilder. Uteoppholdsarealer skal utformes for å skape uterom tilpasset alle aldersgrupper.

Ved beplantning skal det ikke brukes fremmedarter med høy eller svært høy risiko.

5.7 Renovasjon

Avfallscontainere skal samles i felles nedgravde anlegg for ett eller flere felt. Det skal avsettes minimum 2 punkter for renovasjon fordelt i planområdet. Punktene skal plasseres slik at man oppnår en gåavstand på maksimalt 100 m fra boligene.

Avfallsløsning kan ikke plasseres nærmere enn 15 meter fra midtlinjen til fv. 1378 Nordbyveien. Avfallsløsning skal utformes i samsvar med renovasjonsforskrift og kan plasseres utenfor regulert byggegrense der de ikke kommer i konflikt med siktsoner.

Areal avsatt til renovasjon og oppstilling av renovasjonsbiler skal fremgå av utomhusplan.

5.8 Energiforsyning

Det tillates etablert lokal energiforsyning innenfor planområdet, basert på fornybar energi. Det tillates etablert brønner for grunnvarme under alle bygg.

Etablering og plassering av nye nettstasjoner skal gjøres i samråd med netteier. Nettstasjoner skal ikke regnes med i grad av utnytting.

Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser (ikke mot fylkesvei), inntil 1 m fra eiendoms grense, med minimum 5 m byggegrense til andre bygg og anlegg.

Nettstasjoner kan etableres i egne rom i bygg, utforming og plassering må avklares med netteier.

Lokalisering av nettstasjoner skal fremgå av utomhusplan.

5.9 Dokumentasjonskrav

5.9.1 Før opprettelse av eiendom/søknad om tillatelse til tiltak

Før det kan gis rammetillatelse til tiltak for bolig skal det foreligge godkjent VA-plan for vann-, avløp og overvann for feltet og frem til dette fra tilknytningspunkt. Planen skal angi traséer for hovedledningsnett og dimensjonering, samt sikre tilstrekkelig brannvannsuttak. Kommunens rettigheter til å ha VA-anlegg, drift og vedlikehold av anlegget skal sikres på den enkelte grunneiendom.

5.9.2 Krav i forbindelse med tillatelse til tiltak

Plan for overvannshåndtering

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge plan for overvannshåndtering med fordrøyning, jfr. krav i pkt. 5.2.

Teknisk plan, fylkeveg

Teknisk plan for tiltak langs eller på fylkesveg 1378, Nordbyveien, skal være godkjent av vegeier.

Energiforsyning

Søknader om tillatelse til tiltak skal redegjøre for energiløsninger og lokalisering av nettstasjoner og energisentraler.

Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det innsendes utomhusplan for det aktuelle feltet i målestokk min. 1:200. Utomhusplanen for første utbyggingsfelt må inkludere lekeplass.

Planen skal redegjøre for:

- Adkomst
- Byggegrenser og bebyggelseshøyde
- Interne veger og belysning
- Parkeringsplasser og sykkelparkering
- Beplantning
- Fordrøyningsanlegg for overvann
- Terrengdringer og forstøtningsmurer
- Utforming av uteareal
- Plassering av nettstasjoner og renovasjonsanlegg
- Adkomst- og innsatsveger for brannvesenet

Utomhusplanen skal ivareta krav til universell utforming.

Plan for lekeplass

Det skal utarbeides detaljerte tegninger for utforming av lekeplass, med beplantning, møblering og materialvalg. Disse skal godkjennes av kommunen sammen med søknad om tillatelse til tiltak for de første boligene.

Skjerming mot trafikkstøy

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres at krav til støy tilfredsstilles, jfr. § 5.1.

5.9.3 Krav i forbindelse med igangsettingstillatelse

Før det kan igangsettes tiltak/gis igangsettingstillatelse til tiltak på og langs fylkesvegen:

- Byggeplan for oppfylling og beplantning langs Nordbyveien skal være godkjent av vegeier.
- Tiltak utenfor byggegrense skal være godkjent av vegeier.
- Boring for VA-anlegg under Nordbyveien skal være godkjent av vegeier.

- Gravetillatelse og arbeidsvarslingsplan skal være godkjent av vegeier.

Plan for anleggsvirksomheten

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en plan for anleggsvirksomheten som gjør rede for:

- Tidsplan for gjennomføring av anleggsvirksomheten.
- Riggplan.
- Beskrivelse av omfang av anleggstrafikk, parkering og kjøreruter inn og ut av anlegget.
- Avfallsplan
- Massehåndteringsplan inkludert vurdering av flytting av matjord til nærliggende jordbruksareal.
- Beskrivelse av støy som følge av anleggsvirksomheten.
- Beskrivelse av tiltak som skal begrense spredning av støv som følge av anleggsvirksomheten.
- Beskrivelse av tiltak som skal gjennomføres for å hindre forurensende utlipp.
- Beskrivelse av hvordan adkomst til eksisterende boliger skal foregå i anleggsperioden.
- Beskrivelse av hvordan naboer, skoler, barnehager og andre relevante skal informeres i anleggsperioden.

6. Bestemmelser til arealformål

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

6.1.1 Utforming og estetikk

Ny bebyggelse skal utformes med god arkitektonisk kvalitet i materialvalg og detaljer. Bebyggelsens tak og takoppbygg skal behandles som del av tiltakets arkitektoniske uttrykk.

Det skal etableres «blågrønne» tak på blokkbebyggelse og evt. andre bygg med flatt tak. Med «blågrønne» tak menes vannspeil e.l. med fordrøyningsseffekt. Alle tak skal ha en overflate som optimaliserer refleksjon. Tak som ikke er flate og som vender mot sørøst til vest skal vurderes utstyrt med solfangere eller solcellepanel.

6.1.2 Boligbebyggelse - felt B

Arealbruk

Arealet skal benyttes til boligblokker med tilhørende anlegg. Det skal være variasjon i leilighetstyper, med følgende fordeling:

1-2 roms	15 - 30%
3 roms	50 - 70%
4-5 roms	15 - 30%

Grad av utnytting

BYA = 35%. Parkeringsareal under terreng medregnes ikke i BYA.

Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser på plankart, med unntak for overdekket sykkelparkering som kan plasseres inntil formålsgrense. Byggegrense mot fv. 1378 Nordbyveien er satt til 20 meter målt fra senterlinje i fylkesveg. Interne vegger og parkeringsplasser kan legges utenfor viste byggegrenser, men skal legges minimum 15 m fra senterlinje i fylkesveg 1378, Nordbyveien.

Bebyggelsen skal være frittstående. Det tillates ikke sammenhengende bebyggelse over terreng langs fv. 1378 Nordbyveien.

Blokker kan ha inntil 4 etasjer i tillegg til p-kjeller. Boligareal i 4. etasje skal være tilbaketrasket ved at den utgjør maksimalt 85% av nærmeste underliggende etasje. Maksimal tillatt høyde på gesims = møne er vist på plankartet.

Takoppbygg for tekniske installasjoner tillates inntil 3,5 m over maks regulert kotehøyde. Takoppbygg skal ikke utgjøre mer enn 20 % av samlet takflate.

Utearealer

For leiligheter i blokkbebyggelse skal det etableres felles uteoppholdsarealer på bakkenivå i tillegg til privat uteoppholdsareal på balkonger/terrasser. Utearealene skal være universelt utformet. Arealer som medregnes i MUA skal være støyskjermet ($L_{den} \leq 55$ dB).

Parkering

Parkering under terreng kan tillates oppført inntil 15 meter fra senterlinje i fylkesveg 1378, Nordbyveien. Parkeringsanlegg som ligger under uteoppholdsarealer skal gis en overdekning som er tilstrekkelig for etablering av fordrøyning av overvann, lekearealer og beplantning i tråd med byggeplan for utomhusarealene. Minimum 80 % av sykkelparkeringen skal være under tak.

Adkomstveg for brannbiler

Dersom det anlegges en parallellveg langs fv. 1378 Nordbyveien utenfor byggegrensen, skal denne kun benyttes til adkomst for utrykningskjøretøy ved brann.

6.1.3 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse - felt BKS

Arealbruk

Arealet skal benyttes til boliger i konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. Med konsentrert småhusbebyggelse menes kjedeboliger, rekkehus og flerfamilieboliger som ikke kommer inn under definisjonen av boligblokk i NS3457.

Grad av utnyttning

BYA = 30%.

Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser på plankart. Frittliggende boder og garasjer med innkjøring parallelt med vegen kan plasseres inntil 1,5 m fra regulert veg.

Byggene kan ha inntil 2 etasjer, maks gesims- og mønehøyde er kote 155,5

Utearealer

Uteoppholdsarealer skal opparbeides på egen grunn. Det skal etableres felles åpen overvannshåndtering innenfor hvert felt.

Parkering

Parkering kan etableres tilknyttet den enkelte bolig eller i fellesanlegg. Det skal etableres sykkelparkering ved hver boenhet.

6.1.4 Renovasjon (f_BRE)

Innenfor områdene skal det etableres felles nedgravde renovasjonsløsninger, på ett av feltene også avfallsbrønner til glass- og metallemballasje. Områdene skal være felles for de husstander som kan benytte disse innenfor planområdet samt de eiendommer som har sin adkomst over planområdet.

6.1.5 Felles uteoppholdsareal (f_BUT)

Området skal opparbeides og benyttes som felles uteoppholdsareal tilpasset alle aldersgrupper. Arealet skal være felles for hele planområdet.

6.1.6 Lekeplass (f_BLK)

Lekeplassen skal være felles for hele planområdet, ha variert utforming og innhold tilpasset ulike aldersgrupper. Lekeplassen skal opparbeides parkmessig og som et minimum ferdig planert, tilsådd og beplantet, med lekeapparater av god og varig kvalitet. Lekeareal skal ikke ha støynivå som overskrider Lden 55 dB og skal være skjermet mot trafikkfare, forurensning og renovasjonsplass.

Det skal benyttes naturmaterialer i størst mulig grad ved opparbeidelse av lekeplassen. Det skal ikke benyttes underlag som kan avgi mikroplast.

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

6.2.1 Kjørveg

Kjørveg (felt SKV1)

Vegen skal være privat. Vegen skal opparbeides med bredde som vist på plankart og med gatelys.

Kjørveg (felt f_SKV2 og f_SKV3)

Vegene skal være felles for alle boligene innenfor planområdet i tillegg til gnr. 102/25 og 102/349.

Veg f_SKV2 skal opparbeides med bredde som vist på plankart.

Veg f_SKV3 skal opparbeides med minimum 3,5 m bredde.

6.2.2 Fortau (felt o_SF1 – o_SF2)

Fortau skal være offentlig og opparbeidet som vist på plankart, med bredde 2,75 m + 0,25 m skulder.

Det skal benyttes kantstein av granitt, utforming tilsvarende tilstøtende fortau langs Nordbyveien.

Det tillates avkjørsler over nedsenket fortau.

6.2.3 Annen veggrunn – grøntareal

Annen veggrunn – grøntareal (felt o_SVG)

Annen veggrunn langs Nordbyveien skal være offentlig. Arealene må opparbeides i samsvar med byggeplan godkjent av vegeier. Anlegg og beplantning skal ikke være til hinder for drenering av vann eller frisikt.

Annen veggrunn – grøntareal (felt SVG og f_SVG)

Annen veggrunn langs privat veg skal være privat, langs felles avkjørsel skal den være felles. Arealene må tilsås eller opparbeides som adkomst til boliger og parkering. Anlegg og beplantning skal ikke være til hinder for drenering av vann eller frisikt.

6.2.4 Parkering (felt f_SPA)

Parkeringen skal være felles for felt BKS og benyttes til gjesteparkering og parkering for boliger uten egen parkering. Det tillates oppført åpen, overbygget parkering med ladepunkt, avstand minimum 1 m fra formålsgrænse.

7. Bestemmelser til hensynssoner (PBL § 12-6)

7.1 Sikringszone frisikt (H140)

Frisiktlinjer er vist i plankartet. I frisiktsonen er det ikke tillatt med busker, gjerder eller andre sikthindre med høyde over 0,5 meter over vegbanen. Frittliggende boder og garasjer kan ikke plasseres i frisiktsoner.

7.2 Støysoner (H210 og H220)

Rød støyzone (H210)

Det tillates ikke bygg til varig opphold eller uteoppholdsareal innenfor rød støyzone.

Gul støyzone (H220)

Nye bygg i gul støyzone skal utformes slik at uteoppholdsareal og oppholdsrom innendørs tilfredsstiller grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442 tabell 3, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter denne tabellen.

Ved søknad om tiltak innenfor gul støyzone skal det alltid følge en støyvurdering med beskrivelse av hvordan kravene til skjerming mot støy blir ivaretatt.

7.3 Detaljeringszone – reguleringsplan skal fortsatt gjelde (H910)

Hensynssone H910 er benyttet i områder med midlertidig anleggsbelte (bestemmelsesområde #1) hvor eksisterende regulering fortsatt skal gjelde etter at anlegget er ferdigstilt.

7.4 Bestemmelsesområder (pbl. § 12-7)

#1 Midlertidig anleggsområde innenfor hensynssone 910

Områdene benyttes som midlertidig anleggsområde ved oppfylling og beplantning av sideareal mot fylkesvegen og opphører når nødvendige tiltak er gjennomført.

#2 Midlertidig anleggsbelte

Områdene benyttes som midlertidig anleggsområde ved gjennomføring av planen og opphører når nødvendige tiltak er gjennomført. Områdene skal settes i stand så snart som mulig, og senest i løpet av påfølgende vekstsesong etter at tiltaket er avsluttet.

#229396 Automatisk fredet kulturminne

8. Det berørte kulturminnet, ID 229396, som er markert som Bestemmelsesområde #229396 i plankartet kan fjernes uten ytterligere arkeologisk undersøkelse. Rekkefølgebestemmelser

8.1 Før Rammetillatelse

Løsning for avløp med selvføll mot nord/vest må utredes og skal godkjennes av kommunen.

Trykkforhold for vannforsyning i planområdet må utredes og løsning skal godkjennes av kommunen.

Støytiltak skal være ferdig prosjektert for uteområder og bygg.

8.2 Før tillatelse til tiltak

Før tillatelse til tiltak for hvert felt kan gis:

Det må foreligge tilstrekkelig kapasitet på skole og barnehage.

Det skal være sikret tilstrekkelig kapasitet på vanntilførselen til bebyggelsen som skal oppføres.

8.3 Før igangsetting

Det skal foreligge en geoteknisk vurdering som viser tilstrekkelig stabilitet langs Nordbyveien før tiltak i/langs vegen kan igangsettes. Denne oversendes kommunen og vegeier.

Nødvendig kapasitetsøkning på avløpsnett mellom Solbergveien og Holstad skal være sikret opparbeidet.

Tilstrekkelig kapasitet på vannledningsnett mellom vanntårnet på Bollerudåsen og Solbergveien skal være sikret opparbeidet.

8.4 Før brukstillatelse:

Før det kan gis brukstillatelse til boliger:

Overvannsanlegg med fordrøyning for det aktuelle tiltaket skal være gjennomført etter godkjente planer.

Planlagte og godkjente tiltak for vannforsynings- og avløpsnett skal være gjennomført.

Veg SKV1 skal være ferdig opparbeidet til og forbi feltet.

Fortau (o_SF1 og o_SF2) skal være ferdig opparbeidet.

8.5 For felt B skal tiltak for skjerming mot trafikkstøy være gjennomført jfr. § 5.1, leke- og fellesarealene skal være opparbeidet i henhold til utomhusplanen. Før ferdigattest:

Før det kan gis ferdigattest til boliger skal Fortau (o_SF1 og o_SF2) være overtatt av kommunen.



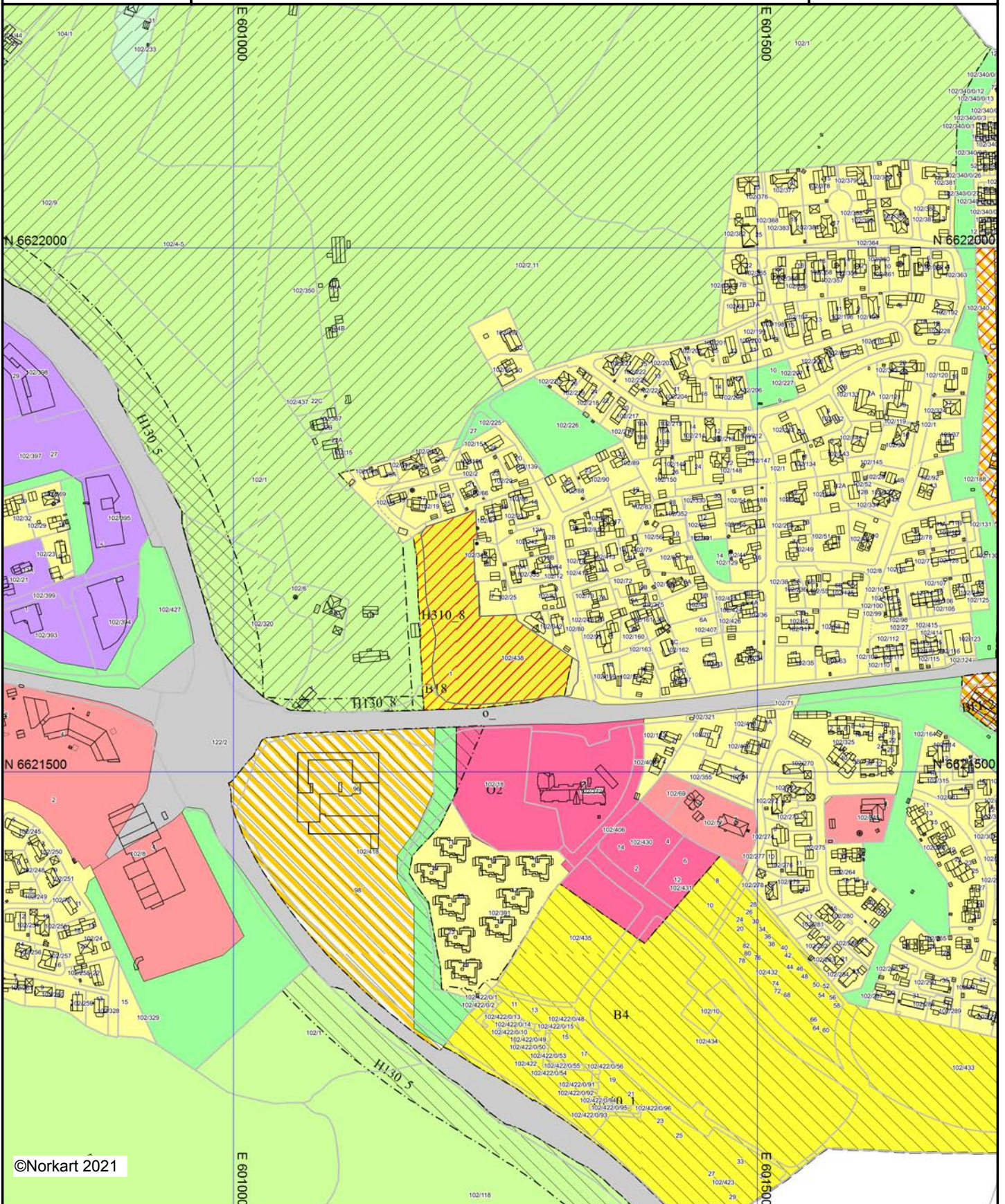
Ås kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 102/438
Adresse: Solbergveien 1
Dato: 25.05.2021
Målestokk: 1:5000



UTM-32



©Norkart 2021

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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
 -  Faresone - Ras- og skredfare
 -  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
 -  Faresone - Annen fare
 -  Sikringsonegrense
 -  Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
 -  Angitthensyngrense
 -  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
 -  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
 -  Infrastrukturgrense
 -  Infrastruktursone - Rekkefølgekrav infrastruktur
 -  Gjennomføringsgrense
 -  Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
 -  Boligbebyggelse - nåværende
 -  Boligbebyggelse - fremtidig
 -  Tjenesteyting - nåværende
 -  Tjenesteyting - fremtidig
 -  Næringsbebyggelse - nåværende
 -  Andre typer bebyggelse - nåværende
 -  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
 -  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig
 -  Veg - nåværende
 -  Grønnstruktur - nåværende
 -  Friområde - nåværende
 -  LNFR-areal - nåværende
 -  LNFR-areal, Spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
-  Planområde
 -  Planens begrensning
 -  Grense for arealformål
 -  Påskrift områdenavn



Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Ås kommune

Kommunenr.	3021	Gårdsnr.	102	Bruksnr.	438	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Solbergveien 1A, 1406 SKI								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPL_22-34
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3021/dokumenter/6247/KPLAN_22_34_Planbestemmelser_vedtatt_15062022.pdf
Delarealer	Delareal 3 502 m ² BestemmelseOmrådenavn Prioritert utbyggingsområde Solberg KPBestemmelseHjemmel forhold som skal avklares og belyses
	Delareal 3 502 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 3 502 m ² KPHensynsonenavn H110_1 KPSikring Nedslagsfelt drikkevann

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	312
Navn	Detaljreguleringsplan for Solbergveien 1 m.fl.
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.10.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3021/dokumenter/6150/312_Reguleringsbestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 1 439 m ² Formål Lekeplass Feltnavn f_BLK
	Delareal 109 m ² Formål Annen veggrunn - grøntareal Feltnavn o_SVG1
	Delareal 3 387 m ² RPHensynsonenavn H220
	Delareal 11 m ² Formål Annen veggrunn - grøntareal Feltnavn o_SVG6
	Delareal 39 m ² Formål Renovasjonsanlegg Feltnavn f_BRE1
	Delareal 239 m ² Formål Parkering Feltnavn f_SPA
	Delareal 55 m ² Formål Annen veggrunn - grøntareal Feltnavn o_SVG4
	Delareal 403 m ² Formål Kjøreveg Feltnavn f_SKV2
	Delareal 116 m ² Formål Kjøreveg Feltnavn f_SKV3
	Delareal 5 m ² Formål Annen veggrunn - grøntareal Feltnavn o_SVG2
	Delareal 72 m ² Formål Renovasjonsanlegg Feltnavn f_BRE2
	Delareal 1 013 m ² Formål Uteoppholdsareal Feltnavn f_BUT

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	R-326
-----------	-------

Navn	Omsorgsboliger ved Nordbyvegen
Status	Planforslag
Plantype	Detaljregulering
Id	328
Navn	Områderegulering for frittliggende småhusbebyggelse
Status	Planforslag
Plantype	Områderegulering

**193-19-9026 Solbergveien Solberg Hage - Leiligheter -
Ubekreftet grunnboksrapport inkl eiendommens
rettigheter**

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

NORKART

Kommune: 3021 ÅS

Data uthentet: 23.10.2023 kl. 14:49

Grunneiendom: Gnr: 102 Bnr: 441

Oppdatert per: 23.10.2023 kl. 14:49

Grunnboksinformasjon**HJEMMELSOPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett****2021/85169-1/200**

21.01.2021 21:00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Vederlag: NOK 26.680.000

KJØPER: SOLBERG HAGE UTVIKLING AS

Org.nr: 917096325

Gjelder denne registerenheten med flere

Urådigheter

2022/67655-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

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

1896/900028-1/6

31.08.1896

BESTEMMELSE OM GJERDE

OVERFØRT FRA: 3021-102/438

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1896/900029-2/6

31.08.1896

BESTEMMELSE OM GJERDE

Bestemmelser om veiarbeide.

OVERFØRT FRA: 3021-102/438

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1928/900221-1/6

10.02.1928

BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: Knr:3021 Gnr:102 Bnr:20

Gjelder utvei.

OVERFØRT FRA: 3021-102/438

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1946/203421-2/6

09.11.1946

BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: Knr:3021 Gnr:102 Bnr:24

OVERFØRT FRA: 3021-102/438

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1946/203422-2/6

09.11.1946

BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: Knr:3021 Gnr:102 Bnr:25

OVERFØRT FRA: 3021-102/438

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[1952/203575-1/6](#)

20.08.1952

SKJØNN

Ekspropriasjonsoverskjønn avh. 14.5.1952 Akershus E-verk.
OVERFØRT FRA: 3021-102/438
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[1952/203577-1/6](#)

20.08.1952

SKJØNN

Fravikelseskjennelse avsagt 10.7.1952
OVERFØRT FRA: 3021-102/438
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[1958/204020-2/6](#)

28.10.1958

BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER:Knr:3021 Gnr:102 Bnr:75
OVERFØRT FRA: 3021-102/438
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[1967/201026-1/6](#)

01.03.1967

ERKLÆRING/AVTALE

Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
OVERFØRT FRA: 3021-102/438
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[1976/202107-1/6](#)

17.03.1976

ELEKTRISKE KRAFTLINJER

Bestemmelse om bebyggelse langs linjen
Bestemmelser om fjerning av trær ved linjen.
Bestemmelser om drift/vedlikehold
Rettighetshaver: Ås Komm. E-verk
OVERFØRT FRA: 3021-102/438
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[1978/206225-1/6](#)

26.07.1978

BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER:Knr:3021 Gnr:102 Bnr:25
OVERFØRT FRA: 3021-102/438
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[1981/201073-1/6](#)

04.02.1981

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Bestemmelser om tømmeravvking og hugging av trær.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
OVERFØRT FRA: 3021-102/438
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[1981/209193-1/6](#)

09.10.1981

BESTEMMELSE OM VEG

Rettighetshaver: Ås kommune
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
OVERFØRT FRA: 3021-102/438
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[1995/9831-1/6](#)

22.08.1995

BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER:Knr:3021 Gnr:102 Bnr:349
OVERFØRT FRA: 3021-102/438
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[1997/11397-1/6](#)

12.09.1997

BEST OM GARASJE/PARKERING

RETTIGHETSHAVER:Knr:3021 Gnr:102 Bnr:143
OVERFØRT FRA: 3021-102/438
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[1999/4160-1/6](#)

20.04.1999

BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER:Knr:3021 Gnr:102 Bnr:352
OVERFØRT FRA: 3021-102/438
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[2000/1315-1/6](#)

31.01.2000

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

RETTIGHETSHAVER:Knr:3021 Gnr:102 Bnr:349
OVERFØRT FRA: 3021-102/438
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[2000/5205-1/6](#)

27.04.2000

BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER:Knr:3021 Gnr:102 Bnr:349
OVERFØRT FRA: 3021-102/438
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[2001/14371-1/6](#)

16.10.2001

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Rettighetshaver: ÅS KOMMUNE
Bestemmelse om adkomstrett
OVERFØRT FRA: 3021-102/438
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[2004/17275-1/6](#)

20.12.2004

ERKLÆRING/AVTALE

RETTIGHETSHAVER:Knr:3021 Gnr:102 Bnr:376
RETTIGHETSHAVER:Knr:3021 Gnr:102 Bnr:382
Bestemmelse om trær og vegetasjon
OVERFØRT FRA: 3021-102/438
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[2007/428156-4/200](#)

29.05.2007

SKJØNN

Takstnr. 8, rettsbok s 21-24 med henvisning til spesiell
skjønnsforutstning nr. 4.
OVERFØRT FRA: 3021-102/438
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[2007/556934-1/200](#)

10.07.2007

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
OVERFØRT FRA: 3021-102/438
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[2008/336229-1/200](#)

25.04.2008

ERKLÆRING/AVTALE

RETTIGHETSHAVER:ELVIA AS
Org.nr: 980489698
Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av
høyspent kabelanlegg samt ny kabelendemast.
OVERFØRT FRA: 3021-102/438
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[2014/56884-1/200](#)

21.01.2014

ERKLÆRING/AVTALE

RETTIGHETSHAVER:STATENS VEGVESEN
Org.nr: 974725460
Tilleggsavtale om ledningsnett og riggplass
Rett til å legge, ha og vedlikeholde overvannsledning med
tilhørende kum sør for Nordbyveien
OVERFØRT FRA: 3021-102/438
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[2016/992919-1/200](#)

28.10.2016

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

RETTIGHETSHAVER:Knr:3021 Gnr:102 Bnr:25
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
OVERFØRT FRA: 3021-102/438
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[2020/2214368-1/200](#)

11.03.2020 21:00

BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER:ÅS KOMMUNE
Org.nr: 964948798
Bestemmelse om rett til gang- og sykkelvei
OVERFØRT FRA: 3021-102/438
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[2021/85192-1/200](#)**PANTEDOKUMENT**

21.01.2021 21:00 BELØP: NOK 250.000.000
PANTHAVER:NORDEA BANK ABP FILIAL I NORGE
Org.nr: 920058817
OVERFØRT FRA: 3021-102/438
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/67655-1/200

18.01.2022 21:00 **PANTEDOKUMENT**
BELØP: NOK 450.000.000
PANTHAVER:ESTATOR EIENDOMSMEGLING AS
Org.nr: 987954337
OVERFØRT FRA: 3021-102/438
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/67655-2/200

18.01.2022 21:00 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER
UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
RETTIGHETSHAVER:ESTATOR EIENDOMSMEGLING AS
Org.nr: 987954337
OVERFØRT FRA: 3021-102/438
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/583780-1/200

01.06.2022 21:00 **BESTEMMELSE OM NETTSTASJON**
RETTIGHETSHAVER:ELVIA AS
Org.nr: 980489698
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg
Bestemmelse om (begrensning av) endring i terrenget i nærheten av
anlegg
OVERFØRT FRA: 3021-102/438
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2023/245062-1/200

07.03.2023 21:00 **REGISTRERING AV GRUNN**
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA:Knr:3021 Gnr:102 Bnr:438

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Ingen rettigheter funnet.

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

BUDSJETT FOR SOLBERGVEIEN REALSAMEIE

Vedlegg til salgsprospekt for prosjektet

	antall	terminer	pris		
Felleskostnader fra sameierne	64	1	1500	96 000	
Snømåking/strøing/feiing					30 000
Grøntareal/lekeplass, vedlikehold					45 000
Andre kostnader med drift og vedlikehold					15 000
Overskudd					6 000
				96 000	96 000

Alle inntekter og kostnader i ovennevnte budsjett er inkludert i budsjettene for de to eierseksjonssameiene.

Renovasjonsanlegg er plassert på realsameiets tomt, men kostnadene blir belastet seksjonseierne eller eierseksjonssameiene

HUSORDENSREGLER FOR Solbergveien 1 A-D Eierseksjonssameie

Foreslått vedtatt på ordinært årsmøte 28.05.2024

1. FORMÅL

Husordensreglene skal sikre beboeres trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, samt skape et godt bomiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

Det er viktig at leilighetene, fellesarealene og fellesanlegg brukes på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre.

Det er ønskelig at den enkelte sameier og beboer bidrar til og tar ansvar for at beboerreglementet følges.

Sameierne er selv ansvarlig for vedlikehold av egenseksjon

2. GENERELT

Beboerne i sameiet plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Eier av leilighet er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av alle medlemmer i husstanden, av fremleietakere og av andre personer som er gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Seksjonen og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Eier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av vedtekter og husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet forårsaket av ovennevnte personer.

Brudd på husordensreglene kan medføre påtale.

3. AKTIVITETER OG STØYNIVÅ

Beboerne i boligsameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 22.00– 06.00 søndag-torsdag (23:00-08:00 fredag og lørdag)

I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter angitt tidspunkt for kveldsro, varsles naboer i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07.00–20:00
- Lørdager klokken 10.00–18:00

Svært omfattende og støyende arbeider skal varsles med oppslag på Vibbo.no og bare foretas på hverdager i tidsrommet 08.00-17.00.

4. FELLESAREALER

Beboere skal ivareta fellesarealene på en god og forsvarlig måte til glede for alle. Det er ikke anledning til å sette fra seg skotøy, søppel, barnevogner, sykler eller andre uvedkommende ting i inngangspartier, trappeoppganger, eller sette fra seg møbler og annet på øvrig fellesareal. Den enkelte beboer er ansvarlig for at det er ryddig i inngangsparti, trappeoppgang, i garasjeområdet og fellesareal rundt bygget. Hvis beboere ønsker dørmatte utenfor inngangsdør, skal den være hel, pen og ren og beboer er selv ansvarlig for å ta inn matten før vask. Vask av fellesarealer settes ut til firma. Ingen må sette fra seg personlige eiendeler/gjenstander i felles trapperom eller ganger.

Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter slik at det går utover deres behov. La heller ikke firbente venner gjøre fra seg her.

Røyking av tobakk eller bruk av e-sigaretter/damping i fellesområder som trapper, ganger, heiser og i garasjelegget er forbudt.

Beboere bes å være ekstra varsomme med fellesområdene under flytting. Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for skader som påføres fellesområder av seksjonseier eller andre tilhørende seksjonen. Ved bruk av eksterne aktører bes beboer føre tilsyn over vareleveranser og melde styret dersom skade blir påført fellesareal.

Det er den eksterne aktøren / beboeren som da er økonomisk ansvarlig for skadene.

Alle fellesdører som er låsbare skal alltid være låst.

Motorstyrte dører må ikke sperres i åpen stilling da dette medfører skader på dørmotorer. Sett ikke gjenstander i heisdøråpning for å hindre at heisdøren lukkes. Dette skader automatikken. Ved behov kan beboer be styret om heisnøkkel for å holde heisdører åpne.

Beboere plikter å varsle styret dersom det oppstår skader på seksjon og bod som har/kan skade fellesområdene (vannskader, muggskader, brannskader, frostskader, skadedyr og liknende).

5 SKILTING

Det skal settes opp skilt på postkasser. Det tillates kun lapper i en kort overgangsperiode.

5.1 Porttelefon

Ved nye beboere i seksjon skal styret varsles slik at ringelisten tilhørende porttelefonen kan oppdateres med riktig navn.

Beboere skal ved ingen anledning åpne døren for ukjente som skulle ringe på.

6. PARKERING

Det skal ikke parkeres biler utenfor oppmerkede parkeringsplasser da dette kan hindre utrykningskjøretøy og leveranser til sameiet. Beboere skal kun benytte seg av anviste private parkeringsplasser i parkeringskjeller. Oljeskift, lakkering og større reparasjoner av kjøretøy er av miljøhensyn og fare for brann ikke tillatt i garasjelegget. Hjulskift er tillatt. Lagring av bildeler, dekk og annet løstøre er ikke tillatt i garasjelegget.

Private parkeringsplasser skal til enhver tid respekteres. Det er kun tillatt med ett kjøretøy pr. Parkeringsplass. Det må ikke parkeres foran avfallsbrønnene eller på områder som sperrer for veier forbeholdt biler fra nødetater.

Brudd på parkeringsregler anses som brudd på sameiets bestemmelser og behandles deretter. Grove brudd kan medføre borttauing uten forvarsel for overtrederes regning.

7. SØPPEL

Det er satt opp avfallsbrønner på området. I avfallsbrønner for papp og papir skal det ikke kastes plastposer. I avfallsbrønner for restavfall kastes matavfall og øvrig restavfall (dog ikke glass og metall og spesialavfall) Matavfall skal legges i egne avfallsposer levert av Follo Ren og skal være knyttet igjen. Øvrig restavfall skal legges i poser som knyttes igjen. Det er ikke tillatt å plassere restavfall, papiravfall eller annet avfall på utsiden av avfallsbrønnene. Sjekk nettsiden til folloren.no

Legg ikke ut mat til fugler da dette både fører til forurensning og kan lokke skadedyr til eiendommen.

8. TERRASSER

Det er kun tillatt å benytte elektrisk grill eller gassgrill på terrasser. Gassbeholdere skal ikke under noen omstendighet oppbevares innendørs i leilighet, garasje eller bod i kjelleren pga. eksplosjonsfaren. Dette gjelder også små gassbeholdere som f.eks tilhører stormkjøkken. Gassbeholdere som står på balkonger/terrasser, skal skjermes for direkte sollys/varme pga. Eksplosjonsfare.

Bruk av åpen ild på balkonger og terrasser er ikke tillatt. Unntak er stearinlys. Montering av utepeis, bålpanner eller lignende er ikke tillatt.

Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke tillatt å henge blomsterkasser på utsiden av rekkverket på egen terrasse. Det er heller ikke tillatt å henge blomsterkasser på innsiden av rekkverket på egen terrasse. Dette endrer byggets fasademessige preg og vil også medføre søl av vann og jord på etasjene under.

Bruk av parasoller på terrassene medfører fare og kan derfor kun benyttes om disse er forsvarlig sikret.

Det er ikke tillatt å riste tøy og tepper utenfor balkong, vinduer eller innendørs i sameiets felleslokaler. Det er ikke tillatt å forsøple fra egen balkong ned i andre sine hager. Balkong skal ikke benyttes som lagringsplass for søppel.

Beboere er av sikkerhetsmessige grunner ansvarlig for å fjerne snø og is fra gelendre, slik at dette ikke kan falle ned på personer eller eiendom nedenfor. Det tillattes at beboere rydder snø fra sin balkong ved at de som bor under varsles.

Det er ikke tillat å kaste snø ut fra verandaene. Dette på grunn av at det spruter snø/is på vinduene til de som bor i første etasje.

9. SOLSKJERMING UTVENDIG

Beboere skal forholde seg til oppdatert informasjon på Vibbo.

Det skal kun kjøpes godkjente produkter/farger fra leverandører godkjent av styret.

10. UTEAREALER

Bruk av engangsgrill på sameiets eiendom er forbudt. Det skal ikke settes private eiendeler på sameiets uteareal. Alle sameiets uteområder skal behandles med varsomhet og respekt, slik at sameiets flotte utearealer kan opprettholdes. Styret oppfordrer til et røykfritt miljø på sameiets områder.

11. DYREHOLD

Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Hunder skal alltid være i bånd i ganger og øvrige fellesarealer. Katter skal ikke være uten tilsyn av eier på innvendige fellesarealer. Det er eiers ansvar at dyr ikke gjør fra seg på sameiets fellesarealer eller utearealer som eies/disponeres av den enkelte sameier. Dette gjelder også området rundt avfallsbrønner. Eier plukker opp etterlatenskaper.

12. MELDINGER OG HENVENDELSER

Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig til gjeldende e-post adresse/gjennom Vibbo. Anonyme henvendelser besvares ikke.

13. INSTALLASJONER

Den enkelte seksjonseier kan ikke uten styrets godkjennelse foreta installasjoner på fellesarealer (herunder fasader), bod-arealer og garasjeanlegg. Eventuell utsmykning av fellesarealer skal kun gjennomføres etter samtykke fra styret i sameiet, eller etter styrets beslutning.

Utvendige lyslenker/ lysslynger o.l. må brukes med omtenkksomhet, slik at disse ikke er til sjenanse for andre. Blinkende lyslenker/ lysslynger tillates ikke.

14. SYKKELPARKERING

Det er avsatt egne arealer hvor sykler skal parkeres. Plassene er umerket. Her er det ikke anledning til å lagre gamle eller ødelagte sykler som åpenbart ikke lenger er i bruk. Her er det forbudt å parkere motorsykler/mopedder.

15. SIKKERHET

Beboere plikter å sette seg inn i branninstruks, rømningsvei og bruk av brannslukningsutstyr. Det vises til retningslinjer og instruks for brannsikkerhet gjengitt på Vibbo.

Eier av seksjon plikter å instruere og informere eventuelle leietakere om branninstruksen og rutiner rundt dette.

Det vises ellers til «tema» på Vibbo for mer informasjon

Megler: Estator Eiendomsmegling AS Foretaksregisteret orgnr. 987954337MVA
Type oppdrag: 04.Salg eiendom-prosjektert(buoppflov)
Eierform: Eierseksjon / Fellestomt
Oppdragsnr: 193-21-0133
Omsetningsnr: 193-24-0017

KJØPEKONTRAKT

EIERSEKSJON UNDER OPPFØRING

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

Mellom

Solberg Hage Utvikling AS

Orgnr: 917096325

Postboks 3070, 1402 Ski

heretter kalt **selgeren**, og

NNNNN NNNN

Født: 01.23.45

NNNNN NNNN

Født: 01.23.45

Retthjemveien 1234, 9876 Follo

Mob: E-post:

Mob: E-post:

heretter kalt **kjøperen**, er i dag inngått følgende kontrakt:

Elektronisk tinglysing – informasjon til kjøpers bank

Dette oppgjøret skal tinglyses elektronisk - kjøpers BankID-signerte pantedokument må sendes til følgende organisasjonsnummer via Altinn:
- 987954337 (Estator Eiendomsmegling AS)

Dersom bank eller kjøper ikke har mulighet til BankID-signering av pantedokumentet må megler kontaktes så snart som mulig for å avklare tinglysingsmetode (papir / elektronisk).

1. SALGSOBJEKT

Selger har oppført til sammen 64 boliger i prosjektet Solberg Hage. Prosjektet er organisert med to stk eierseksjonssameier, ett for 12 atriumhus og ett for 52 leiligheter i 4 leilighetsbygg. Alle seksjonseierne er eiere i et realsameie som består av bl.a. felles adkomst, renovasjonsløsning, gjesteparkeringsplasser, grønt- og lekearealer, m.m.

Selger overdrar herved til kjøper sin eiendom, **Solbergveien 1 X, leil. X 0x0x, Gnr.101 Bnr. 441 Snr.xx**, og heretter kalt Eiendommen. Eiendommen er ferdig oppført.

Prosjektet ligger på eiet grunn, og bebyggelsen er seksjonert med hhv 12 og 52 boligseksjoner. Hver av seksjonene består av en hoveddel (selve boligen) og med tinglyste tilleggsdeler og/eller vedtektsfestede bruksretter som beskrevet i leveransebeskrivelsen, formelle fakta og prislisten.

Som tilbehør til eiendommen medfølger en andel av fellesareal/realsameie.

Kontrakten gjelder oppføring av bolig hovedsakelig til personlig bruk for kjøper (forbruker).

Eiendommens bebyggelse og anlegg skal oppføres slik det fremgår av leveransebeskrivelsen mv. som følger som vedlegg til denne kontrakt, med de forbehold selger har tatt.

Hjemmelshaver(e) til eiendommen er:

SolbergHage Utvikling AS

Org.nr: 917096325

2. KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Eiendommen overdras for en kjøpesum kr x xxx xxx,-, kroner
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX00/100, heretter kalt **kjøpesummen**.

Kjøpesummen (vederlaget) omfatter i tillegg til Boligen også vederlag for tilleggsdel biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg og bod i felles bodanlegg.

Kjøpesummen gjøres opp på følgende måte:

Kjøpesum og omkostninger	Beløp
Kontraktssum	x xxx xxx,-
Dokumentavgift	10 400,-
Tingl.gebyr skjøte	500,-
Tingl.gebyr pantedokument	500,-
Pantattest kjøper	240,-
Totalt kr.	,-

I tillegg kommer tinglysningsgebyr med kr. 500,- og attestgebyr pålydende kr. 240,-, for hvert pantedokument kjøper ønsker tinglyst på Eiendommen i forbindelse med etablering av pant. Omkostningene forfaller til betaling samtidig med sluttoppgjøret. Selger tar forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer, endringer belastes/godskrives kjøper.

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers betalingsplikt ikke inntre før selger har stilt garanti etter bustadoppføringslova § 12.

3. ENDRINGS- OG TILLEGGSARBEID

Boligen er ferdigstilt og det er ikke anledning til tilvalg fra selger.

4. OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling:

Estator Eiendomsmegling AS.
Torgveien 10, 1400 Ski.
Tlf.: 64 91 18 50
folloppgjor@partners.no

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

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglers klientkonto nr. 11004284285, Estator Eiendomsmegling AS og merkes med:
193-21-0xxx Solberg Hage.

Kjøpesummen regnes ikke som betalt med befriende virkning før innbetalt beløp er disponibelt på meglerforetakets klientkonto.

Dersom kjøpesummen ikke blir innbetalt til meglerforetakets klientkonto i rett tid eller ev. lånedokumenter i tinglygingsklar stand ikke er meglerforetakets oppgjørsavdeling i hende innen overtakelse, svarer kjøper den til enhver tid fastsatte forsinkelsesrente iht. forsinkelsesrenteloven, til selger. Forsinkelsesrente beregnes av hele kjøpesummen, med fratrukk av ev. innbetalt og for selger disponibelt forskudd, frem til hele kjøpesummen samt omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Fullt oppgjør anses ikke innbetalt før også ev. påløpte forsinkelsesrenter er innbetalt. Dette avtalepunkt gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Før noen del av kjøpesummen blir utbetalt til selger må hjemmel til eiendommen være overført kjøper, jf. bustadoppføringslova § 46. Alternativt må selger stille garanti etter bustadoppføringslova § 47.

Selger gjøres oppmerksom på at det normalt tar 2-3 uker fra overtakelse til utbetaling av oppgjør. Dette grunnet behandlingstid hos Statens Kartverk, postgang samt transaksjonstid banker imellom.

Dersom kjøper ønsker å påberope seg mangler ved overtakelse eller noe av beløpet på annen måte er omtvistet ved overtakelse, kan ikke selger holde tilbake nøkler eller nekte å overlevere eiendommen dersom kjøper foretar betaling av det omtvistede beløpet til meglers klientkonto eller til en sperret bankkonto som bare kan disponeres av kjøper og selger i fellesskap. Meglerforetaket eller bank skal imidlertid kunne foreta utbetalingen fra kontoen i samsvar med rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom.

Kjøper har iht. bustadoppføringslova § 49 deponeringsrett for omtvistet beløp og kan kreve overtakelse og hjemmelsoverføring. Selger kan etter forsinkelsesrenteloven kreve forsinkelsesrente for beløp som ev. urettmessig er deponert for mye. Dette gjelder ikke dersom partene har avtalt at et bestemt beløp som skal holdes tilbake i påvente av retting.

Dersom det ett år etter at eiendommen er overtatt fortsatt ikke er dokumentert at vilkårene for utbetaling til entreprenør er oppfylt, gis oppdragsansvarlig fullmakt til å sette det omstridte beløp på en egen konto i norsk bank, hvor utbetaling krever begge parters samtykke.

Alternativt kan pengene deponeres i Norges bank etter lov om deponering i gjeldshøve av 17. februar 1939 nr. 1.

Meglerforetaket er underlagt lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) med tilhørende forskrift. Det følger av hvitvaskingsloven at meglerforetaket er forpliktet til å gjennomføre kundetiltak overfor begge partene i handelen. Dette innebærer at både selger og kjøper forplikter seg til å fremlegge gyldig legitimasjon slik at identitet kan bekreftes før handelen gjennomføres. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

5. GARANTI

Selger skal stille garanti etter bustadoppføringslova § 12 straks etter avtaleinngåelse.

Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og til fem år etter overtakelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av opprinnelige kjøpesum uten tilleggsarbeider frem til overtakelse og minst 5 % etter overtakelse.

Dersom det er avtalt at det skal innbetales forskudd ved avtaleinngåelse må selger stille garanti etter bustadoppføringslova § 47 for å få instruksjons- og disposisjonsrett over midlene.

6. HEFTELSER

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for den eiendommen denne Eiendommen er en del av og har gjort seg kjent med innholdet av denne.

Kjøper er kjent med eiendommens servitutter og overtar disse slik de fremkommer av Grunnboken eller som er angitt i salgsprospektet. Kjøper aksepterer i tillegg at det på eiendommen kan påheftes servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, herunder erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder og energi/nettverk m.m.

Kjøper er kjent med at selger vil påhefte pant på eiendommen i forbindelse med byggelån. Dette pantet vil bli slettet i forbindelse med overtakelse / meglers oppgjør, enten ved at pantet slettes før overtakelse eller at meglers utbetaling skjer mot inneståelse for sletting mottatt fra panthaver (som må være norsk bank)

Selger gir herved Estator Eiendomsmegling AS ugjenkallelig fullmakt til å innfri, ev. midlertidig innfri for overføring til annet panteobjekt, de pengeheftelser som kjøper ikke skal overta.

Innfrielse av panteheftelser skjer ved at megler, etter å ha mottatt kjøpesummen, benytter de nødvendige deler av kjøpesummen til å innfri pantegjeld som ikke skal overtas av kjøper og påser at panthaver besørger panteheftelsene slettet.

Selger garanterer at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art på eiendommen, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det pantattesten viser. Selger forplikter seg til å umiddelbart underrette kjøper og oppdragsansvarlig dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøte finner sted. Videre forplikter selger seg til å

betale alle avgifter m.v. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller til betaling før overtakelse. Selger gir meglerforetakets oppgjørsavdeling ugjenkallelig fullmakt til å innfri ev. krav som ikke er betalt på oppgjørstidspunktet.

7. TINGLYSING OG SIKKERHET

Selger har utstedt pantedokument med urådighetserklæring til Estator Eiendomsmegling AS. Meglerforetaket foretar tinglysing av denne for selgers regning. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for den til enhver tid utbetalte del av kjøpesummen og all utbetaling til selger skal, inntil tinglysning av skjøtet finner sted, ha sikkerhet innenfor kjøpesummens ramme. Pantedokumentet er felles for alle kjøperne i prosjektet.

Ved underskrift av denne kontrakt skal hjemmelshaver undertegne skjøte til kjøper. Skjøtet oppbevares hos Estator Eiendomsmegling AS, som besørger dette tinglyst når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, eiendommen er overtatt og ev. seksjonering/fradeling er tinglyst. Partene gir Estator Eiendomsmegling AS fullmakt til å påføre gårds-, bruks- og seksjonsnummer på skjøtet.

All tinglysning av dokumenter på eiendommen skal foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling. Dokumenter som skal tinglyses må snarest overleveres oppdragsansvarlig i undertegnet og tinglysingsklar stand.

8. OVERTAKELSE

Eiendommen overtas i den stand det var ved besiktigelsen.

Eiendommen overtas av kjøper **xx.xx.xxxx kl xx.xx**

Kjøper overtar eiendommen med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selger, under forutsetning at kjøper har oppfylt sine forpliktelser.

Eiendommen overtas uten leieforhold av noen art, slik at hele eiendommen leveres ledig for kjøper. Selger forplikter seg frem til overtakelse å ikke forføye avtalemessig over eiendommen og/eller dens tilhørende rettigheter uten kjøpers samtykke.

Ved overtakelsen skal eiendommen leveres i ryddig og byggerengjort stand. Kjøper aksepterer rengjøringen og ryddingen ved signering av overtakelsesprotokollen. Ved undertegnelse av denne kontrakt samtykker partene til at én representant fra kjøper (dersom de er flere) og én representant fra selger (dersom de er flere) har fullmakt til å gjennomføre overtakelsen og undertegne overtakelsesprotokoll.

Kjøper svarer fra overtakelsen for alle eiendommens utgifter og oppebærer ev. inntekter. Risikoen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken av eiendommen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunktet kjøper kunne overtatt bruken.

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

Dersom partene ønsker å fravike overtakelsestidspunktet må partene skriftlig informere megler om nytt overtakelsestidspunkt.

Selger vedtar utkastelse uten søksmål og dom etter tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 13-2, 3. ledd bokstav e), jf. § 13-11, hvis fraflytting ikke har funnet sted innen 30 – tretti - dager etter avtalt overtakelsestidspunkt. Dette gjelder såfremt ingen annen avtale er gjort mellom partene.

Eiendommen skal overtas ved overtakelsesforretning hvor begge parter deltar. Kjøper skal skriftlig anmerke i overtakelsesprotokollen eventuelle forhold som påberopes som mangel ved eiendommen, samt beløp kjøper vil holde tilbake i oppgjøret på grunn av disse. Overtakelsesprotokollen skal signeres av begge parter.

Ved signering av overtakelsesprotokollen skal kjøpesummen inkludert tilbakeholdt beløp anses deponert, slik at den del av kjøpesummen som er holdt tilbake ikke kan disponeres av noen av partene alene, jfr. pkt. 4, 10. avsnitt. Den øvrige delen av kjøpesummen frigis til selger når kjøpers skjøte er tinglyst, jfr. pkt. 4, 8. avsnitt. Kreditorer kan ikke søke dekning i kjøpesummen på meglers klientkonto før vilkårene for utbetaling av kjøpesummen i henhold til denne kontrakt er oppfylt, jf. eiendomsmeulingsloven § 3-2 og dekningsloven § 2-2

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til *eiendommen* ved overtakelsesforretningen såfremt fullt oppgjør er bekreftet innbetalt. Dersom selger utleverer nøkler før innbetaling, bærer selger selv risikoen for dette.

Kjøper kan nekte overtakelse dersom eiendommen på overtakelsestidspunktet har feil og/eller mangler som gir rimelig grunn for nektelsen. Selger forplikter seg da til innen rimelig tid å utbedre alle feil og/eller mangler som blir protokollert under befaringen.

Dersom kjøper til tross for varsling ikke møter til overtakelsesforretning, anses eiendommen overlevert når selger undertegner overtakelsesprotokollen.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt eiendommen. Hvis eiendommen ikke overtas til avtalt tid, og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunkt eiendommen kunne vært overtatt.

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

Om overtakelse av utvendige og innvendige fellesarealer vises det til pkt. 15.

9. SELGERS SANKSJONER

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 30 – tretti - dager eller mer, betraktes oversittelsen normalt som et vesentlig kontraktsbrudd som gir selger rett til å heve avtalen. Før selger gjør hevingsretten gjeldende plikter han å gi kjøper forutgående skriftlig varsel. Kjøper er innforstått med at selgers omkostninger og ev. tap i forbindelse med et dekningsalg må dekkes av kjøper.

10. SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT/KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Eiendommen skal ved overlevering til kjøper være i samsvar med krav stilt i lov eller i medhold av lov og som var gjeldende på tidspunktet for søknad om rammetillatelse.

Eiendommen kan ha mangel dersom kjøper ikke får opplysning om forhold som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Det samme gjelder dersom eiendommen ikke svarer til opplysning som er gitt i annonse, salgsoppgave eller annen markedsføring på vegne av selger. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningen har innvirket på avtalen og at opplysningen ikke er rettet i tide på en tydelig måte.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel, forhold ved eiendommen kjøper kjente eller burde blitt kjent med før avtaleinngåelsen.

11. BYGNINGSMESSIG BESKRIVELSE

Arbeidet på eiendommen skal utføres etter god håndverksmessig standard, og eiendommen skal overleveres til kjøper i samsvar med den leveransebeskrivelse og med det utstyr mv. som følger av salgsoppgaven med vedlegg.

I nye bygg vil det normalt oppstå noe svinnriss, sprekker i sammenføyninger/ skjøter i tapet, maling, bygningsdeler mv. på grunn av bl.a. uttørking av materialer. Mindre sprekker i slike overganger og mellom himling og vegg kan ikke forlanges utbedret med mindre disse innebærer avvik fra vanlig godt håndverk.

Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer og justeringer i detaljprosjekteringen, herunder bl.a. for å etablere nødvendige bæresystemer og føringsveier for tekniske installasjoner, samt eventuelt innkassing av disse.

Selger tar også forbehold om endringer i materialvalg og tekniske løsninger som er nødvendige eller hensiktsmessige, såfremt den generelle standarden og kvaliteten som er beskrevet i leveransebeskrivelsen ikke forringes.

12. MANGLER

Dersom eiendommen har mangler kan kjøper på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kap. IV kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

Dersom kjøper vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved eiendommen må han reklamere skriftlig overfor selger innen rimelig tid etter at mangelen ble oppdaget eller burde blitt oppdaget. Partene plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av ev. skader som følge av mangelen.

Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år etter overtakelsen. Den absolutte reklamasjonsfristen gjelder selv om mangelen ikke kunne oppdages på et tidligere tidspunkt.

Dersom det oppstår mangler hvor kostnadene ved utbedring er urimelig i forhold til den betydning manglene har for eiendommen bruksverdi, har selger rett til å gi kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring.

Selger skal utbedre ev. mangler så snart som mulig og senest innen 3 måneder etter at selger har mottatt reklamasjonen fra kjøper. Kjøper forplikter seg til å gi selger og selgers representanter adgang til eiendommen, og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider, på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00.

13. ETTÅRSBEFARING

Ett år etter overtakelse skal selger innkalle til en felles befaring på eiendommen, jf. bustadoppføringslova § 16.

Ved ettårsbefaringen skal partene i fellesskap gjennomgå eiendommen. Kjøper skal påvise forhold kjøper mener er mangelfulle. Fristene beskrevet i punkt 13 ovenfor er dog gjeldende

også i perioden mellom overtakelse og ettårsbefaringen. Selger hefter ikke for mangler som skyldes uriktig bruk av eiendommen eller skader påført av kjøper. Selger er ikke forpliktet til å foreta reparasjoner som er å anse som ordinært vedlikehold.

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

14. UTVENDIGE OG INNVENDIGE FELLESAREALER

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

Ved opparbeidelsen forbeholder selger seg retten til å foreta justeringer og endringer som er nødvendige som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske eller praktiske løsninger. Dersom det blir nødvendig med endringer som må anses som vesentlige skal selger så langt det er praktisk mulig informere kjøper skriftlig om slike endringer.

Inntil samtlige hus på byggefeltet er ferdigstilt har selger rett til å ha anleggsmaskiner, utstyr o.l. stående på området. Ev. skader som påføres eiendommen skal selger utbedre. Det forutsettes at kjøper har lovlig adkomst til sin eiendom.

Kjøper er kjent med at utvendige arealer/fellesarealer vil kunne bli ferdigstilt, og overtakelsesforretning på disse arealene kan bli avholdt, etter overtakelse av boligen.

Ev. gjenstående arbeider skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid. Selger er forpliktet til å ferdigstille arbeidet og fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før den midlertidige brukstillatelsen er utløpt.

Når sameiet er etablert og overtakelse av fellesareal skal foretas, skal selger innkalle styret i sameiet, eventuelt også realsameiet, til overtakelsesforretning for sameiets fellesarealer. Kjøper gir ved denne avtale styret fullmakt til å gjennomføre overtakelsesforretning og frigi tilbakeholdte beløp relatert til fellesarealene. Fullmakten kan kalles tilbake frem til overtakelse er avholdt.

Selger skal fra overtakelsesbefaringen protokollere at kjøper samtykker til at det tilbakeholdte beløp utbetales selger, slik at verdien av gjenstående arbeider samsvarer med summen av tilbakeholdte beløp. Renter tilfaller selger.

Punkt 13 om mangler er også gjeldende for utvendige og innvendige fellesarealer.

15. FORSIKRINGER

Eiendommen er fullverdiforsikret gjennom sameiets forsikring. Selger forplikter seg til å sørge for å holde bygningen(e) forsikret frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen, jf. bustadoppføringslova § 13 siste ledd. I brann- eller annet skadetilfelle, tilfaller erstatningssummen selger, som snarest mulig plikter å gjenopprette skaden.

Kjøper tegner egen innbo- og løsøreforsikring.

16. FORBEHOLD

Forbehold om salgsmaterialet

Det gjøres oppmerksom på at generelle beskrivelser om boligene ikke passer for alle boligene i prosjektet. Kjøper er i salgsprospektet oppfordret til særskilt til å vurdere solforhold, utsikt, beliggenhet mv. i forhold terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mm. før kjøpstilbud inngis.

Illustrasjoner og tegninger i salgsprospektet og ellers i markedsføringen er kun ment som illustrasjoner og er i detaljer mht. møbler, innredning, busker, trær mv. ikke bindende for selger. Selger vil levere innredning, utstyr og utearealer slik som beskrevet i leveransebeskrivelsen (teksten). Kjøper gjøres spesielt oppmerksom på at plantegningene i salgsprospektet ikke er i målestokk og derfor ikke kan benyttes til måltaking eller arealberegning.

Partene aksepterer at arealavvik for eiendommens tomteareal, så fremt det ikke er vesentlig, ikke er reklamasjonsgrunn eller at slikt avvik ikke kan gi grunnlag for endring av den avtalte kjøpesum. Selger tar også forbehold om mindre avvik (+/- 2 %) i de oppgitte arealene (BRA/P-rom) som følge av at arealberegningene er foretatt på tegninger før byggene er oppført/påbegynt.

17. SAMEIET

Bygningene på eiendommen er seksjonert. Eierseksjonssameiet vil bli stiftet ved seksjonering, og vil således være etablert ved kjøpers overtakelse av sin eiendom. Eierbrøken er fastsatt ved seksjoneringen med basis i boligens bruksareal (BRA). Forholdet mellom sameierne reguleres av eierseksjonsloven og eierseksjonssameiets vedtekter. Vedtekter for sameiet er vedlagt denne kontrakt.

Alle seksjonseiere i sameiet må svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/fellesutgifter overfor sameiet. Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i vedtektene.

Kjøper er kjent med at felleskostnadene vil bli påvirket av sameiets vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak mv. Det tas forbehold om at selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer.

18. ANNET

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

19. SAMTYKKE TIL BRUK AV ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

Partene samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon der denne avtale eller bustadoppføringslova krever skriftlighet.

20. VERNETING

Partene vedtar eiendommens verneting som rett verneting for tvister etter denne kontrakt.

21. VEDLEGG

Følgende dokumenter er fremlagt for partene og er ved signering av denne kjøpekontrakt gjort til en del av herværende avtale:

- Salgsprospekt og vedleggshefte
- Rammetillatelse
- Bustadoppføringslova
- Seksjonering
- Vedtekter, husordensregler
- Brukstillatelse

Dersom selger og kjøper signerer kjøpekontrakten på papir, vil kjøpekontrakten være utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer hvorav hver av partene beholder ett – 1 - eksemplar og ett – 1 - eksemplar oppbevares hos meglerforetaket. Dersom kjøpekontrakten signeres ved bruk av e-signering (bank-ID), vil partene motta melding når kjøpekontrakten er signert av begge parter. Den elektronisk signerte kjøpekontrakten vil bli tilsendt partene straks den er ferdig signert.

Kjøpekontrakter oppbevares hos meglerforetaket i 10 år etter signering.

Sted/dato: Ski,

Kjøper:

Selger:

.....
NN

.....
Solberg Hage Utvikling AS

.....
NN

VEDTEKTER FOR SOLBERGVEIEN 1 EIERSEKSJONSSAMEIE

§ 1 Navn og formål

Sameiets navn skal være Solbergveien 1 Eierseksjonssameie. Sameiet eier grunnen og bygningene på gnr. 102, bnr. 441 i Ås kommune og består av 52 boligseksjoner og 1 næringsseksjon fordelt på fire bygninger.

Hver bruksenhet (seksjon) består av en hoveddel og minst en tilleggsdel. Det er seksjonert en bod som tilleggsdel til hver seksjon. Noen bruksenheter har seksjonert parkeringsplass i garasjekjeller som tilleggsdel. Bruksenhetene på bakkeplan har i tillegg et utomhusareal seksjonert til sin bolig som tilleggsdel. Hoveddelene og tilleggsdelene er inntegnet på seksjoneringsbegjæringens plantegninger og følger automatisk seksjonene ved salg.

Eierseksjonssameiet eier en tinglyst sameierpart i gnr. 102, bnr. 438 i Ås, hvor det er felles adkomstvei, renovasjonsplasser, grøntareal, lekeplass og fire felles parkeringsplasser for gjester til sameiet og Solbergveien 11-13 Eierseksjonssameie.

Eiendommene 102/25 og 102/349 har tinglyst rett til å bruke adkomstvei og renovasjonsplasser på gnr. 102 bnr. 438. Eiendommen 102/442 seksjon 7-12 har tinglyst, eksklusiv rett til å bruke 6 av 10 parkeringsplasser på gnr. 102 bnr. 438.

Eierseksjonssameiet har til formål å ivareta seksjonseierens felles interesser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

§ 2 Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet eller areal til eksklusiv bruk for en av bruksenhetene. Alle fellesutgifter skal fordeles mellom bruksenhetene med basis i eierbrøken, med unntak for følgende kostnader som skal likedeles mellom boligseksjonene:

- avtale for levering av signaler for bredbånd/tv,
- avtale om forretningsførsel/regnskap/revisjon, og
- eventuelle styrehonorarer.

Bruksenhetene er selv ansvarlig for egen innboforsikring og eget strømforbruk.

Sameiet har bergvarmeanlegg for oppvarming og varmt vann. Drifts- og servicekostnader med anlegget skal fordeles i samsvar med eierbrøken, mens forbrukskostnader til oppvarming og varmt vann skal fordeles med basis i målt forbruk.

Sameiet kan opprette en felles driftskonto i bank og en særskilt bankkonto for avsetninger til fremtidig vedlikehold dersom styret eller årsmøtet vedtar det. Slike bankkontoer skal opprettes i sameiets navn og kontoene skal opprettes slik at minst to styremedlemmer i fellesskap må godkjenne alle betalinger fra kontoen. Eventuelle avsetninger til vedlikeholdsfond kan bare vedtas på ordinært årsmøte.

§ 3 Drift, vedlikehold, fornying mv.

Det er sameiets ansvar å drifte, vedlikeholde, utskifte og eventuelt oppgradere sameiets fellesarealer og felles anlegg, samt ellers å forvalte sameiets felles anlegg. Sameiet skal ha en felles bygningsforsikring som også dekker fellesskapets behov for rettshjelp og styreansvar.

Sameiet har 5 parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er avsatt til bruk for personer med nedsatt funksjonsevne. Dersom HC-plassen disponeres av noen uten nedsatt funksjonsevne kan styret pålegge seksjonseieren å bytte parkeringsplass med en seksjonseier som har nedsatt funksjonsevne, eventuelt mot kompensasjon dersom bare HC-plassen har elbillader.

Sameiets fellesansvar omfatter ellers i hovedsak rydding, renhold, drift, vedlikehold, utskiftning og oppgradering av

- boligbygningenes fasader, tak, vindskier, takrenner, nedløp, drenering og overvannssystem.
- Innvendige fellesareal
- Felles teknisk infrastruktur som
 - o vann- og avløpsledninger frem til hver av bruksenhetene,
 - o hovedsikringsskap og ledninger for strøm frem til hver av bruksenhetenes sikringsskap,
 - o fordelerskap og ledninger for signaler til telefon, tv og bredbånd frem til hver av bruksenhetene.
 - o anlegg og rør for ventilasjon
 - o belysning, heis og garasjeporter på fellesareal

- Adkomstvei, renovasjonsstativ, grøntområder, lekeareal og eventuelle lekeapparater som sameiet har på gnr. 102, bnr. 438.

Det er den enkelte seksjonseiers eget ansvar og kostnad å besørge og bekoste all *innvendig* drift, vedlikehold, utskiftning og oppgradering av sine bruksenheter, inkludert

- seksjonens egne rør for vann, avløp, varme og varmt vann i bruksenheten,
- ventilasjonsanlegg, inkludert egne filtre, ventiler og lufterør, i egen bruksenhet.
- sluk på kjøkken, bad, wc og vaskerom.
- bruksenhetens sikringsskap
- brannslukningsapparat og røykvarsler.

I tillegg skal hver seksjonseier besørge og bekoste *utvendig* drift, vedlikehold, utskiftning og oppgradering av bruksenhetens inngangs-/balkong-/terrassedører, vinduer, plattinger/terrasser/balkonger og eventuelle sluk på terrasser/balkonger.

Videre skal den enkelte seksjoneier selv besørge og bekoste all *utvendig* drift, vedlikehold, utskiftning og oppgradering av alt som er synlig på det uteareal bruksenheten har eksklusiv bruksrett til. Dette ansvaret inkluderer sluk og overflater på gulv og vegger til terrasser/balkonger, samt gressplen, platting, hekk og beplantning på og langs utearealet bruksenheten har eksklusiv bruksrett til.

Alle felles og eksklusive utearealer skal til enhver tid holdes velpleide og ryddige. Utearealene skal brukes uten sjenanse for de øvrige sameierne. Ny beplantning i bakken langs bygningenes grunnmur er ikke tillatt. Terrasseplattinger, hekk, utebelysning, utvendig solskjerming, lekeapparater og større planter/trær kan bare etableres med samtykke fra styret. Dersom slikt samtykke gis beholder seksjonseieren det fulle og hele vedlikeholds- og utskiftningsansvaret. Styret kan fastsette plassering, farger, størrelser, høyder mv. for alle tiltak på fellesarealer og eksklusive utearealer.

Ved skade som dekkes av sameiets bygningsforsikring har seksjonseierne hver for seg og i fellesskap rett til å benytte sameiets forsikring. Dersom skadeårsaken kan knyttes til et areal eller anlegg bare en seksjonseier etter det ovennevnte har ansvar for å vedlikeholde skal denne seksjonseieren dekke egenandelen til forsikringsselskapet.

§ 4 Utleie

Utleie til boligformål er tillatt innenfor eierseksjonslovens rammer. All utleie skal skriftlig forhåndsvarsles til sameiets styre. Ved utleie skal husordensregler fra Huseiernes landsforbund eller tilsvarende være en del av leieavtalen.

§ 5 Styret

Styret skal ha 3 medlemmer, og kan ha inntil 2 varamedlemmer.

Styret representerer seksjonseierne i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. I slike saker blir seksjonseierne forpliktet ved underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap.

Meldinger eller liknende som etter disse vedtektene eller etter loven skal sendes til eller fra styret eller mellom seksjonseierne kan sendes elektronisk.

§ 6 Årsmøtet

Foruten de saker som er fastsatt i loven eller innmeldt av seksjonseierne til årsmøtet skal årsmøtet som et eget punkt i protokollen vurdere behovet for å iverksette HMS-tiltak i sameiet og bekrefte at eventuelle HMS-tiltak fra foregående årsmøte er utført. Årsmøtet skal i tillegg ta stilling til om og eventuelt hvor mye som skal avsettes til vedlikeholdsfond.

§ 7 Endring i vedtektene mv.

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet med 2/3 flertall. På sameiermøtet avgir hver seksjon 1 stemme hver.

§ 8 Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt annet ikke følger av vedtektene, gjelder lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

