

KJELLERÅSEN

BOLIGER MED NATUREN SOM HAGE

Kjøpsinformasjon
Kvalitetsbeskrivelse
Romskjema
Plantegninger og fasader
Utomhusplan
Reguleringsplan
Planbestemmelser
Nabolagsprofil
Kjøpskontrakt

23.10.2026

KJØPSINFORMASJON

MEGLERS OPPDRAGSNUMMER
8-26-9008

GENERELT OM PROSJEKTET
I Åros i Asker planlegges det å bygge cirka 83 moderne boliger i et naturskjønt og familievennlig område. Prosjektet har fått navnet "Kjelleråsen". Her kan du velge mellom eneboliger og tomannsboliger, alle med store tomter fra cirka 778 til 1323 m².

Prosjektet består av totalt 37 eneboliger og 23 tomannsboliger, fordelt på totalt 60 tomter. Prosjektet skal bygges ut i flere byggetrinn. I byggetrinn 1 ("BT1") inngår de første 18 tomtene fra nord på utbyggingsfeltet. Her kan du velge mellom 10 eneboliger og 8 tomannsboliger, totalt 26 boliger.

I forbindelse med utbyggingen av Kjelleråsen, skal det etableres en omfattende infrastruktur i prosjektet. "Fiskekroken", er adkomst inn til utbyggingsområdet i dag. Del av Fiskekroken og del av Vesliveien skal opparbeides og det skal bygges ny kommunal vei som skal være hovedadkomst inn til prosjektet i nord og videre gjennom boligfeltet. Veien skal etableres i faser, hvor fase 1 vil omfatte veietablering frem til og med tomt 29 på utbyggingsområdet. Ny kommunal vei for fase 1 må være ferdig opparbeidet før første byggetrinn kan overleveres.

Det er arkitektfirmaet Halvorsen og Reine AS som har tegnet Kjelleråsen.

Dette vedleggsheftet gjelder for Kjelleråsen BT1 og de første 26 boligene beliggende på reguleringsfelt BF1 - BF4.

KJELLERÅSEN
Eneboligene i første byggetrinn varierer i størrelse fra cirka 115 til 170 m² BRA-i, med ulik utforming og planløsning. Eneboligene går over to eller tre plan. Eneboligene med tre plan inkluderer en underetasje. Boligene over to plan har utgang til markterrasse fra kjøkken/stue, og boligene over tre plan har utgang til stor takterrasse direkte fra takstuen. Alle eneboligene leveres med grovplanerte hager med topplag av matjord og gruslagt gårdsplass.

Tomannsboligene varierer i størrelse fra cirka 93 til 130 m² BRA-i. Tomannsboligene er vertikaldelt og går over to plan, med utgang til markterrasse fra stue/kjøkken. Boligene disponerer egen hage (grovplanert) og deler felles gruslagt gårdsrom.

Boligene tilrettelegges med inntil to parkeringsplasser per bolig.

EIENDOMMEN
Boligene på Kjelleråsen skal oppføres på fradelte parseller utskilt fra hovedeiendommen gnr. 254, bnr. 196 i Asker kommune. Utbyggingsområdet er ferdig regulert og har et samlet tomteareal på cirka 55 660 m². Tomtene planlegges fradelt i flere grunneiendommer, hvor hver eiendomvil få sitt eget gnr. og bnr. Det tas forbehold om endelig størrelse på eiendommene etter fradeling.

ORGANISERING AV TOMANNSBOLIGENE
Tomannsboligene vil bli seksjonert i henhold til eierseksjonsloven av 16. juni 2017 med minimumsvedtekter. Selger besørger og bekoster seksjoneringen. Endelig seksjonsnummer fastsettes av Asker kommune før overtakelse.
Markterrasser og hager planlegges seksjonerte som tilleggsdel, alternativt med tinglyst eller vedtektsfestet eksklusiv bruksrett. En foreløpig utomhusplan er inntatt i salgsoppgaven.

Kjøper kan ikke nekte å overta boligen selv om seksjoneringen ikke skulle være tinglyst på overtakelsesdagen. Kjøpesummen vil i så fall bli stående på meglers klientkonto inntil seksjonering er tinglyst og kjøper er sikret hjemmel, med mindre selger stiller garanti iht. bustadoppføringslova § 47.

SELGER
Selger er Kjelleråsen Bolig AS, org.nr. 925 477 486. Selger står fritt til å overdra sine rettigheter og forpliktelser, etter nærværende avtale til annet selskap innenfor samme konsern eller annet selskap som kontrolleres direkte eller indirekte av de som i dag kontrollerer selger. Med «overdra» menes enhver form for overdragelse. For overdragelse til andre enn de forannevnte subjekter må kjøper samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Hjemmelshaver for eiendommen er Asker kommune, org. nr. 920 125 298. Selger er reell eier og innehar generalfullmakt for eiendommen.

ENTREPRENØR
Entreprenør er Frank Kristiansen AS, org. nr 984 511 868, som er en del av Mestergruppen.

AREALER OG PRISER
Arealer og priser per bolig, samt diverse øvrig informasjon fremkommer av den til enhver tid gjeldende prisliste. Salgsprisene på solgte enheter kan ikke justeres etter avtaleinngåelse. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisene på usolgte boliger.

FELLES UTOMHUSAREALER - KJELLERÅSEN VELFORENING
Infrastrukturarealer, som internveier, belysning, samt lekeplasser og andre installasjoner m.m.("Fellesarealet") som skal etableres i forbindelse med prosjektet Kjelleråsen er planlagt eiet og driftet av en egen velforening, "Kjelleråsen Velforening". Alternativt kan Fellesarealet bli organisert som et realsameie, hvor alle matrikkelenheter vil få tinglyst ideelle eierandeler knyttet mot matrikkelenheten.

Kostnader til drift og vedlikehold av Fellesarealet vil bli belastet/ fakturert alle boligeiere på Kjelleråsen gjennom Kjelleråsen Velforening.

Formålet til Kjelleråsen Velforening er å eie og sørge for drift og vedlikehold av Fellesarealet, som er ment til felles benyttelse for beboerne på Kjelleråsen. Kostnader til drift og vedlikehold fastsettes av styret i Velforening. Alle beboerne på Kjelleråsen har pliktig medlemskap i velforeningen og vil derigjennom ha indirekte eierskap til Fellesarealet og rett til bruk.

Det vil bli utarbeidet egne vedtekter for Kjelleråsen Velforening og medlemmer er pliktig til å følge disse. Selger forbeholder seg retten til å definere omfanget av nevnte arealer og installasjoner under sin utvikling av Kjelleråsen. Det vil kunne bli tinglyst pliktig medlemskap i velforeningen for alle beboerne som etablerer seg på Kjelleråsen.
Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne bli tinglyst erklæring om allmennhetens ferdselsrett over deler av Fellesarealet.
Utbygger forbeholder seg retten til å avvente overskjøting/eierskap av Fellesarealet til velforeningen inntil hele prosjektet Kjelleråsen er ferdigstilt og overlevert. Dersom hele eller deler av Fellesarealet er ferdigstilt og tatt i bruk, anses arealene som overtatt selv om hjemmel/eierskap ikke er overført/registrert. Selger har rett til å viderefakturere eventuelle påløpte driftskostnader direkte til Kjelleråsen Velforening. Selger vil dekke driftskostnader for ferdigstilte, usolgte boliger.
I tillegg til Fellesarealet skal det i forbindelse med utbyggingen opparbeides veier, fortau, gang- og sykkelvei og grøntstrukturer m.m. på området som skal overleveres og driftes av det offentlige, se reguleringsplan for formål og detaljer.

PARKERINGSPLASSER OG BODER
Tomannsboligene leveres med gruset gårdsplass med plass til to parkeringsplasser etter hverandre per boenhet, hvorav en av parkeringsplassene kan leveres i carport. Carport kan bestilles som tilvalg, mot tillegg i pris. For tomannsboligene vil det eventuelt prosjekteres og bygges en dobbel carport dersom begge boligene ønsker å bestille dette som tilvalg. Det tilrettelegges for tilkobling av en stk el-bil lader per bolig.

Eneboligene leveres med garasje eller gruset gårdsrom med plass til inntil to biloppstillingsplasser. Carport eller garasje kan bestilles som tilvalg mot tillegg i pris.

Bod internt og/eller utvendig i tilknytning til hver enkelt bolig.

Se de vedlagte plantegningene for den enkelte boligs utforming og planløsning.

FORBEHOLD KNYTTET TIL ORGANISERINGEN
Selger forbeholder seg retten til å beslutte endelig organisering for Kjelleråsen, herunder antall boliger/ seksjoner/sameier, avgrensning og størrelse på eiendommene (tomter) og/eller sameier, organisering av utomhusarealer, Fellesarealet m.m. Selger forbeholder seg retten til å gjennomføre Kjelleråsen i det antall byggetrinn som er hensiktsmessig iht salgstakt o.l., endre rekkefølge på planlagte byggetrinn, foreta grensejusteringer, fradelinger/ sammenføyninger e.l. av eiendommene.

BYGGETID – ANTATT TIDSPUNKT FOR OVERTAKELSE
Byggetiden for den enkelte bolig er forventet å være cirka 360 arbeidsdager fra fysisk oppstart av grunnarbeider.

Ferdigstillelse av utomhusområder tilknyttet boligene og fellesområdene vil kunne bli utført etter overtakelse, blant annet avhengig av årstiden.

Etter at selgers forbehold er bortfalt skal selger skriftlig meddele til kjøper dagmulktsbelagt ferdigstillelsesdato. Selger kan kreve overtakelse inntil fem måneder før den opprinnelig meddelte ferdigstillelsesdatoen. Selger skal i så fall skriftlig varsle kjøper om ny dagmulktsbelagt ferdigstillelsesdato senest fire uker før den nye ferdigstillelsesdatoen. Ved forsinkelse beregnes det dagmulkt fra den nye ferdigstillelsesdatoen. Det eksakte tidspunktet (klokkeslett og oppmøtested) for overleveringen skal gis med minst 14 kalenderdagers varsel, dersom dette ikke er varslet på et tidligere tidspunkt.

GENERELLE FORBEHOLD KNYTTET TIL PROSJEKTETS GJENNOMFØRING
Selger tar forbehold om nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter, herunder godkjent fradeling av eiendommene, rammetillatelse og igangsettingstillatelse for BT1 på Kjelleråsen, og at tillatelsene blir gitt uten vilkår eller krav om endringer av vesentlig betydning for prosjektet og de enkelte boligene.

Selger tar forbehold om tilstrekkelige antall salg slik at styret i Kjelleråsen Bolig AS kan beslutte igangsettelse av BT1 på Kjelleråsen innen fristen 28 juni 2027.

Selger må senest for Kjelleråsen BT1 innen 28. juni 2027 gi skriftlig underretning til kjøper dersom ovennevnte forbehold påberopes og kjøpekontrakten kanselleres.

Selger tar forbehold i prosjektperioden om kansellering av kjøpekontrakten dersom uforutsette forhold hindrer at prosjektet blir gjennomført, eller resulterer i at prosjektet ikke blir regningssvarende å gjennomføre.

Selger tar forbehold om at insekter/smådyr som maur og skjeggkre/sølvkre kan forekomme i boligen, og tar ikke ansvar for dette.

Ved kansellering av kjøpekontrakten, vil kjøper få alle eventuelle innbetalte beløp tilbakebetalt med tillegg av påløpte renter på meglers klientkonto. Ut over dette har partene ingen krav mot hverandre.

Når det gjelder forbehold knyttet til selve gjennomføringen av prosjektet (kvaliteter, utforming m.m.), vises det til kvalitetsbeskrivelsen i prospektet.

BETALINGSPLAN
Kontantbeløpet, kr 100 000, innbetales etter påkrav med syv dagers betalingsfrist. Innbetalingen må være fri egenkapital og forutsetter at selger har stilt garanti i henhold til §12 i buofl. Delbetalingen er å anse som depositum og vil tilhøre kjøper og være under kjøpers instruksjonsrett fram til hjemmelsoverføring, eller inntil selger har stilt forskuddsgaranti i henhold til § 47 i buofl. Dersom selger stiller forskuddsgaranti i henhold til buofl. § 47 blir beløpet å anse som forskudd, og kan utbetales selger. Dette avviker fra prinsippet om ytelse mot ytelse. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til buofl. § 47 garanti er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger en 1/2 R.

Resterende del av kjøpesum og kjøpsomkostninger samt eventuelle tilvalg og endringer innbetales til megler senest 3 virkedager før overtakelse av boligen.

Forsinkes betaling med mer enn 30 dager for avtalte innbetalinger, har selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningssalg. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers eventuelle innbetalinger, herunder også for renter og andre omkostninger som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

OMKOSTNINGER
Omkostninger kommer i tillegg til kjøpesummen, og består av følgende:

Dokumentavgift til staten, 2,5% av tomteverdi
kr. x

Tinglysingsgebyr for skjøte
kr. 545,-

Eventuelt gebyr for tinglysning av pant/heftelse
kr. 545,-

Etableringsgebyr Velforening/realsameie, eiendomsdannelse m.m.
kr. 4.100,-

Attestgebyr
kr. 300,-

Sum omkostninger
kr. x

Det tas forbehold om endringer av satsene for offentlige avgifter og gebyrer i tiden frem til overskjøting, samt endring av beregningsgrunnlaget for dokumentavgift.

Ved kjøp av bolig som ikke er tatt i bruk betales det dokumentavgift på 2,5% av tomtens salgsverdi ved overskjøting av tomt til boligeier. Dokumentavgiften for den enkelte bolig fremgår av prislisten.

Etableringsgebyr på kr 4 100 dekker inn kostnader for etablering av velforening/realsameiet, eiendomsdannelse m.v.

All tinglysning av dokumenter på boligen skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses må kjøper overlevere til megler i undertegnet og tinglysingsklar stand. Dersom pantedokumentet ikke er kommet megler i hende tidsnok til overtakelsen, anses kjøpers betaling ikke for å være befriende. Dette vil påvirke kjøpers rett til å overta boligen.

GARANTI ETTER BUOFL. § 12
Det stilles garanti på 3 % av kjøpesummen som gjelder frem til overtakelse, og garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen for reklamasjonsperioden på fem år etter overtakelse, jf. buofl. § 12. Det stilles ikke garanti dersom kjøper er å anse som profesjonell part / næringsdrivende.

Det er tatt forbehold om blant annet igangsettingstillatelse og åpning av byggelån, og det er da tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbeholdene er bortfalt, jf. buofl. § 12 annet ledd. Det samme gjelder dersom kjøper har tatt forbehold med tilsvarende virkning. Garanti skal uansett stilles før fysisk oppstart av grunnarbeider.

Dersom selger ønsker å få utbetalt beløp innbetalt av kjøper før hjemmelsoverføring for bolig og eventuelt andel i garasjeanlegget, stilles det garanti etter buofl. § 47 for utbetalingen.

KOMMUNALE AVGIFTER
Asker kommune fakturerer boligeiere for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn, etter det til enhver tid gjeldende gebyrregulativ. For vann og avløp faktureres et abonnementsgebyr/fastledd og et variabelt beløp basert på forbruk. For renovasjon faktureres et grunngebyr/fastledd per boenhet og et variabelt beløp basert på volumet på restavfallsbeholderen. Gebyr for feiertjenester er splittet i to, feiing og tilsyn. Se Asker kommunes hjemmeside for mer informasjon om kommunale avgifter.
Asker kommune har ikke eiendomsskatt.

ADGANG TIL UTLEIE
Eier har full råderett over boligen, og kan fritt leie ut hele eller deler av denne.

SALGSBETINGELSER
Kjøpet reguleres av bustadoppføringslova ("buofl") i tilfeller hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier ihht. buofl. § 12. I tilfeller hvor kjøper er profesjonell ihht. buofl., dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova eller etter buofl. med fravikelser.

Prosjektets standard kjøpekontrakter skal legges til grunn for avtale med forbruker. Kjøpekontrakten inngår i vedleggsheftet.

KJELLERÅSEN \ VEDLEGG

Selger/megler forbeholder seg retten til å kunne foreta kredittvurdering av budgivere/kjøpere.

TILVALG OG ENDRINGER
Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Tilvalgsprosessen håndteres av entreprenør og eventuelle ønsker om tilvalg og endringer gjøres direkte med entreprenør.

Etter igangsetting vil entreprenør gi frister for tilvalg og endringer. Inngis bud etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper oppfordres i så fall til å ta forbehold i budet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg eller endringer som kjøper forutsetter skal være mulig å få utført.

Fakturering av tilvalg og endringer skjer etter at tilvalgsprosessen med entreprenør er avsluttet, og skal være innbetalt til megler før overtakelse. Entreprenør kan kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av tilvalg og endringer.

EIENDOMSMEGLER
Frem Eiendomsmegling AS, avd.Røyken, org.nr.979 915 772

Preben von Malchus
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 99 54 77 00
preben@fremeiendomsmegling.no

Jannicke Skønberg
Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig
Mobil: 91 78 99 28
jannicke@fremeiendomsmegling.no

Fred-Ivar Myrseth
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 91 78 52 72
fred-ivar@fremeiendomsmegling.no

Meglers vederlag utgjør kr 0,90% av salgssum, dog minimum kr 56 250 per bolig. Oppgjørsgebyr kr 6 250 per bolig. Alle priser er inkl. mva. Utlegg dekkes av selger og består bl.a. av innhenting av opplysninger fra kommune/offentlige instanser, markedsføring, tinglysingskostnader, pantattester, tinglyste servitutter/erklæringer, oppgjør m.m.

MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRINGEN AV EN TRANSAKSJON, TILTAK MOT HVITVASKING M.M.
Iht. hvitvaskingsloven av 1. juni 2018 om hvitvasking og terrorfinansiering er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og kjøper. Reelle rettighetshavere skal også kartlegges. Dersom partene ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon kan megler ikke etablere kundeforhold. Er det mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling, eller forhold som rammes av straffeloven §§ 131 til 136 A kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre.

Kjøper plikter før overtakelsen å fylle ut et opplysningsskjema som inneholder en innbetalingsplan for transaksjonen. Dersom oppgitt innbetalingsplan blir endret, plikter kjøper å gi Frem Eiendomsmegling AS skriftlig melding om dette før overtakelsen.

Kjøper oppfordres til å innbetale den del av kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

FORBRUKERINFORMASJON VED INNGIVELSE AV BUD
Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell. For bolig uten budgiving gis Frem Eiendomsmegling AS rett til å akseptere bindende kjøpetilbud i henhold til prisliste. Dette betyr at kjøper ikke kan trekke tilbake sitt bindende kjøpetilbud etter at denne har kommet til meglers kunnskap.

Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller avslå bindende kjøpetilbud uten å måtte begrunne dette. Herunder tildeling ved mottak av flere kjøpetilbud på samme enhet.

For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse.

AVBESTILLINGER
Kjøper har avbestillingsrett etter buofl. § 52 etter at bindende avtale er inngått gjennom bud og budaksept. Ved kjøpers avbestilling reguleres erstatningen av buofl. § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen. Kjøper gjøres oppmerksom på at det økonomiske tapet kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse. Kontakt gjerne megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider må uansett betales i sin helhet.

FORHOLDET TIL ENDELIGE OFFENTLIGE PLANER
Utbyggingsområdet på Kjelleråsen er regulert til bebyggelse og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur og grønnstruktur, og legger til rette for planlagt boligbebyggelse. Dette følger av detaljreguleringsplan med Plan ID 20150338 for Kjelleråsen. Planen ble vedtatt med siste endring i kommunestyret den 11.09.2025. Kopi av detaljregulering kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med denne.

VANN OG AVLØP
Vann og avløp blir offentlig tilknyttet, offentlig vann og avløpsanlegg via private stikkledninger. Det tas forbehold om etablering av pumpekum. Pumpekummer m.m. er i så fall inkludert i selgers kontraktsleveranse. Avtale om service og vedlikehold for boligeierne må i så fall påregnes. Privat vann- og avløpsnett mellom det offentlige tilknytningspunktet og frem til bygningskroppen skal driftes og vedlikeholdes i fellesskap av de boligenhetene som er tilknyttet dette.

TINGLYSTE FORPLIKTELSER OG RETTIGHETER
Heftelser som er tinglyst på eiendommen er:

1980/410544-2/90 RETTIGHET
22.12.1980 RETTIGHETSHAVER:
NÆRSNES OG ÅROS IDRETTSFOR
LØPENR: 1351997
LEIEAVTALE
LEIE-TID:25 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,000
OVERFØRT FRA: KNR:3203 GNR:254 BNR:20
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Følgende erklæringer/servitutter er planlagt tinglyst på eiendommen:
Servitutter vedrørende tekniske anlegg og infrastruktur, samt andre nødvendige erklæringer i forbindelse med utbygging.

I tillegg kan selger tinglyse ytterligere erklæringer/servitutter mellom kjøpstidspunktet og ferdigstillelse av prosjektet Kjelleråsen og kommende byggetrinn på Kjelleråsen, herunder knyttet til adkomstretter, rør, ledninger og lignende som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet, bestemmelser som vedrører driftsforening/realsameier, naboforhold eller lignende, drift og vedlikehold m.m. av fellesarealer, forhold pålagt av offentlig myndighet knyttet til prosjektet Kjelleråsen og kommende byggetrinn på Kjelleråsen, samt erklæringer/servitutter knyttet til utbyggingsavtale for Kjelleråsen med Asker kommune. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysning av denne type erklæringer/servitutter.

Boligene vil ved overtakelse være fri for pengeheftelser.

Den manuelle grunnboken har dokumenter som antas kun å ha historisk betydning, eller som er tinglyst vedrørende matrikkelenhetens grenser og areal. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoverføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises til hovedbruket/avgivereiendommen.

UTBYGGINGSAVTALE
Selger skal inngå en utbyggingsavtale med Asker kommune for gjennomføringen av rekkefølgebestemmelsene i detaljreguleringsplanen for Kjelleråsen. For nærmere informasjon om rekkefølgekravene vises det til reguleringsbestemmelsene.

FORSIKRING
Eiendommen vil bli fullverdiforsikret og vil av selgeren bli holdt tilsvarende forsikret frem til overtakelsen, jfr. buofl. § 13 siste ledd. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen. Kjøper bærer risikoen og må selv sørge for egen bygnings- og innboforsikring fra overtakelsestidspunktet.

KJELLERÅSEN \ VEDLEGG

FERDIGATTEST ELLER MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Selger er ansvarlig for at det blir utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overtakelse. Manglende ferdigattest er ikke til hinder for overtakelse dersom de gjenstående arbeidene er av en slik karakter, for eksempel knyttet til ferdigstillelse av utomhusarbeider, at kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse. I midlertidig brukstillatelse vil det fremgå hvilke arbeider som gjenstår og en frist for ferdigstillelse.

For overtakelse som gjennomføres i vinterhalvåret må det påregnes utstedelse av midlertidig brukstillatelse og ikke ferdigattest ettersom søknadspliktige utomhusarbeider ikke kan gjennomføres før klimatiske forhold gjør det mulig.

Ved større og trinnvise utbygginger må det påregnes at ferdigattest ikke foreligger før hele utbyggingsområdet er ferdigstilt.

Det gjøres oppmerksom på at det i følge plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1 er ulovlig å ta boligen i bruk dersom midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest ikke foreligger.

ENERGIATTEST
Energimerkeforskriften krever at selger innhenter energiattest for nye bygg ved ferdigstillelse, denne viser boligens energistandard. Boligene på Kjelleråsen vil oppnå energimerke A eller B.

SKOLEKRETS
Eiendommen sogner i dag til Frydenlund barneskole og Sætre ungdomsskole, i tillegg finnes det flere barnehager i nærområdet i Åros.

Se Asker kommunes hjemmeside for mer info rundt skoletilhørighet.

FORMUESVERDI
Formuesverdi er foreløpig ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter en beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt «primærbolig» (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller «sekundærbolig» (alle andre boliger man måtte eie). Interessenter oppfordres til å sjekke: www.skatteetaten.no eller kontakte megler for nærmere informasjon om fastsettelse av formuesverdi. Det tas forbehold om at regelendringer kan medføre endret formuesverdi for boligene.

TRANSPORT AV KONTRAKTSPOSISJON OG ENDRING I EIERSKAP/NAVNEENDRING
Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Transport av kontraktsposisjon før overtakelse krever selgers samtykke og godkjenning av ny kjøper. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag. og selger kan stille betingelser for et eventuelt samtykke, herunder at selgers gjeldende rutineskriv for transport som må signeres av kjøper, ny kjøper og megler. Ved selgers eventuelle skriftlige samtykke påløper et gebyr til selger på kr 75 000 inkl. mva. Ny kjøper trer inn i de samme rettigheter og forpliktelser som følger av denne kjøpekontrakt, og vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg og endringer.

Ved gjennomføring av transport av kontraktsposisjoner, krever selger at kjøper minimum engasjerer en oppgjørsmegler/advokat til å gjennomføre det økonomiske oppgjøret ved transporten.
Selger/megler påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for videresalg eller transport av kjøpekontrakt uten selgers/meglers samtykke.

Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn i henhold til bud og kjøpekontrakten. Dersom kjøper før overtakelse ønsker å endre hjemmelsforhold internt i egen familie, herunder ektefelle/samboer, sønn/datter, mor/far, søster/bror (dvs. annen tinglysing av hjemmel enn hva som fremkommer av akseptert bud og kjøpekontrakt), vil det påløpe et gebyr til selger på kr 15 000 for endring av skjøte. Eventuell endring krever selgers samtykke. Ved endring av hjemmelsforhold for ektefelle/samboer utløses ikke gebyr.

PERSONVERN
Frem Eiendomsmegling behandler personopplysninger i forbindelse med gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrerer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer. Opplysningene vil bli lagret i Frem Eiendomsmegling sitt elektroniske meglersystem. Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for.

Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført. Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt. Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget.

Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

For mer informasjon om selges retningslinjer og behandling av personopplysninger, se vår personvernerklæring på fredensborgbolig.no.

FØLGENDE DOKUMENTER UTGJØR EN DEL AV PROSJEKTETS SALGSOPPGAVE:
1. Informasjon til kjøper
2. Kvalitetsbeskrivelse og romskjema
3. Selgers standard kjøpekontrakt
4. Salgstegninger
5. Kart og reguleringsbestemmelser
6. Situasjonsplan
7.Utkast til vedtekter for Kjelleråsen Velforening
8. Utkast til vedtekter for tomannsboligene
9. Kjøkkentegning
10. Grunnboksutskrift datert....

Megler har tilgjengelig for kjøper reguleringskart med bestemmelser, utkast vedtekter og foreløpig budsjett for Velforeningen samt pantattest med servitutter, som følger som vedlegg til salgsprospektet.

Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil.
Oslo, 20.10.2026

KVALITETSBESKRIVELSE

TEKNISK FORSKRIFT
Boligene bygges etter TEK17.

GENERELT
Beskrivelsen er overordnet og bør leses sammen med romskjema og salgstegning for å få et helhetsbilde av boligen. Se romskjema for beskrivelse av overflatebehandling av gulv, vegger og himling i boligen.

Denne beskrivelsen gjelder for de første 26 boligene, eneboliger og tomannsboliger, i byggetrinn 1 på Kjelleråsen.

HIMLINGER
Himlinger leveres i sparklet og malt gips, i farge NCS S 0500-N, klassisk hvit. Etasjeskillere i tre, leveres med en isolasjonstykkelse på minimum 150 mm. Innvendig takhøyde er cirka 240 cm. Rom med tekniske føringer kan ha nedforet gipshimling, eventuelt innkassing av tekniske føringer, i hele eller deler av rommet. Både nedforet gipshimling og eventuell innkassing leveres sparklet og malt. I rom med tekniske føringer kan takhøyden være minimum 220 cm. Nedforinger, dragere, søyler og innkassinger i himling fremkommer ikke på tegningene. Det tas forbehold om endelig plassering av og størrelse på dragere, søyler og innkassinger.

INNERVEGGER
Innervegger av gips, sparklet og malt. Alle innervegger leveres med 70 mm isolasjon som standard.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning fra JKE, modell Eco Plain, leveres som standard. JKE tilbyr fronter i syv ulike farger, kan bestilles som tilvalg kostnadsfritt. Kjøkken leveres med minimum en skuffeseksjon med bestikkinnlegg, demping på skuffer og dører. Spesifisert tegning og beskrivelse av kjøkken er utarbeidet for hver enkelt bolig. Hvitevarer kan bestilles som tilvalg, mot tillegg i pris.

BAD
Baderomsinnredning med 80 cm bredde med skuffer. Speil i samme bredde som innredning, lys integrert i speil. Rette dusjvegger 90 x 90 cm. Vegghengt toalett.

VASKEROM
Opplegg for vaskemaskin og utslagsvask i stål. For boliger som ikke har vaskerom, vil opplegg for vaskemaskin leveres på bad.

MALERARBEIDER
Malerarbeid på gipsplater i himling og på vegger utføres med øvre glansgrad 07 for malingsprodukter etter NS 3420-T:2019 Maler- og beleggarbeider, estetisk klasse K2. Estetisk klasse K3 kan utføres som tilvalg mot pristillegg.
Malerarbeider på innvendige overflater av ubehandlet plasstøpt betong, pussede flater og betongelementer utføres med øvre glansgrad 07 for malingsprodukter i estetisk klasse K2. Estetisk klasse K3 kan utføres som tilvalg mot pristillegg.

Himlingsflater, med unntak av i våtrom, leveres med matt overflate glansgrad 02.
Himlingsflater i våtrom leveres malt med våtromsmaling med høyere glansgrad enn 02.

VINDUER OG DØRER
Fabrikkmalte vinduer, terrassedører og inngangsdører i tre, en grålig farge i RAL 3502Y utvendig og farge NCS S0500-N klassisk hvit innvendig. Vindusstørrelser, vindusinndeling samt vindu- og dørplassering kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a. bærestruktur og den arkitektoniske utformingen av boligene. Det kan forekomme nivåforskjell/terskel mellom rom, og fra innvendige arealer til markterrasse. Moderne vinduer isolerer langt bedre enn eldre vinduer, noe som fører til at vinduene blir kaldere på utsiden fordi varmen ikke trekker ut. De kalde utvendige flatene kan gi kondens og frostriming på utsiden av vinduet.

Innvendige dører i slett utførelse, i farge NCS S 0500-N, klassisk hvit. Det leveres fabrikkmalte, hvite foringer og gerikter i samme farge, med synlige spikerhull. De fleste dører leveres med flate terskler for å sikre luftstrømning gjennom boligen slik at ventilasjonsanlegget fungerer optimalt. Dørterskel til bad kan bli levert tett, da vil alternativt balansert ventilasjon sikres med en ekstra luftventil på bad.

Vindussmyg leveres listefritt med sparklet og malt gipsforing.

I rom med klikkvinyl blir det levert fotlist i tilnærmet lik farge som vinylen. Synlig innfesting av gulvlist.

INNVENDIG TRAPP
Innvendig trapp med hvitlaserte eiketrinn fingerskjøtt. Åpne opptrinn og hvitmalte vanger og spilerekkverk.

DIVERSE
Det leveres ikke garderobe- eller klesskap, men det er avsatt plass til garderobe i gang og på soverom.

Det gis ikke garanti mot kvistgulning på fabrikkmalte produkter. Boligene leveres byggrengjort. Det må påregnes noe byggestøv etter overtakelse.

TILVALGS- OG ENDRINGSMULIGHETER
Kjøpere får anledning til å sette sitt personlige preg på boligen gjennom tilvalg. Kjøper vil få anledning til å gjøre tilvalg i henhold til entreprenørens tilvalgsmeny mot tillegg i pris. Oversikt over tilvalg, hvilke kostnader som vil påløpe og frist for beslutning vil bli oversendt fra entreprenør etter at arbeidene er igangsatt.

Kjøper kan også ha anledning til å bestille endringer utover entreprenørens tilvalgsmeny mot tillegg i pris. En endring skiller seg fra tilvalg ved at dette er endringer/forandringer i boligen som medfører endring i tegning og teknisk underlag. Eksempel på endring kan være flytting av vegger eller dører. Endring kan også være andre bestillinger som ikke følger prosjektets tilvalgsmeny. Ønsker om endringer kan medføre at selger, totalentreprenør, tekniske konsulenter og/eller arkitekt må vurdere ønskene. Kjøper må dekke kostnadene for disse vurderingene, uavhengig om endringene blir bestilt eller ikke. Dersom endringer kan gjennomføres må disse prises i hvert enkelt tilfelle, og godkjennes av entreprenør, ofte lang tid i forveien. Kjøper må dekke kostnadene knyttet til endringer. Kostnadene skal blant annet dekke utarbeidelse av pristilbud, omprosjektering, oppdatering av tegninger, oppfølging og koordinering på byggeplass m.m. Disse endringene medfører arbeid i flere ledd, og kostnaden kan derfor bli betydelig.

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir noen begrensninger for hvilke tillegg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles. Endringer kan ikke gjennomføres dersom det berører rammetillatelsen, må omsøkes eller gir forsinkelser i prosjektet. Kjøper kan heller ikke kreve endringer som utgjør mer enn 15 % av avtalt kjøpesum. Det vises også til bustadoppføringslova § 9.

Etter igangsetting vil det bli satt frister for tilvalg og endringer. Fristene som oppgis er endelige, og kjøper er selv ansvarlig for å iverksette bestillinger innenfor de gitte frister. Oversittes fristene vil boligen bli levert i henhold til prosjektets kvalitetsbeskrivelse og standard leveranse.

Tilvalg og endringer avtales direkte mellom kjøper og entreprenør. Kostnader for tilvalgsbestillinger og/eller endringer skal være innbetalt til megler før overtakelse. Entreprenør kan kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av tilvalg og endringsarbeider.

Dersom kjøper ønsker å gjøre endringer i prosjektets standardprodukter (for eksempel kjøkken), vil uttrekkssummen være kostpris (hensyntatt rabatter), og deretter fratrukket påslag. Som følge av rabatter og påslag kan uttrekkssummen være betydelig lavere enn veiledende butikkpris. Det kan ikke påregnes at totalentreprenøren vil påta seg å montere eventuelle leveranser som kjøper bestiller på egen hånd før overtakelse. Dersom kjøper trekker ut leveranser som er nødvendige for å få midlertidig brukstillatelse, som for eksempel hele kjøkkenet, må selger etablere en minimumsløsning (hybelkjøkken e.l.) for kjøpers regning.

Entreprenørens priser på tilvalg og endringer gjenspeiler erfaringspriser, innhentede pristilbud fra leverandører, konsulenter og egne arbeider. Sammenligning av priser man får oppgitt i butikk for tilsvarende vare blir misvisende da montering, tilpassing, transport, vask, emballasjehåndtering, koordinering, kvalitetssikring etc. ikke er medregnet i butikkenes utsalgspris.

TEKNISKE ANLEGG

ELEKTRISK ANLEGG
Det legges opp skjult elektrisk anlegg, der det ikke er spesifikke lyd- og brannkrav som er til hinder for dette. Automatsikringer i eget sikringsskap med overbelastningsvern og jordfeilvarslingsenhet / bryter. Endelig plassering av sikringsskap og målere besluttes av selger under detaljprosjekteringen. Det vil bli utarbeidet spesifiserte elektrotegninger for hver enkelt bolig i forbindelse med tilvalgsprosessen. Belysning/downlights leveres ikke som standard, men kan bestilles som tilvalg. Det finnes noen begrensninger for plassering av downlights, herunder plassering av ventilasjonsanlegg og evt skjulte tekniske føringer over himling. Det elektriske anlegget leveres etter NEK 400.

TV/BREDBÅND
Det leveres ett stk. komplett data- og TV-punkt i stue. Boligeier tegner selv abonnement med fiber- og TV-leverandør.

SANITÆRUTSTYR/RØRLEGGER
Alle vannledninger til tappesteder er rør-i-rør system. Plassering av rør-i-rør koblingsskap til den enkelte bolig forsøkes plassert i vegg mot baderom dersom mulig, endelig plassering besluttes av selger under detaljprosjekteringen. Kjøper må være klar over at skapet må plasseres slik at det er lett tilgjengelig for avstengning av vann dersom en lekkasje skulle oppstå. Opplegg for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk. 200 liter varmtvannsbereder er plassert i teknisk rom/vaskerom. Det leveres egen vannmåler for forbruksvann til hver bolig.

OPPVARMING
Boligene oppvarmes med panelovner i oppholdsrom, det leveres ikke oppvarming på soverom. Badene blir levert med varmekabler. Peisovn i stue kan bestilles som tilvalg.

BRANN
Det monteres seriekoblede røykvarslere og pulverapparat i henhold til forskrift.

VENTILASJONSANLEGG
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Aggregatets endelige plassering avklares under detaljprosjekteringen.

BYGNINGER

UTVENDIG
Alle bærekonstruksjoner er av tre, betong og stål. Fasader leveres fra TRYR, impregnerte stående/liggende dobbelt falset kledning med to strøk beis, i ulike bredder og farger etter arkitektens material- og fargevalg. Yttertak belegges med flat betongtakstein i grå eller sort fra Skarpnes. Flate tak og pulttak leveres tekket med papp el.l.

Hver fradelte grunneiendom leveres grovplanert med stedlige masser og topplag med matjord. Gårdplassene leveres singlet med grus. Det leveres en frostsikker utekran per bolig. Endelig plassering avklares under detaljprosjekteringen.

TERRASSER
Impregnert terrassebord 28x120 mm. Spilerekkverk på takterrasser i tre eller lakkert/malt aluminium, der det er nødvendig pga. høyde til terreng utenfor. Totalhøyden på rekkverk kan variere avhengig av forskriftskrav. Markterrasser er å anse som utvendig konstruksjon slik at mindre ansamlinger av vann må påregnes.

POSTKASSER
Postkasser er planlagt montert ved inngangsparti eller felles på et samlestativ, endelig plassering avklares nærmere i samråd med bl.a. Posten, endelig plassering besluttes i forbindelse med detaljprosjekteringen.

LÅSSYSTEM
Det leveres tre nøkler til hver bolig.

FELLESANLEGG

UTOMHUS
Utomhusplan for Kjelleråsen er inntatt i prospektet og vil bearbeides videre under detaljprosjekteringen. Dette er ikke å anse som bindende for selger. Utforming blir levert i henhold til endelig godkjent utomhusplan. Det vil bli opparbeidet felles internveier, grøntareal, og lekeplasser.

RENOVASJON
Asker kommune leverer mobile avfallsbeholdere på fellesområder og til enkelteiendommer iht krav i reguleringsbestemmelsene.

ØVRIGE OPPLYSNINGER

AREALANGIVELSE
Arealer per bolig fremkommer i vedlagte prisliste. Boligens bruksareal (BRA) deles opp i tre kategorier, internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong (BRA-b).

BRA-i er bruksarealet innenfor boligens omsluttende vegger (yttervegger og skillevegger), inklusive innvendige vegger, bod, sjakter og ventilasjonsaggregat.

BRA-e er bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boligen, men som tilhører denne, slik som for eksempel boder. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e er lagt til BRA-e dersom disse ligger vegg i vegg.

KJELLERÅSEN \ VEDLEGG

Arealet av terrasser og åpne balkonger mv. tilknyttet boligen benevnes TBA (Terrasse- og balkongareal). Arealet måles til innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensninger, som rekkverk o.l.

På plantegningene er det angitt areal for de enkelte rom. Dette er nettoarealet (NTA) innenfor rommets omsluttende vegger.

Dersom boligen har ikke-måleverdig gulvareal på grunn av skråtak og lav himlingshøyde, kan dette oppgis som tilleggsinformasjon. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det sees bort fra krav til himlingshøyde. ALH skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres og samlet kalles gulvareal (GUA).

Alle arealer er angitt så nøyaktig som mulig, men selger tar forbehold om mindre avvik blant annet som følge av at arealberegninger er foretatt på tegninger og at prosjektet per i dag ikke er detaljprosjektert. Det vil også kunne forekomme rørføringer og sjakter som ikke er vist på plantegningene. Eventuelle mindre avvik gir ikke kjøper rett til å kreve prisavslag. Selger skal informere kjøper dersom det oppstår vesentlige avvik. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

FDV DOKUMENTASJON
Til hver bolig vil det medfølge FDV-dokumentasjon (Forvaltning, Drift og Vedlikehold). Her vil det fremgå hvilke materialer, produkter, fargevalg mv. som er benyttet i boligen i tillegg til oversikt over kontaktpersoner/firma som har vært ansvarlig for prosjektets ulike arbeider.

GENERELLE FORBEHOLD KNYTTET TIL UTFØRELSEN AV PROSJEKTET
Prosjektet er per i dag ikke detaljprosjektert. Alle opplysninger om boligene og prosjektet for øvrig er derfor gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige i forbindelse med nærmere detaljering av prosjektet og boligene, herunder som følge av pålegg fra myndighetene eller tiltak for å tilfredsstille aktuelle forskriftskrav. Generelt står selger fritt til å velge løsninger i den grad det ikke forringer standarden på prosjektet.

Selger har videre rett til, uten at kjøperen kan kreve endring i pris, å foreta mindre endringer i oppgitte spesifikasjoner, produkter og beskrivelser som anses hensiktsmessige og/eller nødvendige, og som ikke forringer prosjektets eller boligens kvalitet og funksjon i vesentlig grad.

Selger forbeholder seg også retten til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, fellesarealer og materialvalg i og på boligene.

Det presiseres særskilt at salgsprospektet ikke er bindende for detaljutforming og farger av boligene eller prosjektet for øvrig. Opplysninger gitt i salgsprospektet kan fravikes dersom selgeren anser det nødvendig eller ønskelig, men endringene skal ikke ha innvirkning på forutsatt standard.

Det gjøres oppmerksom på at perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, dør- og vindusutforming/inndeling, beplantning og arkitektoniske detaljer m.v. som ikke inngår i leveransen. Utstyr/standard som leveres fremgår av kvalitetsbeskrivelsen og romskjemaet i prospektet.

På de enkelte salgstegningene er det vist forslag til plassering av møbler, utstyr og hvitevarer. Det samme gjelder garderobeinnredning i gang og på soverom, vaskemaskin på bad og stiplede løsninger. Forslagene er kun av illustrativ karakter og ment som eksempler.

Det gjøres oppmerksom på at forslag til møblering vist på illustrasjoner og plantegninger ikke nødvendigvis gjenspeiler krav om tilgjengelighet. Eksempel på dette kan være på et soverom, hvor tilgjengelighetskravet er ivaretatt ved møblering av en enkeltseng, men illustrasjonen/plantegningen kan likevel vise en dobbeltseng.

Den foreløpige utomhusplanen er kun ment som en illustrasjon av standard og funksjoner. Det ferdige produktet vil kunne avvike fra illustrasjonen uten at dette gir kjøper rett til å kreve prisavslag.

Det kan forekomme målestokkavvik ved trykking av salgsmaterialet, og prospektet må derfor ikke brukes for nøyaktig måltaking. Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner kan bli endret.

Dersom det er motstrid mellom romskjema, kvalitetsbeskrivelse og tegninger, skal gjeldende leveranse følge forannevnte rekkefølge. For øvrig gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle bestemmelser foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser.

Det tas forbehold om skrive- og trykkfeil.

Oslo, 22. oktober 2026

KJELLERÅSEN \ VEDLEGG

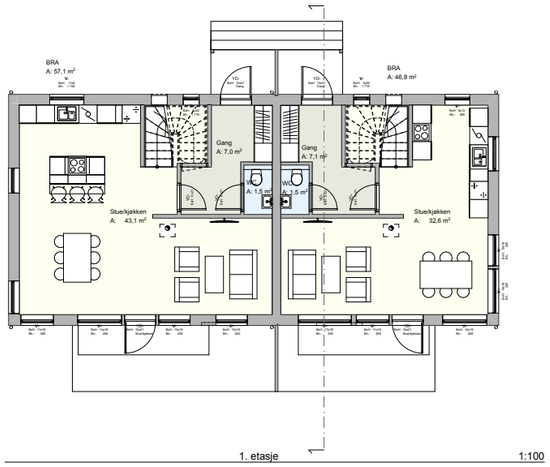
KJELLERÅSEN \ VEDLEGG

ROMSKJEMA

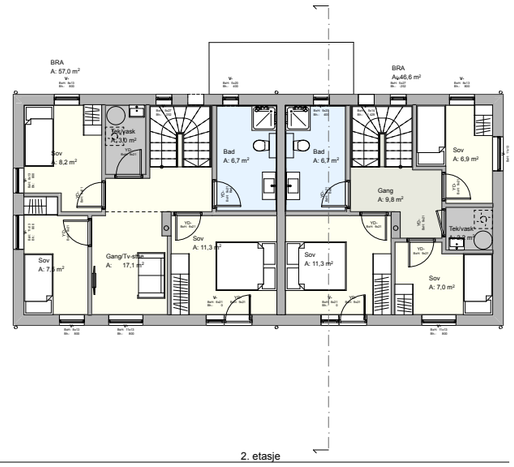
ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	VARME OG VENTILASJON
GANG	Gulv: Klikkvinyl, type Mørk Sand. Dimensjon: 7,5 mm x 228 mm x 1800 mm	Entrédør: Slett utførelse malt utvendig i farge RAL 3502Y og innvendig i farge NCS S0500-N.	Himling: Sparklet og malt gips, NCS S0500-N. Taklist: Listfri overgang.		Oppvarming: Panelovn i oppholdsrom.
KJØKKEN	Gulv: Klikkvinyl, type Mørk Sand. Dimensjon: 7,5 mm x 228 mm x 1800 mm. Fotlist: Eik, hvitpigmentert Terskel: Eik, hvitpigmentert	Vegger: Sparklet og malt gips iht arkitektens fargevalg. Vindussmyg: Listfrie Dører/gerikter: Slette hvite dører i NCS S0500-N. Det leveres foringer og gerikter i samme farge som dør.	Himling: Sparklet og malt gips, NCS S0500-N. Taklist: Listfri overgang.		Oppvarming: Panelovn i oppholdsrom. Ventilator: Veggmontert, EicoE25 60 N eller tilsvarende.
STUE	Gulv: Klikkvinyl, type Mørk Sand. Dimensjon: 7,5 mm x 228 mm x 1800 mm. Fotlist: Eik, tilnærmet lik fargetone som gulv. Terskel: Eik, tilnærmet lik fargetone som gulv.	Vegger: Sparklet og malt gips iht arkitektens fargevalg. Vindussmyg: Listfrie Dører/gerikter: Slette hvite dører i NCS S0500-N. Det leveres foringer og gerikter i samme farge som dør.	Himling: Sparklet og malt gips, NCS S0500-N. Taklist: Listfri overgang.	Bredbånd/TV: Bredbånd og/eller TV-punkt i stue.	Oppvarming: Panelovn i oppholdsrom.
SOVEROM	Gulv: Klikkvinyl, type Mørk Sand. Dimensjon: 7,5 mm x 228 mm x 1800 mm. Fotlist: Eik, tilnærmet lik fargetone som gulv. Terskel: Eik, tilnærmet lik fargetone som gulv.	Vegger: Sparklet og malt gips iht arkitektens fargevalg. Vindussmyg: Listfrie Dører/gerikter: Slette hvite dører i NCS S0500-N. Det leveres foringer og gerikter i samme farge som dør.	Himling: Sparklet og malt gips, NCS S0500-N. Taklist: Listfri overgang.		Ingen oppvarmingskilde
BOD	Gulv: Klikkvinyl, type Mørk Sand. Dimensjon: 7,5 mm x 228 mm x 1800 mm. Fotlist: Eik, tilnærmet lik fargetone som gulv. Terskel: Eik, tilnærmet lik fargetone som gulv.	Vegger: Sparklet og malt gips iht arkitektens fargevalg. Vindussmyg: Listfrie Dører/gerikter: Slette hvite dører i NCS S0500-N. Det leveres foringer og gerikter i samme farge som dør.	Himling: Sparklet og malt gips, NCS S0500-N. Taklist: Listfri overgang.		Ingen oppvarmingskilde
WC	Gulv: Klikkvinyl, type Mørk Sand. Dimensjon: 7,5 mm x 228 mm x 1800 mm. Fotlist: Eik, tilnærmet lik fargetone som gulv. Terskel: Eik, tilnærmet lik fargetone som gulv.	Vegger: Sparklet og malt gips iht arkitektens fargevalg. Vindussmyg: Listfrie Dører/gerikter: Slette hvite dører i NCS S0500-N. Det leveres foringer og gerikter i samme farge som dør.	Himling: Sparklet og malt gips, NCS S0500-N. Taklist: Listfri overgang.		Ingen oppvarmingskilde
BAD	Flis: Format 60x60 cm Flis i nedsenket dussjone: Format 5x5 cm Terskel: Eik, tilnærmet lik fargetone som gulv i oppholdsrom.	Vegger: Sparklet og malt gips iht arkitektens fargevalg. Flis i dussjone: Format 60 x 60 cm. Dører/gerikter: Slette hvite dører i NCS S0500-N. Det leveres foringer og gerikter i samme farge som dør. Spikerhull sparkles og males.	Himling: Sparklet og malt gips, NCS S0500-N. Taklist: Listfri overgang.	Belysning: Led-lys integrert i speil.	Oppvarming: Varmekabler
VASKEROM	Gulv: Våtromsbelegg med oppbrett.	Vegger: Sparklet og malt gips iht arkitektens fargevalg. Dører/gerikter: Slette hvite dører i NCS S0500-N. Det leveres foringer og gerikter i samme farge som dør.	Himling: Sparklet og malt gips, NCS S0500-N. Taklist: Listfri overgang.	Varmt tappevann: Varmtvannsbereder 200 liter. Vask/tørk: Det avsettes plass og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i søyle.	Ingen oppvarmingskilde

Vi gjør oppmerksom på at produkt - og leverandørspesifikasjoner er veiledende. Ved utgåtte produkter vil alternativene være tilsvarende produkter som beskrevet.

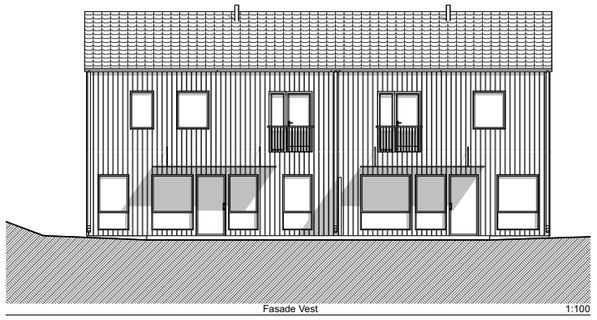
PLANTEGNINGER BOLIG 1A + 1B



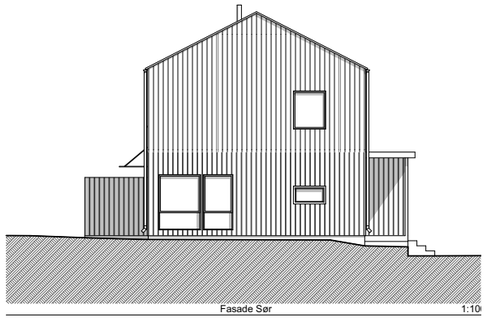
1. etasje 1:100



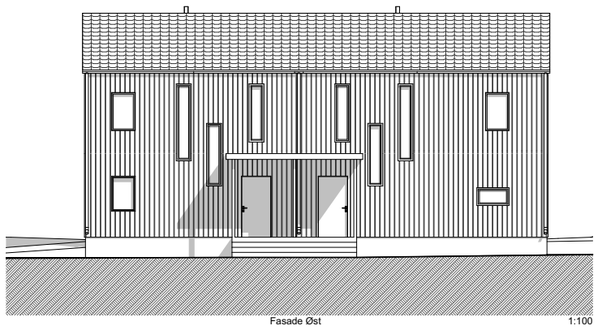
2. etasje



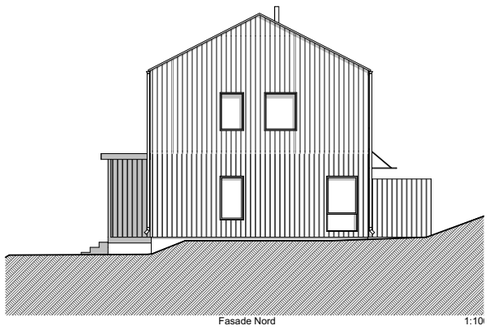
Fasade Vest 1:100



Fasade Sør 1:10

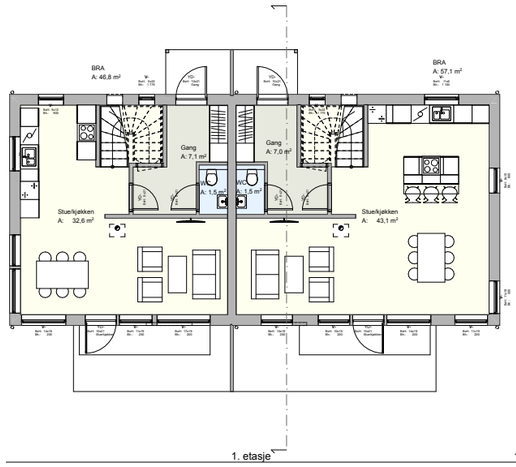


Fasade Øst 1:100

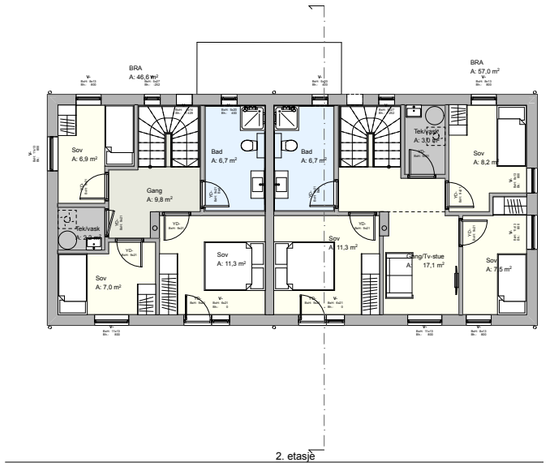


Fasade Nord 1:10

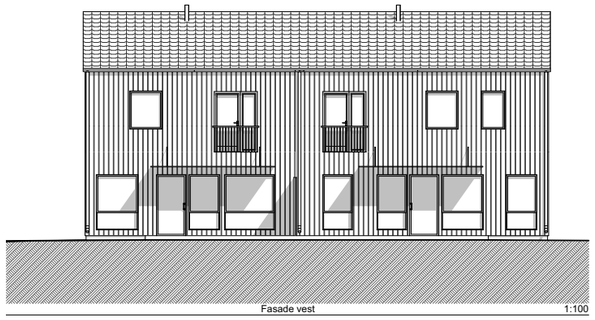
PLANTEGNINGER BOLIG 2A + 2B



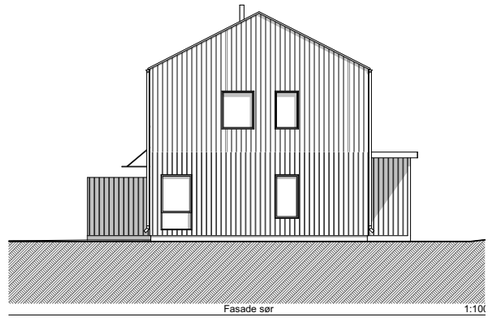
1. etasje 1:100



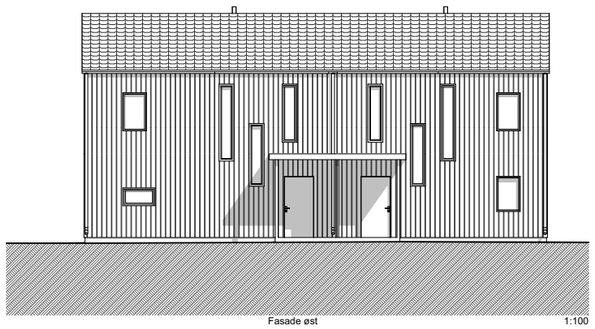
2. etasje



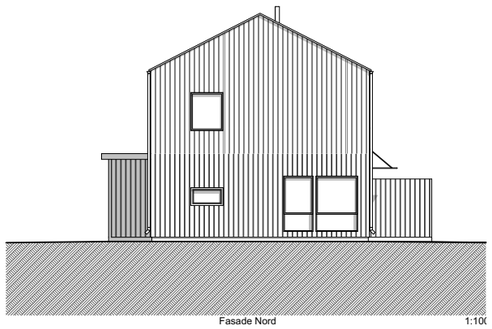
Fasade vest 1:100



Fasade sør 1:10

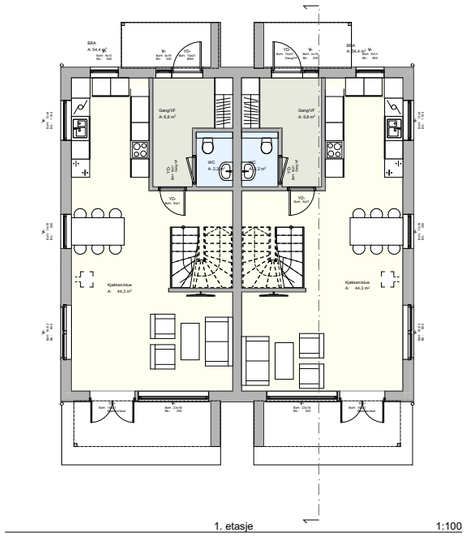


Fasade øst 1:100

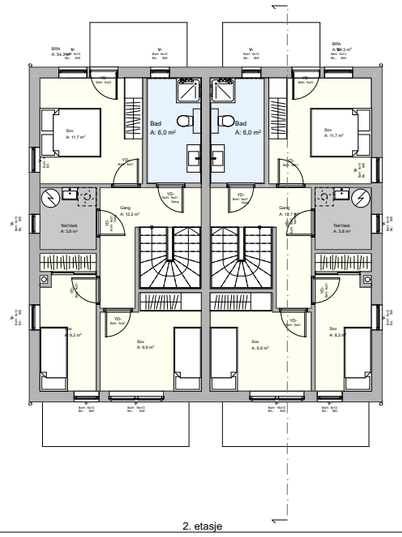


Fasade Nord 1:10

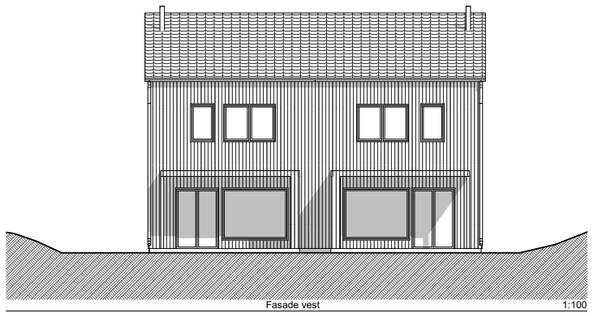
PLANTEGNINGER BOLIG 3A + 3B



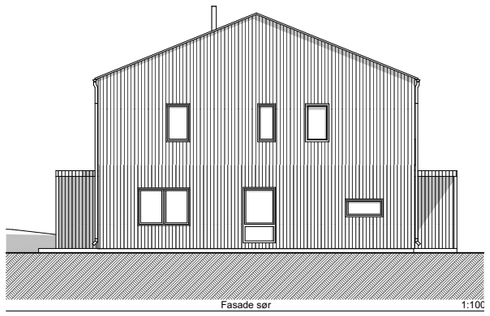
1. etasje 1:100



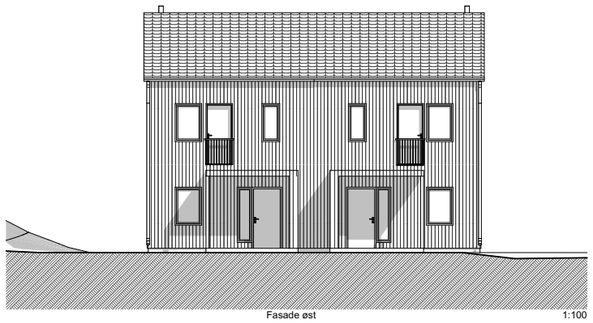
2. etasje 1:100



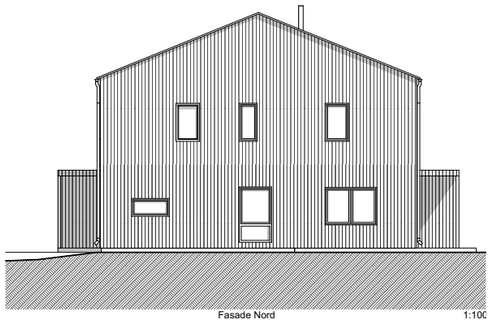
Fasade vest 1:100



Fasade sør 1:100

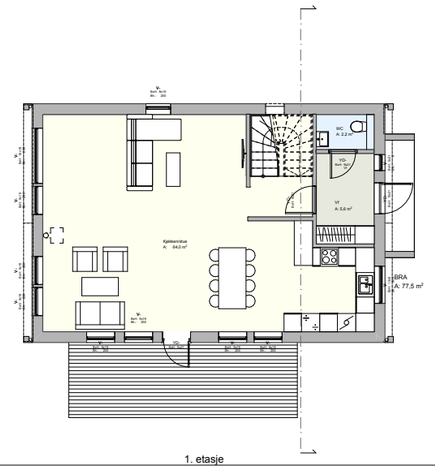


Fasade øst 1:100

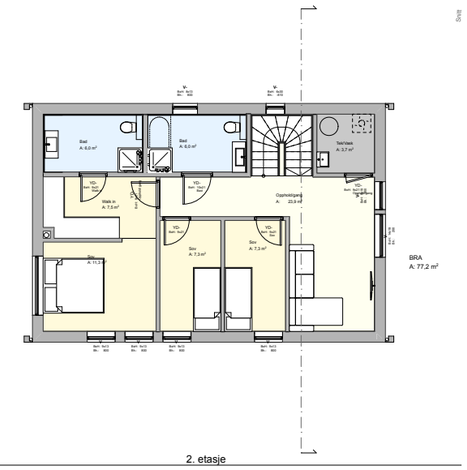


Fasade Nord 1:100

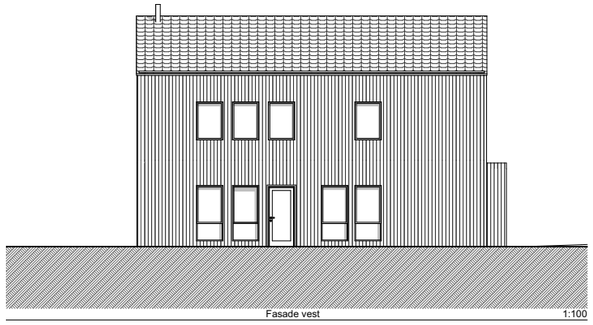
PLANTEGNINGER BOLIG 4



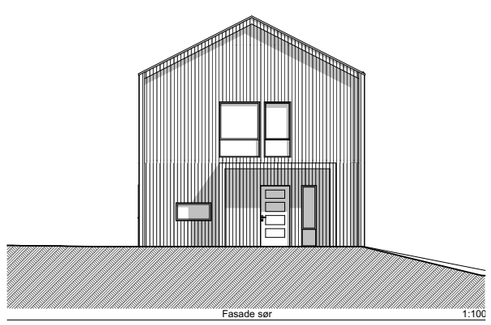
1. etasje 1:100



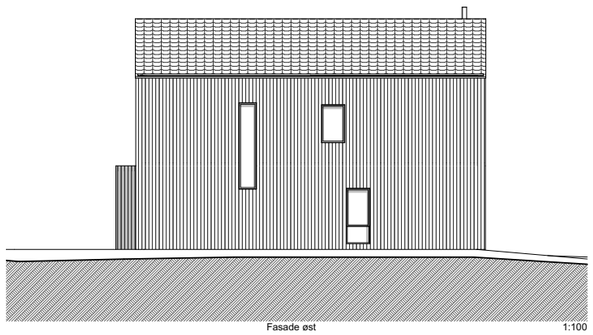
2. etasje



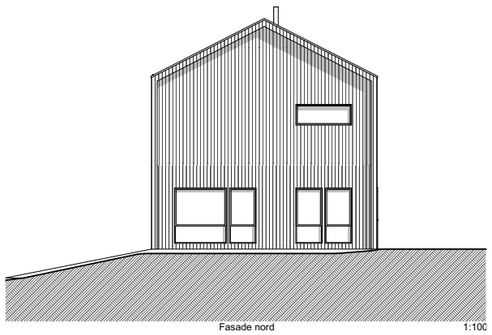
Fasade vest 1:100



Fasade sør 1:100

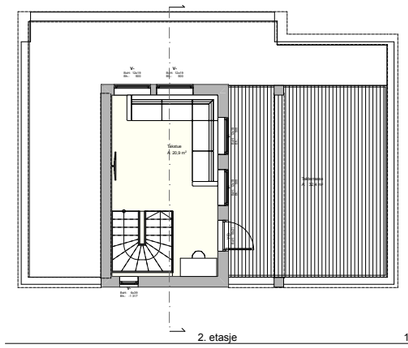


Fasade øst 1:100

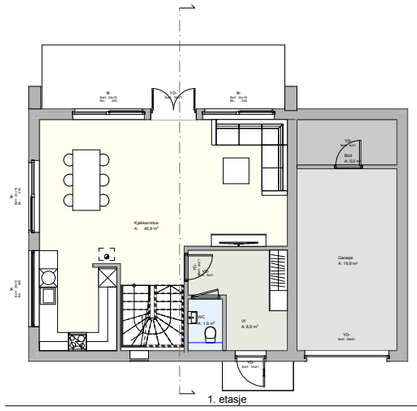


Fasade nord 1:100

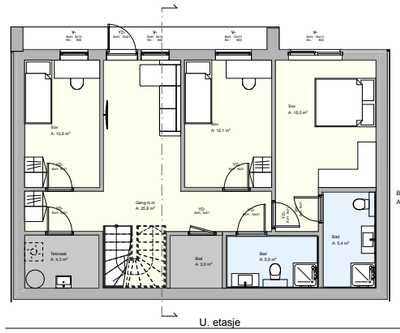
PLANTEGNINGER BOLIG 5



2. etasje 1:100

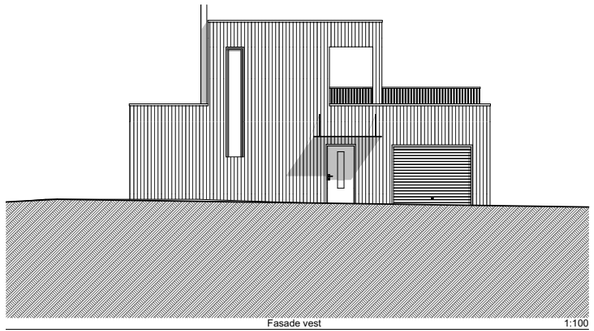


1. etasje 1:100

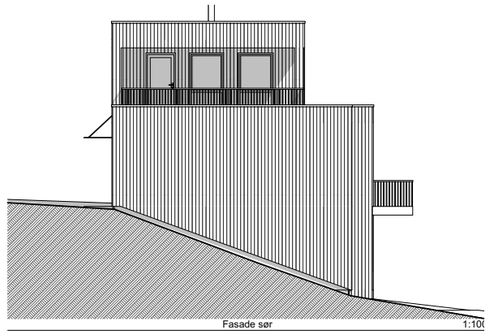


U. etasje 1:100

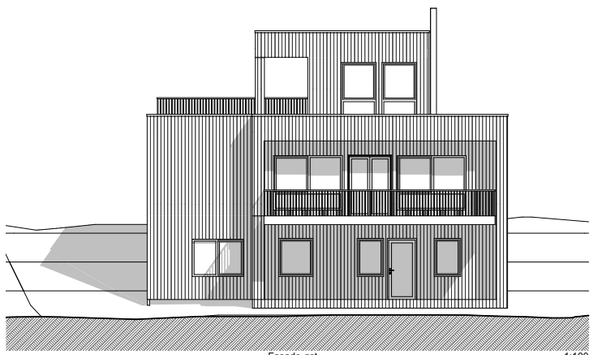
BRA
A: 87.0 m²



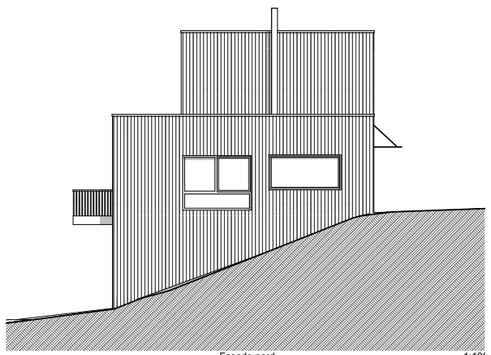
Fasade vest 1:100



Fasade sør 1:100

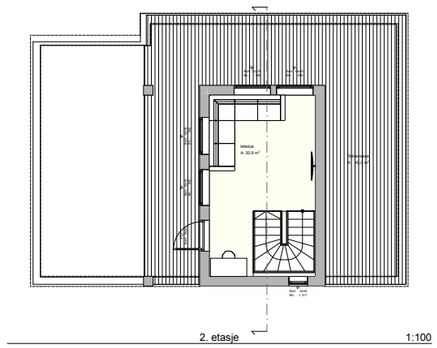


Fasade øst 1:100

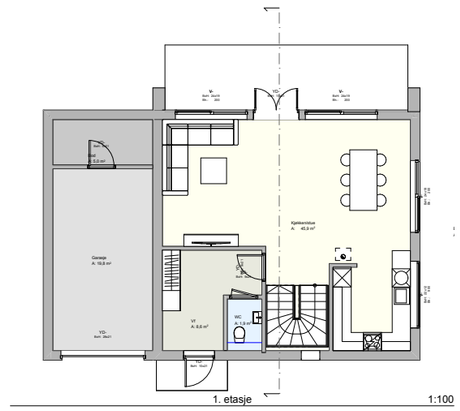


Fasade nord 1:100

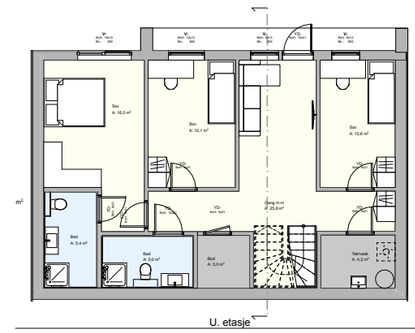
PLANTEGNINGER BOLIG 6



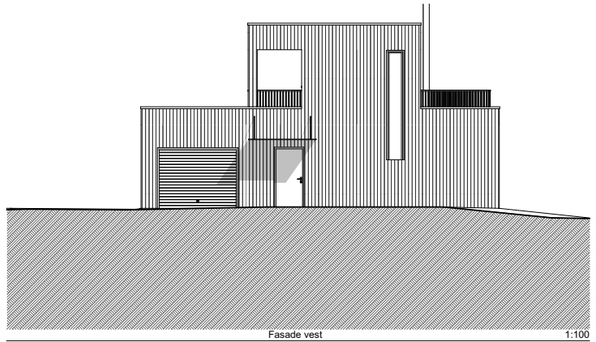
2. etasje 1:100



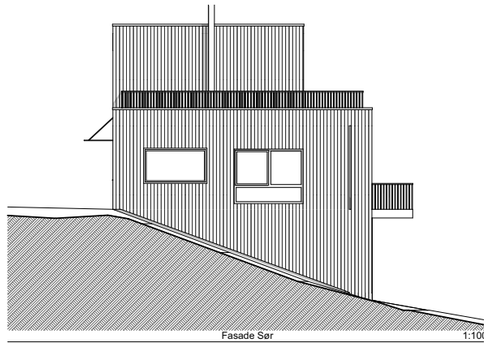
1. etasje 1:100



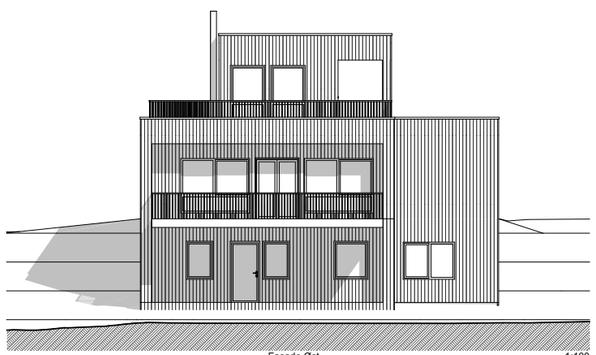
U. etasje 1:100



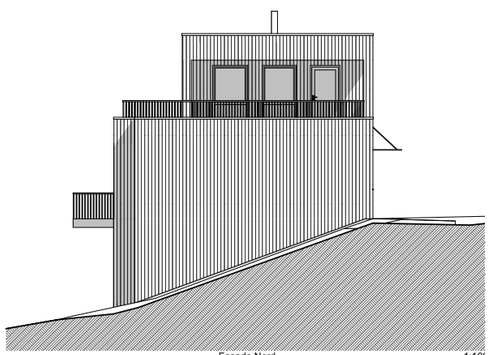
Fasade vest 1:100



Fasade Sør 1:100

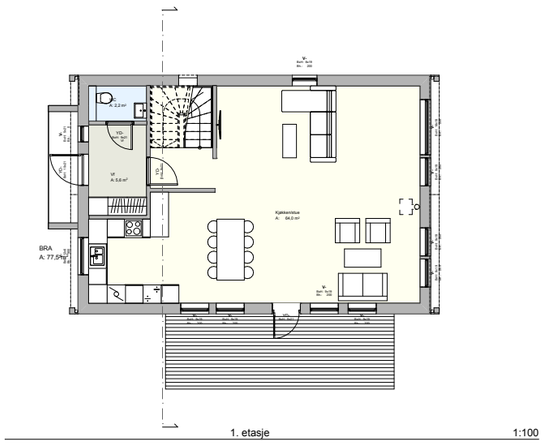


Fasade Øst 1:100

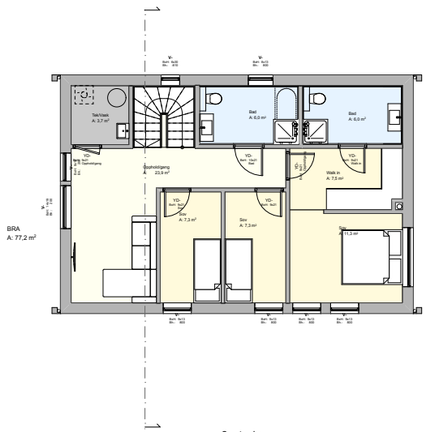


Fasade Nord 1:100

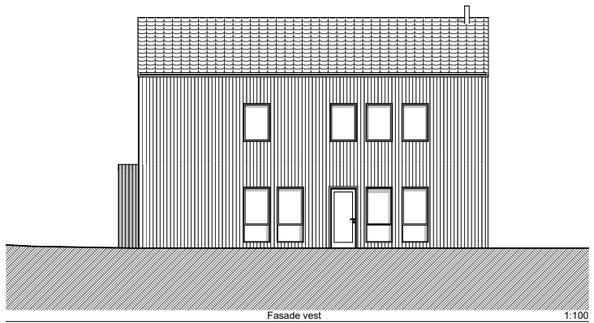
PLANTEGNINGER BOLIG 7



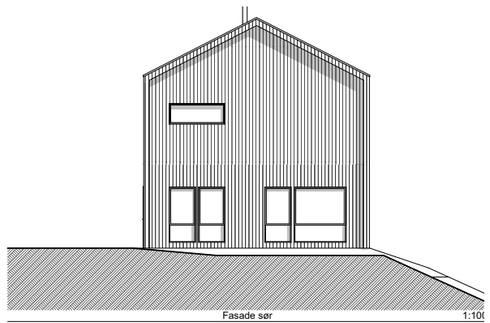
1. etasje 1:100



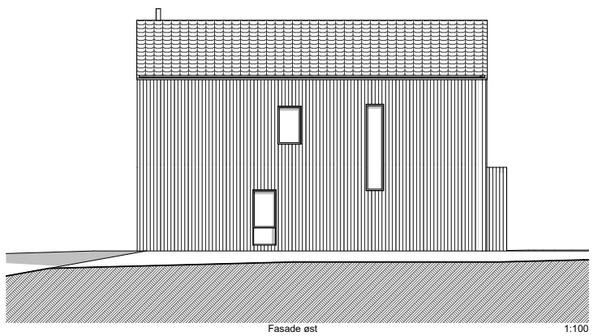
2. etasje



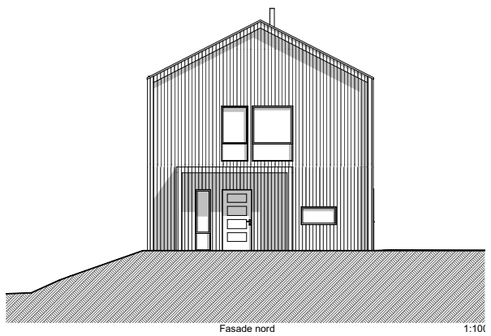
Fasade vest 1:100



Fasade sør 1:100



Fasade øst 1:100



Fasade nord 1:100

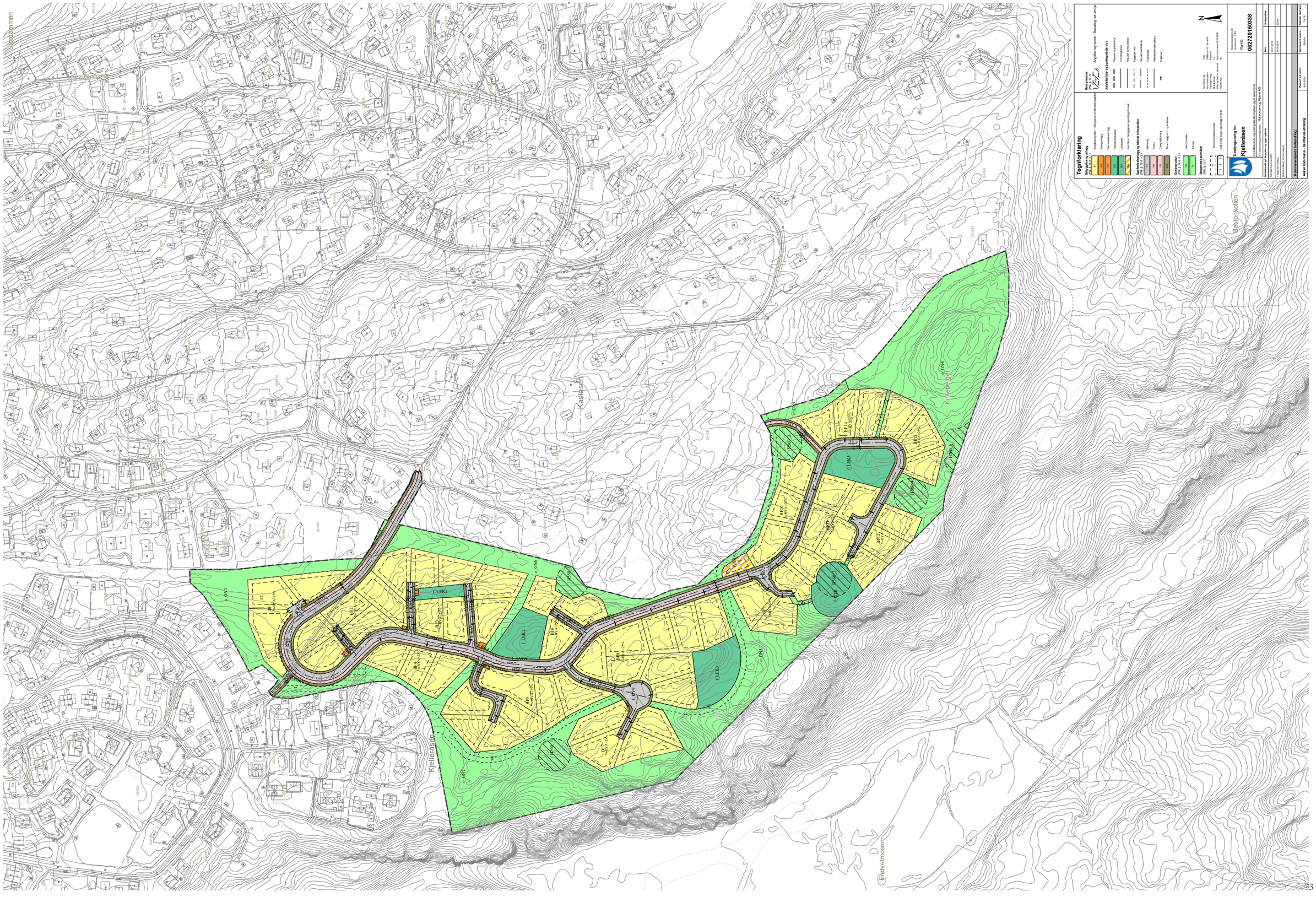
KJELLERÅSEN \ VEDLEGG

UTOMHUSPLAN

KJELLERÅSEN \ VEDLEGG



REGULERINGSPLAN


Kjellerasveien
Kjellerasbakken
Kjellerasbakken
Kjellerasbakken

Asker kommune

Asker kommune

Vedtatt dato:
Dato for siste mindre endring:11.9.25

Reguleringsplan for Kjelleråsen, GBNR 254/196

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering
Plan ID 20150338
Saksnummer 2020/4

1 Planens hensikt

1.1
Planen skal legge til rette for boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur, lekearealer og grøntområder. Det skal vektlegges terrengtilpasset bebyggelse, og bebyggelsen skal utformes slik at minst mulig bearbeidelse av terrenget er nødvendig.

1.2
Planen skal sikre/legge vekt på:

- god tilpasning til terreng og landskap
- tilpasning til områdets særpreg, i et skogkledt landskap
- bevaring av naturverdier og grønnstruktur
- ny bebyggelse og uteområder med høy bokvalitet og høy arkitektonisk kvalitet
- etablering av nye møteplasser og steder for rekreasjon, opphold og lek
- åpen overvannshåndtering
- flomveier
- trafikksikre løsninger
- tilfredsstillende støyforhold og luftkvalitet

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Arealformål og hensynssoner (pbl. §12-7, nr 1)

§12-5, nr 1: Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse: BF1-14
- Energianlegg: EA
- Renovasjonsanlegg: RA1-7
- Lekeplass: LEK1-4
- Uteoppholdsareal: UTE
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål: KBA

§12-5, nr 2: Samferdsel og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg: felt KV1-9
- Fortau: felt FO1-4
- Gang- og sykkelveg: GS1-2
- Annen veggrunn – grøntareal: felt AVG1-29

§12-5, nr 3: Grønnstruktur

- Naturområde: GN1-6
- Turvei: TV1-3

§12-6: Hensynssoner:

Asker kommune

- Bevaring naturmiljø (H560)

Bestemmelsessoner:

- Midlertidig anleggs- og riggområde (#1)
- Fordrøyningsbasseng (#2)
- Turveg (#3)

Eierform
Framtidig eierform framkommer av plankartet. Det er angitt med liten bokstav:
o = offentlig formål
f = fellesareal

2.2 Universell utforming (pbl. §12-7, nr 4)

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av fellesarealer og samferdselsanlegg.

Ved nyplanting av fellesarealer skal det kun benyttes vekster med lite allergifremkallende pollenutslipp.

2.3 Miljøoppfølgingsplan (pbl. §12-7, nr 3 og 4)

Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan i tråd med NS3466 som skal redegjøre for:

- Aktuelle transportveier i anleggsperioden og iverksetting av trafikksikkerhetstiltak.
- Hvordan støy og støvplager skal forebygges i anleggsperioden
- Miljøfarlige kjemikalier i anleggsperioden
- Massebalanse
- Avfallshåndtering

2.4 Avfallsplan (pbl. §12-7, nr 12)

Det skal utarbeides en avfallsplan som skal vise:

- Renovasjonsløsninger og plassering av anlegg for privat og felles avfallshåndtering
- Sporing som dokumenterer fremkommelighet for renovasjon og utrykningskjøretøy

2.5 Plan for bygge-og anleggsfasen (pbl. §12-7, nr 12)

Det skal utarbeides en plan for bygge- og anleggsfasen. Planen skal:

- Redegjøre for rigg- og anleggsområder
- Redegjøre for driftstider og tiltak for å sikre tilfredsstillende støyforhold i forbindelse med støyende aktivitet, i tråd med kapittel 4 i T-1442.
- Redegjøre for massetransport og mellomlagring av masser
- Vise utslippskrav (støy, avgasser) for maskiner, kjøretøy og utstyr

2.6 Tekniske anlegg (pbl. §12-7, nr 14)

Tekniske anlegg som skal overtas av Asker kommune skal prosjekteres, utføres og overtas i henhold til kommunens overtakelsesprosedyre.

Der hvor vann- og avløpsanlegg skal etableres i/ved veianlegg, skal opparbeidelsen skje samtidig med veianlegget.

2.7 Avkjørsel (pbl. §12-7, nr 1 og 2)

Plassering av avkjørsel til hver tomt er veiledende, men fra hvilken vei tomten skal ha adkomst er bindende. Ved justering av plassering må det dokumenteres at avkjøringen ikke kommer i konflikt med frisikt, kryss, kurvatur o.l.

2.8 Fremmede arter (pbl. §12-7, nr 6)
Arter som står på Fremmedartslista 2023 skal bekjempes innenfor planområdet. Ved graving, transport og mottak av masser må det sikres at arter som står på Fremmedartslista ikke spres.

2.9 Kulturminner (pbl. §12-7, nr 6)
Dersom det under anleggsarbeid fremkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og regional kulturminnemyndighet varsles, jf. Kulturminnelovens §8, andre ledd.

2.10 Terrengbearbeiding (pbl. §12-7, nr 1 og 4)
Det tillates grovplanering av tomter i forbindelse med opparbeidelse av veier og andre tekniske anlegg, for å oppnå en rasjonell utbygging og minst mulig transport av masser.

3 Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

a) Renovasjon:
For tomter med adkomst langs felles veger uten snuplass, skal det anlegges felles renovasjonsanlegg langs gjennomgående veg eller langs veg med snumuligheter. For øvrige tomter kan renovasjon løses på egen tomt.

b) Overvannshåndtering
- Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon, og fordrøyes på egen grunn.
- For tomter som ligger innenfor bestemmelsesområde #2 kan fordrøyning løses gjennom et felles anlegg.
- Det skal foreligge dokumentasjon fra fagkyndig for at fordrøyning kan unnlates.

c) Støy
Innenfor planområdet gjelder grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2021). Ved etablering av nye støyfølsomme bruksformål og nye støykilder, skal grenseverdiene i tabell 3 i T-1442 ivaretas.

d) Utomhusplan
1. f_LEK1-4 og f_UTE: Det skal utarbeides en felles utomhusplan i målestokk 1: 200 for f_LEK1-4 og f_UTE. Utomhusplanen skal vise:
- Bevaring av eksisterende terreng
- Bevaring av 1/3 av eksisterende trær
- Koter med eksisterende og prosjektert terreng
- Terrengforstøtninger, trapper, gjerder
- Plassering og utforming av lekeelementer/-apparater
- Ny vegetasjon
- Plantevalg
- Sol/skyggeforhold
- Belysning

2. BF1-14: Det skal utarbeides en utomhusplan i målestokk for 1:200 for den enkelte boligtomt. Utomhusplanen skal vise:
- Bebyggelsens plassering i plan og høyde
- Bebyggelsens høyde målsatt ved inngangspartiet

- Koter med eksisterende og prosjektert terreng
- Tilbakefylling av terreng mot vei
- Plassering av terrengforstøtning, trapper og eventuelle gjerder og avskjerming
- Stigningsforhold, terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde
- Plassering av eventuelle tekniske installasjoner.
- Eksisterende vegetasjon og markdekke som skal ivaretas
- Ny beplantning
- Overvannstiltak, med eventuell fordrøyning
- Snølagring
- Biloppstillingsplasser på terreng
- Sol-/skyggeforhold
- Avkjørsel

3.1.2 Arealformål (felt BF1-14)

a) Arealbruk:
Det tillates frittliggende småhusbebyggelse som enebolig og tomannsbolig innenfor område BF1-14.

For tomter over 1000 m2 tillates etablering av tomannsbolig.

b) Grad av utnytting
Tillatt grad av utnyttelse skal ikke overstige 25% BYA, ei heller skal grad av utnyttelse overstige 250 m2 BYA.

For tomter med tomannsboliger skal tillat grad av utnyttelse ikke overstige 25% BYA, ei heller skal grad av utnyttelse overstige 300 m2 BYA.

c) Høyder
Det tillates maksimal gesimshøyde på 7 meter og maksimal mønehøyde på 9,5 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

For tomter med terreng med helning på 1:3 eller mer tillates gesimshøyde på maksimalt 8 meter for boliger med flate tak. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt langs fasaden overstige 9,5 meter fra ferdig planert terreng.

Frittstående garasjer skal ha maksimal gesimshøyde på 3,5 meter og mønehøyde 5 meter.

d) Byggegrenser og tomtegrenser
- Byggegrenser mot vei og grønnstruktur er angitt på plankart. Det tillates plassering av garasje over regulert byggegrense, men følgende skal ivaretas:
  - dersom innkjøring ligger parallelt langs vei, tillates garasje plassert inntil 2,0 meter fra veikant/regulert formålsgrense.
  - Dersom innkjøring til garasje er plassert vinkelrett på vei, tillates garasje plassert inntil 5,0 m fra veikant/regulert formålsgrense.
  - Garasje/mindre uthus og lignende mindre tiltak kan oppføres inntil 1.0 m fra eiendomsgrense mot øvrige formål.
- Tomtegrenser mellom boligtomter fremkommer av plankartet. Der hvor tomtegrenser ikke fremgår av plankartet mot grøntareal, veiareal o.a, sammenfaller tomtegrense med formålsgrense.

e) Utforming og plassering
I bratt terreng med helning på 1:3 eller mer, skal det velges en hustype med underetasje som tar opp terrengfallet. Bebyggelsen skal være avtrappet i plan og følge tomtens naturlige terrengfall.

Visuelle kvaliteter i bebyggelsen skal tilpasses landskapet og terrenget, samt ta hensyn til naturgitte kvaliteter.

Bygningene skal enten oppføres med flatt tak, pulttak elle med saltak. Taktekkingsmaterialet skal være av stein eller andre materialer som gir en mørk, matt fargevirkning. Blanke flater tillates ikke.

Garasjer, boder o.l skal oppføres med samme farge og formspråk som hovedhuset.

Ved søknad om tiltak skal det legges ved lengdesnitt og tverrsnitt som viser omsøkt tiltak, eksisterende og nytt terreng for alle fasader. Tilgrensende nabotomter skal fremkomme av snitt-tegningene.

f) Minste uteoppholdsareal (MUA)
Det skal avsettes minimum 200 kvm pr enebolig, hvorav 75 kvm skal være sammenhengende med minste bredde på 4 m, og minimum 150 kvm pr tomannsbolig, hvorav 75 kvm skal være sammenhengende med minste bredde 3 m.

For tomter med terreng med helning på mer enn 1:3 kan inntil 20% av krav til MUA løses på privat, ikke overbygget takterrasse og balkong, slik at terrenginngrep på tomten minimeres.

Hovedandelen av MUA skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form. Areal brattere enn 1:3 medregnes ikke i MUA. Minimum 50% av uteoppholdsarealene skal ha direkte sollys minst 5 timer ved vårjevndøgn.

g) Parkering
Parkering skal opparbeides på egen tomt.

Det er krav til minimum to parkeringsplasser pr boenhet. Tomten skal planlegges slik at minimum 1 plass kan være i garasje.

3.1.3 Arealformål Lekeplasser og felles uteopphold (f_LEK1-4 og f_UTE)

Lekeplassene og felles uteopphold skal være felles for BF1-14.

De skal utformes som naturlekeplasser med lekearealer som integreres i naturområdet, og uteopphold tilpasset terreng og vegetasjon. Naturområdet skal bevares i størst mulig grad.

Lekeplassene og uteoppholdsarealet skal ha gode solforhold og være skjermet mot sterk vind. De skal fungere som en attraktiv møteplass og ivareta behov for ulike aldersgrupper, herunder barn, ungdom,

voksne og eldre. Lekeplassen skal ha tydelig avgrensning mot private boligtomter, for eksempel gjerde eller hekk.

De enkelte lekeplassene skal opparbeides med ulikt fokus, med elementer som utfordrer og samspiller med naturområdene. Lekeplassene skal dekke funksjoner som klatrelek, balanselek, rollelek, huske og terrengformer. Det skal også etableres sitteplasser.

f_UTE skal utformes som utearealer tilrettelagt for opphold, med benk/bålplass.

f_LEK3 skal i tillegg kunne benyttes som akebakke vinterstid. Området skal derfor tilrettelegges med et egnet dekke som er beregnet for både sommer- og vinteraktivitet.

Utearealer til aking, skilek skal ha tilstrekkelig areal for oppbremsing uten fare for kollisjoner med veganlegg, trær eller konstruksjoner.

3.1.4 Arealformål Energianlegg (f_EA)

Innenfor området kan det plasseres transformatorkiosk. f_EA er felles for BF1-14.

3.1.5 Arealformål Renovasjonsanlegg (f_RA1-7)

- F_RA1 er felles for tomter innenfor BF1
- F_RA2 er felles for tomter innenfor BF2
- F_RA3 er felles for tomter innenfor BF2, BF3
- F_RA4 er felles for tomter innenfor BF2 og BF3 og BF4
- F_RA5 er felles for tomter innenfor BF5
- F_RA6 er felles for tomter innenfor BF7
- F_RA7 er felles for tomter innenfor BF6

3.1.6 Arealformål Kombinert bygge- og anleggsformål (f_KBA)

Innenfor området kan det plasseres pumpehus/pumpestasjon, transformatorskiosk samt renovasjonsanlegg.

f_KBA er felles for BF1-14.

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

3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

a) Veg og gatenorm:
Alle kommunale og private veger- og parkeringsanlegg skal opparbeides med bredder om angitt på reguleringsplan, og forøvrig i tråd med kommunens til enhver tid gjeldende veg- og gatenorm, med unntak av det som fremkommer av § 3.2.1 b), samt kommunens til enhver tid gjeldende belysningsnorm.

b) Opparbeidelse av Fiskekroken og Vestliveien
Fiskekroken og Vestliveien skal opparbeides i henhold til regulert bredde jf. Reguleringsplan for Åros Syd som ble vedtatt 14.04.2005.

c) VA-norm
Alle kommunale og private ledningsanlegg skal opparbeides i tråd med kommunens til enhver tid gjeldende VA-norm, samt kommunens veileder for lokal overvannshåndtering.

3.2.2 **Arealformål (felt o_KV1-), Kjøreveg o_KV1 og f_KV2-9**

a) o_KV1
Området skal være offentlig

b) f_KV2-9
- f_KV2 er felles for BF1-14, og adkomst for boliger innenfor BF9-14
- f_KV3 er felles adkomst for tomter innenfor BF1.
- f_KV4 er felles adkomst for tomter innenfor BF2.
- f_KV5 er felles adkomst for tomter innenfor BF2 og BF3.
- f_KV6 er felles adkomst for tomter innenfor BF2 og BF3.
- f_KV7 er felles adkomst for tomter innenfor BF5.
- f_KV8 er felles adkomst for tomter innenfor BF6
- f_KV9 er felles adkomst for tomter innenfor BF7, samt del av BF5 og del av BF8

3.2.3 **Arealformål (felt o_FO1-4), Fortau**

Området skal være offentlig

3.2.4 **Arealformål (felt o_G1-2), Gang- og sykkelvei**

Området skal være offentlig.

Det skal etableres en bom mellom o_GS1 og o_FO2

3.2.5 **Arealformål (felt o_AVG1- 11 og o_AVG16-17 og f_AVG12-15 og f_AVG18-29), Annen veggrunn, grønt**

Innenfor områdene tillates det oppført tekniske installasjoner knyttet til drift av veganlegget. Installasjoner skal ikke være i konflikt med nødvendig frisikt.

For områdene o_AVG1-11 og o_AVG16-17 skal eventuelle tekniske installasjoner etableres i tråd med forskrift om ledninger i offentlig vei.

Det tillates at vann- og avløpsrør legges i grunnen.

Alle området skal være tilsådd, tilplantet eller tilrettelagt for revegetering innen nærmeste vekstsesong.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 **Arealformål (felt o_GN1-6), Naturområde**

Områdene skal være offentlige.

Innenfor områdene tillates ikke terrenginngrep eller bebyggelse, med unntak av midlertidig anleggs- og riggområde innenfor områdene jf.§. 6.1.2 og etablering av turveg jf. § 6.1.4. Vegetasjonen og landskapsbildet skal bevares. Nødvendig skjøtsel er likevel tillatt.

Lagring og massedeponering er ikke tillatt.

3.3.2 **Arealformål (felt f_TV1-3), Turvei**

Arealene er felles for område BF1-14.

Arealene f_TV1-2 er tilkomst til felles uteoppholdsareale innenfor f_UTE, og f_TV3 er sti til naturområdet o_GN4.

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

4.1 Særlige hensyn til landbruk, reindrift, mineralressurser, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c)

4.1.1 **Bevaring naturmiljø, felt 560_ 1-5 og felt 560_6**

- Eksisterende hule eiker skal bevares. Tiltak må hensynta treet, inkludert rotsone, og byggegroper innenfor hensynssonen tillates ikke. I anleggsfasen skal treets rotsone sikres med byggegjerde.
- Det skal utarbeides en skjøtselsplan.
- Skjøtsel skal opprettholde og styrke naturmangfoldet/ naturtypen. Jfr. Skjøtselsplan.

5 Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1-4)

Bestemmelser og eller retningslinjer særskilt knyttet til et avgrenset område innenfor et, eller på tvers av flere arealformål (§12-7 nr 1-14)

5.1.1 **Midlertidig anleggs- og riggområde, #1**

Områdene kan benyttes som midlertidig anleggsområde for gjennomføring av planen. De midlertidige anleggsområdene opphører når nødvendige tiltak er gjennomført.

Områdene skal settes i stand så snart som mulig, senest påfølgende vekstsesong etter at tiltaket er avsluttet.

5.1.2 **Fordrøyningsbasseng, #2**

Innenfor området tillates det plassert et felles fordrøyningsbasseng for tomtene, jf. §.3.1.1 b)

5.1.3 **Turveg, #3**

Innenfor området skal det etableres en turvei. Turveien skal opparbeides slik at den også kan fungere som skiløype på vinterstid. Opparbeidelsen skal skje i form av å planere, legge duk og gruse i en bredde på minimum 2,5 meter. Plasseringen av veien skal tilpasses terrenget.

For øvrig skal vegetasjonen bevares. Likevel tillates nødvendig skjøtsel.

Lagring og massedeponering er ikke tillatt.

6 Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før tillatelse til fradeling

6.1.1 **Generelt:**

Før det kan gis tillatelse til fradeling, skal:
- Alle arealer som blir berørt innenfor planområdet være sikret rett til erverv/bruk
- Eierforhold til, samt drift og vedlikehold av lekearealene være avklart

- Utomhusplan for alle lekeplassene foreligge
- Plan for overvannshåndtering for den enkelte tomt foreligge
- Avfallsplan foreligge
- Skal adkomstvei være opparbeidet i henhold til plan, fram til og langs den tomten som søkes fradelt, jfr. plan- og bygningsloven §§18-1 og 18-2, og pkt 6.1.2, 6.1.3 og 6.1.4. Slik opparbeidelse inkluderer del av Fiskekroken og Vestliveien, jfr. § 3.2.1.b).
- Skal o_GS1 med bom være opparbeidet.
- Skal VA-anlegg være opparbeidet i henhold til godkjente planer, jfr. plan- og bygningsloven §§18-1 og 18-2. Opparbeidelsen skal omfatte hovedledningsanlegg inklusive brannkummer, samt stikk- og fellesledninger fram til og langs den tomten som søkes fradelt.

6.1.2 BF1-4

Før det kan gis tillatelse til fradeling av BF1-4, skal:

- f_KV3 til BF1 være opparbeidet, med tilhørende f_AVG
- f_KV4 til BF2 være opparbeidet, med tilhørende f_AVG
- f_KV5 til BF2 og 3 være opparbeidet, med tilhørende f_AVG
- f_KV6 til BF2 og 3 være opparbeidet, med tilhørende f_AVG
- f_LEK1-2 være opparbeidet
- f_RA1 til BF1 være opparbeidet
- f_RA2-4 til BF2-3 være opparbeidet

Før det kan gis tillatelse til fradeling av BF1, skal fordrøyningsløsning i tråd med fagutredning være opparbeidet.

6.1.3 BF5-9

Før det kan gis tillatelse til fradeling fra BF5-9, skal:

- f_KV7 til BF5 være opparbeidet, med tilhørende f_AVG
- f_KV 8 til BF6 være opparbeidet, med tilhørende f_AVG
- f_KV9 til BF7-8 være opparbeidet, med tilhørende f_AVG.
- f_LEK2-3 være opparbeidet
- f_RA5 til BF5 være opparbeidet
- f_RA6 til BF7-8 være opparbeidet
- f_RA7 til BF6 være opparbeidet

6.1.4 BF10-14

Før det kan gis tillatelse til fradeling av BF10-14, skal:

- f_LEK4-5 være opparbeidet
- f_KBA være opparbeidet
- o_GS2 med tilhørende annen veggrunn være opparbeidet

6.2 Før rammetillatelse (felt f_LEK1-4 og f_UTE)

Før det kan gis rammetillatelse til f_LEK1-4 og f_UTE, skal plan for bevaring av eksisterende vegetasjon foreligge.

Før det kan gis rammetillatelse til bolig innenfor felt BF1-14, skal:

- Utomhusplan for boliger foreligge.
- Det dokumenteres tilstrekkelig med kapasitet for slokke- og forbruksvann

- Dersom det gjennomføres etappevis utbygging av planområdet skal det dokumenteres at det er tilstrekkelig med vannforsyning for hver etappe. Vannledning skal føres gjennom planområdet og fram til endekum innenfor planområdet i dimensjon 200mm.

6.3 Før igangsettingstillatelse

Før det kan gis igangsettingstillatelse til bolig innenfor felt BF1-14, skal:

- Miljøoppfølgingsplan foreligge
- For å sikre senere videreføring av hovedvannledning til høydebasseng i Bestonåsen, skal det tinglyses rettighet for Asker kommune til å etablere ledningstrase over byggetomt og/eller fellesareal. Ledningens beliggenhet skal bestemmes i samråd med kommunen og rettighet skal være tinglyst før det søkes om igangsettingstillatelse. Rettigheten kan gjelde flere ledninger i samme grøft.

6.4 Før brukstillatelse og/eller ferdigattest gis

Før det kan gis brukstillatelse eller ferdigattest for bolig innenfor felt BF1-14, skal:

- Utomhusareal, inkludert biloppstillingsplasser, være opparbeidet
- Planlagt overvannshåndtering være gjennomført
- Eventuelle støyskjermingstiltak være gjennomført.
- Rensekapasitet for spillvann være sikret

3203-254/196/0/0

Nabolaget Åros - vurdert av 58 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Åros sentrum	Linje 250, 250N, 255E, 261	23 min 🚶 1.8 km
Sætre bussterminal/sentrum	Totalt 8 ulike linjer	9 min 🚗 3.5 km
Røyken stasjon	Linje L1	16 min 🚗 12.1 km
Oslo Gardermoen		1 t 19 min 🚗
Bergholmen brygge	Linje Drøbak - Oscarsborg - Bergholm...	5.2 km

Skoler

Frydenlund skole (1-7 kl.)	268 elever, 15 klasser	7 min 🚗 2.9 km
Sætre skole (1-7 kl.)	282 elever, 16 klasser	11 min 🚗 4.5 km
Sætre ungdomsskole (8-10 kl.)	215 elever, 17 klasser	13 min 🚗 5.2 km
Røyken videregående skole	820 elever	17 min 🚗 10.3 km
Frogn videregående skole	426 elever	24 min 🚗 18.2 km

«Fargerik bygd med god takhøyde»

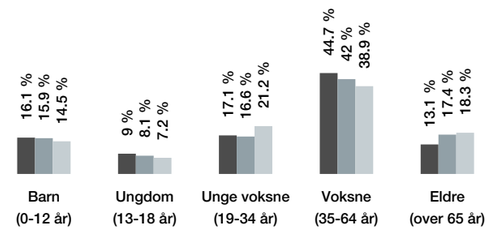
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Åros	2 436	985
Asker kommune	96 088	39 586
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Spiren barnehage (1-5 år)	29 barn	5 min 🚗 2.2 km
Espira Årosfjellet barnehage (1-5 år)	66 barn	6 min 🚗 2.6 km
Nedre Høvik Fus barnehage (1-5 år)	74 barn	10 min 🚗 6.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Åros		24 min 🚶
Coop Extra Sætre	Post i butikk, PostNord	9 min 🚗 3.5 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Frem Eiendomsmegling AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

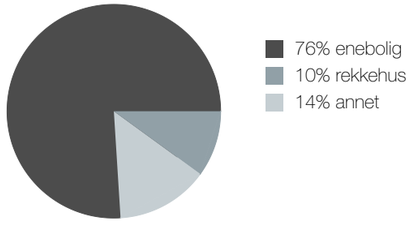
Trafikk
Lite trafikk 89/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

Sport

Frydenlund skole	Fotball, sandvolleyball	7 min 🚗 2.9 km
Frydenlund flerbrukshall	Aktivitetshall	8 min 🚗 3 km
Trento Hurum/Røyken		14 min 🚗
Røykenbadet (treningssenter)		16 min 🚗

Boligmasse



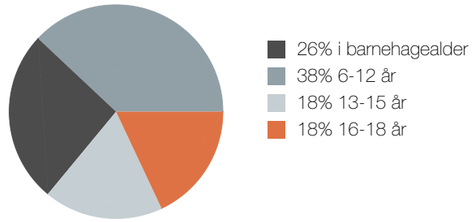
«Stille, rolig og masse hyggelige mennesker»

Sitat fra en lokalkjent

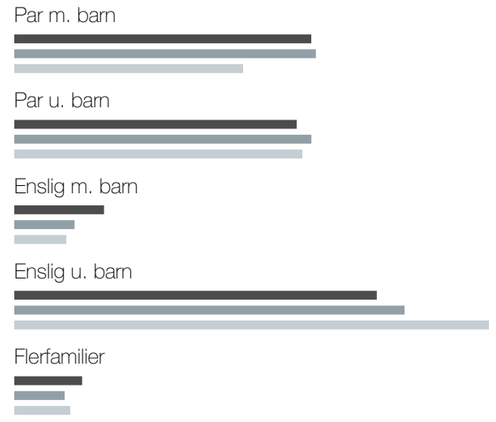
Varer/Tjenester

Sætre Nærsenter	10 min 🚗
Åros Apotek	23 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Frem Eiendomsmegling AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

KJØPSKONTRAKT

KJØPEKONTRAKT FOR BOLIG UNDER OPPFØRING KJELLERÅSEN

Tomt:
Bolignr:
Mellom Kjelleråsen Bolig AS, org.nr. 925 477 486
heretter kalt selger, og

Navn:
Født:
Adresse:
E-post:
Tlf.

Navn:
Født:
Adresse:
E-post:
Tlf.

heretter kalt kjøper, er det i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

1. INNLEDNING
På Kjelleråsen i Åros planlegges det å bygge totalt 83 boliger, 37 eneboliger og 23 tomannsboliger, fordelt på totalt 60 tomter. Prosjektet skal bygges ut i flere byggetrinn. I byggetrinn 1 ("BT1") inngår de første 18 tomtene, totalt 26 boliger.

Kjelleråsen skal oppføres på fradelte parseller utskilt fra hovedeiendommen gnr. 254 og bnr. 196 i Asker kommune. Utbyggingsområdet er ferdig regulert og har et samlet tomteareal på cirka 55 660 m². Tomtene planlegges fradelt i flere grunneiendommer, hvor hver tomt vil få sitt eget gnr. og bnr. Det tas forbehold om at deleforretningene blir godkjent, samt endelig størrelse på eiendommene etter fradeling.

Tomannsboligene planlegges seksjonerte. Markterrasser og hager planlegges seksjonerte som tilleggsdeler til seksjonene, alternativt sikres eksklusiv rett til bruk gjennom vedtekstfestet bruksrett. En foreløpig utomhusplan som blant annet viser markterraser og hager er inntatt i prospektet.

Infrastrukturarealer, som internveier, belysning, samt lekeplasser og andre installasjoner m.m.("Fellesarealet") som skal etableres i forbindelse med prosjektet Kjelleråsen er planlagt eiet og driftet av en egen velforening, "Kjelleråsen Velforening". Alternativt kan fellesarealene bli organisert som et realsameie, hvor alle matrikkelenheter vil få tinglyst ideelle eierandeler knyttet mot matrikkelenheten.

Kostnader til drift og vedlikehold av utomhusarealene vil bli belastet/ fakturert alle boligeiere på Kjelleråsen gjennom Kjelleråsen Velforening.

Kjøpekontraktens omfang fremgår av denne kjøpekontrakt med bilag. Selger har gjort kontrakten som ledd i næringsvirksomhet, og kjøper er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Avtaleforholdet er følgelig regulert av lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad av 13. juni 1997 nr. 43 ("buofl.").

Kjøper har gjennomgått kjøpekontrakten grundig og bekrefter at denne erstatter alle eventuelle tidligere muntlige og skriftlige avtaler, diskusjoner, forbehold, alternativer, muligheter m.v. vedrørende boligen, som ikke er uttrykkelig inntatt i kjøpekontrakten eller som vedlegg til denne. Kjøpekontrakten kan kun endres ved skriftlig tilleggsavtale undertegnet av begge parter.

2. KONTRAKTENS OBJEKT
Selger overdrar til kjøper tomt nr..... og bolig nr....., med én [to] bod[er] i tilknytning til boligen [samt rett til bruk av sameiets fellesareal].

Boligen overleveres kjøper i samsvar med spesifikasjoner i kvalitetsbeskrivelsen og romskjema, samt eventuelle tilvalg og endringer som er avtalt skriftlig mellom entreprenør og kjøper. Når det gjelder selgers forbehold om rett til endringer m.m., vises det til kvalitetsbeskrivelsen i prospektet.

3. KJØPESUMMEN OG OMKOSTNINGER
3.1 KJØPESUMMEN
Pris for boligen ("Kjøpesummen") kr
Kjøpesummen forfaller til betaling som angitt i punkt 4.1.

Kjøpesummen skal ikke indeksreguleres.
Kjøpesummen og omkostninger, jf punkt 3.2, skal være innbetalt på meglers klientkonto senest 3 dager før overtakelse.

3.2 OMKOSTNINGER
Kjøper skal betale følgende omkostninger i tillegg til Kjøpesummen:
Dokumentavgift til staten, 2,5% av tomteverdi
kr
Tinglysingsgebyr for skjøte
kr 545
Eventuelt gebyr for tinglysning av pant/heftelse
kr 545
Etableringsgebyr Velforening/realsameie, eiendomsdannelse m.m
kr 4 100
Attestgebyr
kr 300

Sum omkostninger kr

Det tas forbehold om endringer av satsene for offentlige avgifter og gebyrer i tiden frem til overskjøting, samt endring av beregningsgrunnlaget for dokumentavgift.

Ved kjøp av bolig som ikke er tatt i bruk betales det dokumentavgift på 2,5% av tomtens salgsverdi ved overskjøting av tomt til boligeier. Dokumentavgiften for den enkelte bolig fremgår av prislisten.

Statens kartverk avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres og dersom grunnlaget skulle bli endret vil en ev. reduksjon/økning være selgers ansvar og risiko.

Etableringsgebyret på kr 4 100 som dekker inn kostnader for etablering av velforening/realsameiet, eiendomsdannelse m.v.
All tinglysning av dokumenter på boligen skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses må kjøper overlevere til megler i undertegnet og tinglysingsklar stand. Dersom pantedokumentet ikke er kommet megler i hende tidsnok til overtagelsen, anses kjøpers betaling ikke for å være befriende. Dette vil påvirke kjøpers rett til å overta boligen.

4. OPPGJØR

4.1 BETALING AV VEDERLAGET
Oppgjøret etter denne kontrakten skjer gjennom Frem Eiendomsmegling, org. nr. org.nr. 979 915 772, ("Megler"). Megler overtar ikke noe ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne kontrakten.
Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglers klientkonto nr. [....] og merkes med «Kid […]». Innbetalinger regnes ikke som betalt med befriende virkning for kjøper før de er godskrevet (valutert) meglers klientkonto. Valuteringsdato er utgangspunkt for renteberegning mellom partene. Kopi av alle innbetalinger skal mailes til […] merket med KID. Husk å sladde personopplysninger, men de siste 5 siffer i kontonummer må fremgå.
Kjøper innbetaler Kjøpesummen og omkostninger slik:
Kontantbeløp innbetales etter påkrav
kr 100 000
med syv dagers betalingsfrist

Rest kjøpesum (inkl. evt. tilvalg og endringer) senest
3 virkedager før overtakelse kr
Omkostninger senest 3 virkedager før overtakelse kr
Til sammen kr

Kjøpesummen og øvrige innbetaling(er) fra kjøper skal settes på klientkonto i meglers bank.

Dersom selger ønsker å disponere beløpet før overtakelse/tinglysning av skjøte for bolig, og eventuelt før overlevering, må selger stille sikkerhet overfor kjøper i samsvar med buofl. § 47. Kjøper er kjent med og aksepterer at når selger har stilt sikkerhet etter buofl. § 47, vil selger få instruksjonsrett over kontantbeløpet på meglers klientkonto og kan kreve beløpet utbetalt. Beløpet blir i så fall å anse som forskudd. Opptjente renter etter at sikkerhet er stilt tilfaller selger. For utbetaling av restkjøpesum som skal lånefinansieres, forutsettes det at kjøpers bank samtykker til utbetalingen, dersom selger stiller §47-garanti før skjøtet er tinglyst. Selgers sikkerhet opphører ved tinglysing av skjøte for boligen.

Dersom selger ikke stiller sikkerhet, skal beløpet bli stående på meglers klientkonto frem til endelig oppgjør. Kjøper opptjener renter av beløpet frem til hjemmelen til boligen og eventuelt hjemmelen til parkeringsplass er overskjøtet til kjøper, jfr. buofl. § 46 første ledd, Kjøper og selger samtykker i at beløpet utbetales mot tinglyst skjøte. Dersom hele eller deler av Kjøpesummen ikke er innbetalt til megler til rett tid, betaler kjøper forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven til selger av ubetalt del av Kjøpesummen til fullt oppgjør er mottatt på meglers klientkonto. Dersom eventuelle pantedokumenter i tinglysningsklar stand ikke er megler i hende innen to virkedager før overtakelse, og dette forsinker overtakelse/oppgjør, skal kjøper betale selger en erstatning tilsvarende forsinkelsesrente av hele Kjøpesummen til selger inntil pantedokument er mottatt i tinglysningsklar stand. Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenten av eventuelt beløp innbetalt til meglers klientkonto. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt. Ved vesentlig forsinket betaling vil selger også kunne stanse arbeidet og/eller heve kontrakten.

Betaling for eventuelle tilvalgs- og endringsarbeider faktureres særskilt fra entreprenør i henhold til punkt 9.2 nedenfor, og betales senest samtidig som Kjøpesummen og omkostninger.

Kjøper må innbetale fullt oppgjør inklusive Kjøpesummen, omkostninger, eventuelt vederlag for tilvalgs- og endringsarbeider samt eventuelle forsinkelsesrenter før kjøper kan få overta boligen eller nøkler blir overlevert.

Innbetalt beløp blir utbetalt fra megler til selger når blant annet følgende vilkår er oppfylt:
- Overtakelse er gjennomført
- Pantedokument og skjøte er tinglyst jf. buofl. § 1b)

Selger tar forbehold om å heve avtalen som følge av manglende betaling også etter overtakelse eller etter at skjøtet er tinglyst, jfr. buofl. § 57 andre ledd.
Ved kjøpers avbestilling reguleres erstatningen av buofl. § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet – og derved kjøpers ansvar ved avbestilling – kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse.

4.2 GARANTI
Selger skal stille garanti for rett oppfyllelse av kontrakten i henhold til buofl. § 12. Selger har tatt forbehold om blant annet igangsettingstillatelse og åpning av byggelån. Det er da tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbeholdene er bortfalt, jf. buofl. § 12 andre ledd. Det samme gjelder dersom kjøper har forbehold med tilsvarende virkning. Selgeren skal i alle tilfeller stille garanti før byggearbeidene starter.

For perioden frem til overtakelse skal garantien være på 3 % av Kjøpesummen. Fra overtakelse og frem til 5 år etter overtakelse skal garantien utgjøre 5 % av Kjøpesummen.
Garantien stilles i kjøpers navn og følger boligen, alternativt stilles det en samlegaranti for alle boligene, kopi sendes til megler. Til det er dokumentert at det er stilt garanti har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag.

4.3 INNFRIELSE AV LÅN OG SLETTING AV PENGEHEFTELSER
Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for Eiendommen, datert [xx.xx.xxxx], og har gjort seg kjent med denne. Boligen selges med de tinglyste rettigheter og forpliktelser (servitutter) på eiendommen som følger av grunnboken.
I tillegg kan selger tinglyse ytterligere erklæringer/ servitutter mellom kjøpstidspunktet og ferdigstillelse av prosjektet Kjelleråsen, herunder knyttet til adkomstretter, rør, ledninger og lignende som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet, bestemmelser som vedrører sameier/realsameier, naboforhold eller lignende, drift og vedlikehold m.m. av fellesarealer, forhold pålagt av offentlig myndighet knyttet til prosjektet Kjelleråsen samt erklæringer/servitutter knyttet til utbyggingsavtale for eiendommene med Asker kommune. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysning av denne type erklæringer/servitutter.

Megler skal besørge sletting av eventuelle pengeheftelser på eiendommen, slik at eiendommen ved overlevering vil være fri for andre pengeheftelser enn de som kjøper eventuelt skal overta i henhold til denne kontrakt. Innfrielse av pengeheftelser 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 gir ved denne kontrakts underskrift megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri de lån som fremgår av bekreftet grunnbok og som kjøper ikke skal overta.
Boligen vil ved overlevering være fri for pengeheftelser.

Kjøper gjøres oppmerksom på at megler vil tinglyse en sikkerhetsobligasjon pålydende minimum total salgssum for prosjektet samt tinglysingssperre i eiendommen. Sikkerhetsobligasjonen vil bli besørget slettet av megler når oppgjøret er gjennomført.

4.4 TINGLYSING AV SKJØTE
Tinglysing vil først finne sted når vederlaget, inklusive omkostninger og eventuelle tilvalg og renter, i sin helhet er betalt og kjøper har overtatt boligen.

5. FREMDRIFT
Byggetiden for den enkelte bolig er forventet å være cirka 360 arbeidsdager fra fysisk oppstart av grunnarbeider.

Ferdigstillelse av utomhusområder tilknyttet byggene vil kunne bli utført etter overtakelse, blant annet avhengig av årstiden.

Etter at selgers forbehold er bortfalt skal selger skriftlig meddele til kjøper dagmulktsbelagt ferdigstillelsesdato. Selger kan kreve overtakelse inntil fem måneder før den opprinnelig meddelte ferdigstillelsesdatoen. Selger skal i så fall skriftlig varsle kjøper om ny dagmulktsbelagt ferdigstillelsesdato senest fire uker før den nye ferdigstillelsesdatoen. Ved forsinkelse beregnes det dagmulkt fra den nye ferdigstillelsesdatoen. Det eksakte tidspunktet (klokkeslett og oppmøtested) for overleveringen skal gis med minst 14 kalenderdagers varsel, dersom dette ikke er varslet på et tidligere tidspunkt.

6. OVERTAKELSE
Selger kan om ønskelig innkalle til forhåndsbefaring cirka to uker før overlevering hvor boligen besiktiges av selger og kjøper i fellesskap, og eventuelt sammen med entreprenøren. Formålet med forhåndsbefaringen er å avdekke eventuelle mangler slik at disse i størst mulig grad kan bli utbedret innen overtakelsesforretningen. Det skal føres protokoll fra befaringen.

Boligen og eventuell parkeringsplass skal overtas ved overtakelsesforretning.

Selger innkaller til overtakelsesforretning med frist som angitt i punkt 5. Overtakelsesforretningen gjennomføres mellom kl. 08.00 og 16.00. Ved overtakelse foretas en

felles befaring av boligen hvor begge parter er representert. En representant fra entreprenør har rett til å være til stede. Det skal føres protokoll over befaringen i samsvar med vedlagte overtakelseserklæring ("protokoll fra overtakelsesforretning"). Protokollen undertegnes av begge parter i to eksemplarer, og som partene beholder hvert sitt eksemplar av. Overtakelsesprotokollen skal sendes til megler pr. e-post umiddelbart etter overtakelsen. Megler foretar oppgjør til selger på grunnlag av overtakelsesprotokollen.

Reklamasjoner som kjøper påberoper seg ved overtakelse skal nedtegnes i protokollen. Kjøper oppfordres særlig til å få protokollført eventuelle synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflatebehandlinger. Vil kjøper etter overtakelse gjøre gjeldende som mangel et forhold som burde ha blitt oppdaget under overtakelsesforretningen, må dette skje så snart som mulig for at reklamasjonsretten skal være i behold.

Selger plikter å rette eventuelle feil/mangler som inngår i protokollen, og som selger har akseptert å rette, så snart arbeidet kan gjøres av hensyn til årstidene og rasjonell fremdriftsplan. Kjøper plikter å gi selger eller dennes representanter adgang til boligen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 07.00 og 18.00.

Det er selgers ansvar å fremskaffe midlertidig brukstillatelse og ferdigattest på boligen. Kjøper er gjort oppmerksom på at ferdigattest normalt foreligger lang tid etter overtakelse. Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal foreligge før overtakelse.

Overtakelsesforretningen kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider, herunder boligen kan bebos. Boligen regnes som overtatt av kjøper ved overtakelsesforretning, med mindre overtakelsesprotokollen angir noe annet.

Kjøper er innforstått med at felles og egne utomhusarealer kan bli ferdigstilt etter kjøpers overtakelse av boligen, blant annet avhengig av årstid. Arbeidet med ferdigstillelse av utomhusarealene er å anse som gjenstående arbeider som skal ferdigstilles innen rimelig tid uten kostnad for kjøper. Så snart selger har ferdigstilt gjenstående arbeider på utomhusarealene, vil styret i Velforeningen eller den enkelte boligkjøper bli innkalt til en kontrollbefaring. Det skal føres protokoll fra befaringen som signeres på stedet, og hvor eventuelle gjenstående og/eller mangelfullt utført arbeid skal noteres. Selger plikter å rette eventuelle gjenstående og/eller mangelfullt utført arbeid som inngår i protokollen, og som selger har akseptert å rette, så snart arbeidet kan gjøres av hensyn til årstidene og rasjonell fremdrift. Selgers garanti ovenfor kjøper gjelder også som sikkerhet for at disse arbeider utføres. Ved større og trinnvise utbygginger må det påregnes at ferdigattest ikke foreligger før hele utbyggingsområdet er ferdigstilt.

Ved forsinket overlevering kan kjøper kreve dagmulkt tilsvarende 0,75 promille av vederlaget, jfr. buofl. § 18. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 kalenderdager. Dersom kjøper ønsker at megler skal avregne eventuell dagmulkt, bør et eventuelt krav om dagmulkt meldes selger med kopi til megler før overtakelse, eller senest i overtakelsesprotokollen. Dette begrenser ikke kjøpers rettigheter iht. buofl. Dersom selger er forsinket iht. buofl. § 17, kan kjøper etter lovens kapittel 3 også kreve å holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen.

Risikoen for boligen går over på kjøper når han har overtatt bruken av den. Hvis kjøper ikke overtar bruken til avtalt tid og årsaken til dette ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunkt han kunne ha fått overta bruken.

Hvis kjøper etter behørig varsling uten gyldig grunn ikke møter til overtakelsesforretning, kan selger gjennomføre overtakelsesforretningen på egen hånd, jf. buofl. §§ 14 og 15.

Kjøper plikter å overta boligen mot midlertidig brukstillatelse, selv om det foreligger juridiske mangler ved selgers ytelse, dette kan eksempelvis være at Velforeningen ikke er etablert, eller at den formelle hjemmelen til boligen ikke kan tinglyses per overtagelsestidspunktet.

Når risikoen for boligen er gått over på kjøper, faller ikke hans plikt til å betale Kjøpesummen bort ved at boligen blir ødelagt eller skadet som følge av hendelse som han ikke svarer for.

Ved overtakelse skal boligen leveres fra selger i byggerengjort stand. Kjøper må påregne noe byggestøv i boligen i perioden etter overtakelse.

7. KONTROLLBEFARING
Hver av partene har rett til om lag ett år etter overlevering å innkalle til en felles kontrollbefaring av boligen, jfr. buofl. § 16. Selger skal føre protokoll fra kontrollbefaringen som skal undertegnes av begge parter. Eventuelle reklamasjonsberettigede mangler og feil som blir avdekket under kontrollbefaringen plikter selger å utbedre innen rimelig tid.

8. RETT TIL TILLEGGSFRIST
Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene i buofl. § 11 er oppfylt.

9. SELGERENS YTELSER
9.1 UTFØRELSEN AV ARBEIDET
Arbeidet skal utføres etter vanlig god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt i vedlagte prospekt og med det utstyr mv. som følger prospektet. Det gjøres oppmerksom på at tegninger og illustrasjoner m.m. er av illustrativ karakter og at avvik fra disse kan forekomme.

9.2 TILVALG OG ENDRINGSARBEIDER
Kjøper vil få anledning til å bestille endringer utover prosjektets tilvalgsmeny mot tillegg i pris. Ønske om endringer må vurderes og prises i hvert enkelt tilfellet. Kjøper

må dekke kostnadene for disse vurderingene, uavhengig om endringene blir bestilt eller ikke. Kjøper må dekke kostnadene knyttet til endringer. Entreprenør vil utarbeide en tilvalgsmeny som angir aktuelle muligheter for tilvalg. Entreprenør er uansett ikke forpliktet til å utføre tilvalgs- eller endringsarbeider som
i) overstiger 15 % av Kjøpesummen,
ii) ikke står i sammenheng med ytelsen som er avtalt,
iii) som i omfang eller karakter skiller seg vesentlige fra den
avtalte ytelsen,
iv) som er til hinder for rasjonell fremdrift, eller
v) som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve arbeidet utført.

Ønsker kjøper tilvalg eller endringer må kjøper inngå en skriftlig avtale om dette med entreprenør. Avtalen skal bl.a. klargjøre for kjøper kostnadsmessige og eventuelle tidsmessige konsekvenser, f.eks. fordi entreprenøren må vente på leveranser o.l. som kjøper har bestilt. Avtalen skal undertegnes av begge parter. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v., jfr. buofl. § 44.

Fakturering av tilvalg og endringer skjer etter at tilvalgsprosessen er avsluttet, og skal være innbetalt til megler før overtakelse. Entreprenør kan kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av tilvalg og endringsarbeider.

Etter igangsetting vil entreprenør gi frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpetilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg eller endringer som kjøper forutsetter skal være mulig å få utført.

9.3 MANGLER

Dersom kjøper etter overtakelsen vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved boligen, må han reklamere skriftlig overfor selger innen rimelig tid etter at han har oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. Kjøper plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av eventuelle skader som følge av mangelen.

Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år etter overtakelsen, selv om manglene ikke kunne ha vært oppdaget tidligere.

Mangler som er påberopt i rett tid, vil bli utbedret av selger innen rimelig tid. Utbedring skjer vederlagsfritt for kjøper. Kjøper plikter å gi selger eller dennes representanter adgang til boligen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 08.00 og 16.00.

Dersom det foreligger en mangel iht. buofl. kan kjøper etter lovens kapittel 4 holde igjen vederlag på meglers klientkonto, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen. Et eventuelt tilbakehold på meglers klientkonto anbefales anført på overtakelsesprotokollen med beløp og hvilken mangel beløpet er knyttet til. Det tilbakeholdte beløpet skal gjenspeile nødvendige utbedringskostnader for mangelen. Kjøper bærer risikoen for tilbakehold av et for høyt beløp. Tilbakeholdt beløp kan etter hjemmelsovergang ikke benyttes til tilbakehold eller motregning for andre mangler, eller nye reklamasjoner eller krav som fremmes. For mangler eller krav som fremmes etter hjemmelsovergang gjelder alminnelige reklamasjonsregler og garantien stilt iht. buofl. § 12.

Kjøper har også rett til å deponere et omtvistet beløp etter buofl. § 49, 1. ledd. Kjøper kan ved deponering kreve overtagelse og hjemmelsoverføring, men selger kan kreve forsinkelsesrente dersom beløp er uberettiget / for mye deponert.

Dersom partene er uenige om størrelsen på eventuelt beløp som skal tilbakeholdes, kan partene avtale å engasjere en uavhengig takstmann eller lignende til å vurdere beløpets størrelse. Dersom konklusjonen til den engasjerte er rimelig i samsvar med det enten kjøper eller selger har gjort gjeldende som et riktig beløp, skal den annen part dekke kostnadene til den engasjerte.

Dersom det ikke er til klar ulempe for kjøper, eller medfører forringelse av boligen, kan selger kreve at utbedring av mangler som er reklamert etter overtakelsen skjer samlet etter kontrollbefaringen.

Skulle det være oppstått mangler hvor kostnadene ved utbedring er urimelig i forhold til den betydning manglene har for boligens bruksverdi, har selger rett til å gi kjøper prisavslag basert på den verdireduksjon mangelen representerer i stedet for å foreta utbedring, jfr. buofl. §§ 32 og 33.
Selgers plikt til å utbedre feil gjelder ikke følgende forhold;
- Krymping av betong, treverk eller plater og derav sprekkdannelser i tapet, maling og lignende, med mindre sprekkdannelsene skyldes dårlig håndverk eller feilaktig behandling av materialer.
- Reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold.
- Mangler som oppstår på grunn av mangelfullt vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av boligen med utstyr.
- Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtakelse som selger ikke kan lastes for.

10. SELGERENS SANKSJONER

Dersom forfallstidspunkter oversittes med 30 dager eller mer, betraktes oversittelsen som vesentlig kontraktsbrudd, som gir selger rett til å heve avtalen og foreta dekningssalg.

Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i boligen før fullt oppgjør har funnet sted og kjøper misligholder betaling av oppgjøret, vedtar kjøper at misligholdet skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3. ledd bokstav e). Selger tar også forbehold om å heve kontrakten, jfr. buofl. § 57 andre ledd.

11. FORBEHOLD – SÆRLIGE BESTEMMELSER

Selger tar forbehold om nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter, herunder godkjent fradeling av eiendommene, rammetillatelse og igangsettingstillatelse for BT1 på Kjelleråsen, og at tillatelsene blir gitt uten vilkår eller krav om endringer av vesentlig betydning for prosjektet og de enkelte boligene.

Selger tar forbehold om tilstrekkelige antall salg slik at styret i Kjelleråsen Bolig AS kan beslutte igangsettelse av BT1 på Kjelleråsen innen fristen 28 juni 2027.

Selger må senest for Kjelleråsen BT1 innen 28. juni 2027 gi skriftlig underretning til kjøper dersom ovennevnte forbehold påberopes og kjøpekontrakten kanselleres.

Selger tar forbehold i prosjektperioden om kansellering av kjøpekontrakten dersom uforutsette forhold hindrer at prosjektet blir gjennomført, eller resulterer i at prosjektet ikke blir regningssvarende å gjennomføre.

Selger tar forbehold om at insekter/smådyr som maur og skjeggkre/sølvkre kan forekomme i boligen, og tar ikke ansvar for dette.

Ved kansellering av kjøpekontrakten, vil kjøper få alle eventuelle innbetalte beløp tilbakebetalt med tillegg av påløpte renter på meglers klientkonto. Ut over dette har partene ingen krav mot hverandre.

Når det gjelder forbehold knyttet til selve gjennomføringen av prosjektet (kvaliteter, utforming m.m.), vises det til kvalitetsbeskrivelsen i prospektet.

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Videresalg/transport av kontraktsposisjon før overtakelse krever selgers samtykke og godkjenning av ny kjøper. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, og selger kan stille betingelser for et eventuelt samtykke, herunder blant annet selgers gjeldende rutineskriv for transport som må signeres av Kjøper 1, Kjøper 2 og megler. Ved selgers eventuelle skriftlige samtykke påløper et gebyr på kr 75 000. Ny kjøper trer inn i de samme rettigheter og forpliktelser som følger av denne kjøpekontrakt, og vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg og endringer.
Ved gjennomføring av transport av kontraktsposisjon, krever Selger at Kjøper 1 minimum engasjerer en oppgjørsmegler/advokat til å gjennomføre det økonomiske oppgjøret ved transporten.

Selger/megler påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for videresalg eller transport av kjøpekontrakt uten selgers/meglers samtykke.

Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn i henhold til bud og kjøpekontrakten. Dersom kjøper før overtakelse ønsker å endre hjemmelsforhold internt i egen familie, herunder sønn/datter, mor/far, søster/bror (dvs. annen tinglysing av hjemmel enn hva som fremkommer av akseptert bud og kjøpekontrakt), vil det påløpe et gebyr til selger på kr 15 000 for endring av skjøte. Eventuell endring krever selgers samtykke. Ved endring av hjemmelsforhold for ektefelle/samboer utløses ikke gebyr.

Selger vil når som helst ha rett til å justere kjøpesum for de usolgte boligene og parkeringsplassene både opp og ned. En slik justering skal ikke påvirke Kjøpesummen etter denne kontrakt.

12. FORSIKRING

Arbeidene vil bli fullverdiforsikret og vil av selger bli holdt tilsvarende forsikret frem til overtakelsen, jfr. buofl. § 13 siste ledd. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen.

Kjøper bærer risikoen og må selv sørge for egen bygnings- og innboforsikring fra overtakelsestidspunktet.

13. FELLES UTOMHUSAREALER - KJELLERÅSEN VELFORENING

Infrastrukturarealer, som internveier, belysning, samt lekeplasser og andre installasjoner m.m.(“Fellesarealet”) som skal etableres i forbindelse med prosjektet Kjelleråsen er planlagt eiet og driftet av en egen velforening, “Kjelleråsen Velforening”. Alternativt kan fellesarealene bli organisert som et realsameie, hvor alle matrikkelenheter vil få tinglyst ideelle eierandeler knyttet mot matrikkelenheten. Kostnader til drift og vedlikehold av utomhusarealene vil bli belastet/ fakturert alle boligeiere på Kjelleråsen gjennom Kjelleråsen Velforening.

Formålet til Kjelleråsen Velforening er å eie og sørge for drift og vedlikehold av fellesarealene som nevnt over, som er ment til felles benyttelse for beboerne på Kjelleråsen. Kostnader til drift og vedlikehold er estimert til kr [...] per måned og fremgår av Kjelleråsen Velforening sitt budsjett. Alle beboerne på Kjelleråsen har pliktig medlemskap i Velforeningen og vil derigjennom ha indirekte eierskap til fellesarealene og rett til bruk av nevnte arealer.

Det vil bli utarbeidet egne vedtekter for Kjelleråsen Velforening og medlemmer er pliktig til å følge disse.

14. ANNET

Ved befaring på byggeplassen før overtakelse skal kjøper alltid være i følge med en representant fra selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

For mer informasjon om retningslinjer og behandling av personopplysninger, se vår Personvernerklæring på fredensborgbolig.no.

15. TVISTER
Tvister mellom partene skal primært søkes løst ved forhandlinger mellom partene.
Fører ikke forhandlinger frem, skal saken avgjøres av de ordinære domstolene ved boligenes verneting.

16. BESTEMMELSER TILTAK MOT HVITVASKING / KJØPERS INNBETALING
Iht. lov av 1. juni 2018 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og kjøper. Reelle rettighetshavere skal også kartlegges. Dersom partene ikke oppfyller lovens krav til legitimering, kan megler ikke etablere kundeforhold og transaksjonen kan ikke gjennomføres. Er det mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling, eller forhold som rammes av straffeloven §§ 131 til 136 A kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre. Kjøper oppfordres til å innbetale den del av kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i en norsk bank.

17. BILAG
Kjøper har fått seg forelagt følgende dokumenter som utgjør en del av kjøpekontrakten:
1. Informasjon til kjøper
2. Kvalitetsbeskrivelse og romskjema
3. Salgstegninger
4. Kart og reguleringsbestemmelser
5. Situasjonsplan
[6. Utkast til vedtekter for tomannsboligene]
7. Utkast til vedtekter for Kjelleråsen Velforening
8. Kjøkkentegning
9. Grunnboksutskrift datert ...

Dersom det er motstrid mellom romskjema, kvalitetsbeskrivelsen og tegninger vil forannevnte rekkefølge være gjeldende for den endelige leveransen. For øvrig gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle bestemmelser foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser.

18. UNDERSKRIFT
Denne kontrakt med bilag er elektronisk signert av partene ved bruk av BankID.

Sted:

Den:

For Selger

_____

For Kjøper

_____

For Kjøper

_____

For Kjelleråsen Bolig AS
Iht. firmaattest / fullmakt

NOTATER


kjellerasen.no
frem
eiendomsmegling