tamburparken

Vedleggshefte

Nåbo

tamburparken

Innhold

- Salgsoppgave
- Kontrakt
- Budsjett
- Vedtekter sameie
- Vedtekter driftsforeningen
- Vedtekter parkeringssameie
- Grunnbokutskrift
- Reguleringsbestemmelser
- Reguleringsplankart
- Oversiktskart
- Kommuneplankart
- Grunnkart

Salgsoppgave

Tamburparken byggetrinn 1

Selger:
Tamburparken Invest AS
Organisasjonsnummer
931 926 896

Meglerforetak:
EiendomsMegler1 Østlandet AS, avd. Nybygg, foretaksnummer: 976 756 673.
Postboks 385 Sentrum,
0102 Oslo.

Ansvarlig megler:
Olav Aune
Prosjektmegler
Telefon: 416 50 271
Epost: **olav.aune@em1ostlandet.no**

Eiendomsmeglere
Christian Fr. Foss
Prosjektmegler
Telefon: 901 73 534
Epost: **christian.foss@em1ostlandet.no**

Svein Gundersen
Prosjektmegler
Telefon: 480 99 680
Epost: **svein.gundersen@em1ostlandet.no**

Hjemmelshaver
Hjemmelshaver til eiendommen er Solberg Øst Tomteutvikling AS.

Adresse og eiendomsbetegnelse:
Dette utbyggingsområde har fått navnet Tamburparken og nærværende salgsoppgave omfatter byggetrinn 1 av prosjektet.

Byggetrinn 1 består av til sammen 4 hus (hus A, B, C og D) i delfelt BBB1 av prosjektet, og foreløpig adresse er Skifabrikksvingen

Tomten for byggetrinn 1 er en del av gnr. 102, bnr. 434 i Ås kommune.

Selger vil forestå fradeling og seksjonering av eiendommen. Kjøper er innforstått med dette og aksepterer at eiendommens gnr./bnr./snr. vil bli endret og at sameiets tomt ennå ikke er fastsatt. Hver bruksenhet blir ved seksjonering tildelt eget seksjonsnummer.

Prosjektet
Tamburparken er planlagt utbygget i flere byggetrinn med et felles parkområde i midten. Parkområdet (f_BLK1) vil bli opparbeidet i et senere byggetrinn og vil også fungere som et fellesområde for tilliggende boligprosjekter.

Eierforhold/organisering:
Boligene vil bli organisert som eierseksjoner med flere ulike eierseksjonssameier. Kjøper blir som eier av boligen medlem i ett av disse eierseksjonssameiene. Kjøper vil få enerett til bruk av sin bolig samt eventuelle tilleggsdeler. Som medlem av eierseksjonssameiet og i tråd med vedlagte utkast til vedtekter (kan endres før overtagelse), vil kjøper få rettigheter og forpliktelser. Selger tar forbehold om endelig organisering og antall sameier i prosjektet.

Selger tar også forbehold om antall seksjoner ved seksjonering av eiendommen.
Selger forbeholder seg videre retten til å eie og fritt disponere over alle usolgte leiligheter, parkeringsplasser og boder, herunder ved salg og utleie til andre enn seksjonseiere.

Det er sannsynlig at det vil bli opprettet en beboerforening eller velforening som ivaretar alle fellesområdene som ligger mellom byggene i prosjektet. Alle seksjonseiere vil via sitt sameie få pliktig medlemskap i beboer- eller velforeningen som opprettes.

Fradeling, sammenslåing og seksjonering kan ta tid som følge av lang saksbehandlingstid i kommunen. Overtagelse av boligene vil kunne skje forut for seksjonering.

Tomt:
Tomten er eiet. Endelig tomtestørrelse etter fradeling/sammenføyning antas å bli ca. 4.000 til ca. 5.000 kvm. for byggetrinn 1. Endelige grenser og tomtestørrelse vil først komme frem etter kommunal oppmåling. Selger og kjøper må akseptere arealet etter den kommunale oppmålingen som bindende for seg, dvs. uten tillegg eller

fradrag i kjøpesummen. Tomten vil bli et fellesareal for sameiet/ sameiene, med unntak av deler som eventuelt vil tillegges til den enkelte seksjon som tilleggsdel.

Ifølge kartinformasjon grenser tomten til et område som er registrert hos NVE som aktsomhetsområde i forhold til kvikkleire og skredfare.

Reguleringsforhold:
Tomten er regulert til boligformål. Reguleringskart med tilhørende bestemmelser er vedlagt salgsoppgaven.

Rammetillatelse
Det er gitt rammetillatelse for oppføring av 4 bygg i byggetrinn 1 på gnr. 102, bnr. 434 i Ås kommune. Som en del av rammetillatelsen har bygningsmyndighetene gitt varig dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse §18.1 fjerde ledd, vedrørende minste tillatte boligstørrelse for inntil 8 boenheter.

Parkering
Det er ikke like mange garasjeplasser som leiligheter i prosjektet. Dette betyr at 3- og 4- roms leiligheter vil bli prioritert.

Salgsprisen for en p-plass er kr. 380.000,-.
Selger forbeholder seg retten til uten forutgående varsel å kunne endre salgsprisen for usolgte plasser. Kontakt megler før kjøp mht. ledige plasser.

Lader for elbil kan bestilles som tilvalg.

Parkeringsplassene er planlagt organisert som egen anleggseiendom under deler av utbyggingsområdet, og det vil bli opprettet et eget garasjesameie for denne eiendommen. Alternativt kan parkeringsplassene organiseres som tilleggsdeler til seksjonene eller kobles til seksjoner i et realsameie. Endelig organisering skjer før overtagelse.

Parkeringsplassene vil ha en minimumsbredde på 2,4 m og lengde 5 m. For noen av parkeringsplassene vil det være søyle/veggskive på en side av plassen. Der parkeringsplassene ligger mot vegg eller har søyle/ veggskive på to sider, vil bredden være 2,9 m. Fri kjørehøyde i garasjeanlegget vil bli minimum 2,1 meter.

Det vil avsettes et antall HC-plasser iht. rammetillatelsen og disse tildeles som «førstemann til mølla» for de som kan dokumentere behov, se for øvrig vedtekter for disponeringer. Dersom en person uten behov (tilstrekkelig nedsatt funksjonsevne) får tildelt en HC-plass, vil han kunne bli pålagt å bytte HC-plassen med en vanlig parkeringsplass dersom en annen sameier skulle ha kvalifisert behov for HC-plassen.

Gjesteparkering vil være ute på egen eiendom. Det er planlagt ca 25 parkeringsplasser for gjester til hele utbyggingsområdet.

Byggemåte:
Adkomst til leilighetene skjer fra lukket trappeoppgang med heis eller trapp.

Bygningene står på peler til fjell. Kjeller består av plasstøpt betong. Bærekonstruksjonen består av prefabrikkerte betongelementer eller hulldekker, samt stål og betongsøyler. Yttervegger består av bindingsverk med isolasjon og utvendige fasader med pussystem, malt panel, glass og beslag.

Alle innvendige himlinger i leilighetene males hvite og det vil være synlige v-fuge mellom betongelementene. Innvendig takhøyde i boligen blir 240 cm. Der det er nødvendig med nedforinger eller innkassinger pga. tekniske installasjoner blir det lokalt lavere takhøyde, minimum 220 cm. I baderom kan netto takhøyde bli ned mot 220 cm.

Skillevegger mellom leilighetene og mellom leilighet og fellesareal utføres som lydvegg i betong eller gips.

Private uteplasser på terreng og takterrasser leveres med impregnerte terrassebord. Øvrige balkonger leveres generelt kun med betongdekke.

Boligene bygges etter Teknisk forskrift av 2017 (TEK 17). Se for øvrig leveransebeskrivelsen for mer detaljert informasjon.

Arealberegning:
Arealene for den enkelte leilighet fremgår av vedlagte prisliste. Arealene er oppmålt på tegning fra arkitekt.

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter,

skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang,gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direktetilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Energimerking:
Det blir utstedt energimerke for den enkelte leilighet eller for hele bygget. Leilighetene får energimerke B eller bedre. Selger er ansvarlig for at hver kjøper etter overtagelse vil få en energiattest som bekrefter energimerket.

Forurensing i grunn:
Selger er ansvarlig for sanering av grunnen dersom det blir funnet forurensing før byggestart.

Fellesutgifter:
Fellesutgifter er hovedsakelig estimert med et variabelt beløp pr. kvm. pr. mnd. basert på boligens eierbrøk. Estimerte fellesutgifter for den enkelte leilighet fremkommer av egen prisliste på hver bolig.

Fellesutgiftene dekker normale driftskostnader for sameiet, herunder forsikring (ikke innbo), felles belysning, forretningsførsel, vaktmestertjeneste, trappevask, snømåking m.v.

Driftskostnadene for garasjeanlegget er stipulert til ca. kr 300,- pr måned pr. plass og betales av de som disponerer plasser i anlegget.

Ås kommune vil fakturere hver seksjonseier direkte til dekning av kommunale avgifter som renovasjon, vann og avløp. Fastbeløp pr. år er for 2025 beregnet til kr. 10.230,- jfr. kommunens egen hjemmeside. I tillegg kommer utgifter beregnet etter forbruk for vann og avløp. Det blir egen måler til hver seksjon for beregning av vann- og avløpsgebyr. Det henvises direkte til kommunens egen hjemmeside for oversikt over estimerte kostnader: https://www.as.kommune.no/priser-a-aa.521077.no.html

Kostnad til oppvarming og varmt vann er ikke beregnet i de månedlige fellesutgiftene. Det blir individuell måler i hver leilighet og alle betaler etter eget forbruk. Kostnadene for oppvarming er planlagt fakturert månedlig til den enkelte seksjonseier fra selskap som leverer slike tjenester. Utbygger inngår bindende avtale på vegne av det fremtidige sameiet for slik avlesning og fakturering.

Leverandør av TV/ bredbånd er pt. ikke valgt. Utbygger vil inngå avtale med leverandør av TV og bredbåndsabonnement for hele sameiet. Dette medfører at alle sameierne vil få et likt basistilbud basert på denne avtalen. Det er estimert en kostnad pr. seksjon på kr. 400,- pr. mnd. til dekning av TV/bredbånd. Dette er inntatt i de estimerte fellesutgiftene. Den enkelte sameier kan etter eget behov og ønske bestille tilleggstjenester på bredbånd og TV kanaler fra samme leverandør, som vil bli fakturert seksjonseier direkte fra valgt leverandør.

Endelige fellesutgifter vil bli bestemt av sameiermøtet og vil være avhengig av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi. Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i sameiets vedtekter og fordeles i utgangspunktet etter sameiebrøken. Enkelte elementer i budsjettet kan i vedtektene fastsettes med lik fordeling på alle seksjoner, eller etter forbruk. Størrelsen av fellesutgifter vil også være avhengig av endelig antall enheter i prosjektet.

Selger har engasjert BORI boligbyggerlag til forretningsfører på vegne av sameiet for de første 3 driftsårene.

Ligningsverdi / eiendomsskatt:
Eiendommens ligningsverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første ligningsoppgjør. Ligningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig beregnes av Statistisk Sentralbyrå.

Ligningsverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert bosatt) utgjør 25% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal (opp til 10 mill.). Ligningsverdien

for sekundærboliger utgjør 100%. For nærmere info, se **www.skatteetaten.no**

Det er eiendomsskatt i Ås kommune.

Eiendomsskattegrunnlaget er 70% av boligverdien. Bunnfradraget er satt til 1 million kroner, og skattesatsen er 1,5 promille for bolig- og fritidseiendommer i 2024. Eiendomsskatt faktureres til den enkelte seksjonseier direkte fra kommunen.

Omkostninger ved kjøp:
I tillegg til kjøpesum skal følgende omkostninger betales av kjøper:

Dokumentavgift til staten, 2,5 % av andel tomteverdi:
kr **Se prislisten**
Tinglysingsgebyr for skjøte:
kr **545,-**
Tinglysingsgebyr for panterett (pr. stk.):
kr **545,-**
Grunnboksutskrift:
kr **260,-**
Til sammen:
kr **,-**

Det tas forbehold om endringer av beløpene/satsene som følge av kommunale eller statlige vedtak.

Kjøper må innbetale et likviditetstilskudd til sameiet tilsvarende 3 mnd. fellesutgifter. Beløpet betales etter overtakelsen og skal bidra til at sameiet får nødvendig likviditet til dekning av sine faste utgifter. Beløpet faktureres direkte fra forretningsfører samtidig med første husleieinnbetaling.

Betalingsbetingelser:
Ved varsel om byggestart innbetaler kjøper 5 % av kjøpesummen i forskudd.

Hele kjøpesummen, omkostninger og eventuelle tilvalg innbetales senest 3 virkedager før overtagelse.

Dersom kjøper er et AS, må kjøper innbetale forskudd på 20% av kjøpesummen ved varsel om byggestart.

Det er en forutsetning for innbetalinger at garanti iht. Bustadoppføringslova §12 er stilt av selger, og megler vil ikke kreve inn forskuddet før slik garanti foreligger.

Megler besitter Kjøpers delinnbetalinger frem til overskjøting og kan ikke før overskjøting av boligen foreta utbetalinger til selger, med mindre selger stiller nødvendig bankgaranti i samsvar med bustadoppføringslova § 47.

Kjøpetilbud:
Nedenfor følger en forklaring på hvordan du kan få kjøpt leilighet.

- Leilighetene selges til faste priser «etter første mann til mølla prinsippet».
- Vedlagt finner du prospektet og annen informasjon om prosjektet.
- Kjøpstilbud på den enkelte leilighet må gis skriftlig via boligvelgeren.
- Ved aksept vil man få tilsendt kjøpekontrakt for digital signering.

Dersom du har spørsmål til ovennevnte, er det bare å ta kontakt med megler på telefon eller e-post.

Finansiering:
Kjøper er selv ansvarlig for nødvendig finansiering og bekreftelse på denne. Dersom kjøper skal ha lånefinansiering, bes det oppgitt kontaktinformasjon til långiver slik at megler kan foreta en kontroll av kjøpers finansieringsplan. Disse opplysningene kan bli videreformidlet til utbyggers byggelånsbank. Kjøper oppfordres til å innhente verdivurdering av egen bolig dersom egenkapital i nåværende bolig inngår i finansieringsplanen for dette kjøpet.

Handelen er juridisk bindende for begge parter når kjøpers bud er akseptert av selger. Dersom kjøper likevel ikke skulle være i stand til å betale kjøpesummen, er kjøper likevel bundet av kjøpet. Selger vil i en slik situasjon kunne påberope seg vesentlig mislighold av avtalen og heve kontrakten. Kjøper er innforstått med at selger vil kunne selge boligen på nytt (dekningssalg) og at ethvert økonomisk tap som selger måtte bli påført som følge av kjøpers mislighold vil bli krevd dekket av kjøper. Herunder omkostninger i forbindelse med et nytt salg, dekning av en mulig lavere salgspris, rentetap m.m.

EiendomsMegler1 tilbyr økonomisk rådgivning gjennom en av SpareBank1 sine mange finansielle rådgivere. Kontakt megler om dette. Meglerforetaket kan motta honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Selgers forbehold som gjelder igangsetting:
Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av avtalen:

- At selger oppnår et tilstrekkelig forhåndssalg av leiligheter i prosjektet.
- At prosjektet får tilfredsstillende byggelånsfinansiering.
- At endelig beslutning om oppstart vedtas av utbyggingsselskapets styre.
- At endelige offentlige godkjenninger for den prosjekterte bebyggelsen foreligger med de rammer som selger har forutsatt, herunder at det foreligger nødvendige igangsettingstillatelse slik selger har søkt om.

Så snart ovennevnte forbehold er avklart, vil kjøper motta skriftlig melding om hvorvidt utbyggingsarbeidene blir igangsatt. Dersom utbygging blir igangsatt, vil meldingen til kjøper også inneholde opplysninger om planlagt overtakelse.

Dersom forbeholdene ikke er avklart innen 01.07.2026, eller at det blir klart før dette tidspunktet at forbeholdene ikke vil bli oppfylt innen fristen, har Selger rett til å annullere kontrakten.

Kjøper skal i så fall få eventuelt innbetalt forskuddsbeløp inklusive opptjente renter refundert av Selger gjennom Megler.

Selger kan på hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om underliggende forutsetninger ikke er oppfylte. Selger skal uten ugrunnet opphold gi kjøper skriftlig melding om når (dato) forbehold er frafalt eller bortfalt.

Ferdigstillelse / Overtagelse:
Selger planlegger ferdigstillelse av boligen i 2. kvartal 2028, men dette tidspunktet er ikke bindende og utløser ikke dagmulkt. Total byggetid er forventet å være ca. 24 måneder fra fysisk oppstart av grunnarbeider. En tidligere eller senere igangsetting og/eller lengre byggetid enn forventet, kan medføre at overtagelse vil bli endret.

Når selger har opphevet forbeholdene stilt i avtalen, skal selger fastsette en overtakelses-periode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal samtidig varsle Kjøper når overtakelsesperioden begynner og slutter.

Senest 8 uker før ferdigstillelse av Boligen skal Selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Denne dato vil være å anse som endelig dato og frist i henhold til Bustadsoppføringslova.

Selgeren skal informere kjøper dersom det kan påregnes endringer i forhold til overtakelsestidsdato. Ved forsinket overtagelse har kjøper krav på dagmulkt på 0,75 promille av kjøpesummen for maksimalt 100 dager, jf. Bustadoppføringslova § 18. Kjøper kan kreve erstatning for tap som overstiger dagmulkt jf. Bustadoppføringslova § § 19 og 22. Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i Bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene som gjelder i Bustadoppføringslova. Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l. gir selger en rett til å forlenge fristen for overtakelse. Kjøper anmodes spesielt å tilpasse dette forhold ved ev salg av nåværende bolig.

Såfremt forsinkelse skulle skyldes f.eks. brann, vannskade, innbrudd e.l. gjøres det spesielt oppmerksom på at dette kan gi selger rett til en tilleggsfrist for levering uten kompensasjon overfor kjøper. Disse forhold må også tas hensyn til ved salg av nåværende bolig da byggforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse.

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtagelsesdato fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeider med ferdigstillelse av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider. Kjøper kan ikke nekte å overta boligen selv om fradeling, seksjonering eller tinglysing av hjemmelsovergang ikke er gjennomført på overtakelsesdagen.

Selger er ansvarlig for at det foreligger ferdigattest på eiendommen senest på overtagelsesdagen. Det kan imidlertid bli aktuelt at overtagelse skjer på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse fordi arbeider på felles utomhus arealer ikke er ferdigstilt. Av midlertidig brukstillatelse skal fremgå hvilke arbeider som må ferdigstilles før ferdigattest kan gis. For å sikre gjenstående arbeid har kjøper rett til å holde tilbake en forholdsmessig andel

av kjøpesummen for å sikre at ferdigattest gis.

Fellesarealer vil kunne bli ferdigstilt etter overtagelse av boligene. Sameiets styre eller interimstyre vil representere hver sameier ved overtagelse av fellesarealer og vil ved behov holde tilbake/deponere nødvendig beløp for feil og mangler. Overtagelse av fellesarealer kan gjennomføres trinnvis, eksempelvis at innvendige fellesarealer overtas før de utvendige.

Tilvalg:
Kjøper har rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som står i sammenheng med ytelsen som er avtalt, og som ikke i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra denne ytelsen og som ikke er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene.

Selger vil utarbeide en tilvalgs-/ endringsmeny som angir aktuelle valgmuligheter for endringer og tilleggsarbeider. Tilvalgsmenyen vil inneholde opplysninger om priser, frist for bestilling samt eventuell betydning for overtakelsestidspunktet.

Dersom Kjøper ønsker å få utført endringer og/eller tilleggsarbeider, skal dette bestilles skriftlig av kjøper.

Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som endrer vederlaget med 15 % eller mer. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger og som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. bustadoppføringslovas § 44. Selger har ikke rett til å utføre endringer/tilleggsbestillinger som medfører konsekvenser for øvrige kjøpere. Selger skal skriftlig gi kjøper beskjed om hvorvidt bestilte tilvalg/endringer medfører en senere levering, herunder påberopelse av tilleggsfrist.

Alle tilleggsbestillinger/endringer skal faktureres av Selger eller den Selger måtte oppnevne og betales direkte til meglers klientkonto senest 3 dager før overtagelse.

Kjøpers undersøkelsesplikt:
Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/ supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til megler. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

Kjøper oppfordres til å ta kontakt med megler dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås.

Salg av kontraktsposisjon/ videresalg av boligen/endring av kjøper i skjøtet
Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Ved kjøp av bolig i dette prosjektet, vil selger i utgangspunktet ikke tillate salg av kontraktsposisjon (transport av kjøpe-kontrakten). Selger kan likevel i enkelttilfeller vurdere samtykke til transport av kjøpe-kontrakten. Et slikt salg må avklares med og aksepteres av utbygger i forkant av igangsettelse av salgsprosess. Dersom transport aksepteres, er det en forutsetning at følgende er oppfylt:

- Kjøper2 kan dokumentere tilfredsstillende finansieringsplan.
- Kjøper1 betaler et transportgebyr til selger stort kr. 70.000,-.

Ved salg av kontraktsposisjon trer kjøper1 ut av kjøpekontrakten med selger og kjøper2 overtar kjøpekontrakten. Kjøper kan imidlertid videreselge selve boligen uten selgers samtykke. Ved slikt videresalg er Kjøper fremdeles ansvarlig iht. kjøpekontrakten med selger. Dersom det er ønskelig med et skjøte direkte til ny kjøper (tredjemannsskjøte) for å unngå å måtte betale dokumentavgift to ganger, kan selger medvirke til det mot et gebyr stort kr. 70.000,-

Dersom kjøper ønsker å endre navn i skjøte for familiemedlemmer f.eks. ved at barn ønskes innsatt i skjøtet istedenfor foreldre eller lignende, kan det skje ved å fylle ut instruks til megler med nødvendig bekreftelse fra bank mv. Selger tar et gebyr stort kr. 12.500,- for dette arbeidet. Navneendring godtas kun for nære familiemedlemmer.

Selger/megler påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin

markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten megler/ selgers samtykke.

Garantier:
For de boligene som blir solgt etter Bustadoppføringslova vil selger stille nødvendig § 12 garanti. Selger kan stille § 47 garanti og på bakgrunn av denne garantistillelsen vil megler foreta delutbetaling av oppgjøret til selger eller byggelånsbank avhengig av den utbetalingsinstruks selger gir.

Dersom boligen selges etter avhendingsloven innen 6 måneder etter ferdigstillelse skal selger stille garanti i samsvar med § 12 i bustadsoppføringslova, jf. avhl. § 2-11.

Utleie:
Utleie av boligene er tillatt, dog skal styret før innflytting underrettes skriftlig om hvem som er leietaker.

Avbestilling:
Kjøper kan avbestille boligen inntil overtakelse har funnet sted. Ved avbestilling gjelder reglene i Bustadoppføringslova kapittel VI.

Dersom forbrukeren avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvar med Bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Kjøper bærer all risiko ved avbestilling.

Dersom forbrukeren avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse betaler forbrukeren avbestillingsgebyr, jfr. Bustadoppføringslova § 54.

Lovanvendelse:
Boligene selges etter Bustadoppføringslova (lov av 13. juni 1997 nr. 43). Loven sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakt, jfr.§3.

Bustadoppføringslova gjelder når selger er næringsrivende og kjøper er forbruker, og kommer ikke til anvendelse når kjøper er juridisk person eller næringsdrivende, eller dersom avtalen er inngått etter at byggearbeidene er ferdigstilt. Boligen vil da selges etter lov om avhending av fast eiendom av 3.juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter Bustadsoppføringslova selv om kjøper ikke er forbruker.

Servitutter/heftelser:
De servituttene som i dag er tinglyst på eiendommen, følger med ved salg. Grunnboksutskrift er innhentet og kan fås ved henvendelse til megler.

Grunnboksutskriftene for eiendommene viser følgende tinglyste servitutter:

1952/905972-1/6 29.07.1952
ELEKTRISKE KRAFTLINJER
Rettighetshaver:
KRAFTLEDNINGEN SKI-NORDBY GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3218 GNR: 102 BNR: 10

1952/203575-1/6 20.08.1952
SKJØNN
Ekspropriasjonsoverskjønn avh. 14.5.1952 Akershus E- verk.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3218 GNR: 102 BNR: 10

1952/203577-1/6 20.08.1952
SKJØNN
Fravikelseskjennelse avsagt 10.7.1952 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3218 GNR: 102 BNR: 10

1959/990009-1/6 18.02.1959
ELEKTRISKE KRAFTLINJER
Bestemmelse om trafostasjon/ kiosk
Ås kommunale Elektrisitetsverks høyspentledning, kraftledn. registret 18.2.59
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3218 GNR: 102 BNR: 10

1967/202112-1/6 05.05.1967
ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/ grøfter m.v. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3218 GNR: 102 BNR: 10

1971/205027-1/6 29.07.1971
ELEKTRISKE KRAFTLINJER
Bestemmelse om bebyggelse lands linjen. Bestemmelse om rydding av trær Rettighetshaver: Ås komm. E.verk.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3218 GNR: 102 BNR: 10

1981/201509-1/6 18.02.1981
BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Bestemmelser vedr. framføring av hovedledninger til Tamburbakken boligfelt. Atale mellom Sameiet Solberg og Ås kommune v/ ordføreren.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3218 GNR: 102 BNR: 10

1986/203046-1/6 17.03.1986
BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Rettighetshaver: Ski kommune
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3218 GNR: 102
BNR: 10

2017/416181-1/200
21.04.2017 BESTEMMELSE
OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3218
GNR: 102 BNR: 118 GJELDER
DENNE REGISTERENHETEN MED
FLERE Overført fra: KNR: 3218
GNR: 102 BNR: 10

2017/416181-2/200 21.04.2017
BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE
LEDNINGER/KABLER
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3218
GNR: 102 BNR: 118 GJELDER
DENNE REGISTERENHETEN MED
FLERE Overført fra: KNR: 3218
GNR: 102 BNR: 10

2017/416181-3/200 21.04.2017
BESTEMMELSE OM FIBER-/
DATA-/TELEKABEL
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3218
GNR: 102 BNR: 118 GJELDER
DENNE REGISTERENHETEN MED
FLERE Overført fra: KNR: 3218
GNR: 102 BNR: 10

2017/416181-4/200 21.04.2017
BESTEMMELSE OM VANNLEDNING
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3218
GNR: 102 BNR: 118 GJELDER
DENNE REGISTERENHETEN MED
FLERE Overført fra: KNR: 3218
GNR: 102 BNR: 10

2017/416181-5/200
21.04.2017 BESTEMMELSE
OM KLOAKKLEDNING
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3218
GNR: 102 BNR: 118 GJELDER
DENNE REGISTERENHETEN MED
FLERE Overført fra: KNR: 3218
GNR: 102 BNR: 10

2017/416181-6/200 21.04.2017
ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3218
GNR: 102 BNR: 118
Rett til å skille ut areal
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3218 GNR: 102
BNR: 10

2023/481769-1/200 10.05.2023
BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
Rettighetshaver: ÅS KOMMUNE
ORG.NR: 964 948 798
Adkomstrett for drift og
vedlikehold av anlegg/ledninger/
kabler
Bestemmelse om bebyggelse i
nærheten av anlegg/ledninger/
kabler
Bestemmelse om grøfter/kummer
Bestemmelse om endring i
terrenget i nærheten av anlegg/
ledninger/kabler

2024/2410416-2/200 27.12.2024
ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: ÅS KOMMUNE
ORG.NR: 964 948 798
Registrert på feil eiendom
06.02.2025. Arkivref: 25/01951-2
Rettet etter tingl. §18

Servitutter som ikke slettes følger eiendommen. Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter som erklæringer/avtaler som kan få betydning for denne eiendommen.

Kjøper må akseptere at det på eiendommen tinglyses ytterligere servitutter/heftelser dersom offentlig myndighet krever det. Slike servitutter/heftelser kan være erklæringer som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, drift og vedlikehold av energi/nettverk el.

I forbindelse med utbygging og salg av bruksenheter, vil selger tinglyse pengeheftelser på eiendommen, men boligen vil overtas fri for økonomiske heftelser med unntak av lovpålagt og utinglyst panterett til sameiet på 2 G. Sameiets panterett sikrer innenfor pålydende den enkelte sameiers oppfyllelse av felles forpliktelser.

Meglers vederlag:
Megler har fast provisjon pr. solgte enhet. Meglers vederlag dekkes av oppdragsgiver.

Kontroll etter hvitvaskingsloven:
I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven) er megler pliktig å gjennomføre kundekontroll. Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta innhenting av bekreftet kopi av legitimasjons-dokument av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der kjøper (budgiver) opptrer på vegne av andre enn seg selv. Der kjøper opptrer i henhold til fullmakt må bekreftet kopi av legitimasjon også fremlegges for fullmaktsgiver. Endelig kundekontroll av kjøper, herunder fremleggelse av bekreftet kopi av legitimasjonsdokument, skjer senest på kontraktsmøtet.

Dersom budgiver opptrer med fullmakt, må fullmakten fremlegges samtidig som bud inngis.

Dersom kjøper er en juridisk person (eksempelvis et aksjeselskap) plikter kjøper å fylle ut og returnere et

eget kundekontrollskjema før kontraktsmøtet. Firmaattest og eventuell fullmakt må fremlegges samtidig som det inngis bud.

Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder ikke foreta oppgjør.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Generelle forutsetninger og forbehold:
Det presiseres særskilt at salgsprospektet ikke er bindende for boligens detaljutforming som farger, materialer, mv. Opplysninger gitt i salgsprospektet kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig, dog slik at endringene ikke skal ha innvirkning på den angitte standard. Salgsprospekt viser også tegninger, 3D animasjoner og andre illustrasjoner med utstyr som ikke medfølger boligen. Omkringliggende naboeiendommer er vist med eksisterende bebyggelse. Bakgrunn og utsikt er kun ment som illustrasjoner og avvik vil kunne forekomme.

Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger og inngår ikke nødvendigvis i standardleveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelbestilling, både fordi endringer vil kunne forekomme, jf. nedenfor, og fordi målestokkavvik vil kunne forekomme ved trykking/kopiering.

Selger tar forbehold om endringer i forhold til opplysninger gitt i salgsprospektet og teknisk beskrivelse med hensyn til konstruksjon og materialvalg, fargevalg, utomhus og fellesarealer, arkitektoniske løsninger, herunder bl.a. mindre endringer av planløsninger. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for eksempel i forhold til plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Eventuelle endringer skal ikke forringe det leverte produkts kvalitet. Kjøper er også forpliktet til å godta de endringer for boligen som måtte følge av eventuelle krav satt av kommune eller annen offentlig myndighet.

Kjøper skal så langt det er mulig orienteres skriftlig om endringer av betydning som foretas. Ingen av de endringer selger har rett til å gjennomføre etter ovenstående bestemmelser gir kjøper krav på erstatning og/eller prisavslag. Selger skal levere arbeidet med normal håndverksmessig stand jf. Bustadoppføringslova § 7, og i samsvar med beskrivelser og eventuelle endringer og tilvalg.

Leveransebeskrivelse utarbeidet av selger og som følger prospektet og som vedlegg til Kjøpekontrakten, gjelder som selgers forpliktende leveranse. Det gjøres oppmerksom på at dersom det er avvik mellom tegninger og beskrivelse, gjelder leveransebeskrivelsen foran tegninger. Ting og løsøre som er vist på tegninger og illustrasjoner og ikke spesifisert i leveransebeskrivelsen leveres ikke.

Selger står fritt til å fordele boder og garasjeplasser.

Oslo, oktober 2025

Vedlegg
Prisliste
Utkast til vedtekter for sameiet
Utkast til vedtekter for garasjesameiet
Utkast til vedtekter for driftsforeningen
Utkast til budsjett for sameiet
Reguleringsplan med bestemmelser
Pantattest
Kjøpekontrakt

Kjøpekontrakt

om rett til eierseksjon bolig på eiertomt

Oppdragsnr: 3120255001
Omsetningsnr:
Meglerforetakets org.nr.: 983350828 (brukes ved elektronisk tinglysing)

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

1. Partene

Navn	**Adresse/Kontaktinfo**	**Org.nummer**
Tamburparken Invest AS	c/o Union Gruppen AS P.B 1715 Vika, 0121 Oslo Tlf: 413 14 296 / E-post: christian.berg@naabo.no	931 926 896

heretter kalt selger, og
heretter kalt kjøper

er i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

2. Salgsobjekt og tilbehør

Kontrakten gjelder kjøp av bolig i det nye eierseksjonssameie som opprettes for byggetrinn 1 på Tamburparken. Boligen selges med tilhørende balkong/terrasse.

Boligen ligger på del av gnr. 102, bnr. 434 i Ås. Adresse: Skifabrikksvingen, 1406 Ski.

Kontraktsobjektet benevnes i fortsettelsen som ”boligen”.

Hjemmelshaver til eiendommen er: Solberg Øst Tomteutvikling AS.

Selger besørger og bekoster oppdeling og seksjonering. Selger vil søke å gjennomføre seksjonering før overtakelse. Kjøper vil være forpliktet til å overta eiendommen selv om seksjonering ikke er gjennomført ved overtagelse. Oppgjør overfor selger vil ikke gjennomføres av megler før eiendommen er seksjonert og boligseksjonen er overskjøtet til kjøper. Alternativt kan oppgjør overfor selger gjennomføres dersom det stilles § 47 garanti etter bustadoppføringsloven for hele kjøpesummen. Dersom seksjonering ikke er gjennomført ved overtakelse, er selger forpliktet til å gjøre dette så raskt som mulig etter overtagelse. Kjøper er gjort oppmerksom på at dette kan medføre utfordringer ved videresalg, refinansiering og lignende, før seksjonering og tinglysing har funnet sted. Selger har etter overtakelse rett til å reseksjonere eiendommen. Kjøper plikter i nødvendig utstrekning å bidra til reseksjonering, herunder ved å signere erklæringer mv. Seksjonens endelige seksjonsnummer vil bli tildelt når seksjonering er gjennomført. Boligen er foreløpig betegnet som leilighet **nr.** .

Til boligen medfølger:

- Garasjeplass(er), antall: Antall (plassering tildeles v/overtagelse)
- 1 Sportsbod i sameiets fellesareal (plassering tildeles v/overtagelse)

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan organisering av parkeringsanlegget og bodene vil bli. Dette kan bli søkt organisert som tilleggsdel(er) til kjøpers boligseksjon, skilles ut som en egen eiendom (anleggseiendom), eller bli lagt som fellesareal med vedtektsfestet bruksrett. Selger forbeholder seg retten til å fordele parkeringsplassene. Overskjøting av ideell andel i p-kjeller og fellesarealer vil kunne finne sted først etter ferdigstillelse av alle boliger som skal ha rettigheter i p-kjeller og fellesarealer. Dokumentavgift for ideell andel i er inkludert i kjøpesummen/tomteverdien for boligen. Det er selgers ansvar å gjennomføre overskjøtingene. Parkeringskjeller og Fellesareal anses som overtatt selv om hjemmel til realandel ikke er overskjøtet. Dette innebærer at utbygger forbeholder seg retten til å foreta pro et contra avregning for påløpte kostnader herunder offentlig gebyr, avgifter og eiendomsskatt.

Selger fastsetter i vedtekter for parkeringsseksjonen, bestemmelser som er bindende for dem som kjøper andel i garasjeanlegget.

Hele prosjektet er planlagt med ca. 400 enheter.

Boligene leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt mv. som kjøper er kjent med og som følger som vedlegg til denne kontrakt, samt eventuelle skriftlige endringer og tilleggsarbeider som er avtalt direkte mellom selger eller den selger har utnevnt og kjøper.

Selger kan foreta nødvendige og/eller hensiktsmessige endringer i spesifikasjonene, f.eks. som følge av offentligrettslige krav, manglende tilgjengelighet eller prisendringer, så lenge dette ikke reduserer boligens forutsatte standard. Dette gjelder også for endringer/tilvalg. Slike endringer utgjør ikke en mangel, og gir ikke kjøper rett til prisavslag eller andre sanksjoner.

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

Kjøper har ved gjennomgåelse av kjøpekontrakten gjort seg kjent med eiendommens foreløpige tomtegrenser, samt regulerings- og eventuell bebyggelsesplan for området. Endelige tomtegrenser og tomteareal fastsettes av Ås kommune for selgers regning. Det tas forbehold om mindre justeringer når det gjelder endelige tomtegrenser og areal.

Kjøper er kjent med at det med boligen medfølger et ansvar for å dekke eiendommens andel av de månedlige felleskostnadene. Boligens månedlige felleskostnader er ut fra blant annet erfaringstall stipulert til **kr XX for første driftsår**. Kjøper er kjent med at felleskostnadene kan bli justert etter endringer i konsumprisindeks, vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak mm. Det tas forbehold om at selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer i budsjettpostene.

3. Kjøpesum og omkostninger

Eiendommen overdras for en kjøpesum kr 0, heretter kalt "Kjøpesummen", som gjøres opp på følgende måte:

Kjøpesum for leiligheten innbetales senest 3 virkedager før overtagelse	kr	0
Til sammen:	kr	0

Kjøpesummen innbefatter utgifter til vei- og ledningsanlegg, alle prosjekterings- og byggekostnader, tilknytningsavgift til offentlig vann og avløp, elektrisitet og mva.

Av kjøpesummen utgjør vederlag for tomten kr 0.

I tillegg til Kjøpesummen skal kjøper betale følgende omkostninger jf. salgsoppgave senest 3 virkedager før overtakelse:

Til sammen:	kr	0
Kjøpesum og omkostninger, i alt:	kr	0

Dersom kjøper skal etablere ytterligere pant på eiendommen påløper kr 585,- pr. panterett. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer, samt at Statens Kartverk godtar tomteverdi pr. bolig.

Det godtas kun inn- og utbetalinger fra/til norsk finansieringsinstitusjon. Selger forbeholder seg retten til å kredittsjekke kjøpere som misligholder innbetalingene.

4. Selgers plikt til å stille garantier

Selger skal straks etter at avtale er inngått, stille garanti etter Bustadoppføringslova § 124. Dersom selger ikke oppfyller plikten til straks å stille garanti, har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag frem til det er dokumentert at garantien foreligger.

Er det i avtalen tatt forbehold som beskrevet i Bustadoppføringslova § 12 annet ledd, andre setning, er det tilstrekkelig at selger stiller garantien straks etter at forbeholdene er falt bort, men selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og frem til fem år etter overtagelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtagelse, og minst 5 % etter overtagelse.

Garantien stilles i form av selvskyldnergaranti eller tilsvarende fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge. Garantien kan stilles i form av samlegaranti til sameiet eller for den enkelte seksjon.

Dersom selger ønsker å disponere kjøpesummen før skjøtet er tinglyst må selger stille garanti jf. § 47 i Bustadoppføringslova.

5. Oppgjør

Oppgjøret mellom partene foretas av oppgjørsavdelingen til megler. Alle dokumenter til bruk i oppgjøret oversendes:

EiendomsMegler 1 Østlandet AS, Postboks 385 Sentrum, 0102 Oslo.
E-post: oppgjor.oslo@em1ostlandet.no.

Kjøper er ansvarlig for at kjøpesum og omkostninger innbetales uoppfordret innen forfall. Alle innbetalinger som er nevnt i denne kontrakt innbetales til:

EiendomsMegler 1 Østlandet AS, **klientkonto; 9001 31 75380, KID:**

Seksjonen overskjøtes til kjøper først ved tidspunkt for ferdigstillelse og overtagelse. Kjøper har ingen plikt til å innbetale noen del av kjøpesummen før selger har stilt entreprenørgaranti etter Bustadoppføringslova § 12. Det innbetalte beløpet tilhører kjøper, og kan ikke frigis til selger inntil det enten er stilt forskuddsgaranti etter Bustadoppføringslova § 47 eller kjøper har fått tinglyst hjemmel til eiendommen.

Rentene av innestående på klientkonto tilfaller som hovedregel kjøper. Når det er avtalt at kjøper skal betale forskudd, er forskuddet å anse som selgers penger når lovens vilkår om å sikre kjøper er oppfylt. Når selger har oppfylt vilkårene om å stille garantier etter Bustadoppføringslova §§ 12 og 47 godskrives derfor selger renter av innestående på klientkonto til enhver tid. Renter av omkostninger som er innbetalt av kjøper tilfaller kjøper. Kjøper og selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 (3).

Partene gir oppgjørsavdelingen ugjenkallelig fullmakt til å foreta endelig oppgjør etter denne kontrakt og alle innbetalinger, dokumenter og henvendelser angående oppgjøret skal rettes hit. Kjøpesum regnes ikke som betalt før kjøpesummen, omkostninger og oppgjør for eventuelle utførte endringer er registrert innbetalt på megler sin klientkonto, samt at megler/oppgjørsavdelingen har mottatt kjøpers panterett i korrekt utfylt, undertegnet og bevitnet stand. Dato for renteberegning mellom partene avhenger av både mottak og valutering, og skjer etter bestemmelsene i Bufl. § 14 d. jf. § 46.

6. Heftelser

Utskrift av eiendommens grunnbok er forelagt kjøper. Kjøper har gjort seg kjent med innholdet i denne.

Eiendommen overdras fri for heftelser, med unntak for følgende dokumenter som skal følge med ved salget, jf. salgsinformasjonen:

HEFTELSER
Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser som ikke skal følge med eiendommen, skal slettes for selgers regning.

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

Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri pengeheftelser som fremgår av bekreftet grunnboksutskrift som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

Selger har rett til å tinglyse nye heftelser på eiendommen som følge av krav fra det offentlige, herunder heftelser som gjelder vei, vann og avløp, naboforhold eller annet vedrørende sameiet.

Boligsameiet har pant i hver seksjon, jf. Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 § 31. Dessuten har kommunen legalpant (lovbestemt pant) for kommunale avgifter, eiendomsskatt og enkelte særlige eiendomsavgifter og – gebyrer, jf. Panteloven av 8. februar 1980 nr. 2 § 6-1.

7. Tinglysing/sikkerhet

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet skal oppbevares hos megler, som foretar tinglysing når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger og oppgjør for utførte tilleggsarbeider og endringer.

Eiendommen overskjøtes til den kjøper som kjøpekontrakten utpeker. In blanco skjøter aksepteres ikke. Kjøper må godtgjøre at kjøpet ikke er i strid med Eierseksjonslovens § 23.

Megler gis fullmakt til å påføre leilighetens matrikkelnummer i skjøtet når dette er avklart.

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) til megler som lyder på et beløp minst tilsvarende kjøpesummen. Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring. Pantedokumentet er tinglyst, eller skal tinglyses, av eiendomsmegler. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for den til enhver tid utbetalte del av salgssummen.

Eiendomsmegleren skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er godtatt til tinglysning.

All tinglysing av dokumenter på eiendommen skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest, og i god tid før overtakelse, overleveres megler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

EiendomsMegler 1 tilbyr eTinglysing av hjemmelsdokument og pantedokument gjennom "digital samhandling". Dette kan resultere i kortere behandlingstid og raskere oppgjør. Dersom eTinglysing skal benyttes må begge parter kunne signere elektronisk, hvis ikke må manuell tinglysing velges. Elektronisk signering krever BankID. Elektronisk pantedokument skal sendes til EiendomsMegler 1 Østlandet AS, avd. Nybygg OA, 983350828. Banker oppfordres til å sende intensjon gjennom "digital samhandling".

8. Selgers mangelsansvar og kjøpers reklamasjonsplikt

Det foreligger mangel ved avvik fra avtalt ytelse eller avvik fra offentligrettslige krav som beskrevet i bustadoppføringslova § 25, ved manglende opplysninger som beskrevet i § 26 eller ved uriktige opplysninger som beskrevet i § 27.

Foreligger det mangel, kan kjøper gjøre gjeldende slike krav som følger av bustadoppføringslova §§ 29 flg., herunder retting av mangel, tilbakehold av kjøpesum, erstatning eller heving, på nærmere vilkår som beskrevet i bustadoppføringslova.

Kjøper mister retten til å gjøre mangler gjeldende dersom det ikke rettidig er sendt reklamasjon til selger i tråd med bustadoppføringslova § 30. Reklamasjoner skal angis som mangler i mangelslisten vedlagt protokoll fra overtakelsesforretning/ettårsbefaring. Øvrige reklamasjoner skal fremsettes via egen kommunikasjonsløsningen (i Rubus eller annen leverandør som selger velger å benytte). Reklamasjoner vil bli håndtert og besvart av totalentreprenøren i prosjektet (Evt. navn, org.nr. og kontaktinformasjon om dette er besluttet). Reklamasjoner fremsatt i tråd med instruksen over, vil anses som reklamasjon både til selger og direkte til totalentreprenøren. Selger har gitt totalentreprenøren fullmakt til å håndtere og besvare alle reklamasjoner på vegne av selger i reklamasjonsperioden på 5 år. Med mindre selger aktivt overtar dialogen med kjøper for én eller flere reklamasjoner, vil totalentreprenøren besvare reklamasjonene for selger.

9. Endringsarbeider, tilleggsarbeider og tilvalg

Kjøper har rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som står i sammenheng med ytelsen som er avtalt, og som ikke i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra denne ytelsen og som ikke er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jf. Bustadoppføringslova § 44. Selger har ikke plikt til å utføre endringer/tilleggsbestillinger som medfører konsekvenser for øvrige kjøpere eller til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med 15 % eller mer.

Selger vil utarbeide en tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle valgmuligheter for endringer og tilleggsarbeider. Tilvalgsmenyen vil inneholde opplysninger om priser, frist for bestilling samt eventuell betydning for overtakelsestidspunktet.

Partene er enige om at alle endringer, tillegg eller tilvalg (kalt "endringer" som fellesbetegnelse) til kontrakten skal skje skriftlig og med kopi til megler, også etter inngåelsen av kjøpekontrakten.

Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som de opprinnelig avtalte hovedytelsene: Endringene innebærer at beskrivelsen av salgsobjektet i punkt 2, med vedlegg, justeres i henhold til de avtalte endringer og tilvalg. Det er også etter endringene selger som er ansvarlig for hele leveransen av boligen/fritidsboligen, og kjøper kan forholde seg til selger ved eventuell forsinkelse eller mangler knyttet til endringene. Alle tilleggsbestillinger/endringer skal faktureres av selger eller den selger måtte oppnevne og betales direkte til meglers klientkonto.

10. Medlemskap i sameiet

Ved erverv av boligen blir kjøper medlem av sameiet, som opprettes av boligeierne. Sameiet administrerer fellesinteressene, herunder driften av utomhus anlegg og fellesarealer.

Kjøper og hans rettsetterfølgere har rett og plikt til å være medlem av sameiet.

Kjøper plikter å rette seg etter sameiets vedtekter, samt betale sin forholdsmessige andel av driftsutgiftene for eiendommen fra overtakelsestidspunktet. Budsjett over driftsutgiftene stadfestes av sameiet i konstituerende møte. Regler for styring og drift av boligsameiet følges av Eierseksjonsloven (jf. pkt. 15).

Selger har engasjert BORI som forretningsfører for sameiet og for sameiets regning. Avtalen kan ikke sies opp før etter 3 år fra og med etablering av sameiet.

11. Overtakelse

Forventet ferdigstillelse er 2. kvartal 2028. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at forventet tidspunkt for ferdigstillelse ikke er å anse som en bindende frist for overtakelse i henhold til buofl. § 10.

Når selger har opphevet forbeholdene stilt i avtalen skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Minst 10 uker før overtagelse skal selger fastsette en endelig overtakelsesdato og gi kjøper skriftlig melding om denne. Den endelige overtakelsesdatoen som fastsettes av selger utgjør en bindende sluttfrist og er sanksjonert med dagmulkt dersom den oversittes. Kjøper kan ikke i noen tilfeller kreve dagmulkt for tiden forut for den bindende sluttfristen som fastsettes av selger, i tråd med denne bestemmelsen.

Selgeren skal informere kjøper dersom det kan påregnes endringer i forhold til det avtalte overtakelsestidspunkt. Ved forsinket overtagelse har kjøper krav på dagmulkt på 0,75 promille av kjøpesummen for maksimalt 100 dager, jf. Bustadoppføringslova § 18. Kjøper kan kreve erstatning for tap som overstiger dagmulkt jf. Bustadoppføringslova § § 19 og 22. Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i Bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

Kjøpere er uansett forpliktet til å overta 2 måneder etter at selger varsler om tidspunkt for at boligene er ferdigstilt, selv om dette er tidligere enn estimert ferdigstillelse. Kjøper er likevel ikke forpliktet til å overta tidligere enn 4 måneder før maksimal estimert byggetid.

Selgeren skal innen rimelig tid varsle kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre at varslet overtakelsesdato forsinkes.

Den endelige datoen er bindende og dagmulktsutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Selger vil innkalle til en forhåndsbefaring som skal avholdes ca. 2 uker før arbeidene vil være fullført, hvor boligen besiktiges av kjøper og selger i fellesskap. Selger fører referat fra forhåndsbefaringen.

Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter Bustadoppføringslova § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives protokoll fra overtakelsesforretningen i henhold til bilag til denne kontrakt. På protokollen skal det noteres eventuelle mangler og den skal undertegnes av begge parter. Overtakelsesforretning kan gjennomføres selv om det gjenstår mindre arbeider, herunder på fellesarealer og utomhusarbeider.

I de tilfellene det er to eller flere selgere eller kjøpere til eiendommen, forplikter hver av partene hverandre selv om bare en representant fra hver side møter på overtakelsen og undertegner overtakelsesprotokollen. Dersom en av partene unnlater å møte til befaringen uten gyldig grunn, kan den andre parten avholde denne alene, herunder undertegne protokollen. Unnlatelse fra å møte gir ikke kjøper rett til å nekte overtakelse.

Overtakelse skjer samlet for alt som inngår i salgsobjektet, dvs. leiligheten (bruksenheten) og alle tilhørende rettigheter, slik som eksempelvis ideelle eierandeler/rettigheter til: sameiets fellesarealer, eventuell parkeringsplass(er)/garasje, og eventuell eiendom beliggende utenfor sameiets eiendom.

Selger har rett – men ikke plikt – til å innkalle styret i sameiet til overtakelsesforretning for overlevering av de ideelle andeler/rettigheter til sameiets fellesareal som tilhører usolgte bruksenheter. Selger gir styret i sameiet fullmakt til å overta disse andeler/rettigheter på selgers vegne. Ved slik eventuell overtakelsesforretning anses de aktuelle ideelle andeler/rettigheter til sameiets fellesareal overlevert.

Kjøper svarer fra overtagelsen for alle eiendommens utgifter, herunder utgifter til nødvendig oppvarming og oppebærer eventuelle inntekter.

Selger skal overlevere eiendommen til kjøper i ryddig og byggerengjort stand, dvs. ryddet og støvsugd, men ikke utvasket. Eiendommen overleveres uten leieforhold av noen art, slik at hele eiendommen leveres ledig for kjøper.

Boligen/fritidsboligen skal ha ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper. Kjøper kan ikke ta boligen i bruk dersom ferdigattest/midlertidig brukstillatelse ikke foreligger og har rett til å nekte overtagelse frem til den er utstedt. Av midlertidig brukstillatelse skal det fremgå hvilke arbeider som må ferdigstilles før ferdigattest kan gis.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Skulle denne situasjonen oppstå, er megler forpliktet etter Eiendomsmeglingsloven til å gjøre kjøper oppmerksom på at det bør etableres tilstrekkelig sikkerhet for kjøpers krav. Megler skal deretter bistå partene med å etablere et tilfredsstillende sikkerhetsarrangement som ivaretar kjøpers interesser.

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

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

Kjøper kan kreve eventuelle mangler rettet uten ugrunnet opphold dersom disse vanskeliggjør eller er til sjenanse for innflytting eller bruk.

Inntil samtlige leiligheter med tilhørende utomhusarealer er ferdigstilt, har selger rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer, rigg og utstyr på området. Denne retten gjelder også så lenge byggearbeidene pågår. Eventuelle skader dette måtte påføre eiendommen, skal selger snarest utbedre.

12. Mangler - reklamasjon

Dersom det foreligger en mangel i henhold til Bustadoppføringslova, kan forbrukeren etter lovens kapittel IV:

a. holde igjen vederlag etter Bustadoppføringslova § 31,
b. kreve mangelen rettet etter Bustadoppføringslova § 32, kreve prisavslag etter § 33, eller heve kjøpekontrakten etter § 34,
c. kreve erstatning etter § 35.

Dersom kjøper vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved boligen, må kjøper 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.

Vil kjøper gjøre gjeldende som mangel et forhold som ble eller burde ha blitt oppdaget under overtakelsesforretningen, må dette skje så snart som mulig, jf. Bustadoppføringslova § 30.

Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år fra overtakelsen, jf. Bustadoppføringslova § 30.

Mangler som er påberopt i rett tid vil bli utbedret av selger innen rimelig tid etter at reklamasjonen er fremsatt og akseptert. Utbedring skjer vederlagsfritt for kjøper.

13. Ettårsbefaring

Selger skal med rimelig frist sørge for at det skriftlig innkalles til ettårsbefaring når det er gått om lag ett år siden overtakelsen, jf. Bustadoppføringslova § 16. Det skal føres protokoll fra denne, som skal undertegnes av kjøper og selger.

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 ha oppstått mangler som det vil falle kostbart å utbedre i forhold til den betydning manglene har for boligens bruksverdi, har selger rett til å gi kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring.

Selger er ikke ansvarlig for mangler, skjulte eller åpenbare, som skyldes kjøpers bruk av boligen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold, eller sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlig krymping når materialvalg og materialbehandling har vært forsvarlig fra selgers side.

Selgers utbedringsplikt omfatter heller ikke skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtakelse eller andre begivenheter selger ikke bærer risikoen for.

Ved utbedring av eventuelle mangler forplikter kjøper seg til å gi selger og dennes representanter adgang til eiendommen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager innen normal arbeidstid. Kjøper har plikt til å kvittere for utført arbeid etter hvert som dette avsluttes. Dersom selger etter 14 dagers skriftlig varsel hindres i å utføre utbedringsarbeidene innen normal arbeidstid mister kjøper retten til utbedring.

Kjøper har ikke anledning til å sette bort utbedringsarbeidet til andre og kreve kostnadene dekket av selger, med mindre selger unnlater å rette mangelen innen rimelig tid, og heller ikke har gjort dette etter at kjøper skriftlig har varslet med 3 ukers varsel om at arbeidene vil bli satt bort til andre.

Kjøper gir styret i Sameiet fullmakt til å gjennomføre ettårsbefaring for Sameiets fellesareal og -konstruksjoner. Ettårsbefaringer vil bli gjennomført av totalentreprenøren i prosjektet på vegne av selger og totalentreprenøren.

14. Selgers kontraktsbrudd

Er selgers ytelse forsinket etter kjøpekontraktens bestemmelser sammenholdt med Bustadoppføringslova § 17, kan kjøper kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i Bustadoppføringslova §§ 18 flg. Slike sanksjoner kan være å holde igjen hele eller deler av kjøpesummen, kreve dagmulkt, kreve erstatning eller å heve avtalen, på nærmere vilkår i Bustadoppføringslova. Kjøper må i så fall gi melding til selger om hevingskravet før overtakelse.

15. Kjøpers kontraktsbrudd

Er kjøpers betaling eller annen medvirkning ikke oppfylt til avtalt tid eller til tidspunkt selger kan kreve etter Bustadoppføringslova §§ 46, 47, 50 og 51 kan selger kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i Bustadoppføringslova §§ 56 flg. Slike sanksjoner kan være å stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag, kreve rente og erstatning for rentetap eller heve avtalen og kreve erstatning for tap, på nærmere vilkår i Bustadoppføringslova.

Manglende innbetaling utover 14 dager etter forfall, anses som vesentlig mislighold. Selger har i et slikt tilfelle hvor kjøper har utvist vesentlig mislighold rett, men ikke plikt, til å heve kjøpekontrakten og foreta dekningssalg. Kjøper vil i et slikt tilfelle bli belastet for salgskostnader, en eventuell differanse ved lavere salgssum, samt eventuelt annet tap som selger måtte være påført. Ved heving har selger rett til erstatning for alle sine direkte og indirekte tap jf. Bustadoppføringslova § 58, jf § 52, og oppgjør for utført arbeid. Ved forsinket betaling vil selger kunne stanse arbeidet med kjøpers eiendom selv om selger ikke hever kontrakten.

Selger tar forbehold om hevning ved forsinket betaling selv om kjøper har overtatt boligen og/eller hjemmelen til boligen.

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

16. Forsikring

Selger holder bygningene forsikret i ca. 1 måned etter første overtagelse. Deretter må sameiet selv sørge for forsikring.

Forsikringssum for eventuell skade før overtakelsen tilfaller selger, som har plikt til snarest å utbedre skaden. Skjer skaden etter overtakelsen, tilfaller forsikringssummen kjøper under forutsetning av at denne har foretatt oppgjør ifølge kontraktens bestemmelser.

Kjøper må selv sørge for forsikring av eget innbo og løsøre.

17. Selgers forbehold

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakt:

- At selger oppnår et tilstrekkelig forhåndssalg av leiligheter i prosjektet.
- At prosjektet får tilfredsstillende byggelånsfinansiering.
- At endelig beslutning om oppstart vedtas av utbyggingsselskapets styre.
- At endelige offentlige godkjenninger for den prosjekterte bebyggelsen foreligger med de rammer som selger har forutsatt, herunder at det foreligger nødvendige igangsettingstillatelse slik selger har søkt om.

De ovenfor nevnte forbehold gjelder for en periode på inntil 14 måneder fra salgsstart, og selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er 01.07.2026. Dersom selger ikke har sendt skriftlig melding til kjøper, med kopi til megler, om at forbehold gjøres gjeldende innen fristen, er selger endelig juridisk bundet av kontrakten. Meldingen må angi hvilket forbehold som gjøres gjeldende, og må være kommet frem til kjøper innen den angitte frist per e-post eller rekommandert brev.

Selger er ikke ansvarlig for forsinkelse pga. sen offentlig saksbehandling. Det tas forbehold om at offentlige myndigheters saksbehandlingstid medfører at fradeling av eventuelle tomteparseller og seksjonering blir forsinket. Såfremt dette ikke har funnet sted ved overtagelse, vil overskjøting til kjøper skje så snart det praktisk lar seg gjennomføre. Dersom selger ønsker å disponere kjøpesummen før skjøtet er tinglyst må bankgaranti (§47) stilles.

Ved enighet mellom partene, kan fristene forlenges. Kontraktens betingelser for øvrig er i et slikt tilfelle de samme.

Dersom selger gjør forbehold gjeldende, gjelder følgende:

- Denne kjøpekontrakt bortfaller, med den virkning at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av kontraktens bestemmelser
- Ethvert beløp som kjøper har innbetalt skal, inkludert opptjente renter, uten ugrunnet opphold tilbakeføres til kjøper

Dersom forbehold ikke er avklart innen fristen kan selger velge å slette forbeholdet. Forbeholdet vil da anses som avklart.

Dersom garasjeplassen overføres til kjøper på et senere tidspunkt enn boligen vil kjøpesummen bli delt og overført til selger i to omganger. Kjøpesummen for boligen, dvs. kjøpesummen med fradrag av et beløp tilsvarende garasjeplassens verdi, vil bli overført til selger når hjemmelen til boligen er tinglyst på kjøper. Garasjeplassens verdi er avtalt å utgjøre kr 380.000,- og dette beløpet vil bli holdt tilbake på meglers klientkonto som sikkerhet for selgers leveranse av garasjeanlegget og overført til selger når garasjeplassen er overtatt av kjøper og hjemmelen er tinglyst.

18. Særskilte bestemmelser

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i Bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Slik avbestilling kan gi selger rett til økonomisk kompensasjon.

Kontrakten kan ikke transporteres og gjelder individuelt for hver kjøper.

Dersom denne kjøpekontrakt overdras av kjøper før ferdigstillelse, plikter den nye kjøperen å tre inn i alle de avtaler som er etablert, herunder endringsavtaler og tilvalgsbestillinger. Kjøper gjøres dog oppmerksom på at han hefter for dette kontraktsforhold inntil ny kjøper har signert alle dokumenter vedrørende salget og innbetalt tilsvarende beløp som kjøper etter denne kontrakt har gjort. Selger vil i forhold til oppgjør og kontraktsvilkår for øvrig kun forholde seg til kjøper 1 (kjøper i denne kontrakt). Kjøper har heller ikke anledning til å motsette seg overskjøting av boligen til seg, dersom han på overtakelsestidspunktet ikke har utpekt ny eier som har oppfylt kontrakts- og oppgjørsbestemmelsene i kjøpekontrakten.

Megler skal forestå videresalget mot betaling i henhold til sine gjeldende standardsatser. Ved overdragelse av kjøpekontrakten skal kjøper i tillegg betale kr 70.000,- til selger for merarbeidet. Denne sum kan trekkes av kjøpers eventuelle innbetalinger.

Selger forbeholder seg retten til å overdra/transportere sine rettigheter og forpliktelser etter kjøpekontrakten mv. til et annet selskap innenfor selgers konsern (for eksempel et utbyggerselskap).

Salgsprospektet er ikke bindende for boligens detaljutforming og farger. Opplysninger gitt i salgsprospektet kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig, men eventuelle endringer skal ikke ha innvirkning på forutsatt standard. Ved motstrid mellom prosjektbeskrivelsen og tegninger gjelde prosjektbeskrivelsen.

Kjøper er kjent med at grensene for eiendommen ikke er endelig fastsatt. Endelige tomtegrenser og tomteareal fastsettes av Ås kommune for selgers regning. Det tas forbehold om mindre justeringer når det gjelder endelige tomtegrenser.

Ferdsel på byggeplassen i byggeperioden er beheftet med høy grad av risiko og adgang til befaring vil av denne grunn være begrenset. Kjøper skal derfor på forhånd ha avtalt med selger dersom besøk på byggeplassen ønskes foretatt. Selgers representant skal være til stede.

Spesielle avtaler
Kjøper er kjent med og aksepterer at det vil foregå videre utbygging på denne- og naboeiendom i flere byggetrinn ut fra markedssituasjonen og kommunale godkjenninger for videre utbygging.

Selger forbeholder seg retten til når som helst fritt å kunne selge retten til bruk av ledige bod- og biloppstillingsplasser i garasjeetasjen til andre brukere eller beboere i Hagen Johansens vei.

Skulle det oppstå tvist om forståelse av kjøpekontrakten, skal partene søke å løse denne ved forhandlinger. Fører ikke forhandlinger fram, skal saken avgjøres av de ordinære domstolene ved boligens verneting. Partene kan imidlertid, etter at tvist er oppstått, avtale at saken skal avgjøres ved voldgift etter reglene i Voldgiftsloven av 2004.

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

19. Bilag

Kjøper bekrefter å ha mottatt og lest salgsoppgave, salgsopplysninger fra megler og vedleggene til disse. Kjøper er forelagt følgende dokumentasjon:

1. Salgsoppgave med alle vedlegg
2. Kontrakttegning for den aktuelle leiligheten
3. Prosjektbeskrivelse/leveransestandard

Partene samtykker i at enkelte personopplysninger, ikke sensitive, blir utlevert til Eiendom Norge og Eiendomsverdi for utarbeidelse av offentlige statistikker og analysearbeid.

Dato/signatur

Denne kontrakt er utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer, ett til hver av partene, og ett til megler.

Sted, dato	Sted, dato
Selger	**Kjøper**
Tamburparken Invest AS	

Tamburparken Byggetrinn 1

Normalbudsjett 2025 - ett driftsår hensyntatt samtlige boliger

oppdatert **21.05.2025**

UTKAST

Konto	**Inntekter**		Pr enhet/år	
3600	Felleskostnader BRA	2 600 000		
	Vedlikeholdsfond	300 000		
3630	Kabel-tv/internett	451 200	400	
	Sum inntekter	3 351 200		
	Kostnader			
6700	Revisjonshonorar	7 000		
5330	Styrehonorar	141 000	1500	
6710	Forretningsførerhonorar	122 000		
5400	Arbeidsgiveravgift	19 881		
6200	Elektrisk energi på fellesareal	80 000		
6670	Felleskostnader sameier, anleggseiendom	676 800	600	pr enhet pr m
	Vedlikeholdsfond	300 000		
	Umålt forbruk	100 000		
	HMS	12 000		
Note 1	Generelt rep. og vedlikehold	600 000		
7500	Forsikringer	253 800	2700	
7760	Kommunale avgifter	20 000		
Note 2	Andre driftskostnader	733 200		
	Sum kostnader	3 065 681		
	Inntekter - kostnader	285 519		
	Endring av disponible midler pr 31.12.	285 519		
	Innbetaling fra sameierne ved kjøp	650 000	3x felleskostnaden	
	Innbetaling til anleggseiendommen	47 000	500	
	Endring av disponible midler	888 519		
	Antall boliger	94		
	Sum m2 BRA bolig	5 046		

Budsjettet er laget på grunnlag av estimerte kostnader. Det er usikkerhetsfaktorer i budsjettet som bla forsikring, strøm og serviceavtaler. Budsjettet kan bli justert i forbindelse med inngåelse av serviceavtaler på vegne av sameiet. Arealjusteringer kan forekomme ved utarbeidelse av seksjonerings søknad.
De seksjonene som disponerer garasje vil bli belastet for garasjeleie, stipulert kr. 300,- pr plass.
Felleskostnadene er ikke inkludert oppvarming som er planlagt avregnes på egen faktura. Det er Forbruk varmtvann er ikke inkludert i felleskostnadene og er planlagt avregnet på egen faktura.
Kommunale avgifter kommer i tillegg til felleskostnadene og faktureres fra Ås kommune.
Det er inngått kollektiv avtale om kabel/tv og internett i sameiet. Alle seksjonseiere er forpliktet av avtalen.

Tamburparken Byggetrinn 1

Note 1
Rep og vedlikehold

6601	Vedlikehold bygninger	15000		10
6602	Vedlikehold VVS, sprinkel	20000		15
6603	Elektro	15 000		
6605	Heis	150 000	Serviceavtaler	4 heiser
6613	Vedlikehold ventilasjon	55 000	Serviceavtaler	
6614	Brannsikring, brannalarm og nødlys	25 000	Serviceavtaler	
	Skadedyr kontroll	10 000	Serviceavtaler	
	VVS	30 000	Serviceavtaler	
	Serviceavtaler låser, beslag, røykluk	20 000	Serviceavtaler	
	Matteleie	20 000		
	Skifte av filter ventilasjon	105 000		
	Diverse kostnader	100 000		
	Rammeavatale elektro	10 000		
6619	Annet vedlikehold	15 000		
6630	Egenandeler forsikring	10 000		
	Sum rep og vedlikehold	**600 000**		

Note 2
Andre driftskostnader:

6320	Leie av container/dugnad	10 000		
6500	Diverse	6 000		
6606	Kabel TV anlegg / Internett	451 200		400
6780	Vaktmester/driftsavtaler	95 000		
6781	Renholdskostnader	150 000		
6880	Administrasjonskostnader	12 000	Årsmøte, leie av lokale, trykk	
6870	Kostnader tillitsvalgte	3 000		
7770	Bank og kortgebyer	6 000		
	Sum driftskostnader	**733 200**		

Antall boliger	94

Nedenstående vedtekter er et foreløpig utkast til vedtekter utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet. Utkastet må således oppfattes som en overordnet ramme, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, som følge av kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, fradeling av matrikler, endret organisering mv. Det tas uttrykkelig forbehold om hvordan eiendommene blir oppdelt, størrelsen på sameiet herunder oppdeling i antall seksjoner, antall sameier og organisering av parkerings- og utomhus arealene. Det vises for øvrig til de forbehold som er tatt inn i prospekt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes og tilpasses de faktiske forhold av utbygger ved seksjonering.

UTKAST VEDTEKTER FOR
Boligsameier i prosjektet Tamburparken

1. NAVN, OPPRETTELSE OG FORMÅL

Sameiets navn er xx Boligsameie. Sameiet er beliggende på eiendommen gnr. 102 bnr. 434 i Ås kommune. Sameiet opprettes ved tinglysing av seksjoneringsbegjæring dato xx.xx.202x

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjonen av eiendommen og fellesanlegg.

2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

2.1 Organisering av prosjektet, boligselskapene, utenomhus og garasjekjelleren

Prosjektet Tamburparken («Prosjektet») består av flere sameier, innenfor området regulert i reguleringsplan for Tamburparken plan-ID. R-318 vedtatt 23.10.2019, felt f_BBB1. Tamburparken omfatter flere byggetrinn og faser. På feltet er det planlagt ca 480 boligenheter. Utbyggingen gjelder 1. byggetrinn, heretter omtalt som xx Boligsameie.

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Alle deler av eiendommen som etter seksjoneringen ikke omfattes av bruksenhetene (hoveddeler og tilleggsdeler), er fellesarealer. Til fellesarealene hører således bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, sjakter og andre fellesrom. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseiernes felles behov.

Det er tinglyst gjensidig bruk- og adkomstrett for alle fremtidige boligselskap på Tamburparken. Utenomhusarealene skal disponeres og driftes enhetlig av boligselskapene i henhold til tinglyst avtale, jfr. § 9

xx Boligsameie har bare rett til bruk av ferdigstilte fellesområder.

Utbygger forbeholder seg retten til å organisere blokkene i et eller flere sameier.

Garasjeanlegget er planlagt organisert som anleggseiendom. I garasjekjelleren er det ca. xx parkeringsplasser, boder, xx sykkelparkering for alle fremtidige boligselskap, tekniske rom og felles kjørebane, mm.

Utbygger forbeholder seg retten til å velge organiseringsform på garasjeplasser, boder, tekniske rom og annet fellesareal på utbyggingsområdet.

Både garasjeanlegget og boligene bygges ut i flere trinn. Det opprettes egne vedtekter for garasjesameiet. Garasjeplasser kan videreselges i henhold til vedtektene i Tamburparken garasjesameie.

Noen av garasjeplassene er tilpasset kravene til HC, jfr. p. 2-3.

Utbygger er eier av de ideelle andelene eller tinglyste bruksretter inntil garasjeplassene er solgt.

Alle seksjoner disponerer en bod. Bodene organiseres som tilleggsdel, tinglyst bruksrett, eller ideell andel, avhengig av beliggenhet og organisering av prosjektet.

Utbygger tildeler boder og parkeringsplasser, det er ikke bytterett på bod eller parkeringsplass.

Sameiet er forpliktet til å ha samme forsikringsselskap som anleggseiendommen.

2.2 Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig disposisjonsrett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier har plikt til å gi skriftlig melding om salg eller bortleie av seksjonen til sameiets forretningsfører med opplysning om ny eier/leietaker.

Dette gjelder også ved utleie og salg av garasjeplass(er). Garasjeplasser kan fritt selges internt på utbyggingsområdet. Kjøper og selger må fylle ut skjøte å sende til Statens Kartverk. Selger plikter å gi styret og forretningsfører beskjed om eierskiftet. Ved eierskifte av seksjon og garasjeplass betales et eierskiftegebyr til forretningsfører.

En seksjonseier er fullt ut ansvarlig for en leietakers handlinger eller unnlatelser overfor sameiet og de øvrige seksjonseierne.

Ingen, heller ikke juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

2.3 Parkeringsplasser for bevegelseshemmede

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Seksjonseiere som har en HC-plass til sin seksjon og som ikke har behov for HC-plass, plikter derfor å bytte sin plass med plassen til en seksjonseier som har slikt behov.

Ved behov for HC-plass, skal dette meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon. Som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige HC-plasser. Dersom vedkommende dokumenterer sitt behov, skal styret pålegge et bytte med den HC-plass som ligger nærmest inngangen til den beboer som skal ha HC-plassen.

Ved krav om bytte av plass må den som krever bytte stå for alle kostnader for demontering av el-bil lader eller andre installasjoner, samt montering av el-bil lader eller andre installasjoner for den seksjonseier som stiller sin plass til disposisjon. Dette gjelder både ved flytting fra garasjeplassen og flytting tilbake til garasjeplassen.

Retten til bytte bortfaller, dvs. at plassene byttes tilbake, når vedkommende som låner plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra sameiet. Se vedlegg 1, vedtekter til Tamburparken garasjesameie.

2.4 Ladepunkt for el-bil o.l.

Seksjonseiere som skal ha el-bil lader, må bestille abonnement fra valgt leverandør, slik at funksjonalitet for effektfordeling og forbruksavlesing opprettholdes likt for alle brukere. Kostnader til leie av ladestasjon og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

Dersom fellesløsning ikke er etablert kan en seksjonseier med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.5 Særlig om garasjekjelleren – rettigheter

Det er tinglyst avtale om rett til adkomst til garasjekjelleren til alle fremtidige boligselskap på gnr. 102, bnr. 434, og alle senere fradelte parseller. Adkomsten vil skje over fellesarealet i garasjekjelleren. Ved etablering av flere garasjesameier vil det bli tinglyst adkomst på gnr.xx og bnr. xx. Alle fremtidige boligselskap skal ha felles ut- og innkjøring gjennom garasjekjelleren. Rettighetshaveren(e) vil bære sin andel av felleskostnader knyttet til kjøreveier, garasjeporter mv. i henhold til tinglyst avtale. De som har garasjeplass i Tamburparken Parkeringssameie vil bli belastet en månedlig kostnad, bestemt av styret i parkeringssameiet, for å dekke bla serviceavtaler, drift og vedlikehold i garasjeanlegget m.m.

2.6 Bruken av boligen og fellesarealene

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

Korttidsutleie av en boligseksjon i mere enn 60 døgn er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven paragraf 24, syvende ledd. Den enkelte seksjonseier har meldeplikt til styret for det enkelte korttidsutleieforhold i sameiet.

Seksjoner med markterrasse /treplatting kan ikke sette opp skillevegger uten samtykke fra styret. En evt. godkjent skillevegg kan kun etableres oppe på etablert platting. Stolper ol. kan ikke slås ned i grunnen. Membranen til garasjeanlegget ligger mange steder under terrassene og kan skades. Seksjonseier kan bli erstatningsansvarlig opp mot sameiet hvis membran skades.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter, men er ikke begrenset til, slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av solskjerming, markiser o.l. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn, men tiltaket må fjernes eller reverseres dersom funksjonshemningen opphører eller seksjonen selges.

Der det er forberedt for montering av screens skal fast leverandør benyttes.
Seksjonseier bestiller selv fra valgt leverandør etter overlevering.
Fargekode: xx, duk: xx

Det er ikke tillatt å sette opp varmepumpe, parabol, ol.

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

Garasjen ligger delvis under fellesarealene på området, derfor må det tas hensyn til beplantning etter overtakelse av utomhusområdet slik at membran ol. ikke blir skadet.

2.7 Trivselsregler

Styret utarbeider og endrer trivselsregler med alminnelig flertall i styret. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende trivselsregler. Brudd på slike regler anses som

brudd på seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet.

2.8 Bygningsmessige arbeider mv.

Utskiftning av dører og vinduer, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger mv., kan kun skje etter en samlet plan for hele bygningen og etter forutgående vedtak i årsmøtet. Styret skal godkjenne alle tiltak.

2.9 Rett til å benytte felles infrastruktur og fellesareal

xx Boligsameie (gnr. xx bnr. xx) og naboeiendommene gnr xx og bnr. xx og senere fraskilte parseller har rett til å benytte fellesanlegg og arealer for renovasjon, gjesteparkering, gang- og kjøreveier, leke- og rekreasjonsarealer, lednings- og kabelanlegg, som etter detaljreguleringsplanen for felt f_BBB1 med planID R 318 av 23.10.2019, skal benyttes av eiendommene i fellesskap. Samme prinsipp skal følges for eventuell ytterligere felles infrastruktur, med mindre særskilt avtale blir inngått.

xx Boligsameie er forpliktet til å bære sin forholdsmessige andel av kostnadene til drift og vedlikehold av felles infrastruktur og fellesareal i henhold til fordelingsnøkler i driftsforeningen. Kostnadene fordeles etter BRA, (j.fr tinglyst seksjonering) på boligselskapene som har pliktig medlemskap i Tamburparken Driftsforening.

Utbygningsfelt f_BLK1 (felles kvartalslekeplass)utskilt på eget gnr.xx og bnr. xx, er planlagt driftet av Tamburparken Driftsforening. Tomten består i all hovedsak av interne stikkveier, naturtomt, lekeplass, mm. Det vil bli tinglyst avtale om felles rettigheter og plikter.

Endelig organisering av fellesområde er ikke fult ut avklart, og utbygger forbeholder seg retten til å organisere området som realsameie, eller med tinglyste rettigheter og plikter.

Sameiet er forpliktet gjennom pliktig tinglyst medlemskap på eiendommen og velforeningens vedtekter.

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

Den enkelte seksjonseier skal besørge og bekoste alt innvendig vedlikehold av egen bruksenhet.
Seksjonseier skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesareal og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseiere slipper ulemper.
Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler eller bruksretter til seksjonen.

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

Seksjonseier har vedlikeholdsansvar i henhold til §32 i eierseksjonsloven.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskiller og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på takterrasser, balkonger o.l.

Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsskap.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, at dette fungerer, og er i forskriftsmessig stand.

Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

Seksjonseieren kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følge av forsømt vedlikehold, jf. eierseksjonsloven § 34.

3.2 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand i den utstrekning ansvaret ikke påhviler seksjonseierne.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter eierseksjonsloven § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter vedlikehold, reparasjon og utskiftning av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende

konstruksjoner med unntak av varmekabler. I tillegg kommer ventilasjonsanlegg, fjernvarmeanlegg og andre tekniske installasjoner som er felles for bruksenhetene. Utskifting av vinduer og inngangsdører til bruksenhetene påhviler sameiet.
Sameiet har rett til å reetablere felles rør, ledninger og kanaler gjennom bruksenheten dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten eller tilleggsdeler i den utstrekning dette er nødvendig for at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder til ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av bruksenheten.

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, herunder hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameiet jfr. §33 i eierseksjonsloven. Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere seksjonseieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar.

Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

Sameiet vil ha vedlikeholdsplikt på gnr. 102 bnr. 434 gjennom pliktig medlemskap i Tamburparken Driftsforening.

4. FELLESKOSTNADER

4.1 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet, eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, lys og oppvarming av fellesarealer, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter mv. Felleskostnader er videre kostnader til vaktmester/renhold, honorar til forretningsfører og revisor, styrehonorarer, kommunale avgifter, forsikring, drift og vedlikehold m.m.

TV og internett fordeles likt mellom seksjonene.

Det vil bli installert fjernavleste målere for avregning av forbruk av vannbåren varme. Det kan bli inngått avtale med ekstern leverandør om avregning, alternativt fordeles det etter BRA. Seksjonseier betaler avregningskostnader ved inngåelse av avtale for avregning.

Det er vedtatt sparing i vedlikeholdsfond.

Kostnader forbundet med garasjeanlegget fordeles mellom eierne av parkeringsplasser i henhold til vedtekter for Tamburparken garasjesameie. Det betales felleskostnad pr garasjeplass.

Den enkelte seksjonseier skal betale en andel av felleskostnadene til drift av områdets velforening, som gjelder gnr. 102 og bnr.434 og gnr. xx og bnr. (felles tomt +fellestomt for omkringliggende boligselskap.) Kostnaden er en del av felleskostnaden i sameiet.

Ås kommune fakturerer pr. dags dato den enkelte seksjonseier for kommunale avgifter. Ved en evt. endring av kommunenes faktureringsrutiner, vil sameiet fakturere gebyrer med lik sum på hver seksjon, og fordeling etter forbruk, eller eierbrøk.

Utbygger forbeholder seg retten til å organisere og opprette velforeninger for felles drift mellom sameiene på gnr. 102 og bnr. 434 og gnr. xx og bnr. xx. Samt etablere en kostnadsfordeling mellom boligselskapene.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

4.2 Lovbestemt panterett for seksjonseiernes forpliktelser

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

4.3 Heftelsesform

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

5. ÅRSMØTET

5.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

Et flertall på årsmøtet må ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

5.2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

5.3 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.
Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 5.2.

5.4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

- behandle styrets årsmelding
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle honorar til styret

Årsmelding, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

5.5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

5.6 Møteledelse og protokoll

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

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

5.7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

5.8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

f) endring av vedtektene.

5.9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

5.10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

5.11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlikeholdt

b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av punkt 4.

5.12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

6. STYRET

6.1 Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av én styreleder og to – fire styremedlemmer. Det skal i tillegg velges én – to varamedlemmer. Utbygger har rett, men ingen plikt til å sitte i styret inntil utbyggingen er ferdigstilt, samt eventuelt sitte i styret i Tamburparken Parkeringssameie og Tamburparken Driftsforening til det er overlevert. Utbygger kan stifte og konstituere alle sameier, driftsforeninger mv. før innflytting.

Det er styreleder i sameiet som representerer sameiet i Tamburparken Driftsforening, eventuelt annet utpekt styremedlem. Tamburparken Driftsforening drifter parkeringssameiene.

Styreleder og de andre styremedlemmene velges for to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

Årsmøtet skal fastsette eventuelt honorar til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av honoraret.

6.2 Styremøter

Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at det innkalles til styremøte.

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

6.3 Styrets oppgaver

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

6.4 Styrets kompetanse

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

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

6.5 Inhabilitet

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

6.6 Representasjon og fullmakt

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

Styret kan gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

7.1 Mislighold

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

7.2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7.3 Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at Sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

9. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Anleggseiendommen skal ha samme forretningsfører som boligseksjonen, hvis eget styre etableres.

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

11. BRUK AV BRUKSENHETER OG FELLESAREALER

Inntil sameiet er etablert, vil utbygger ha rett til å forvalte eiendommen og til å foreta

nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte, som å inngå forretningsføreravtale med forretningsfører, serviceavtaler, avtale om vaktmestertjenester, lading av el-bil, tv og bredbånd o.l.

Utbygger har rett til å stifte og etablere sameiet før innflytting.

Inntil siste byggetrinn er ferdig overlevert, vil det være byggeaktiviteter på området, byggestøy må påberegnes. Det tas derfor forbehold om ferdigstillelse av utomhus arealer.

Vedtektene er tilpasset prosjektet, hvert sameie eller borettslag på utbygningstomten får egne vedtekter som utarbeides ved seksjonering/stiftelse.

Nedenstående vedtekter er et foreløpig utkast til vedtekter utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av prosjektet Tamburparken. Utkastet må således oppfattes som en overordnet ramme, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, som følge av kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling, fradeling av matrikler, endret organisering mv. Det tas uttrykkelig forbehold om hvordan eiendommene blir oppdelt og organisering av parkerings- og utomhus arealene. Det vises for øvrig til de forbehold som er tatt inn i prospekt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes og tilpasses de faktiske forhold av utbygger, og forbeholder seg retten til å velge organiseringsform. Det kan bli egne tomter med gjensidige rettigheter og plikter, realsameie eller drift og eierskap gjennom driftsforening.

Foreløpig utkast til Vedtekter

Foreningens navn
Foreningens navn er Tamburparken Driftsforening.

§ 2 Formål
Foreningen har til formål å drifte fellesområder på Tamburparken i hht PlanID R 318 datert 23.10.2019.

Formålet skal oppnås gjennom følgende aktiviteter

- Fremme godt bomiljø
- Ivareta medlemmenes interesser
- Fremme gode oppvekst vilkår og godt naboskap både for voksne og barn

§ 3 Organisasjonsform
Foreningen er en frittstående juridisk person med medlemmer, og er selveiende. At den er selveiende innebærer at ingen, verken medlemmer eller andre, har krav på foreningens formue eller eiendeler, eller er ansvarlig for gjeld eller andre forpliktelser.

§ 4 Medlemmer
Enhver eier av boligeiendom/seksjon innenfor utbygnings området Tamburparken, gnr. 102, bnr. 434, i Ås kommune, samt senere fraskilte tomter er pliktig medlem av foreningen.

Gnr	Bnr.	Navn	Antall enheter /medlemmer

Pliktig medlemskap er tinglyst på gnr.102 og bnr.434 og alle fremtidige parseller. Borettslag og boligsameier representerer sine selskaper ved styreleder eller annet styremedlem og er stemmeberettiget i henhold til antall boenheter de representerer. Hver boenhet representerer et pliktig medlemskap og har en stemme på årsmøte representert ved sitt styre.

Styret i velforeningen kan utvide medlemsbrøken etter ferdigstilte og innflyttet boligsameier.

§ 5 Rettigheter og plikter knyttet til medlemskapet
Medlemmer som skylder kontingent for mer enn ett år, har ikke stemmerett eller andre rettigheter. Medlemmene plikter å forholde seg til vedtak som er fattet av årsmøte.

§ 6 Fordeling av utgifter til drift.
Kostnader til drift av grøntarealer, sykkelparkering, lekeplasser, interne stikkveier, gjesteparkering, søppelstasjoner, mm fordeles mellom alle eiendommene som er medlemmer av driftsforeningen.

Foreningen skal drifte arealet mellom blokkene på Tamburparken gnr. 102, bnr. 434 og alle senere fradelte parseller. Kostnadene skal fordeles på alle blokkene i henhold til BRA, jf. tinglyst seksjonering i de enkelte sameier.

Foreningen skal i tillegg drifte gnr. xx, bnr. xx som er regulert til friområde. Kostnadene skal fordeles på alle gnr. xx, bnr.xx,+ på utbygningsfeltet, og alle senere fradelte parseller.

Driftsforeningen kan drifte Tamburparken garasjesameie (anleggseiendommen) med avdeligsregnskap. Kostnaden for drift av garasjesameiet(ene) skal belastes boligselskapene på utbygningstomten etter fordelingsnøkkel i Tamburparken Driftsforening sine vedtekter.

Det er kun boligselskaper som er medlem av driftsforeningen. (ikke anleggseiendommen(e) Tamburparken garasjesameie).

§ 7 Kontingent
Styret fastsetter medlemskontingenten som innbetales til fastsatt frist. Det faktureres mnd. til boligselskapene, forskuddsvis. Sameiene faktureres og er ansvarlige for medlemskontingenten for sine medlemmer.

Kontingenten skal fastsettes på grunnlag av de utgifter foreningen har hatt og vil få til administrasjon og drift av foreningen og fellesarealene.

Medlemskontingenten begynner å løpe ved første overtagelse i nye boligsameier og gjelder hele sameiet.

§ 8 Tillitsvalgtes godtgjørelse
Tillitsvalgte kan motta godtgjørelse fastsatt av årsmøtet.

§ 9 Årsmøte
Det vil ikke bli avholdt ordinære årsmøter i driftsforeningen før resteiendommen er overført til driftsforeningen eller sameiene. Utbygger er eier og har full råderett i henhold til utbyggingsplanen for området.

Årsregnskap for driftsforeningen sendes ut til styrene i de sameiene som er medlemmer i Tamburparken Driftsforening.

Årsmøtet, som holdes hvert år etter ferdigstillelse og overføring av resteiendom til Tamburparken Driftsforening, er foreningens høyeste myndighet.

Boligsameiene representerer sine medlemmer ved styreleder eller annet styremedlem, og er stemmeberettiget i henhold til antall boenheter/medlemmer de representerer.

Årsmøtet er vedtaksført med det antall stemmeberettigede medlemmer som møter. Hver boenhet representerer et pliktig medlemskap.

Det er bare saker som fremgår av innkalling som kan behandles på årsmøte

Møteleder velges av årsmøtet.

Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak, for å være gyldig, være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

Årsmøtet innkalles av styret med minst en måneds varsel, direkte til medlemmene.

Forslag som skal behandles på årsmøtet skal være sendt til styret senest to uker før årsmøtet.

Fullstendig saksliste må være tilgjengelig for medlemmene senest en uke før årsmøtet.

§ 10 Årsmøtets oppgaver
Årsmøtet skal

- behandle årsmelding
- behandle revidert regnskap
- behandle innkomne forslag
- fastsette kontingent
- vedta budsjett
- velge, leder, styremedlemmer, varamedlemmer, revisor.

§11 Ekstraordinære årsmøter
Ekstraordinære årsmøter blir avholdt når styret bestemmer det, eller minst 1/3 av medlemmene krever det. Innkalling skjer på samme måte som for ordinære årsmøter, med minst 8-21 dagers varsel.

Ekstraordinært årsmøte kan bare behandle og ta avgjørelse i de sakene som er kunngjort i innkallingen.

§ 12 Styret
Foreningen har et styre bestående av styreleder fra omkringliggende boligselskap på gnr. xx og bnr. xx, ++ og senere fradelte parseller. Gnr. xx og bnr.xx (Eiendommer «utenfor» BBB1) er ikke en del av styret i driftsforeningen. (
Det er styrelederne i hvert selskap som får styreverv i driftsforeningen når området er ferdigstilt og overlevert driftsforeningen. Styrene i sameiene kan utpeke annet medlem enn styreleder.

Når området er ferdig utbygget vil styret bestå av 3-8 medlemmer (antall boligselskap)

Styret er høyeste myndighet mellom årsmøtene. Styret skal holde møte når styreleder eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

Styret skal

- iverksette årsmøtebestemmelser
- oppnevne eventuelle komiteer, utvalg eller personer som skal gjøre spesielle oppgaver, og utarbeide instruks for disse
- administrere og føre nødvendig kontroll med foreningens økonomi i henhold til gjeldende instrukser og bestemmelser
- representere foreningen utad

Ingen kan ha samme styreverv lenger enn 6 år av gangen.

Styret kan fatte vedtak når et flertall av styrets medlemmer er til stede. Vedtak fattes med flertall av de avgitte stemmene.

Utbygger har rett, men ingen plikt, til å sitte i styret inntil driftsforeningen er overlevert og utbyggingsområdet ferdigstilt. Det vil ikke bli valg av nye styremedlemmer, da disse utpekes av Nåbo AS. Dette avsnittet kan ikke fjernes uten utbyggers samtykke.

§ 13 Signaturrett
Det er styrets leder og et styremedlem som har signaturrett for Tamburparken Driftsforening.

§ 14 Vedtektsendring
Endringer av disse vedtektene kan bare gjøres på ordinært eller ekstraordinært årsmøte etter å ha vært på sakslisten, og det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene. Styreleder eller styremedlem i sameiene stemmer på vegne av sitt boligselskap, med antall enheter de representerer.

§ 15 Oppløsning
Foreningen kan ikke oppløses da formålet er drift av fellesanliggende mellom sameiene i prosjektet. Ingen medlemmer har krav på foreningens midler eller andel av disse.

§ 16 Under utbygging

Driftsforeningen kan ikke motsette seg utbyggers planer for utførelse. Driftsforeningen drifter kun ferdigstilte områder. Utbygger vil overføre resteiendommen til Tamburparken Driftsforening eller sameiene ved ferdigstillelse av hele Tamburparken.

Endelig organisering er ikke endelig avklart.

Nedenstående vedtekter er et foreløpig utkast til vedtekter utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av prosjektet Tamburparken. Utkastet må således oppfattes som en overordnet ramme, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, som følge av kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling, fradeling av matrikler, endret organisering mv. Det tas uttrykkelig forbehold om hvordan eiendommene blir oppdelt og organisering av parkerings- og utomhus arealene. Det vises for øvrig til de forbehold som er tatt inn i prospekt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes og tilpasses de faktiske forhold av utbygger, og forbeholder seg retten til å velge organiseringsform. Det kan bli ideelle andeler i anleggseiendommen, ideelle andel i næringsseksjon, næringsseksjon eller bruksrett på fellesareal, eller en kombinasjon.

Vedtekter for Tamburparken Parkeringssameie

Sist oppdatert xx.xx.xxxx

§ 1
Navn, eiendom og formål

Sameiets navn er Tamburparken Parkeringssameie **(«Sameiet»**), og er et tingsrettslig sameie på gnr. 102, bnr. 434, i Ås kommune («**Garasjeanlegget eller Eiendommen**»). En sameier er den til enhver tid som er eier av ideelle andeler i garasjeanlegget..

Garasjeanlegget er under bakkenivå og består av xxx parkeringsplasser hvorav x av disse er HC-plasser. Det kan komme endringer i fordeling av plasser på antall og beliggenhet i forbindelse med videreutvikling av prosjektet. En del av parkeringsplassene i garasjeanlegget skal betjene senere byggetrinn i prosjektet. Garasjeanlegget består for øvrig av gang- og kjørebane, sykkelparkering, og tekniske rom, som også er til bruk for fremtidige boligselskap i prosjektet. I tillegg har fremtidige boligselskap på gnr. 102 og bnr. 434, samt senere utskilte parseller, tinglyst rett til adkomst og gjennomkjøring til eget garasjeanlegg (ved etablering av flere anleggseiendommer)

Sameiets formål er å eie, drifte og forvalte Garasjeanlegget med diverse felles bygningsmessige og tekniske funksjoner for prosjektet Tamburparken.

Sameiene er xx, xx, xx som ligger over garasjeanlegget.

§ 2
Organisering og sameiernes rådighet

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

- xxx/xxx andeler for p-plass til bil, hver andel utgjør x/xxx til sammen xxx/xxx.
- xx/xxx andeler for, tekniske rom, boder, kjørebane, sykkelparkering eies av xx Boligsameie
- xx/xxx andeler for tekniske rom, boder kjørebane, sykkelparkering eies av xx Boligsameie.
- xx/xxx andeler for tekniske rom, boder, kjørebane, sykkelparkering eies av xx Boligsameie.

Boligsameiene eier andelen(e) som gir rett til adkomst og bruk av tekniske rom, sykkelparkering, bod og fellesfunksjoner mv.

Andelene som omfatter felles funksjoner for ovenpåliggende sameier er uomsettelig og ansees som en del av sameiet.

2-1 Garasjeplasser

Utbygger eier andeler til parkeringsplassene som ikke er solgt med tilhørende rett til adkomst til Garasjeanlegget.

Det er tinglyst avtale om rett til adkomst i garasjekjelleren til alle fremtidige boligsameier på gnr. 102, bnr. 434. Boligsameiene har rett til bruk av Garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, og har for øvrig lik rett til å utnytte Garasjeanleggets øvrige arealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Alle sameierne i Garasjeanlegget har en ideell andel av sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Sameierne kan bare overdra, leie ut og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtektene.

Garasjeplassene tilsvarer x/xxx del i garasjesameiet og gir rett til parkering i sameiets parkeringsanlegg, på den plass som anvises av utbygger ved førstegangskjøp.

Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike parkeringsplassene. Det er kun sameiere med sameieandel med rett til parkeringsplass, som kan benytte parkeringsplassene i Garasjeanlegget, dog slik at utleie er tillatt.

Det kan ikke fattes vedtak i Sameiet som berører plasseringen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med unntak av de tilfeller som omfattes av §§ 4 og 13.

2-3 Bruk

Garasjeanlegget kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør øvrig areal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 1 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Garasjeanlegget må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. All ferdsel i garasjeanlegget og adkomst skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeanlegget. Utleie av garasjeplass er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på Sameiets eiendom. Bilvask er ikke tillatt i Garasjeanlegget.

§ 3
Rettslige disposisjoner

Sameierne kan bare selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter. Garasjeplasser kan selges og leies ut, jfr. § 6. Utbygger har rett til å disponere fritt over usolgte parkeringsplasser.

§ 4
HC-plasser

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall parkeringsplasser tilrettelagt for forflyttingshemmede (HC-plasser). HC-plassene skal til enhver tid være tilgjengelig for personer med forflyttingshemming, som kan fremlegge gyldig HC-bevis, i samsvar med denne bestemmelsen. Det påhviler styret å påse at HC-plassene er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret skal ved dokumentert behov for HC-plass gjennomføre bytte/overføring av HC-plass til eier med slik funksjonshemming så lenge behovet er til stede, mot at vedkommende stiller sin opprinnelige parkeringsplass til disposisjon for Sameiet. Plassen byttes tilbake ved salg/eierskifte. Rettigheter og plikter i henhold til vedtektene og eventuelt husordensregler gjelder tilsvarende.

Ved krav om bytte av plass må den som krever bytte stå for alle kostnader for demontering av el-bil lader eller andre installasjoner, samt montering av el-bil lader eller andre installasjoner for den seksjonseier som stiller sin plass til disposisjon. Dette gjelder både ved flytting fra garasjeplassen og flytting tilbake til garasjeplassen.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten tiltredelse fra samtlige sameiere.

§ 5
Lading av el-bil

Seksjonseiere som skal ha el-bil lader, må bestille abonnement fra valgt leverandør, slik at funksjonalitet for effektfordeling og forbruksavlesing opprettholdes like for alle brukere. Kostnader til leie av ladestasjon og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

Dersom fellesløsning ikke er etablert kan en seksjonseier med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Leverandør av ladeanlegg er foreløpig ikke valgt

§ 6
Salg av garasjeplasser. Registrering av nye sameiere/forkjøpsrett

Ideelle andeler som gir rett til parkeringsplasser som selges sammen med en seksjon i boligsameiene er realtilkoblet ved førstegangs kjøp og følger seksjonen ved videresalg.

Ideelle andeler som gir rett til parkeringsplasser kan overdras til alle fysiske og juridiske personer, herunder tredjeparter/utenforstående, som er eier av bolig på utbygningsfeltet. Selger av parkeringsplass, må påse at andelen selges og realtilkobles en ny seksjon på Tamburparken.

Det kan være parkeringsplasser som er realtilkoblet som tilbehør til seksjonen og følger med ved videresalg, eller parkeringsplasser som er persontilkoblet. Selger av garasjeplass plikter å utstede skjøte til kjøper som må tinglyses, samt melde eierskifte til styret og forretningsfører. Selger/kjøper står for all dokumentbehandling og kostnader i forbindelse med salg av ideell andel i Garasjeanlegget, og det tilkommer eierskiftegebyr til forretningsfører. Det anbefales å realtilkoble garasjeplassen til seksjonen.

Erverver av ideell andel plikter å melde fra om eierskiftet til styret/forretningsfører for registrering. Dette gjelder tilsvarende for leietakere.

Ved overdragelse av ideell andel gjelder ikke forkjøpsretten etter sameieloven § 11. Sameierne kan heller ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av Sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

Andel som gir rett til fellesfunksjoner, er ikke omsettelig og eies av ovenpåliggende sameier.

§ 7
Felleskostnader

1) Kostnader til vedlikehold og drift av Garasjeanlegget skal som hovedregel fordeles mellom sameierne etter sameiebrøk, men med de begrensninger som følger av disse vedtektene..

Dette gjelder utgifter til blant annet (listen er ikke uttømmende):

- Garasjeport
- Nøkkelåpner
- Drift og vedlikehold mv av ventilasjonsanlegget i Garasjeanlegget
- Forholdsmessig andel av utgifter til vaktmester, forsikring, oppvarming, strøm, Forretningsfører og revisor, mm

2) Kostnader som knytter seg til vedlikehold og drift av garasjeanlegget skal fordeles på de sameierne som har andel med rett til parkering. Dette gjelder følgende kostnader:

- Garasjeåpner
- Feiing rengjøring av plasser
- Kjøresoner, rampe og øvrig areal nødvendig for bruk av parkeringsplassene.
- Oppmerking av p-plasser

3) Kostnader som knytter seg til tekniske rom, boder, gjesteparkering og sykkelparkering skal belastes alene **Sameiene** i henhold til den bruksutøvelse som følger av disse vedtektene.

Vedlikehold og nødvendige reparasjoner som knytter seg til garasjens egenskap som bærende konstruksjon for **Sameiene** skal påkostes og gjennomføres av eierseksjonssameiene etter følgende brøk:

Xx Boligsameie xx/xxx
Xx Boligsameie xx/xxx
Xx Boligsameie xx /xxx
m.fl

Øvrige kostnader til drift og vedlikehold av anleggseiendommen og evt. utenomhus inngår som del av felleskostnadene til boligsameiene på Tamburparken og fordeles etter sameiebrøken der.

4) Plikt til kostnadsdekning iht. pkt 1 og 2 over begynner å løpe straks sameieandel er overlevert til eier.

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

Trappenedganger og heiser fra Sameiene tilhører den respektive eiendommen, og ikke garasjeanlegget. Kostnader til drift, vedlikehold og rengjøring av heis og trappenedgang, tilligger derfor boligsameiene, m.fl.

Garasjeanlegget med tekniske installasjoner og utomhus på gnr. 102 bnr. 434 skal driftes gjennom Tamburparken Driftsforening.

Når utbyggingen er ferdigstilt skal utomhus driftes under ett med avregning og avdelingsregnskap for anleggseiendommen(e). Det er styreleder/-medlem fra hvert sameie som representerer styret i Tamburparken Driftsforening.

§ 8
Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av Garasjeanlegget påhviler Sameiet. Kostnader til vedlikehold budsjetteres årlig, og inngår som en del av den månedlige felleskostnadsbetalingen.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende Garasjeanlegget.

§ 9
Styret

Styret skal være det samme som i Tamburparken Driftsforening.

Garasjesameiet kan ha eget styre som består av styreleder og 2 styremedlemmer. Utbygger kan være representert i styret frem til overlevering av alle byggetrinnene, men utbygger har ingen plikt til å sitte i styret. Styrene i Boligsameiene skal være representert i Sameiet med en representanter hver. Styret konstituerer seg selv og velges av sameiermøtet for et år. Styrets leder velges særskilt.

Det er sameiene på Tamburparken som drifter anleggseiendommen i fellesskap og er representert i Tamburparken Driftsforening når den settes i drift. Drift av anleggseiendommen ligger under Tamburparken Driftsforening som et avdelingsregnskap.

Styrets medlemmer trenger ikke være sameiere.

Styrets leder sammen med et styremedlem har fullmakt til å representere Sameiet.

Utbygger har frem til ferdigstillelsen rett, men ingen plikt, til å ha styreleder pluss en eller flere styrerepresentanter i styret i anleggseiendommen og driftsforeningen.

Frem mot ferdigstillelse av hele eller deler av anleggseiendommen kan Utbygger sette opp et interimstyre bestående av Utbyggers representanter i påvente av ordinære årsmøter på ovenliggende sameier.

§ 10
Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Garasjeanlegget og utenomhus, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret engasjerer og sier opp forretningsfører og andre funksjonærer, gir instrukser, fastsetter godtgjørelse og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Forretningsfører skal være den samme som for et av Sameiene.

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget.

Styrets vedtak protokolleres. Protokoll undertegnes av mer enn halvparten av de tilstedeværende medlemmene.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret, om ikke annet følger av vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg eller pantsettelse, representerer styret Sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter Sameiet og tegner Sameiets navn.

§ 11
Årsmøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet.

En sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende ordinære sameiermøte, med mindre annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Innkalling kan sendes elektronisk. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på årsmøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære årsmøtet behandle:

1) Styrets årsmelding
2) Styrets regnskap for foregående kalenderår
3) Valg av styre
4) Valg av revisor
5) Årlig vedlikeholdsprogram av Garasjeanlegget

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

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne, og oppbevares av styret/forretningsfører.

§ 12
Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når et antall sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf § 11.

Alle sameiere har rett til å delta i ekstraordinært årsmøte med forslags, tale-, og stemmerett slik det fremgår i § 11 ovenfor. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver.

§ 13
Årsmøtets vedtak

Hver andel gir èn stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.
Det er styret som innkalles og stemmer på vegne av sameiene.
Det kreves minst to tredjedels flertall i årsmøtet for vedtak om blant annet:

1) endring av vedtektene
2) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
3) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
4) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av areal som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 7
3) endring av denne bestemmelse
4) endring av fordelingen av parkeringsplasser, men med unntak for tilfeller hvor flytting er nødvendig for gjennomføringen og ferdigstillelsen av boligsameie og alle fremtidige sameier i prosjektet.

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

Det kreves også tilslutning fra Utbygger på vedtak som kan påvirke gjennomføringen av prosjektet i de neste fasene av utbyggingsprosjektet. Utbygger har i så måte vetorett.

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

Skal et forslag vedtas, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 14
Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Sameiet skal ha samme forretningsfører og revisor som et av sameiene.

§ 15
Mislighold

Styret skal gi skriftlig advarsel til sameiere som vedvarende og gjentatte ganger handler i strid med gjeldende vedtekter og ordensregler. Gjentatte overtredelser kan danne grunnlag for tvangssalg av sameierens andel, jf. sameieloven § 13.

§ 16
Overgangsbestemmelser

Garasjeanlegget kan bygges ut i flere trinn. Inntil alle byggetrinn er ferdigstilt har Utbygger alle rettigheter til adkomst, midlertidig bruk av areal mv. som er nødvendig for utbyggingen. Sameierne kan ikke motsette seg dette. Det tas også forbehold om at sameiebrøken kan bli endret og alle sameiere plikter å medvirke til en slik endring.

Utbygger har alene full rådighet over de arealer i garasjekjelleren som til enhver tid ikke er tatt i bruk. Utbygger bærer alene alle kostnader knyttet til de arealer som ikke er tatt i bruk, mens kostnader knyttet til de arealer som er tatt i bruk, fordeles på øvrige sameiere i henhold til prinsippene i disse vedtektene.

I byggetiden kan sameierne i perioder bli tildelt alternative arealer til parkering og boder av hensyn til fremdriften i byggearbeidene.

Utbygger må ha tilgang i anleggseiendommen i hele utbyggingsfasen frem til ferdigstillelse.

Denne paragraf kan ikke endres uten samtykke fra Utbygger. Bestemmelsen faller bort når utbyggingen av prosjekter i sin helhet er ferdigstilt, eller Utbygger varsler at de ikke lenger vil påberope seg bestemmelsen.

§ 17
Forholdet til sameieloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter eller ordensregler, gjelder sameieloven av 1965.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 102, Bruksnummer 434 i 3218 ÅS kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	28.05.2025 kl. 10.38
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	28.05.2025 kl. 10.36

Adresse(r):

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2017/1070957-1/200 29.09.2017 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 400 000 000
Omsetningstype: Fritt salg
SOLBERG ØST TOMTEUTVIKLING AS
ORG.NR: 919 553 146
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1952/905972-1/6 29.07.1952 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**
Rettighetshaver: KRAFTLEDNINGEN SKI-NORDBY
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3218 GNR: 102 BNR: 10

1952/203575-1/6 20.08.1952 **SKJØNN**
Ekspropriasjonsoverskjønn avh. 14.5.1952 Akershus E-verk.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3218 GNR: 102 BNR: 10

1952/203577-1/6 20.08.1952 **SKJØNN**
Fravikelseskjennelse avsagt 10.7.1952
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3218 GNR: 102 BNR: 10

1959/990009-1/6 18.02.1959 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Ås kommunale Elektrisitetsverks høyspentledning, kraftledn.

registret 18.2.59
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3218 GNR: 102 BNR: 10

1967/202112-1/6 05.05.1967 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om
telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3218 GNR: 102 BNR: 10

1971/205027-1/6 29.07.1971 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**
Bestemmelse om bebyggelse lands linjen.
Bestemmelse om rydding av trær
Rettighetshaver: Ås komm. E.verk.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3218 GNR: 102 BNR: 10

1981/201509-1/6 18.02.1981 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Bestemmelser vedr. framføring av hovedledninger til
Tamburbakken boligfelt. Atale mellom Sameiet Solberg
og
Ås kommune v/ordføreren.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3218 GNR: 102 BNR: 10

1986/203046-1/6 17.03.1986 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Rettighetshaver: Ski kommune
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3218 GNR: 102 BNR: 10

2017/416181-1/200 21.04.2017 21:00 **BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3218 GNR: 102 BNR: 118
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3218 GNR: 102 BNR: 10

2017/416181-2/200 21.04.2017 21:00 **BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3218 GNR: 102 BNR: 118
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3218 GNR: 102 BNR: 10

2017/416181-3/200 21.04.2017 21:00 **BESTEMMELSE OM FIBER-/DATA-/TELEKABEL**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3218 GNR: 102 BNR: 118
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3218 GNR: 102 BNR: 10

2017/416181-4/200 21.04.2017 21:00 **BESTEMMELSE OM VANNLEDNING**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3218 GNR: 102 BNR: 118
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3218 GNR: 102 BNR: 10

2017/416181-5/200 21.04.2017 21:00 **BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3218 GNR: 102 BNR: 118
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3218 GNR: 102 BNR: 10

2017/416181-6/200 21.04.2017 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3218 GNR: 102 BNR: 118
Rett til å skille ut areal

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3218 GNR: 102 BNR: 10

2020/3283653-1/200 04.11.2020 21:00 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 400 000 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3218 GNR: 102 BNR: 10

2023/481769-1/200 10.05.2023 21:00 **BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK**

Rettighetshaver: ÅS KOMMUNE
ORG.NR: 964 948 798
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om grøfter/kummer
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

2024/2410416-2/200 27.12.2024 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**

Rettighetshaver: ÅS KOMMUNE
ORG.NR: 964 948 798
Registrert på feil eiendom
06.02.2025. Arkivref: 25/01951-2
Rettet etter tingl. §18

GRUNNDATA

2020/3308040-1/200 10.11.2020 10:25 **REGISTRERING AV GRUNN**

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3218 GNR: 102 BNR: 10
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/53892-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3021 GNR: 102 BNR: 434

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

Ås kommune

Vedtatt dato: 23.10.2019
Dato for siste mindre endring: 11.11.2019

Detaljeguleringsplan for Solberg Øst

Reguleringsbestemmelser, detaljregulering

PlanID: 318

Saksnummer 18/03393

1. Plankart og oversikt over formål i planen

1.1 Arealformål

Område reguleres til:

Bebyggelse og anlegg (§12-5. Nr. 1)

1110	Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse	Felt f_BKS1 – f_BKS2
1113	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse	Felt f_BBB1 – f_BBB2
1610	Lekeplass	Felt f_BLK1 – f-BLK2
1801	Bolig/forretning	Felt f_BKB

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

2011	Kjøreveg	Felt o_SKV1 – o_SKV2
2012	Fortau	Felt o_SF1 – o_SF6
2019	Annen veggrunn - grøntareal	Felt o_SVG1 – o_SVG5

Grønnstruktur (§12-5. Nr. 3)

3031	Turveg	Felt f_GT1 – f_GT4
3040	Friområde	Felt f_GF1 – f_GF4
3060	Vegetasjonsskjerm	Felt f_GV

1.2 Hensysnssoner

Området reguleres til

370	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	Felt H370

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Bebyggelse og utforming

Ny bebyggelse skal utformes med god arkitektonisk kvalitet i materialvalg og detaljer.

I forbindelse med takterrasser kan det aksepteres overdekninger og installasjoner i forbindelse med oppholdssoner, dersom det tilpasses byggets arkitektur. Overdekninger skal være maks 20 % av arealet på takterrassen og maks 3,0 m over maks kotehøyde gesims.

Takoppbygg for trapp-/heisoppbygg og ventilasjonsoppbygg og andre tekniske installasjoner tillates begrenset til 3,5 m over maks kotehøyde gesims for bygg med takterrasse. For bebyggelse uten takterrasse tillates takoppbygg for trapp/heisoppbygg, ventilasjonsoppbygg og andre tekniske installasjoner 1,5 m over maks kotehøyde gesims. Takoppbygg skal ikke utgjøre mer enn 20 % av samlet takflate.

Rekkverk ifm takterrasser tillattes 1,5 m over maks kotehøyde gesims.

Bebyggelsen skal ha flatt tak.

Bebyggelsens tak og takoppbygg skal behandles som del av tiltakets arkitektoniske uttrykk.

Balkonger tillates oppført inntil 2,5 meter utenfor byggegrenser.

Det tillates ikke oppført terrasse over 3. etasje for konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus).

Det tillates ikke oppført takterrasse over øverste etasje i felt BBB1.

Boligbebyggelsen skal ha variert leilighetssammensetning.

2.2 Støy

For utendørs støynivå gjøres Miljøverndepartementets ”Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging” (T-1442/2016), tabell 3 eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

For innendørs støynivå gjøres Miljøverndepartementets ”Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging” (T-1442/2016), punkt 3.3, 4. ledd, punktum 1, eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

I byggetiden gjøres Miljøverndepartementets ”Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging” (T-1442/2016), tabell 4, tabell 5 og tabell 6, eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

2.3 VA inkl. overvannshåndtering

Ved søknad om rammetillatelse skal det for det respektive felt, og for delområder på felt BBB1, fremlegges detaljplan for vann, avløp og overvannshåndtering. Planen skal vise løsninger for vannforsyning, inkludert eventuelt behov for omlegging av hovedledninger, spillvann- og overvannshåndtering. Overvann skal håndteres lokalt. Valg av løsning for overvannshåndtering skal begrunnes. Avrenningsfaktor skal ikke overstige 0,8. Planen skal redegjøre for løsninger i tråd med den til enhver tid gjeldende overvannsnorm for Ås kommune.

2.4 Trafikk/parkering

Adkomst til utbyggingsfeltene er vist med pil på plankartet. Adkomst tillates justerert inntil 20 meter fram til innsendelse av rammesøknad.

Parkering til boligene på felt BBB1, BBB2, BKS1, BKS2 og boligdelen av BKB skal skje i kjelleretasjen. Besøksparkering til forretning i felt BKB utover maks tillatt parkering på terreng skal skje i parkeringskjeller. Kjellerparkering kan etableres utenfor byggegrense, men innenfor formålsgrense. Parkeringskjeller skal ikke regnes med i maks BRA for hvert felt.

Besøksparkering tillates på terreng.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for forflytningshemmede.

For planområdet gjelder følgende parkeringsnorm:

	Bilparkering	Sykkelparkering
Blokk, 1-2 roms leilighet	Maks 1 plass per boenhet	Minimum 1 plass per boenhet
Blokk, 3 roms leilighet eller større	Maks 1,75 plasser per boenhet	Minimum 2 plasser per boenhet
Rekkehus/kjedet enebolig	Maks 2 plasser per boenhet	Minimum 2 plasser per boenhet
Forretning	Maks 4 plass per 100 m2, hvorav maks 12 plasser på terreng	Minimum 4 plasser per 100 m2 forretningsareal
Besøksparkering	Maks 0,1 plasser per boenhet	

Parkeringsanlegg som ligger under uteoppholdsarealer skal gis en overdekning som er tilstrekkelig for etablering av fordrøyning av overvann, lekearealer og beplantning i tråd med byggeplan for utomhusarealene. Minimumsdybde for overdekning for vegetasjonsarealer over parkeringsanlegg skal være 1 m.

I hvert av parkeringsanleggene skal minst 50% av plassene tilrettelegges for oppladning av el-bil.

2.5 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksemplevis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og /eller brent stein etc, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og kulturminneavdelingen i Akershus fylkeskommune varsles, jf Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

Tillatelse til inngrep i ID 172733 og 191250, som er markert som bestemmelsesområde #km1 og #km2 i plankartet er gitt uten videre vilkår.

2.6 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan for det aktuelle feltet i målestokken min. 1:500. Planen skal redegjøre for adkomst, byggegrenser, bebyggelses høyde, interne veier, parkeringsplasser, sykkelparkering, belysning, beplantning, fordrøyningsbasseng, terrengendringer, forstøtningsmurer, gjerder, utforming av uteareal med plassering av lekeutstyr og endelig plassering av nettstasjoner og renovasjonsanlegg. Plan for utomhusarealer skal ivareta krav til universell utforming.
Planen skal også vise adkomst- og innsatsveier for brannvesenet.

Endelig plassering av adkomster til feltene, plassering av renovasjonsanlegg og nettstasjoner avklares i forbindelse med rammetillatelse.

Ved trinnvis utbygging skal utomhusplanen vise det respektive feltet. På felt BBB1 skal det respektive delområde vises. Det skal redegjøres for tilpasning av overganger mellom feltet og tilstøtende felt.

2.7 Uteoppholdsareal

Det settes et MUA krav på 40 m2 på terreng per boenhet for alle feltene. Takterrasser over 15 m2 og balkonger kan medregnes i MUA.

Felles uteoppholdsarealer skal være parkmessig opparbeidet. De skal lokaliseres på det mest solfylte arealer og skjermes fra vind, støy og forurensningskilder. Uteoppholdsarealer skal søkes utformet med variert beplantning, både i arter og størrelser for å skape uterom tilpasset alle aldersgrupper med attraktiv grønnkvalitet. Det skal tilstrebes bruk av allergi- og pollinatorvennlige busker, trær og planter.

Ved eventuell fjerning av større, eldre trær skal det plantes nye, naturlig hjemmehørende trær i samme omfang som trær som blir fjernet. Det tillates nyplanting i andre områder enn der de eldre trærne ble fjernet. Nye trær bør gis plass og god jordkvalitet slik at de har forutsetninger for å vokse seg store.

2.8 Lekeareal

Kvartalslekeplasser skal være felles for hele planområdet. Lekeplassene skal opparbeides parkmessig som et minimum ferdig planert, tilsådd og beplantet, med lekeapparater av god og varig kvalitet. Minimum en av kvartalslekeplassene i planområdet skal opparbeides til balløkke. Balløkke skal ha belysning og utformes slik at den kan benyttes som isflate om vinteren.

Det skal opparbeides nærlekeplasser i størrelse 6 m2 per boenhet i maks 50 m avstand fra bolig til lekeplass. Minimumsstørrelse skal være 100 m2. Nærlekeplasser skal tilpasses de minste barna og være felles for boliger innenfor lekeplassens nærområde. Lekeplassene skal opparbeides parkmessig som et minimum ferdig planert, tilsådd og beplantet, med lekeapparater av god og varig kvalitet. Det skal etableres ulike oppholds- og lekesoner for små barn i følge med voksen.

50 % av lekeplassenes areal skal være solbelyst i minst 5 timer ved jevndøgn sommertid.

2.9 Miljøoppfølgingsplan

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge første rammesøknad. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016, legges til grunn.

2.10 Renovasjon

Avfallscontainere skal samles i felles anlegg for ett eller flere felt og skal graves ned. Avfallscontainere skal være lett tilgjengelig for renovasjonsoperatøren i en avstand på maksimum 3 m fra offentlig vei, fortau eller felles vei. Tømming kan foregå på fortau. Avfallsløsning kan plasseres utenfor regulert byggegrense. Siktsoner skal likevel hensyntas.

2.11 Nettstasjoner

Etablering og plassering av nye nettstasjoner skal gjøres i samråd med netteier. Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og utenfor regulerte byggegrenser. Nettstasjoner skal ikke regnes med i BRA.

2.12 Frisikt

Frisikt skal ivaretas i henhold til Statens Vegvesens håndbok N100 om veg- og gateutforming. I frisiktsoner er det ikke tillatt med installasjoner eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 meter over kjørebanenivå.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (felt BKS1 – BKS2)

Boligbebyggelse felt BKS1

Arealbruk

På feltet tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus) og blokker.

Grad av utnytting

Maks tillatt BRA for feltet er 6800 m2. Blokkbebyggelse skal utgjøre maks 3800 m2 BRA av dette, resten er konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus).

Høyder

Felt BKS1 har 2 delområder:
- Delområde A: tillates konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus) i 2-3 etg med maks kotehøyde gesims C+ 165,00
- Delområde B: tillates blokkbebyggelse i 3 etg med maks kotehøyde gesims C+ 164,50

Boligbebyggelse felt BKS2

Arealbruk

På feltet tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus) og blokker.

Grad av utnytting

Maks tillatt BRA for feltet er 10800 m2. Blokkbebyggelse skal utgjøre maks 4900 m2 BRA av dette, resten er konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus).

Høyder

Felt BKS2 har 3 delområder:
- Delområde A: tillates konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus) i 2 etg + underetasje og maks kotehøyde gesims C+ 164,00.
- Delområde B: tillates blokkbebyggelse i 3 etg med maks kotehøyde gesims C+ 164,00
- Delområde C: tillates konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus) i 2-3 etg med maks kotehøyde gesims C+ 163,00. Høyde på boliger nærmest eksisterende boliger i nord skal allikevel være maks 2 etasjer.

3.1.2 Boligbebyggelse (felt BBB1 – BBB2)

Arealbruk

På feltene tillates oppført blokkbebyggelse.

Grad av utnytting

Maks tillatt BRA for felt BBB1 er 32100 m2
Maks tillatt BRA for felt BBB2 er 6700 m2

Høyder

Felt BBB1 har 5 delområder:
- Delområde A: tillates bebyggelse i 4-6 etg med maks kotehøyde gesims C+ 171,00
Inntil 25 % av fotavtrykket kan føres opp i 6. etg.
- Delområde B: tillates bebyggelse i 4-6 etg med maks kotehøyde gesims C+ 171,50

Inntil 20 % av fotavtrykket kan føres opp i 6. etg.
- Delområde C: tillates bebyggelse i 3-5 etg med maks kotehøyde gesims C+ 169,00
Inntil 30 % av fotavtrykket kan føres opp i 5. etg.
- Delområde D: tillates bebyggelse i 4-5 etg med maks kotehøyde gesims C+ 167,00
Inntil 50 % av fotavtrykket kan føres opp i 5. etg.
- Delområde E: tillates bebyggelse i 3-5 etg med maks kotehøyde gesims C+ 168,50
Inntil 30 % av fotavtrykket kan føres opp i 5. etg.

Det tillates ikke bebyggelse over 5 etasjer ut mot offentlig vei.

Øverste etasje skal trekkes minimum 2,00 meter inn fra underliggende etasje på gavlvegg.

Felt BBB2:
- Tillates bebyggelse i 4 etg med maks kotehøyde gesims C+ 168,50

Uteoppholdsareal
Uteoppholdsareal på felt BBB1 skal være felles for alle delfeltene.

Adkomst
Adkomst til BBB2 er felles med adkomst til BKB.

3.1.3 Bolig/forretning (felt f_BKB)

Arealbruk
På feltet tillates oppført forretning i form av dagligvarebutikk i høy første etasje med blokkbebyggelse i tre-fire etasjer over butikkareal.
Tak over forretning skal benyttes til uteoppholdsarealer for overliggende boliger.
Det tillates parkering på bakkeplan for forretningsdelen.

Det tillates etablering av energisentral i underetasje.

Grad av utnytting
Maks tillatt BRA for feltet er 3600 m2. Forretningsdelen skal ikke overstige BRA 1250 m2.

Horisontalplan og overdekket varelevering til næringsarealene regnes ikke med maks tillatt BRA for forretning.

Varelevering og parkering på terreng for forretning skal ikke medregnes i maksimalt tillatt BRA.

Høyder
Det tillates bebyggelse i 5 etasjer med maks kotehøyde gesims C+ 170,50.

3.1.4 Lekeplass (f_BLK1 – f_BLK2)

Arealene skal være felles kvartalslekeplass for alle feltene.

Arealene kan benyttes som kvartalslekeplass og er et supplement til private hager, mindre sandkasser og øvrige grøntområder.

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

3.2.1 Kjøreveg (felt o_SKV1 – o_SKV2)
Veiene skal være offentlig og opparbeidet som vist på plankart, med bredde 6 m inkludert skulder.

3.2.2 Fortau (felt o_SF1 – o_SF6)
Fortau skal være offentlig og opparbeidet som vist på plankart, med bredde 2,5 m. Det tillates avkjørsler over nedsenket fortau.

3.2.3 Annen veggrunn – grøntareal (felt o_SVG1 – o_SVG5)
Annen veigrunn skal være offentlig. Arealene må tilsås eller opparbeides som adkomst til boliger og parkering. Anlegg og beplantning skal ikke være til hinder for drenering av vann.

3.3 Grønnstruktur (§12-5. Nr. 3)

3.3.1 Turveg (felt f_GT1 – f_GT4)
Turvegene skal være felles og opparbeides som tursti med bredde på minimum 3 m.
For turvegene tillates opparbeidet trasé for gående og syklende med hensiktsmessig dekke, deriblant asfalt, i bredde på minimum 3 m.

Plassering av turveg f_GT4 kan tilpasses i samråd med naboer i øst og syd.
Turvegene er åpne for allmenn ferdsel.

3.3.2 Friområde (felt f_GF1 – f_GF4)
Friområdene skal være felles. Hele trasébredden skal ryddes og viktig vegetasjon tas vare på. Det tillates opparbeiding og vedlikehold av trim-/skiløype og tilhørende fasiliteter i traseen. Nettstasjoner, energibrønner og pumpehus i tilknytning til boligområdene tillates.

Det tillates opparbeidet trasé for gående og syklende med hensiktsmessig dekke, deriblant asfalt, i bredde på minimum 3 m gjennom hele friområde f_GF1-2.

3.3.3 Vegetasjonsskjerm (felt f_GV)
Arealet skal være felles. Feltet skal beplantes med buskvegetasjon for å skjerme mot eksisterende bebyggelse.

3.4 Hensynssoner (§ 11-8)

3.4.1 Høyspenningsanlegg, inkl høyspentkabler (felt H370)
I hensyssone H370 er det byggeforbud med en bredde på 2 m ut til hver side for kabelens ytterkant. Etablering av parkeringsplasser, gang- og sykkelveier, beplantning, eller andre aktiviteter som krever graving eller fundamentering i kabelens byggforbudsbelte skal på forhånd godkjennes av Hafslund Nett.

4. Rekkefølgebestemmelser

4.1 Før rammetillatelse for hvert felt og for delområdene i felt BBB1, BKS1 og BKS2 kan gis, skal det foreligger:

1. Godkjent utomhusplan i henhold til beskrivelsen under punkt 2.6. Utomhusplanen må redegjøre for utbyggingsetapper for utomhusarealaer inkludert kvartalslekeplasser.
2. VA-rammeplan som viser vann- og avløpsledninger for hele planområdet. Planen skal redegjøre for helhetlig løsning av vannforsyning i planområdet, angi traséer for hovedledningsnett og dimensjonering, samt sikre tilstrekkelig brannvannsuttak.
3. En miljøoppfølgingsplan i henhold til beskrivelsen under punkt 2.9.

4.2 Før igangsettingstillatelse for hvert felt og delområdene på felt BBB1, BKS1 og BKS2 kan gis, skal det foreligge:

1. Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent byggeplan for veg (o_SKV1-o_SKV2), fortau (o_SF1-o_SF6), turveg (f_GT1-f_GT4) og lekeplass (f_BLK1).
2. Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak i delområdene skal det være utarbeidet byggeplan for overvannsanlegg med fordrøyning og regulert påslipp til offentlig overvannsnett.
3. Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak skal det foreligge en miljøteknisk undersøkelse i henhold til gjeldende regelverk.
4. Det gis ikke igangsettelsestillatelse for det enkelte boligfelt før skole- og barnehagekapasiteten er tilstrekkelig.
5. Før det gis igangsettelsestillatelse skal nødvendig kapasitetsøkning på avløpsnettet mellom Grenseveien og Holstad være sikret opparbeidet.

4.3 Før brukstillatelse kan gis, skal det foreligge:

1. Overvannsanlegg med fordrøyning og regulert påslipp til offentlig overvannsnett for det aktuelle tiltaket skal være gjennomført etter godkjente planer for det aktuelle tiltaket.
2. Nødvendig vannforsynings- og avløpsnett for tiltaket skal være ferdig etablert/oppgradert.
3. Tinglyst erklæring som sikrer kommunen tilgang til VA-anlegg.
4. Etablert adkomst o_SKV1-2 fram til angjeldende felt, turvei f_GT1-4 og fortau o_SF1-6 fram til tiltaket det søkes for.
5. Leke- og fellesarealene skal være opparbeidet i henhold til etappeplan som vist i utomhusplanen.
6. Lekeplass f_BLK1 skal være opparbeidet iht. etappeplan som vist i utomhusplanen.
7. Lekeplass f_BLK2 skal være ferdig opparbeidet før siste brukstillatelse i f_BKS2 kan gis.
8. Friområde f_GF1 skal være ferdig opparbeidet før siste brukstillatelse i felt f_BBB1 og f_BKS2 kan gis.

9. Friområde f_GF2 skal være ferdig opparbeidet før siste brukstillatelse i felt f_BKS1 og f_BKS2 kan gis.
10. Friområde f_GF3 og f_GF4 skal være ferdig opparbeidet før siste brukstillatelse i felt f_BKS2 kan gis.
11. Turvei f_GT2 og f_GT3 skal være ferdig opparbeidet før siste brukstillatelse i felt f_BBB1 kan gis.
12. Gangforbindelse mellom f_GT2 og f_GT3 skal være ferdig opparbeidet før siste brukstillatelse i felt f_BBB1 eller f_BKS2 kan gis.
13. Turvei f_GT1 skal være ferdig opparbeidet før siste brukstillatelse i felt f_BBB2 og f_BKS1 kan gis.
14. Turvei f_GT4 skal opparbeides i samråd med tilstøtende planområder som er under utarbeidelse. Turveien skal være ferdig opparbeidet før siste brukstillatelse i felt f_BKS2 kan gis.

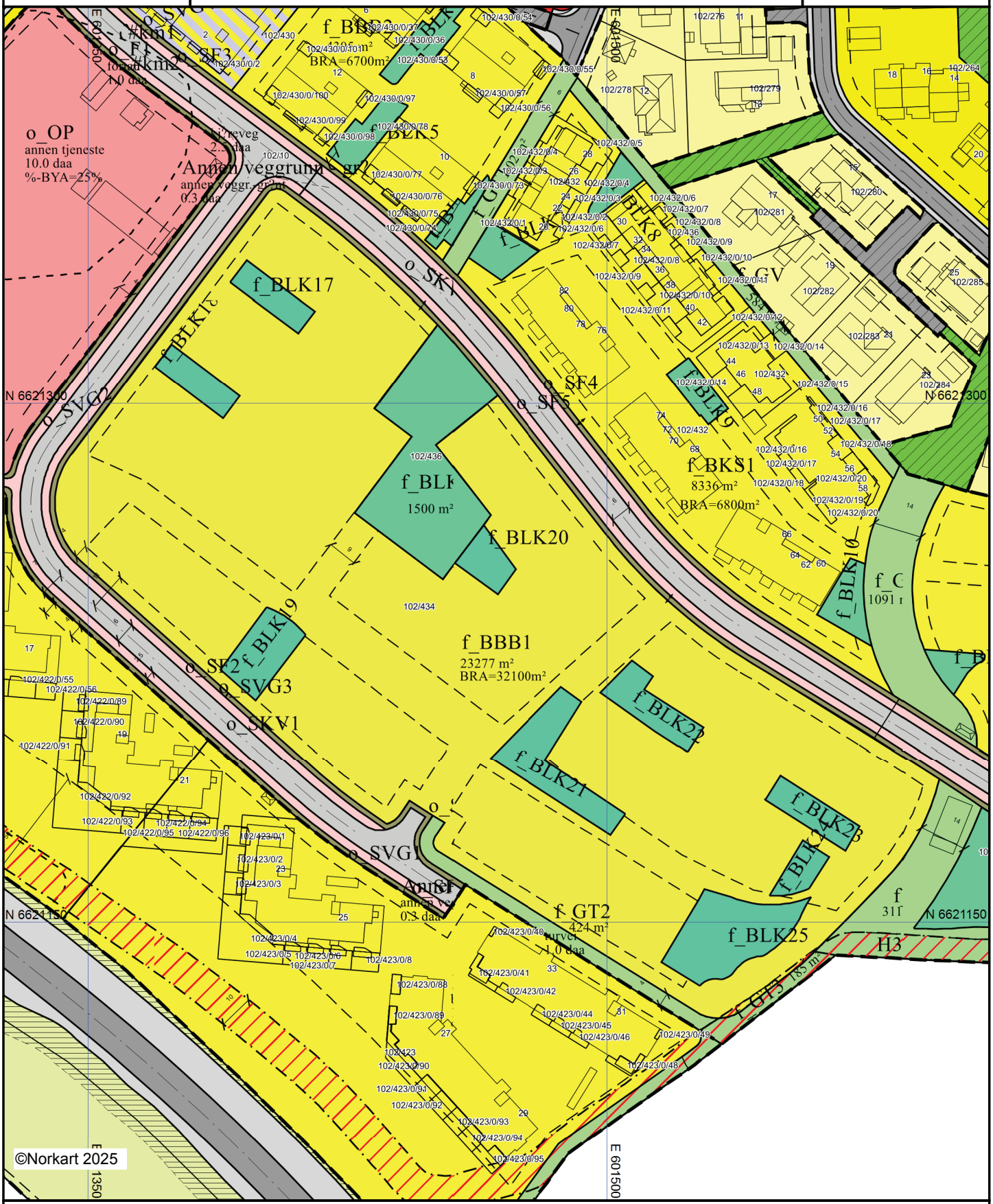
Ås kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 102/434
Adresse:
Dato: 06.05.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

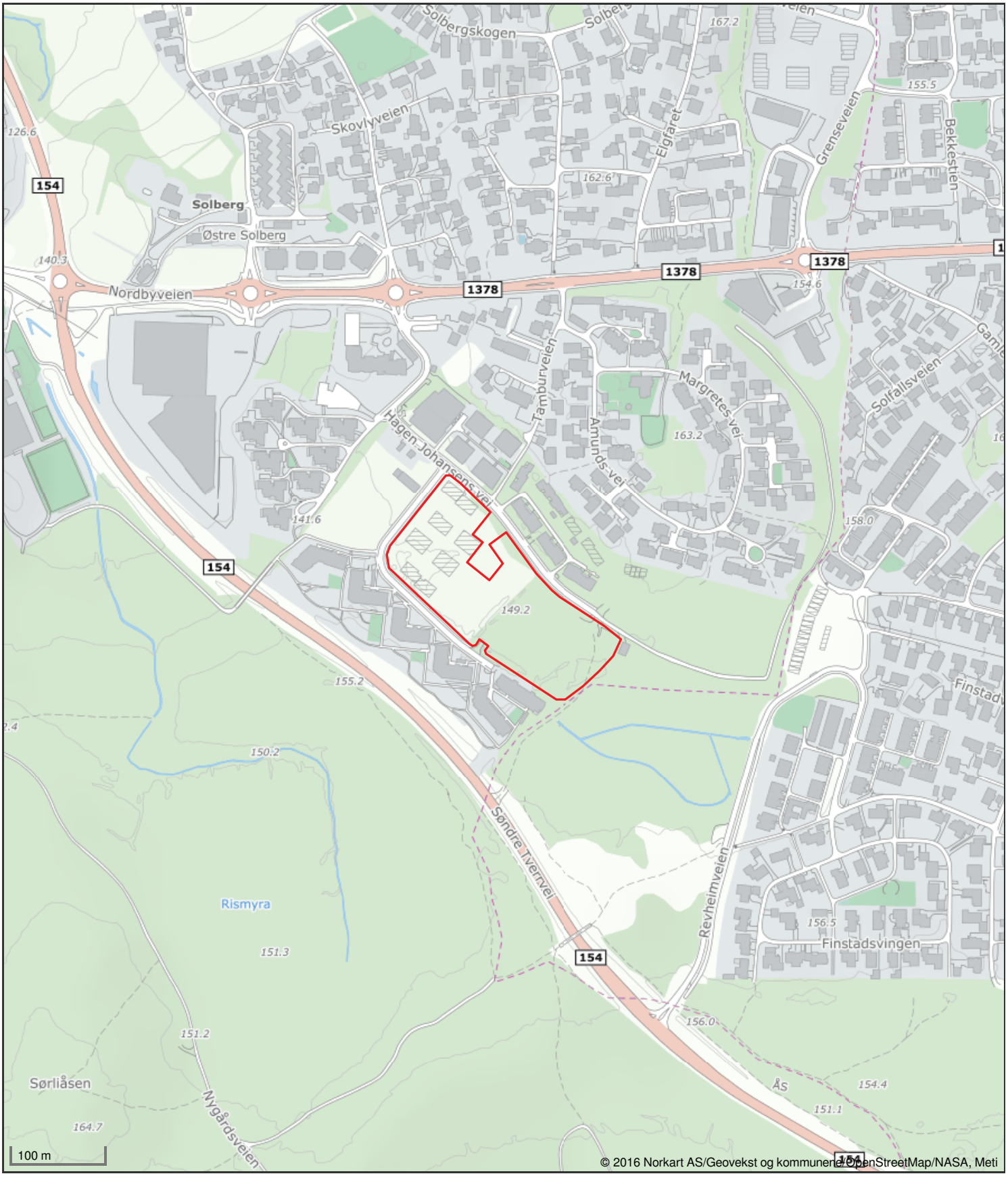
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Annen tjenesteyting
- Lekeplass
- Bolig/forretning
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - grøntareal
- Turveg
- Friområde
- Vegetasjonsskjerm
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde

Utskriftsdato: 06.05.2025

Oversiktskart for eiendom 3218 - 102/434//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

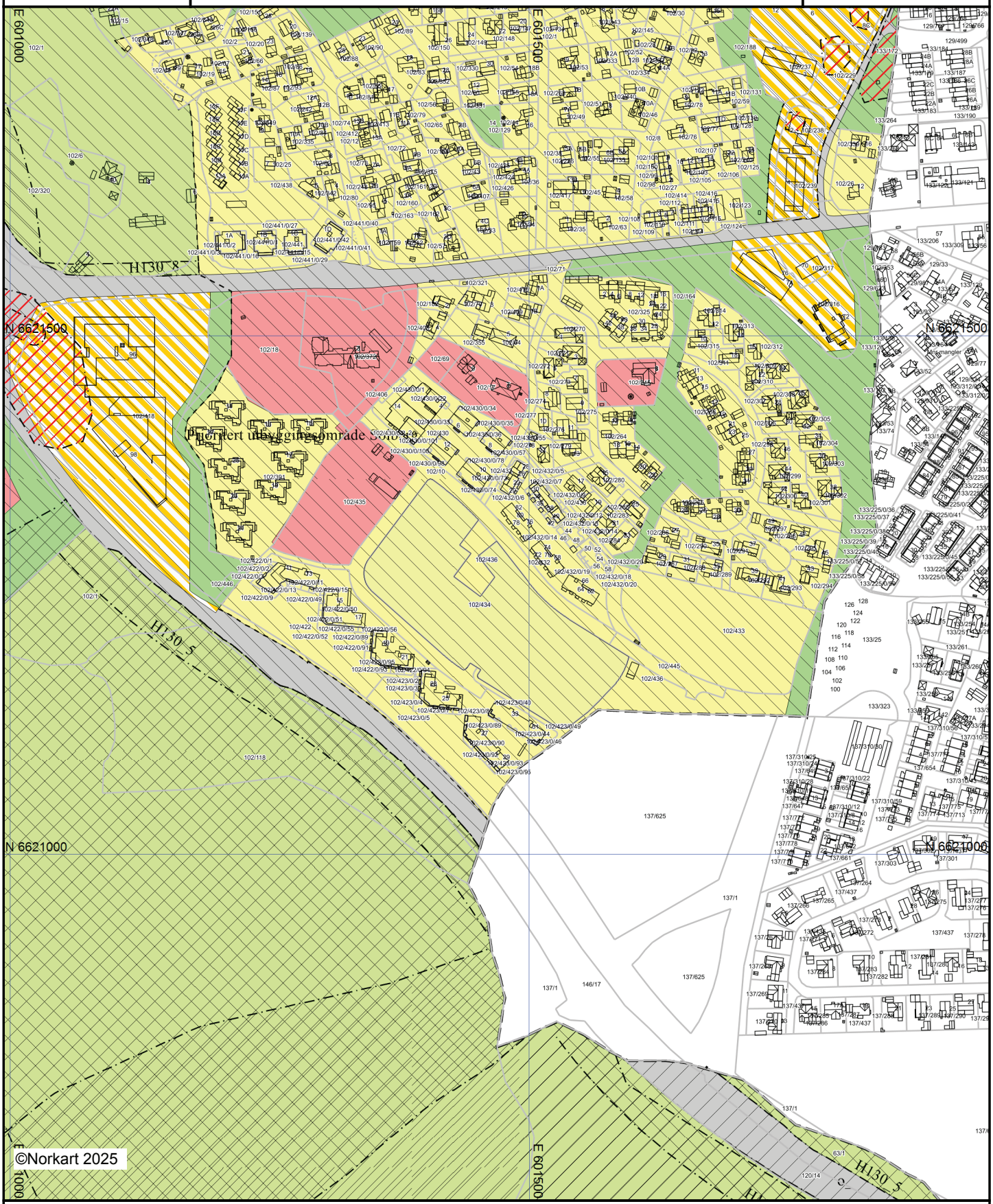
Ås kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 102/434
Adresse:
Dato: 06.05.2025
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Gjennomføringgrense
- Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
- Veg - nåværende
- Grønnstruktur - nåværende
- Friområde - nåværende
- LNFR - areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Abc Påskrift områdenavn

Ås kommune

Grunnkart

Eiendom: 102/434
Adresse:
Dato: 06.05.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Kontakt

Klar for å spire og gro her? Send en melding eller ring oss – vi forteller deg gjerne mer.



Olav Aune

Prosjektmegler
Eiendomsmegler1 Østlandet

+47 416 50 270
olav.aune@em1ostlandet.no



Christian Fr. Foss

Prosjektmegler
Eiendomsmegler1 Østlandet

+47 901 73 534
christian.foss@em1ostlandet.no



Svein Gundersen

Prosjektmegler
Eiendomsmegler1 Østlandet

+47 480 99 680
svein.gundersen@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 ØSTLANDET

→ eiendomsmegler1.no

www.tamburparken.no

Nåbo