

HØN

Hønsfaret 8 og 10

7 990 000–15 390 000 kr 77,5–189 m²

Moderne boliger med fjordutsikt under oppføring. Nært Asker sentrum. Solrikt, blindvei, garasje. Jansløkka skolekrets.



Daglig Leder / Eiendomsmedler

Terje Tveit

48 02 90 41 | terje.tveit@krogsveen.no

Ansvarlig medler: Terje Tveit

Krogsveen

Prisantydning **7 990 000–15 390 000 kr**

Omkostninger 36 748–103 491 kr

Totalpris 8 026 748–15 493 491 kr

Rom 3–7 rom

Areal 77,5–189 m²

Bruksareal 77,5–224 m²

**BRA-I (internt
bruksareal)** 77,5–189 m²

**BRA-E (eksternt
bruksareal)** 34,7 m²

TBA 34,8–134 m²
(terrasse-balkongareal)

Tomteareal 712 m² (eiet)

Type Halvpart vertikaldelt bolig

Eierform Eiet

Kort om prosjektet

Velkommen til Hønsfaret - moderne hjem sentralt til Asker sentrum! Hønsfaret 8 og 10. Hønsfaret 8 har stor takterrasse med nydelig utsikt, samt dobbel garasje. Her bor du solrikt og stille i et veletablert nabolag, bare minutter fra Asker sentrum, tog, skoler, barnehager og marka. Boligene er arkitekttegnet med store vindusflater, gjennomgående høy standard, oppgradert kjøkken fra Svane kjøkkenet med Siemens studioline IQ500 hvitevarer og Dekton benkeplate, moderne bad og gjennomtenkte løsninger som gir både stil og komfort. Uteområdet leveres med ferdigplen, bøkhekk og prydrær - klart til å nytes fra dag én.

Kvaliteter:

De arkitekttegnede boligene er planlagt med en gjennomgående høy standard og inkluderer blant annet:

- Gode solforhold fra morgen til kveld
- Vannbåren gulvvarme
- Listefrie vinduer
- Betydelig påkostet kjøkken
- Downlights
- 1-stavs eikeparkett
- Hønsfaret 8 får ca. 130 kvm terrasse
- Hønsfaret 8 og 10 har fjordutsikt mot Oslo
- Hønsfaret 8 med 4 soverom. Hønsfaret 10 med 2 soverom

Innhold og byggemåte

Eiendommen

Hønsfaret 8, 1384 ASKER

Kommunennummer 3203, gårdsnummer 23, bruksnummer 241, ideell andel 1/1

Konstruksjon

Tomannsboligen er på tre etasjer og oppføres i bindingsverk av tre med systembehandlet utvendig kledning, dobbelfals 148x19, stående med spor, med to strøk inkludert grunning. Kuttflater på utvendig kledning blir beiset eller malt. Underetasjen oppføres som murt/støpt vegg og bindingsverk av tre. Gulvet i underetasjen blir utført som støpt plate på mark. Radonsperre leveres som en del av platen på mark.

Etasjeskillene blir utført som bjelkelag av tre med golvplater av spon eller tilsvarende. Bjelkelagene blir isolert med 100 mm isolasjon. Himling blir utført som sparklet og malt gipshimling.

Fasader

Systembehandlet utvendig kledning dobbelfals 148x19, stående med spor, med to strøk inkl. grunning.

Yttertak

Taket leveres som kompakttak, tekket og med fall til enten innvendig eller utvendig nedløp. Fargen på tekking vil være sort, og gesimsbeslagene vil også være i sort utførelse. Kledningen under gesimsen blir utført som spaltekledning.

Balkonger/terrasser/uteplasser

Terrasse leveres som vist på utomhusplan og arkitekttegninger. Det leveres glassrekkverk uten stolper og håndløper på takterrassene. Rekkverk vil være trukket noe inn fra gesims. Terrassegulv samt utvendig rekkverk utføres med trykkimpregnerte materialer. Trykkimpregnerte materialer må påregnes å etterbehandles.

Trapper

Innvendig trapp er av typen Fauna og leveres fra Stryntrappa med snøhvite eiketrinn med stusstrinn i underetasjen. Trappevanger, rekkverk med spiler og håndløper i hvit utførelse.

Utvendige trapper blir levert som granittelementer montert på pukkfundament.

Ventilasjon

Det leveres balansert ventilasjon for hver av boligene. Alle ventilasjonskanaler legges skjult/innkasset. Unntak kan forekomme i bodarealer og i teknisk rom.

Sanitær

Alt utvendig og innvendig rørleggerarbeid blir levert etter gjeldende krav/ reglement.

Rørledninger for kaldt- og varmt forbruksvann utføres som rør i rør system. Utvendig og innvendig avløpsledninger utføres som normale plast avløpsrør. Der rørene ikke kan legges skjult blir disse innkasset, med unntak av i rom som bod eller teknisk rom. Det leveres 1 stk frostsikker utekran for hver bolig. Det leveres automatisk lekkasjestopper ved vanninstallasjoner i rom uten sluk.

Der hvor det er vist muligheter for installasjoner knyttet til VVS med påtegning av «stiplede» linjer er dette tenkt som mulige løsninger hvor kunde selv i etterkant kan montere dette. Rør-opplegg til dette er inkludert i leveransen, og føres fram gjennom vegg/gulv og avsluttes der. Hønsfaret 8 leveres med badekar.

Brannsikring

Det installeres seriekoblet røykvarslere med strømtilkobling og batteribackup. Det leveres minimum en røykvarslere pr. etasje.

Dører og vinduer

Hovedinngangsdør til boligen leveres av typen Swedoor C7010 ytterdør i fargen sort. Alle innvendige dører har dempelist og leveres hvitmalt i slett utførelse med hvite karmene. Dørene leveres ferdig behandlet fra fabrikk. Det vil være synlige innfestinger listverk. Alle innvendige dører leveres med flate terskler for å sikre luftstrømning gjennom leiligheten slik at ventilasjonsanlegget fungerer optimalt. Innvendige dørhåndtak leveres i sort utførelse.

Vinduer og terrassedører leveres ferdig overflatebehandlet fra fabrikk i sort farge som er avstemt til fasadene. Åpningsbare vinduer leveres med barnesikring og mekanisme for låsing i luftestilling.

Utvendig solavskjerming leveres ikke, men det er klargjort for de fleste vinduene med utvendig stikkontakt i henhold til elektrotegninger.

Overflater og kledning

Innvendig vegger leveres med 50 mm isolasjon som bindingsverk av tre med sparklet og malte gipsplater. Vegger mellom boligseksjoner i tomannsboligene leveres som lydvegg med dobbelisolert bindingsverk med 2 lag gips på begge sider. I underetasjen er det ett par støttevegger i Thermomur iht. plantegninger.

Bodløsninger

Det leveres en 4,3 m² stor utvendig sportsbod til Hønsfaret 8, med støpt betonggulv og pulttak med asfaltbelegg.

Porttelefon og adgangskontroll

Det leveres komplett anlegg som består av ringeklokke med innebygget eller separat trafo, samt ringeknapp montert ved hovedinngang.

KabelTV/Bredbånd/Telefoni

I hver bolig leveres et tv-/ internettuttak i tilknytning til hver av stuene. Boliger klargjøres for fibertilkobling med Telenor som leverandør. Det er opp til kjøper selv å bestille abonnement av valgt internett/ tv – leverandør.

Kjøkken

Hønsfaret 8:

Det leveres kjøkkeninnredning fra Svane kjøkkenet, med hvitevarer fra Siemens Studioline IQ500-serien. Benkeplaten er polert keramikk av typen Dekton Arga. Kjøkkenøyen er utstyrt med planlimt koketopp. Vasken er underlimt og er av typen Franke MRG 210-52 Matt Black, med kjøkkenarmaturet Tapwell RIN885 med to-stråling og uttrekksdusj. Lampepunkt i tak og downlights.

Hønsfaret 10:

Det leveres kjøkkeninnredning fra Svane kjøkkenet, med hvitevarer fra Siemens Studioline IQ500-serien. Benkeplaten er polert keramikk av typen Dekton Arga. Planlimt koketopp. Vasken er underlimt og er av typen Franke MRG 210-52 Matt Black, med kjøkkenarmaturet Tapwell RIN885 med to-stråling og uttrekksdusj. Lampepunkt i tak og downlights.

Bad

Hønsfaret 8:

Bad leveres med flislagt gulv og vegger. Det leveres vegghengt toalett og servantmøbel av typen Linn Hilde 100cm, Linn 80cm og Mie 50cm med speil. Servantarmatur leveres av typen Tapwell BI071 Krom eller tilsvarende. Dusjarmatur leveres av typen Rainshower Tiril fra Vikingbad. Bad 2 leveres i tillegg med badekar med Tapwell RT022 armatur. Vaskerom leveres med flislagte gulv og med malte vegger etter godkjent våtromssystem. Varmtvannsbereder som leveres er dobbeltmantlet.

Hønsfaret 10:

Bad leveres med flislagt gulv og vegger. Det leveres vegghengt toalett og servantmøbel av typen Linn Hilde med veggspil. Servantarmatur leveres av typen Tapwell BI071 Krom eller tilsvarende. Dusjarmatur leveres av typen Rainshower Tiril fra Vikingbad.

Andre Oppholdsrom

Hønsfaret 8:

GULV

Det leveres parkett type Cello 1 stavs, i alle rom bortsett fra entre, begge bad, vaskerom og wc som flislegges med gulvflis type Azuma 60AG RM5 60x60. I dusjsonen flislegges det med Azuma 5x5. I garasjen er det ubehandlet betonggulv.

HIMLING

Alle himlinger utføres som sparklet og malt gipshimling. Himlingen males i fargen NCS-S0502Y (Bomull). Deler av himling kan ha nedforinger pga. tekniske føringer som ikke er vist på plantegningene. I garasjen er himling i ubehandlet gips.

VEGGER

Innvendige vegger blir sparklet og malt eller flislagt. Viser til romskjema datert 12.01.2026 for nærmere beskrivelse av fargevalg og type fliser. I garasjen er vegger i ubehandlet gips.

Hønsfaret 10:

GULV

Det leveres parkett type Cello 1 stavs, i alle rom bortsett fra gang/trapp, en av bodene og bad som flislegges med gulvflis type Azuma 60AG RM5 60x60.

HIMLING

Alle himlinger utføres som sparklet og malt gipshimling. Himlingen males i fargen NCS-S0502Y (Bomull). Deler av himling kan ha nedforinger pga. tekniske føringer som ikke er vist på plantegningene.

VEGGER

Innvendige vegger blir sparklet og malt eller flislagt. Viser til romskjema datert 12.01.2026 for nærmere beskrivelse av fargevalg og type fliser.

Garderobe-fasiliteter

Garderobeskap er ikke medregnet, men kan leveres som tilvalg fra Svane kjøkkenet.

Boder

Hønsfaret 8 har en innvendig bod, samt en utebod.

Hønsfaret 10 har en innvendig bod og en innvendig bod/teknisk rom.

Oppvarming

Boligene leveres med vannbåren gulvvarme i alle rom, med unntak av rom med fliser på gulvet, der blir det levert elektrisk gulvvarme. I tillegg leveres en vedfyrte peisovn av typen i40-3 med direkte ventilert stålpipeline fra Visionline til Hønsfaret 8.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ved overtagelse skal det foreligge enten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Ferdigattest vil i disse tilfeller bli rekvirert av utbygger når alle arbeider er fullført. Kjøper vil være berettiget til å holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen som sikkerhet for selgers oppfyllelse av gjenstående arbeid. Ved enhver overtagelse opphører et eventuelt dagmulktkrav.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Boligene overdras fri for pengeheftelser.

Sameiet har legalpant for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet iht. eierseksjonsloven § 31.

Pantet er begrenset oppad til 2G, (G = folketrygdens grunnbeløp).

Det er tinglyst følgende servitutter på sameiets eiendom (gjelder for begge enhetene, Hønsfaret 8 og 10).

Dagboknr 4691, tinglyst 20.09.1941, type heftelse: Best. om vann/kloakkledninger, elektriske kraftlinjer, gjerde og bebyggelse med flere bestemmelser - Eldre skjøte da tomten ble utskilt i 1941 for bebyggelse. Henvi sning til Asker Kommune sin rett å føre vann, kloakk, telefon og elektriske ledninger over parsellen. Videre fulgte bestemmelser om hvordan eiendommen skulle bygges. Det tillates ikke at eiendommen brukes til handel eller annen virksomhet som er til sjanse for naboer.

Dagboknr 41358, tinglyst 29.12.1987, type heftelse: Best. om adkomstrett, byggeforbud og om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. - Det gis tillatelse for Asker Kommune å legge/ha liggende 600 mm vannledning

og etablere byggeforbud på inntil 5 m på hver side av senter for ledning. Dokumentet er av eldre dato, og det megler har ikke lyktes med å tyde hvor ledningen eventuelt ligger på tomten.

Dagboknr 1236172, tinglyst 06.11.2023, type heftelse: Bestemmelse om vann/kloakk - felles vann og avløpsanlegg eies i fellesskap med like stor andel av sameierne i Hønskollen 16, 18, 20, 22 og Hønsfaret 8, 10. Et flertall av sameiere kan beslutte at det skal utbedres. Utgiftene fordeles med like store deler på den enkelte sameier uavhengig av hvilken strekning som blir benyttet.

Servituttene vil følge eiendommen. Kjøpers bank vil få pant etter ovennevnte heftelser og servitutter.

Eventuell adgang til utleie

Boligene har ikke separat utleieenhet. Det vil normalt være anledning til utleie av hele boligen eller enkeltrom (hybel) så lenge utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold. En evt. leietaker må følge sameiets vedtekter og ordensregler på lik linje med eier.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. Prosjektet bygges slik at nødvendige radontiltak gjennomføres iht. den byggetekniske forskrift som gjelder for prosjektet.

Energimerking

Selger er ansvarlig for å fremskaffe endelig energiattest før ferdigstillelse.

Generell orientering om areal og innhold

Prosjektets arealer:

Hønsfaret 8 (190 BRA-i, 34,7 BRA-e, TBA 134,5):

-1. etasje: Entré, stue, WC, vaskerom, bod. BRA-e: bod og dobbel garasje.

1. etasje: Kjøkken/spisestue, 3 soverom, gang, bad.

2. etasje: Stue og soverom med tilhørende bad og walk-in garderobe.

Hønsfaret 8 har en takterrasse med flott utsikt, samt dobbelgarasje tilknyttet enheten. På takterrassen kan du nyte utsikten over Oslofjorden – perfekt for flotte grillkvelder. I 3. etasje har soverommet tilgang til eget bad og walk-in garderobe.

Hønsfaret 10 (77,5 BRA-i, TBA 34,8):

-1. etasje: Gang, 2 soverom, bad, 2 bodar.

1. etasje: Stue, kjøkken.

Arealene er beregnet etter Norsk Standard 3940. BTA-arealet angir leilighetens gulvareal med utvendige vegger og halvparten av veggen mot nabo-leiligheten/gang. BRA-arealet angir boarealet inklusive innvendig bod. De oppgitte arealene i markedsføringen er å betrakte som ca. areal. Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn markedsført areal.

Se prisliste for nærmere opplysninger om de enkelte boligenes arealer.

Beliggenhet og tomteforhold

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og meget sentralt boligområde i nærheten av Asker sentrum, på Høn. Dette er et ettertraktet og barnevennlig område. Området tilbyr utmerket offentlig kommunikasjon med både buss og tog, og har et bredt utvalg av servicetilbud. Skoler og barnehager ligger også i nærheten, noe som gjør det ideelt for familier med barn.

Rett utenfor døren finnes et stort nettverk av gang- og sykkelstier, som gir enkel tilgang til både marka og lokale shoppingmuligheter. Asker tilbyr et moderne handelssentrum med spennende arkitektur, gågater og hyggelige butikkområder. Her finner du alt fra butikker til kunst-, kultur- og uteliv. Asker kulturhus er en populær møteplass med teater, konsertsal, kino, galleri, ungdomsklubb og bibliotek.

For de som er aktive, er det kort vei til kunstgressbanen på Asker stadion (Føyka), Askerhallen som kombinerer idretts- og ishall, og Risenga svømmehall som har fasiliteter for hele familien. Nord for sentrum ligger Semsvannet, som tilbyr gode bade- og fiskemuligheter, samt flotte turveier for både fotturer, sykling og ski.

Alt i alt er Høn et område som kombinerer naturskjønnhet, moderne bekvemmeligheter og et bredt spekter av aktiviteter, noe som gjør det til et populært valg for barnefamilier og andre som ønsker en aktiv og balansert livsstil.

Fellesareal/utomhus/infrastruktur

Eiendommen vil bli seksjonert. Det vil være eksklusiv vedtektsfestet bruksrett på utearealene, eksakte arealer er ikke angitt. Gårdsplassen vil være felles. Vedtektene regulerer at det er mulig å gjøre oppmåling og reseksjonering for kjøpers regning hvis ønskelig. Se utkast til vedtekter med kart i prospekt.

Selger tar dog forbehold om mindre avvik i tomtens størrelse.

Utomhusområdet vil bli utarbeidet med bakgrunn i plasseringene vist i utomhusplan datert 24.11.2025. Utomhusområdet opparbeides som maskinplanert med ferdigplen. Hekkebeplantning blir av typen bøkehekk, 80-120 cm eller tilsvarende, med 2 planter per meter. Utvendige trapper blir levert som granittelementer. Trær blir plantet i henhold til plasseringene på utomhusplanen, og trærne vil være av typen prydrær.

Gårdsplassarealet opparbeides med rød singel som topplag. Til Hønsfaret 8 leveres det en ca. 4,3 m² stor utvendig sportsbod med støpt betonggulv og pulttak med asfaltbelegg. Markterrasser leveres i henhold til arkitekttegninger datert 25.09.2025, og utføres i trykkipregnerte materialer.

Kjøper vil ikke bli forelagt mer detaljerte utomhusplaner enn det som er vedlagt salgsprospektet. Utbygger forbeholder seg retten til å gjøre justeringer av utomhusplanen dersom det skulle bli nødvendig som en del av detaljprosjekteringen. Postkassestativ, blomsterkasser eller utvendig stige (stige som settes fra bakke til tak) blir ikke levert.

Garasje/parkering

Hønsfaret 8 har en garasje på ca. 32 kvm, med en bredde på ca. 5,7 meter.

Hønsfaret 10 har en biloppstillingsplass utenfor inngangspartiet.

Begge boligene leveres med tilrettelagt rørføring for fremtidig installasjon av elbillader.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via kommunal vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til boligen.

Regulerings-og arealplaner

Hønsfaret 8 og 10

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse (712 kvm) iht. reguleringsplan Hønskollen (ID: 022046C) datert 11.03.1981 med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Eiendommen ligger i område for nåværende boligbebyggelse, nullvekst nord, bevaring naturmiljø og prio. vekstområde (712 kvm) iht. kommuneplan for Asker kommune 2023-2034.

Det er gitt ramme- og igangsettingstillatelse for prosjektet den 26.09.2022 og 20.10.2023.

Utbygging Høn/Landås

Området mellom Asker sentrum og Høn stasjon er planlagt for omfattende utvikling i årene som kommer, noe som vil gi innbyggerne et helt nytt tilbud og nye sentrumsfunksjoner. Basert på nasjonale føringer vil det fokuseres på høy arealutnyttelse, samt gjennomtenkt infrastruktur og arkitektur som vil gagne lokalbefolkningen.

Områdeplanen legger blant annet opp til et nærsenter på Høn som vil bli en viktig samlingsfunksjon for nærboende. Her kan du gjøre din daglige varehandel og benytte deg av andre lokale servicetilbud.

Nærsenteret vil ligge utenom kjørevei, slik at området blir utpreget barnevennlig med tilnærmet bilfritt miljø. I tilknytning til nærsenteret er det planlagt et offentlig torg med fasiliteter som 8-avdelings barnehage og 4-parallell barneskole med flerbrukshall.

Økonomi

Kommunale utgifter

Hønsfaret 8:

Kommunale avgifter estimeres til ca 23.000,- pr år. De kommunale avgiftene i Asker kommune er satt opp i 2026, og det må forventes at kostnadene øker noe.

Strøm estimeres til ca 20.000,- pr år.

Forsikring estimeres til ca 10.000,- pr år.

Kabel-tv estimeres til ca 450 pr mnd.

Internett estimeres til ca 450 pr mnd.

Hønsfaret 10:

Kommunale avgifter estimeres til ca 15.000,- pr år. De kommunale avgiftene i Asker kommune er satt opp i 2026, og det må forventes at kostnadene øker noe.

Strøm estimeres til ca 9.000,- pr år.

Forsikring estimeres til ca 6.000,- pr år.

Kabel-tv estimeres til ca 450 pr mnd.

Internett estimeres til ca 450 pr mnd.

Formuesverdi

Da boligen selges som bygg under oppføring er formuesverdien ikke fastsatt på nåværende tidspunkt.

Formuesverdi fastsettes med utgangspunkt i en formel for kvadratmeterpris som fastsettes av SSB. Den estimerte kvadratmeterprisen er fastsatt ut fra flere kriterier (beliggenhet, alder, areal og boligtype) som danner markedsverdien i området. Boligens faktiske markedspris vil derfor ikke være Skatteetatens grunnlag for den første fastsettelsen av formuesverdi.

Det første året boligeiendommen skal formues verdsettes, må skatteyder påse å gi tilstrekkelig med opplysninger om boligen til skattemyndighetene slik at korrekt estimert markedsverdi og formuesverdi kan beregnes. Formuesverdien vil senere automatisk justeres i takt med prisutviklingen på boliger og beregnet formuesverdi vil fremgå av forhåndsutfylt skattemelding.

Formuesverdien for boligeiendommer for inntektsåret 2025 skal ikke overstige 25 % av dokumentert markedsverdi for primærbolig (der man bor fast). Formuesverdien for sekundærboliger (øvrige bruk av eiendommen, f.eks. fritidsbolig, pendlerbolig, utleieobjekt) skal for inntektsåret 2025 ikke overstige 100% av dokumentert markedsverdi. For nærmere opplysninger om formuesverdi kontakt skatteetaten.

Eiendomsskatt

Det er p.t ikke vedtatt eiendomsskatt for eiendommer i kommunen.

Omkostninger

- 1) Hønsfaret 8: Dokumentavgift til staten tilsvarende 2,5 % av andel tomteknad. Avgiftsgrunnlaget utgjør 4 096 044,- og andel dokumentavgift utgjør således kr 102 401,-. Det tas forbehold om aksept av avgiftsgrunnlaget fra tinglysingsmyndighetene.
- 1) Hønsfaret 10: Dokumentavgift til staten tilsvarende 2,5 % av andel tomteknad. Avgiftsgrunnlaget utgjør kr 1 426 301,- og andel dokumentavgift utgjør således kr 35 658,-. Det tas forbehold om aksept av avgiftsgrunnlaget fra tinglysingsmyndighetene.
- 2) Tinglysingsgebyr for skjøte kr 545,-.
- 3) Tinglysingsgebyr for kjøpers eventuelle pantedokumenter, kr 545,- pr. stk.
- 5) Total kjøpesum for hver bolig inkl. omkostninger fremkommer av prislisten.

Tilbud om lånefinansiering

Megler formidler gjerne kontakt med rådgiver hos vår samarbeidspartner BN Bank. De har konkurransedyktige betingelser samt rask og løsningsorientert behandling av din lånesøknad. Krogsveen mottar et honorar for denne formidlingen.

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen betales i følgende terminer:

1) 10 % av kjøpesummen innbetales til meglers klientkonto så snart garanti jf. Bustadoppføringsloven § 12 er stilt og når kontrakt er signert. Delinnbetalingen må være fri egenkapital, dvs. at det ikke kan tas pant i kjøpt bolig for dette beløpet. Betales etter oppfordring fra megler.

2) Resterende del av kjøpesummen samt omkostninger og evt. tilvalg-/endringsbestillinger betales uoppfordret og må være disponibel på meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtagelse.

Innbetalt beløp sikres på meglers klientkonto eller mot bankgaranti. Kjøper er ikke forpliktet til å betale noen del av kontraktssummen eller tilvalgs-/endringsbestillinger før selger har stilt sikkerhet, jf. Bustadoppføringsloven § 12.

Påløpte renter tilfaller kjøper frem til skjøtet er tinglyst på kjøper, med mindre selger får disposisjonsretten over beløpet som en følge av at det stilles garanti iht. Bustadoppføringsloven § 47.

Kjøper bærer risiko for eventuelle endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Annen viktig informasjon

Eier

Ånnerudbakken AS

Fremdriftsplan og ferdigstillelse

Hønsfaret 8-10 har estimert overtagelse i løpet av sommeren 2026. Selger skal samtidig med kontraktsinngåelse også varsle om en bindende tremåneders periode for overtagelse. Nærmere informasjon om endelig ferdigstillellesdato vil bli opplyst med ca. 10 ukers skriftlig varsel. Eventuell forsinkelse i forhold til varslet tremåneders periode for overtagelse samt endelig overtagelsesdato vil kunne gi kjøper krav på dagmulkt iht. bustadoppføringslovens regler. Forsinkelse i forhold til antatt overtagelse gir normalt ikke krav på dagmulkt.

Ved overtagelse skal det foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, se eget punkt om ferdigattest.

Forbehold fra utbygger

Øvrige forbehold:

Selger forbeholder seg retten til å endre prisene for usolgte enheter uten forutgående varsel. Prislisten kan derfor bli erstattet av en senere utgave.

Boligen(e) selges på prosjekteringsstadiet og selger forbeholder seg derfor retten til uten forutgående varsel å gjøre mindre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige for gjennomføringen av prosjektet.

Vindusplasseringen i den enkelte bolig kan avvike noe fra tegninger og skisser i salgsmateriellet.

Terrassens størrelse og utforming kan måtte endres i henhold til terreng og høyde.

Det gjøres oppmerksom på at sjakter og føringsveier for VVS installasjoner, ventilasjon og elektro ikke er inntegnet. Påføring/innkassing på vegger/ himlinger må påregnes og rommenes utforming kan bli noe endret som følge av dette.

I nyoppførte boliger forventes i noen grad svinn og krymping av materialer. Selger er ikke ansvarlig for slike forhold.

Det kan forekomme mindre avvik i tomtens størrelse hva gjelder eksklusiv bruksrett til fellesarealer eller seksjonens tilleggsareal.

Ovennevnte endringer/avvik gir ikke kjøper rett til prisavslag, erstatning eller heving.

Det gjøres oppmerksom på at tegninger, planer, skisser og bilder i salgsoppgaven kun er av illustrativ karakter og kan inneholde innredning og tilbehør mv. som ikke inngår i avtalen. Opplysninger gitt i leveransebeskrivelsen er gjeldende.

Selger tar forbehold om at meglers standard kjøpekontrakt ligger til grunn for kjøp. Kontrakt ligger vedlagt som vedlegg til salgsoppgave.

Salgsbetingelser og kjøpstilbud

Eiendommen(e) selges til fastpris og etter første-mann-til-mølla-prinsippet. Selger forbeholder seg likevel retten til fritt å akseptere eller forkaste ethvert bud uten nærmere begrunnelse.

Forbrukerinformasjon om budgivning er beskrevet i vårt budskjema som følger vedlagt i denne salgsoppgaven.

Alle bud og budforhøyelser må inngis skriftlig. I tillegg må budet være signert og legitimasjon må være fremlagt. Eventuelle forhøyelser eller endringer på budet kan skje pr. sms eller på e-post.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeulingsforskriften § 6-3.

Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor være gyldig i minimum 30 minutter.

Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kjøper plikter å ha gjort seg kjent med komplett salgsinformasjon før bud inngis.

Etter at bindende avtale om kjøp er inngått, er salgsprisene faste og kan ikke justeres for prisstigning.

Det gjøres spesielt oppmerksom på det ikke er anledning til å erverve mer enn to boligseksjoner i samme sameie jmf. eierseksjonsloven § 23. Bestemmelsen gjelder både fysiske og juridiske personer.

Ved kjøp må det fremlegges finansieringsbekræftelse.

Tilvang og endringer

Iht. bustadoppføringsloven § 9 har kjøper mulighet til å gjøre enkelte tilvalg og endringer avhengig av hvor langt man ha kommet i byggeprosessen. Det er en forutsetning at tilvalget/endringen står i sammenheng med den avtalte leveransen og at den ikke skiller seg vesentlig fra det som opprinnelig er avtalt. Kjøper kan ikke kreve tilvalg og/eller endringer som medfører større ulempe for selger enn den interessen kjøper har av å kreve tilvalget/endringen. Ulempen som tilvalg medfører for selger øker i samsvar med at prosjektet ferdigstilles.

Tilvalg- og endringsbestillinger vil kunne gi selger rett til tilleggsfrist i forbindelse med avtalt overtakelse. I slike tilfeller vil ikke kjøper ha rett til dagmulkt fra opprinnelig avtalt overtakelsestidspunkt.

Det må påregnes ekstra kostnad for tilvalg- og endringsbestillinger.

Selger utarbeider tilvals- og endringsliste hvor valgmulighetene for tilvalgsbestillinger og endringer fremkommer. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv.

Alle tilvals- og endringsbestillinger gjøres gjennom skriftlig avtale med selger og må være selger i hende senest innen de tidsfrister som fastsettes av selger.

Det kan maksimalt gjøres tilvalg- og endringsbestillinger for 15 % av kjøpesummen.

Alle tilvals- og endringsbestillinger skal gjøres opp til meglers klientkonto i forbindelse med sluttoppgjøret.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak overfor kunder, herunder fullmektiger. Dette innebærer bl.a. å bekrefte kunders og reelle rettighetshaveres identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon eller på annen godkjent måte, samt å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres, kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Hvis kjøper ikke bidrar til gjennomføring av kundekontrollen og dette fører til at transaksjonen blir forsinket eller ikke kan gjennomføres, vil dette ansees som mislighold av avtalen og gi selger rettigheter etter avhendingslova kapittel 5. I tilfeller der selger ikke bidrar til gjennomføring av løpende kundekontroll underveis i oppdraget, er det selger som misligholder sine forpliktelser etter avtalen og gi kjøper rettigheter etter avhendingslovens kapittel 4. Partene er selv ansvarlige for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre. Eiendomsmegleren eller eiendomsmeglingsforetaket kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesser i eiendomshandelen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon i én samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Megler har plikt til å melde fra til Økokrim om eiendomshandler som fremstår som mistenkelige. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles.

Lovanvendelse

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

For kjøp som følger bustadoppføringsloven gjelder bl.a. følgende :

Som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser stiller selger en garanti på 3% av kjøpesummen frem til overtakelse. Beløpet økes deretter til 5% og står i 5 år etter overtakelsen.

I tillegg plikter selger å stille bankgaranti for beløp kjøper innbetaler før overtagelse dersom disse skal stilles til selgers disposisjon før overskjøting.

Kjøper har rett til å avbestille leveransen før overtakelse har funnet sted, jf. buofl. §§ 52-54.

Det gjøres oppmerksom på at selger kan kreve erstatning for sitt økonomiske tap i henhold til bustadoppføringslova kapittel VI. Dette gjelder uavhengig av om byggestart er besluttet eller ikke.

Opplysninger om oppdraget

Oppdragsnummer 15-0017/24

Eiendomsmegler Krogsveen AS, avd. Asker

Torvveien 1, 1383, ASKER

950 007 613

Oppdragets KR-kode KR15.2417

Dato

Sist oppdatert: 23. januar 2026 kl. 15:10

Perspektivtegning: 36620252/2/1 Hønsfaret 10 - Kjøkken
Prosjekt: Hønsfaret - Annerudbakken AS

Skrevet ut: 06.01.2026



Svane Kjøkkenet Drammen

Nedre Torggate 18,
3015 Drammen
Telefon: 32178018 Mobil: Faks:
Organisasjonsnr.:
E-Mail: post@svanedrammen.no
Hjemmeside: no.svane.com

Svane Kjøkkenet

Køkken
Deco Colour

Kunde

Annerudbakken AS
Hønsfaret 8-10,
1383 ASKER
Tlf Tlf.priv.
Mobil Faks
E-Mail post@oxer.no

MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

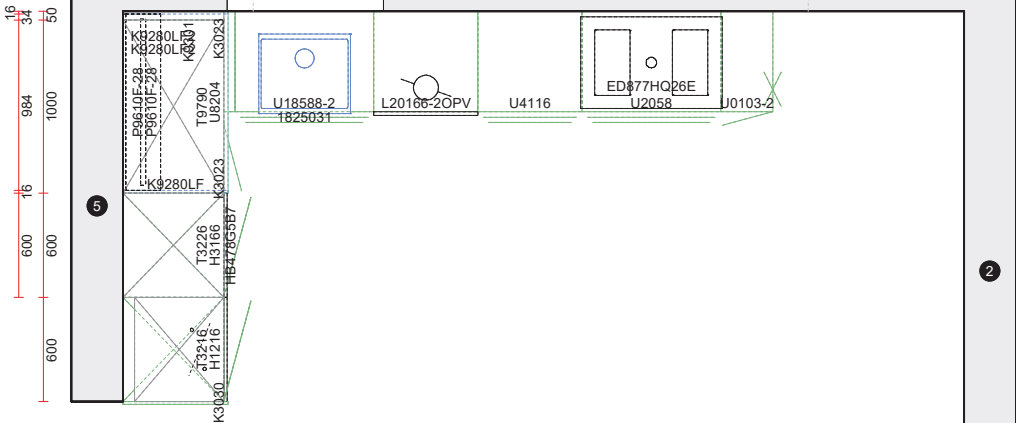
Selger: Marius Strandseter

Side:1 (1)

Plantegning: 36620252/2/1 Hønsfaret 10 - Kjøkken

Prosjekt: Hønsfaret - Ånnerudbakken AS

Skrevet ut: 16.12.2025



Skala: Tilpasset ramme

Svane Kjøkkenet Drammen

Nedre Torggate 18,
3015 Drammen
Telefon: 32178018 Mobil: Faks:
Organisasjonsnr.:
E-Mail: post@svanedrammmen.no
Hjemmeside: no.svane.com

Svane Kjøkkenet

Køkken
Deco Colour

Kunde

Ånerudbakken AS
Hønsfaret 8-10,
1383 ASKER
Tlf Tlf.priv.
Mobil Faks
E-Mail post@oxer.no

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Selger: Marius Strandseter

Side:1 (1)

Svane Kjøkkenet Drammen

Nedre Torggate 18, 3015 Drammen
Tlf: 32178018 Mobil: Faks:
post@svanedrammen.no no.svane.com
Organisasjonsnr.:
Bankgiro: Postgiro:

Tilbud

Kundenr.:	Tilbudsnr.	:668/1
Ånnerudbakken AS	Tilbuds dato	:06.01.26
Drengsrudbekken 12	Gyldig til	:31.03.26
1383 ASKER	Selger	:Marius Strandseter
	E-Mail	:ms@svanedrammen.no
<i>Leveringsadresse:</i>	Deres ref	:David Andersen
Ånnerudbakken AS	Tlf	:911 91 293
Hønsfaret 8-10, 1384	E-Mail	:da@oxer.no
ASKER	Transport	:Levering med innbæring
	Leveringsbet.	:Ferdig montert
	Leveringstid	:8 uker fra bestilling
	Betaling	:20 dager netto

Spesifikasjon av prosjekt nr. 36620252/2/1: Hønsfaret 10/Kjøkken

Svane Kjøkkenet

Køkken	: Deco Colour
Udførelse	: Greige
Korpusforkanter	: Greige Colour
Frisider	: Greige Colour
Greb	: G1314S - Junction Mat Sort cc. 160mm
Skuffe-/bakketype	: Lux Hvid, blumotion STD
Hængselsvalg	: Hængsel m/dæmper
Bagplade til fremrykket	: Hvid Melamin
tilpasning	
Indstik-/hjørneskabe	: Deco Colour
Blændplade/Diagonalliste	: Greige Colour
Sidepaneler/gavle	: Malet
Udførelse	: Greige Colour
Baldakiner	: 28 mm. Finerede Baldakiner
Udførelse	: RAW Finér
Forkant	: P8059 - Påsat kant
Bagkant	: Ingen kant
Venstrekant	: Udfræsning for PVC-ophæng excl. liste.
Højrekant	: Udfræsning for PVC-ophæng excl. liste.
Spot Placering	: LED-lys m/skjult ledningsføring 70 fra forkant
Tilpasninger	: Malet
Sokkel	: Malet
Udførelse	: Greige Colour
Sokkel: Valg 1	: Finér
Udførelse	: Bronze

Scan Granitt Benkeplater

Benkeplater	: Dekton
Utførelse benkeplate	: Arga
Benkeplatetykkelse	: 12mm
Utførelse overflate	: Polert
Utførelse kantprofil	: Rett

Franke KS Norway

Vasker og tilbehør	: Franke
--------------------	----------

Kjøkken

Pos	Kode	Beskrivelse	Hengsl. Enhet	Antall	Beløp
1	H1216	Højskab, t/integreret køl-frys, 2 blændlåger løs med, 1 halv bund m/2 stk. afstandslist, 1 hylde t/køl, m/ventilation. H:1952 B:600 D:581	V stk	1,0000	
2	H3166	Højskab, t/ovn, 2 låger, 1 hylde, bakkerum, m/ventilation, hul: 594mm. H:1952 B:600 D:581	V stk	1,0000	
2.1	I03031	Push-up t/øverste låge i højskabe t/ovn, placeres i bund.	stk	1,0000	
3	U8204	Underskab, hjørne indstik m/tilpasning, 400mm låge, 1 hylde. H:704 B:1000 D:581 Retning = Høyre, Forskyvning = 50, Foring, tykkelse = 65, Foring, dybde = 581	H stk	1,0000	
4	U18588-2	Underskab, t/vask, 1 front, 2-delt sammensat, m/affalds-system Reuse, 3 x 13 og 1 x 18,5, 1 x 2,8 l spande, 2 skillerum, 1 kompressionslåg, 110mm. bag skuffe. H:704 B:800 D:581	stk	1,0000	
5	L20166-2OPV	Blændlåge, t/opvasker, 2-delt sammensat. H:700 B:596	stk	1,0000	
6	U4116	Underskab, 2 skuffer, 1 bakke. H:704 B:600 D:581	stk	1,0000	
7	U2058	Underskab, t/kogeplade m/int. emhætte, m/jernsarg, 2 skuffer D:500, udblæsning bag bagbeklædning. H:704 B:800 D:546	stk	1,0000	
8	U0103-2	Underskab, 1 låge, 2-delt sammensat, 1 hylde. H:704 B:300 D:581 <i>Finering: Høyre</i>	H stk	1,0000	
8.1	F9220	Tillæg for behandlet underskabs fraside - køkken <i>Finering: Høyre</i>	stk	1,0000	
9	K3030	Gavlplade 16 mm. H:2480 B:16 D:704 Høyde = 2304, Dybde = 605	stk	1,0000	
10.1	F2007	Nedskæring m/påsat kant, (til "ikke synlig kant")	stk	1,0000	
12.1	F2007	Nedskæring m/påsat kant, (til "ikke synlig kant")	stk	1,0000	
15	T3226	Topskab, aventos tophængt låge. H:352 B:600 D:581	stk	1,0000	
22	T3216	Topskab, aventos tophængt låge. H:352 B:600 D:516	stk	1,0000	
450	G1314S	Greb Junction Mat Sort cc. 160mm	stk	15,0000	
501	S2200B	Sokkel m/1 ende, m/8 ben. H:180 B:1254 D:530	stk	1,0000	
502	S2400B	Sokkel m/1 ende, usamlet, m/16 ben. H:180 B:2496 D:530	stk	2,0000	

Møbler(2)

Pos	Kode	Beskrivelse	Antall	Beløp
10	K3023	Gavlplade 16 mm. H:1248 B:16 D:605 Høyde = 1220 <i>Finér Lodret</i> <i>Udførelse RAW</i>	1,0000	
11	K9280LF2	Gavlplade 16mm, lodret finer, m/kant 4 sider, specialmål (M2-pris). H:1000 B:2500 D:16 Bredde = 1018, Høyde = 590 <i>Finér Lodret</i> <i>Udførelse RAW</i>	0,6006	

12	K3023	Gavlplade 16 mm. H:1248 B:16 D:605 Høyde = 1220 <i>Finér Lodret</i> <i>Utførelse RAW</i>	1,0000
13	K9280LF	Gavlplade 16mm, lodret finer, m/kant 4 sider, specialmål (M2-pris). H:2500 B:1000 D:16 Bredde = 605, Høyde = 1050 <i>Finér Lodret</i> <i>Utførelse RAW</i>	0,6353
14	K9280LF2	Gavlplade 16mm, lodret finer, m/kant 4 sider, specialmål (M2-pris). H:1000 B:2500 D:16 Bredde = 1018, Høyde = 622 <i>Finér Lodret</i> <i>Utførelse RAW</i>	0,6332
16	T9790	Overskab, t/emhætte, t/Thermo Medio. H:352 B:1000 D:581	1,0000
17	K9301	Tilpasning. H:704 B:50 D:16 Bredde = 50, Høyde = 352, Dybde = 581	1,0000
20	P9610F-28	Baldakin, fineret, 28 mm, min. 0,25 m2. H:2500 B:800 D:28 Bredde = 1018, Dybde = 200	0,2036
20.1	P9620	Udfræsning for ophængsbeslag (incl.) i baldakiner	3,0000
20.2	P9660	PVC ophængsliste	2,0000
20.3	P9660	PVC ophængsliste	1,0000
20.4	_LED-LYSBÅND	LED-lysbånd tilbehør incl. udfræsning	1,0000
20.5	I81121	LED Lysbånd, vandret skinne t/top/bund, (12W) 24Vdc H:10 B:1167 D:12	1,0000
20.6	I81401	Forlængerledning til spot og lysbånd, 2 meter	1,0000
20.7	P9637	Udfræsning for LED Lysbånd m/skjult ledning, (10W /meter) afbrudt not 2mm fra kant	1,0000
21	P9610F-28	Baldakin, fineret, 28 mm, min. 0,25 m2. H:2500 B:800 D:28 Bredde = 1018, Dybde = 200	0,2036
21.1	P9620	Udfræsning for ophængsbeslag (incl.) i baldakiner	3,0000
21.2	P9660	PVC ophængsliste	2,0000
21.3	P9660	PVC ophængsliste	1,0000
21.4	_LED-LYSBÅND	LED-lysbånd tilbehør incl. udfræsning	1,0000
21.5	I81121	LED Lysbånd, vandret skinne t/top/bund, (12W) 24Vdc H:10 B:1167 D:12	1,0000
21.6	I81401	Forlængerledning til spot og lysbånd, 2 meter	1,0000
21.7	I8141	Driver STD 30W LED lysbånd, 220-240 / 24Vdc	1,0000
21.8	P9637	Udfræsning for LED Lysbånd m/skjult ledning, (10W /meter) afbrudt not 2mm fra kant	1,0000

Benkeplater

Pos	Kode	Beskrivelse	Antall	Beløp
-1	50033	Silikonering mot bakvegg	1,0000	
26	BENKEPLATE	Dekton - Arga, 12 mm benkeplater, polert. Inkludert hull blandebatteri, planliming av koketopp, underliming av vask, frakt og montering.	1,0000	

Vasker

Pos	Kode	Beskrivelse	Antall	Beløp
18	MRG210-52MB	135.0664.410 - MRG 210-52, matt black,manuell,U/P.LIM Monterings type = Underlimt	1,0000	

Hvitevarer

Pos	Kode	Beskrivelse	Antall	Beløp
2.2	HB478G5B7	Siemens studioLine iQ500, Innbyggingsovn, 60 x 60 cm, Sort Bredde = 600, Høyde = 594, Dybde = 549	1,0000	
19	ED877HQ26E	Siemens studioLine iQ500, Induksjonstopp med integrert ventilator, 80 cm, Overflatemontering med ramme Platetopp med ventilator = Nei	1,0000	
23	SX65Z804CE	Siemens studioLine iQ500, Helintegrert oppvaskmaskin, 60 cm, XXL - ekstra høy	1,0000	
25	KI87SADE0	Siemens studioLine iQ500, Integrert kombiskap, 177.2 x 55.8 cm, soft close flathengsel	1,0000	

Leverings- og Monteringsbetingelser

Svane Kjøkkenet - Prosjektmarkedet

1. Generelt

Dette tilbudet er utarbeidet av Svane Kjøkkenet og gjelder for kjøkken-, bad- og garderobeleveranser iht. tilbud og godkjente tegninger. Alle leveranser skjer iht. NS 8417 og kjøpsloven. Der hvor våre vilkår avviker fra standarden, gjelder Svane Kjøkkenets betingelser. Eventuelle særavtaler skal være skriftlige.

2. Omfang og tilbudsgrunnlag

Tilbudet inkluderer kun de produkter, tjenester og mengder som er spesifisert i tilbudet. Tilbudet baserer seg

på mottatte plantegninger, snitt og romskjema. Eventuelle mengdeendringer, tilpasninger eller endringer i fremdrift og byggeteknisk utførelse kan medføre prisendring og påvirke leveringstid. Tilbudet forutsetter samlet bestilling og produksjon.

3. Pris og regulering

- Alle priser er oppgitt eks. mva.
- Tilbudet gjelder i 90 dager fra tilbudsdato.
- Prisene justeres i henhold til Statistisk Sentralbyrås byggekostnadsindeks for boligblokker, post 230 Kjøkkeninnredning
- Priser forutsetter samlet bestilling og produksjon. Ved delleveranser kan pristillegg forekomme.

4. Betalingsbetingelser

- Netto 30 dager fra fakturadato.
- Ved forsinket betaling påløper morarente iht. forsinkelsesrenteloven.
- Svane Kjøkkenet fakturerer entreprenør for standard leveranse og eventuelle tillegg i henhold til godkjente tilvalgsbestillinger.
- Alle tilvalg faktureres av entreprenør til sluttkunden. Svane Kjøkkenet leverer nødvendig grunnlag (tilbud, tegninger, tilvalgslistene) til entreprenør.

5. Levering

- Levering skjer til byggeplass på kjørbær vei, til bakkenivå eller annet sted anvist av entreprenør.
- Kjøper/entreprenør skal stille tilgjengelig låst og tørt varelager samt heis, kran og container uten kostnad for Svane.
- Risikoen for varene overføres til kunde/entreprenør når leveransen er kontrollert og signert mottatt på byggeplass, eller plassert på anvist, forsvarlig lagringssted iht. avtale.

6. Fremdrift og avrop

- Leveransetidspunkt avtales med prosjektleder.
- Endringer i leveringsdato senere enn 6 uker før avtalt levering kan medføre lagerkostnader.
- Kontrollmåling skal være gjennomført og skriftlig bekreftet senest 6 uker før avtalt levering, og minimum 4 uker før produksjonsstart.
- Endringer eller forsinkelser etter dette tidspunkt kan medføre forskyvning av levering og/eller tillegg i pris.

7. Montering

- Montering er inkludert i tilbudet, og utføres av Svane Kjøkkenets egne montører eller godkjente samarbeidspartnere, forutsatt at byggeplassen er klargjort iht. våre krav.
- Lokalet skal være tørt og låsbart, med nødvendige spikerslag på plass.

- Elektro og rør skal være frakoblet og klart for installasjon.
- Ekstraarbeider faktureres som tillegg.

8. Kvalitet og dokumentasjon

- Alle produkter tilfredsstiller kravene i TEK17 og øvrige relevante norske miljø- og kvalitetskrav.
- Produktene er produsert i Danmark og oppfyller både danske og norske standarder for kvalitet, miljø og sikkerhet.
- Leveres med nødvendig FDV-dokumentasjon, samsvarserklæring, miljødeklarasjon (EPD) og øvrig dokumentasjon som kreves for prosjektet.
- FDV-dokumentasjon leveres digitalt senest ved overlevering.

9. Reklamasjon og service

- Reklamasjon må meldes skriftlig innen rimelig tid etter at forholdet er oppdaget, og senest innen 5 år (forbruker) / 2 år (næring).
- Produkter som utgjør risiko for personskafe skal prioriteres for service innen 3 virkedager.
- Reklamasjon fritar ikke fra betalingsplikt uten skriftlig avtale.
- Service som skyldes forhold utenfor Svane Kjøkkenets kontroll faktureres etter gjeldende satser.

10. Tilvalgshåndtering - felles verdiskaping

- Tilvalgsprosessen håndteres av Svane Kjøkkenet i nært samarbeid med entreprenør.
- Alle tilvalg faktureres av entreprenør til sluttkunden, og Svane Kjøkkenet bistår entreprenøren i hele prosessen.
- Planlegging og gjennomføring av informasjonsmøter for boligkjøpere i samråd med entreprenør.
- Individuelle møter med kjøpere for rådgivning og optimalisering av løsninger.
- Utarbeidelse av tilbud, tegninger og dokumentasjon til entreprenør for videre oppfølging.
- Koordinering med entreprenør for å sikre at tekniske krav, endringsfrister og fremdrift overholdes.
- Målet er å sikre høy kundetilfredshet, effektiv prosess og størst mulig merverdi for prosjektet - i tett partnerskap mellom entreprenør og Svane Kjøkkenet.

11. Ansvarsbegrensning

- Svane Kjøkkenet er ikke ansvarlig for forsinkelser, merkostnader eller endringer som skyldes manglende eller feil fremdriftsplan, mangelfulle eller uriktige tegninger, feil mål eller forhold utenfor vår kontroll.
- Vi er ikke ansvarlig for skader eller kostnader som oppstår som følge av forhold på byggeplass vi ikke har kontroll over, herunder forsinkelser fra andre fag eller manglende klargjøring av lokalet.
- Vi er ikke ansvarlig for indirekte tap, som tapt fortjeneste, dagmulkt eller følgeskader.
- Endringer i underlag eller forutsetninger kan medføre behov for nytt tilbud og endret leveringstid.

12. Avbestilling og endringer

- Bestilling anses bindende når måltegnning er godkjent av kunde/entreprenør og bestilling sendt til produksjon.
- Avbestilling etter produksjonsstart faktureres i sin helhet.
- Endringer etter godkjent måltegnning kan medføre tillegg i pris og forskyvning av leveringstid.
- Endringer må være skriftlig avtalt, og produksjon eller levering vil først bli justert når endringen er bekreftet av Svane Kjøkkenet.

13. Forbehold

- Tilbudet forutsetter at Svane Kjøkkenet leverer hele prosjektet samlet, i henhold til spesifisert omfang.
- Tilbudet er basert på mottatte tegninger og opplysninger. Endringer i mengder, spesifikasjoner eller fremdrift kan gi pris- og tidskonsekvenser.
- Levering forutsetter at byggeplassen er tilgjengelig og klargjort i henhold til avtalte betingelser.
- Tilbudet er basert på dagens valutakurs, toll- og avgiftsnivå samt leverandørpriser. Endringer i disse forhold frem til levering kan påvirke prisen.
- Ved vesentlige avvik fra avtalte forutsetninger kan Svane Kjøkkenet trekke seg fra leveransen eller reforhandle vilkårene.

14. Montering utført av kunde eller tredjepart

- Dersom kjøkken, bad eller garderobe monteres av andre enn Svane Kjøkkenets egne montører eller godkjente samarbeidspartnere:
- Svane Kjøkkenet fraskriver seg alt ansvar for feil, mangler eller skader som skyldes feilmontering eller avvik fra våre anvisninger.
- Garantien gjelder kun dersom montering er utført i henhold til våre monteringsveiledninger og tekniske spesifikasjoner.
- Reklamasjoner som følge av feil utførelse vil bli avvist.
- Eventuelle utbedringer utført av Svane Kjøkkenet faktureres etter gjeldende satser, inkludert reise- og ventetid.

15. Garanti og FDV-dokumentasjon

- Svane Kjøkkenet gir 5 års garanti på skap, fronter og skuffer, samt 2 år på mekaniske og elektriske komponenter (hengsler, skinner, løftebeslag).
- Garantien gjelder fra overleveringsdato, forutsatt normal bruk og at produktene er montert i henhold til våre anvisninger.
- Skader eller mangler som skyldes feilmontering, fukt, uriktig bruk eller manglende vedlikehold dekkes ikke av garantien.
- FDV-dokumentasjon for kjøkken, bad og garderobe leveres digitalt til byggherre eller totalentreprenør senest ved overlevering.
- FDV inkluderer produktbeskrivelse, vedlikeholdsanvisning, samsvarserklæring, miljødeklarasjon (EPD) og garantivilkår, i tråd med krav i TEK17 og eventuelle BREEAM-sertifiseringer.

16. Ekstraarbeid og tilleggskostnader

Dersom Svane Kjøkkenet blir pålagt å utføre arbeid utover det som er inkludert i tilbudet, eller dersom oppdraget forsinkes eller kompliseres som følge av forhold utenfor vår kontroll, forbeholder vi oss retten til å fakturere følgende:

- Timepris for ekstraarbeid: etter gjeldende satser
 - Materialkostnader: iht. ordinære priser
 - Ventetid og reisetid: som følge av manglende fremdrift, utilgjengelighet eller manglende forberedelser på byggeplass
 - Omkjøringer, lagerleie eller ekstra leveranser som skyldes endringer fra byggherre eller entreprenør
- Alle tillegg avtales med ansvarlig kontaktperson før arbeid igangsettes, med mindre situasjonen tilsier at arbeidet må utføres umiddelbart.



Illustrasjon
Levering vil være i hht. leveransebeskrivelse og signert tilbudsbrev
Utvendige trapper og beplantning for illustrasjon

Denne tegningen tilhører HA HUS AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Beregnete tegnende arealer og oppmålte arealer kan variere. Takrenner, takstiger, snøfangere og baldakin er kun for illustrasjon. Prosjekteres og leveres iht. leveransebeskrivelse.

Bygningens ytermål er til utvendig kledning eller mur. Bygningens innermål er til bindingsverk innvendig.

					Tiltakshaver: Annerudbakken AS	Gnr./Bnr./Festenr.: 23/241	Dato opprettet: 14.08.25	Status: Fase	Sign.: UTR
					Byggeplass: Hønsfaret 8-10, 1384, Asker	Revisjon nr.:	Målestokk/A4:	PNnr.: 103125	Kontroll: KL
					Hustype: Spes	Ark nr.: 1	Type tegning: Utv. perspektiv		
Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr					



Areal BYA		
Type	Navn	Areal gulv

BYA

	BYA	137,1
1		137,1 m²

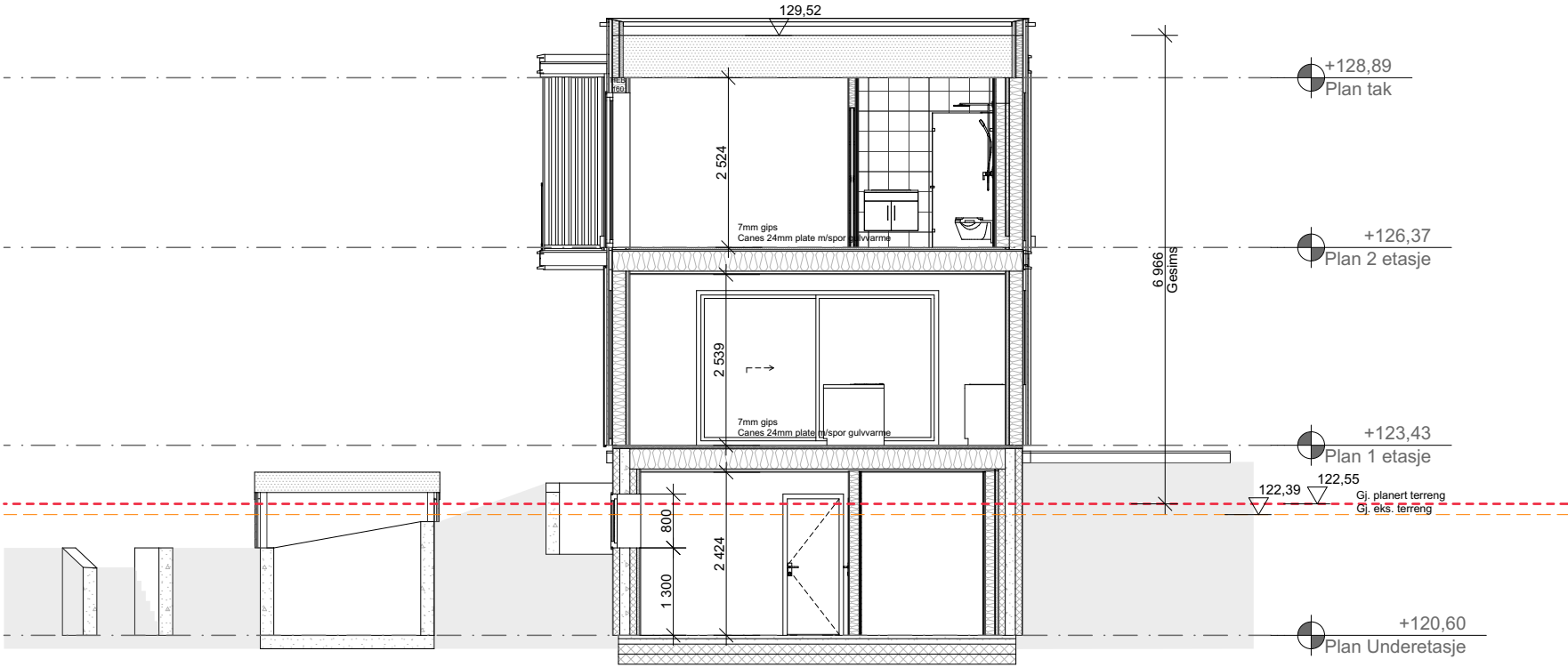
AREAL BRA

Type	Bolig	Navn	Etasje	Areal gulv
------	-------	------	--------	------------

BRA

	A	BRA	Plan Underetasje	72,9
	A	BRA	Plan 1 etasje	75,7
	A	BRA	Plan 2 etasje	75,1
				223,7 m²
	B	BRA	Plan Underetasje	37,3
	B	BRA	Plan 1 etasje	40,2
				77,5 m²
				301,2 m²

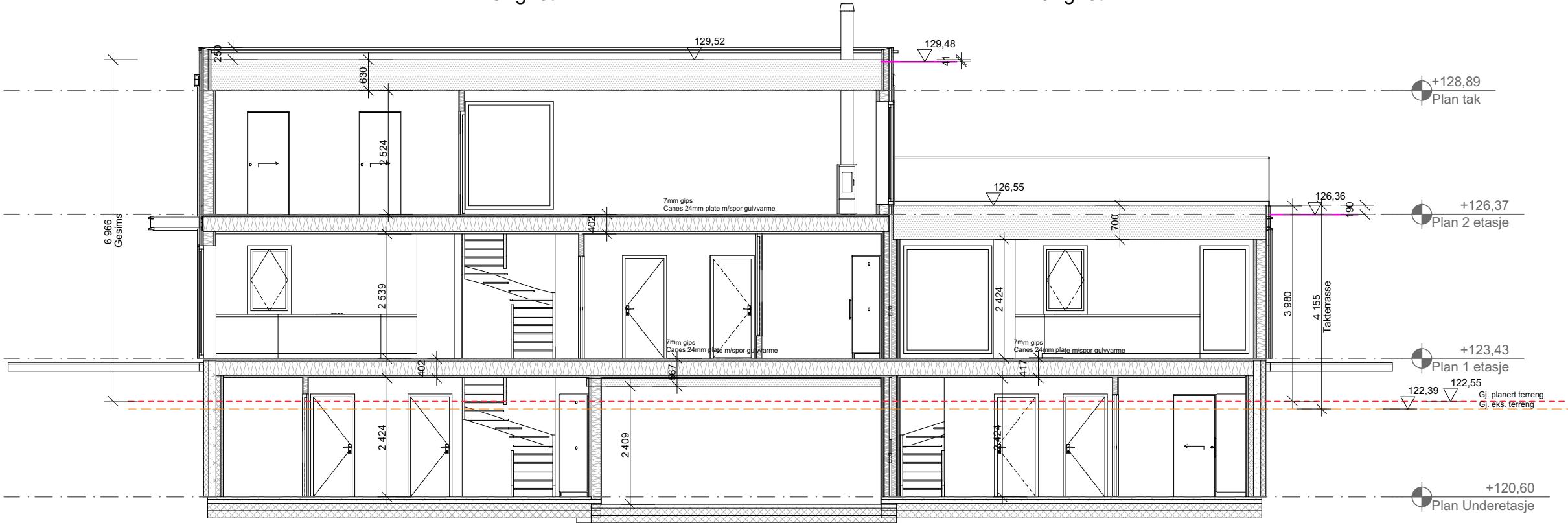
Snølast 4,9 kN/m²



1:100 Snitt C

Leilighet A

Leilighet B

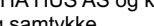


1:100 Snitt B

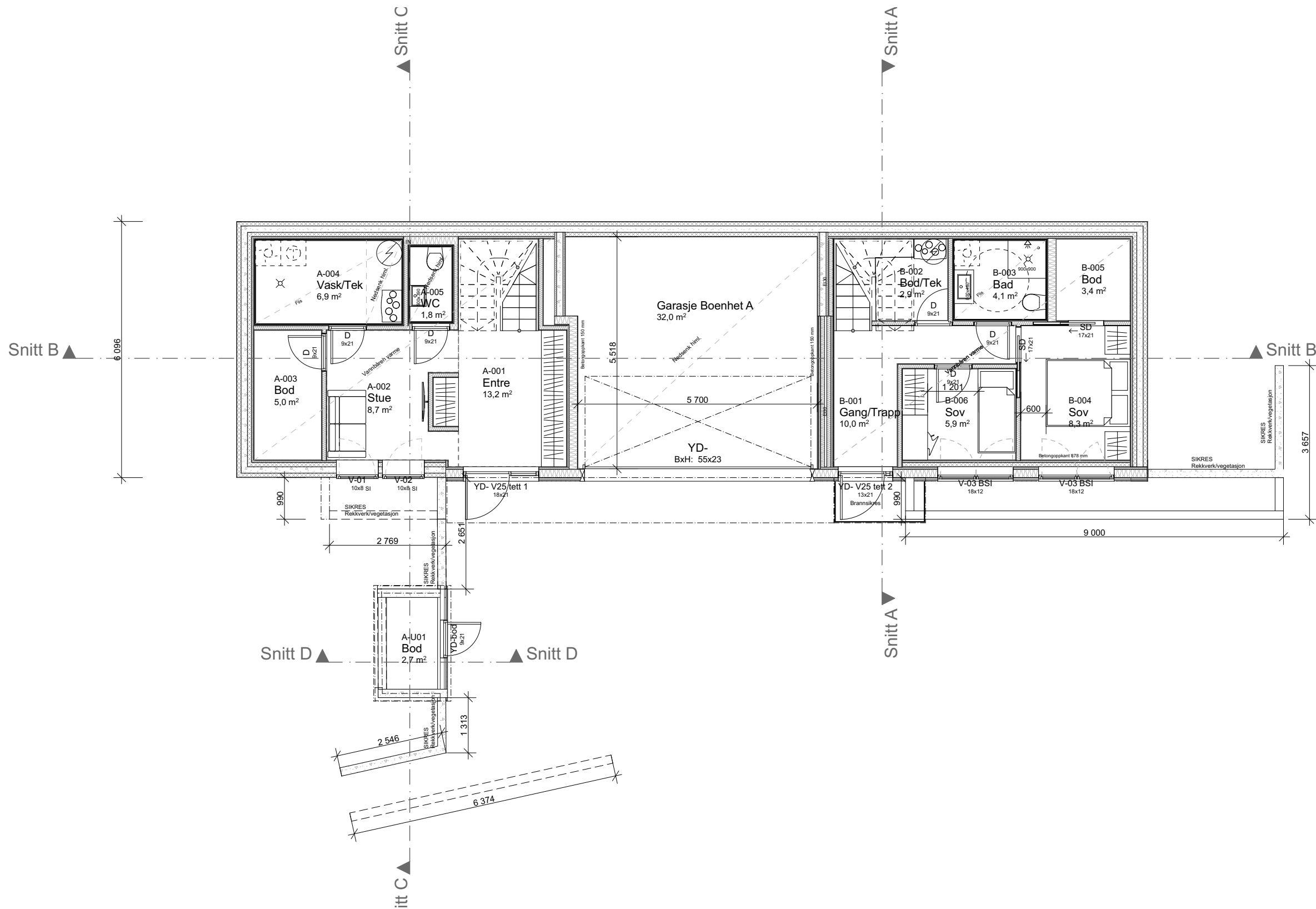
Ved flatt tak og kompakt tak/terrasser: innvendig nedløp

Beregnete tegnende arealer og oppmålte arealer kan variere. Takrenner, takstiger, snøfangere og baldakin er kun for illustrasjon. Prosjekteres og leveres iht. leveransebeskrivelse.

				Lokalisering:			Tiltakshaver: Annerudbakken AS	Gnr./Bnr./Festenr.: 23/241	Dato opprettet: 14.08.25	Status: Fase	Denne tegningen tilhører HA HUS AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.	
C	Flytte vindu V-04	25.09.25	UTR	KL			Byggeplass: Hønsfaret 8-10, 1384, Asker	Revisjon nr.:	Målestokk/A3: 1:100	PNnr.: 103125	Sign.: UTR	Bygningens yttermål er til utvendig kledning eller mur.
B	Rekkverk, balkong B	17.09.25	UTR	KL				Hustype: Spes	Ark nr.: 2	Type tegning: Snitt B, C, areal	Kontroll: KL	Bygningens innermål er til bindingsverk innvendig.
A	Produksjonstegninger	15.09.25	UTR	KL								
Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr								

**HA HUS**
Vi bygger slik du ønsker



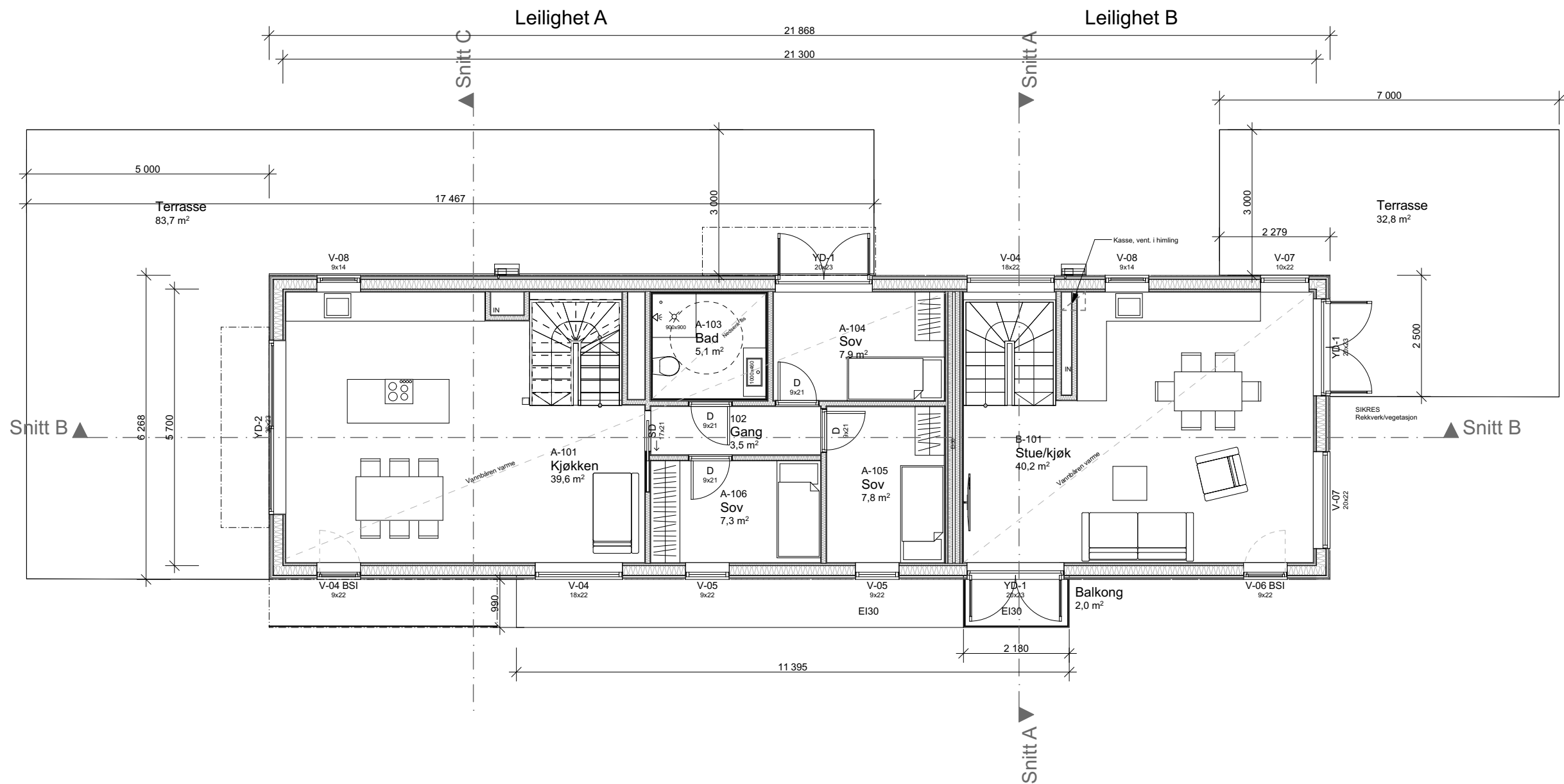


Ved flatt tak og kompakt tak/terrasser: innvendig nedløp

Beregnete tegnende arealer og oppmålte arealer kan variere. Takrenner, takstiger, snøfangere og baldakin er kun for illustrasjon. Prosjekteres og leveres iht. leveransebeskrivelse.

					Lokalisering:	Tiltakshaver:	Gnr./Bnr./Festenr.:	Dato opprettet:	Status:	Denne tegningen tilhører HA HUS AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.	
C	Flytte vindu V-04	25.09.25	UTR	KL		Annerudbakken AS	23/241	14.08.25	Fase	Sign.:	Bygningens yttermål er til utvendig kledning eller mur.
B	Rekkverk, balkong B	17.09.25	UTR	KL		Byggeplass:	Revisjon nr.:	Målestokk/A3:	PNnr.:	UTR	
A	Produksjonstegninger	15.09.25	UTR	KL		Hønsfaret 8-10, 1384, Asker	Ark nr.:	1:100	103125	Kontroll:	Bygningens innermål er til bindingsverk innvendig.
Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr		Hustype:	3	Type tegning:	Plan Underetasje	KL	



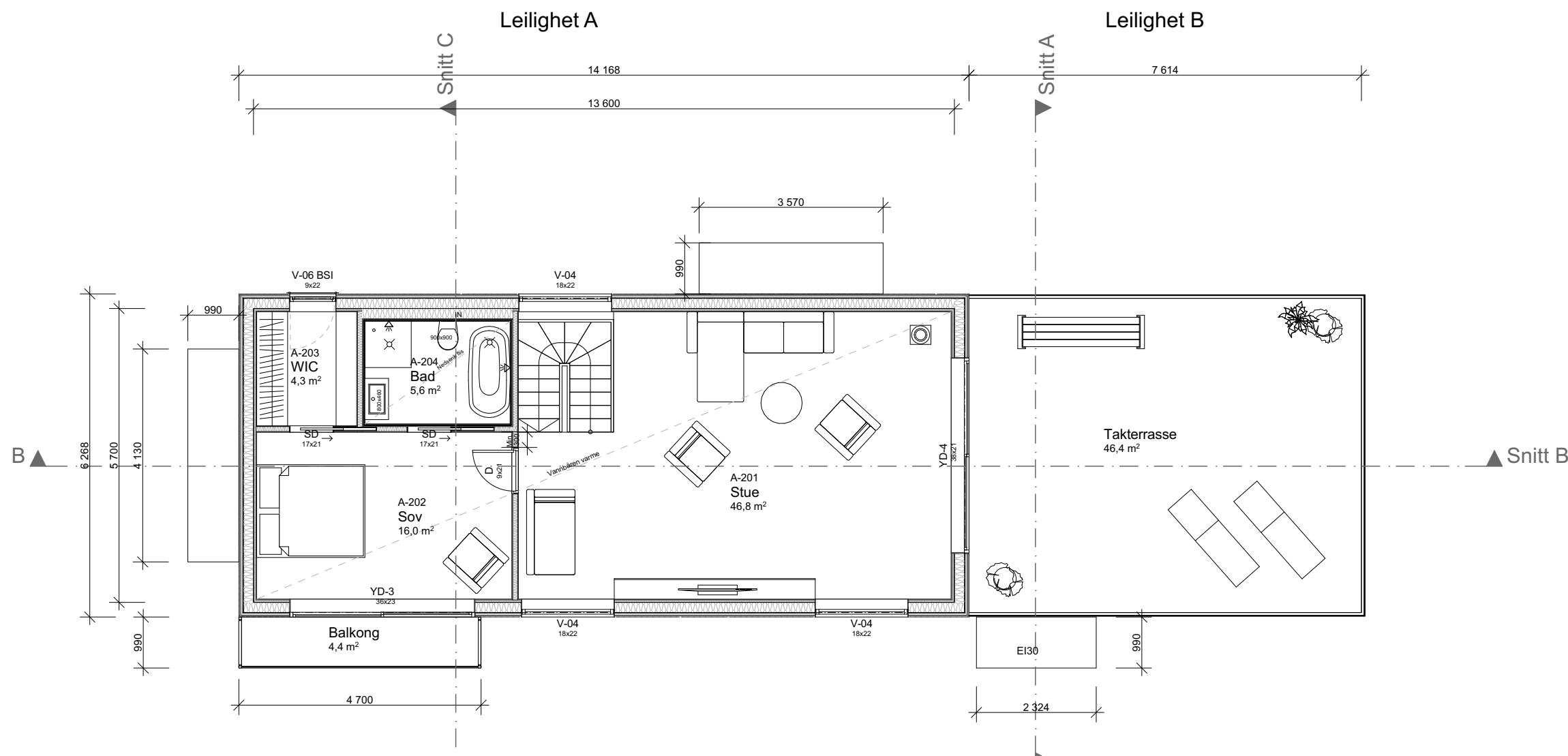


Ved flatt tak og kompakt tak/terrasser: innvendig nedløp

Beregnete tegnende arealer og oppmålte arealer kan variere. Takrenner, takstiger, snøfangere og baldakin er kun for illustrasjon. Prosjekteres og leveres iht. leveransebeskrivelse.

					Lokalisering:	Tiltakshaver:	Gnr./Bnr./Festenr.:	Dato opprettet:	Status:	Denne tegningen tilhører HA HUS AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.	
C	Flytte vindu V-04	25.09.25	UTR	KL		Annerudbakken AS	23/241	14.08.25	Fase		
B	Rekkverk, balkong B	17.09.25	UTR	KL		Byggeplass:	Revisjon nr.:	Målestokk/A3:	PNnr.:	Sign.:	Bygningens yttermål er til utvendig kledning eller mur.
A	Produksjonstegninger	15.09.25	UTR	KL		Hustype:	Ark nr.:	Type tegning:	Kontroll:	KL	Bygningens innermål er til bindingsverk innvendig.
Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr		Spes	4	Plan 1 etasje			

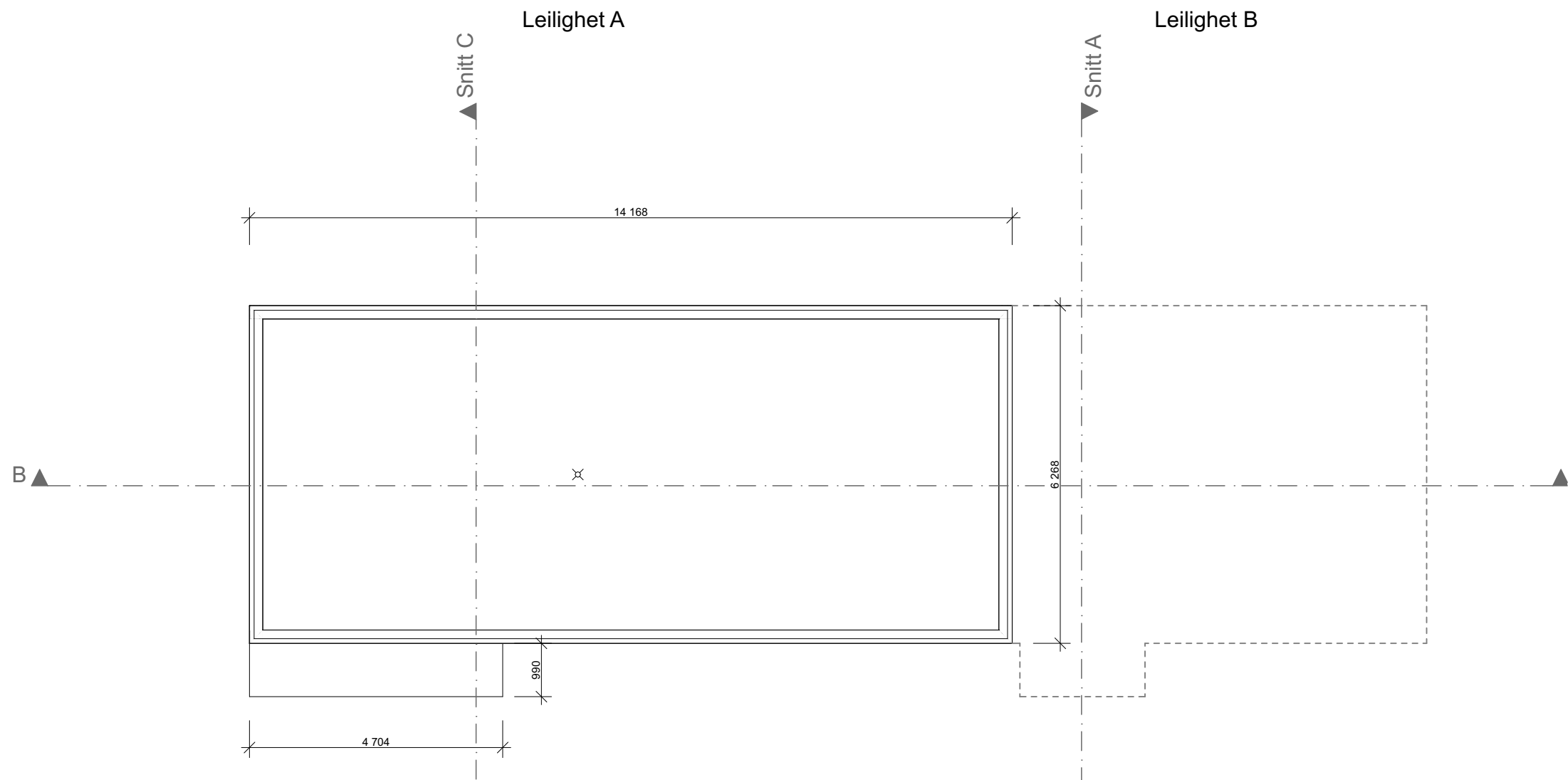




Ved flatt tak og kompakt tak/terrasser: innvendig nedløp

Beregnete tegnende arealer og oppmålte arealer kan variere. Takrenner, takstiger, snøfangere og baldakin er kun for illustrasjon. Prosjekteres og leveres iht. leveransebeskrivelse.

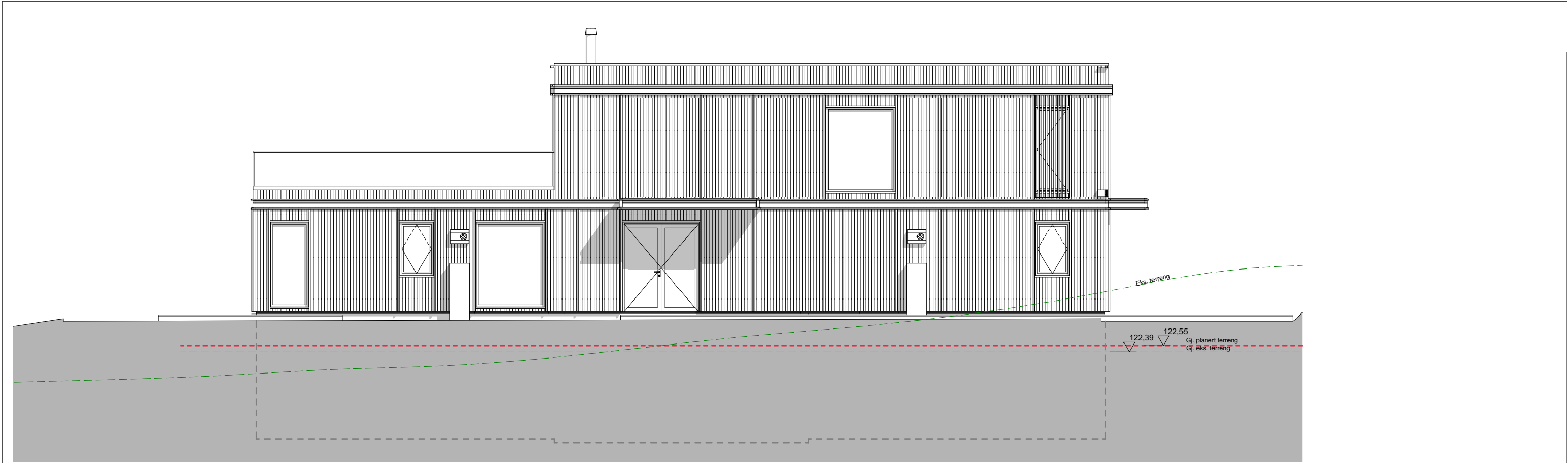
					Lokalisering:	Tiltakshaver:	Gnr./Bnr./Festenr.:	Dato opprettet:	Status:	Denne tegningen tilhører HA HUS AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.	
C	Flytte vindu V-04	25.09.25	UTR	KL		Annerudbakken AS	23/241	14.08.25	Fase	Bygningens yttermål er til utvendig kledning eller mur.	
B	Rekkverk, balkong B	17.09.25	UTR	KL		Byggeplass:	Revisjon nr.:	Målestokk/A3:	PNnr.:	Bygningens innermål er til bindingsverk innvendig.	
A	Produksjonstegninger	15.09.25	UTR	KL		Hustype:	Ark nr.:	Type tegning:	Kontroll:		
Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr		Hønsfaret 8-10, 1384, Asker	5	Plan 2 Etasje	KL		



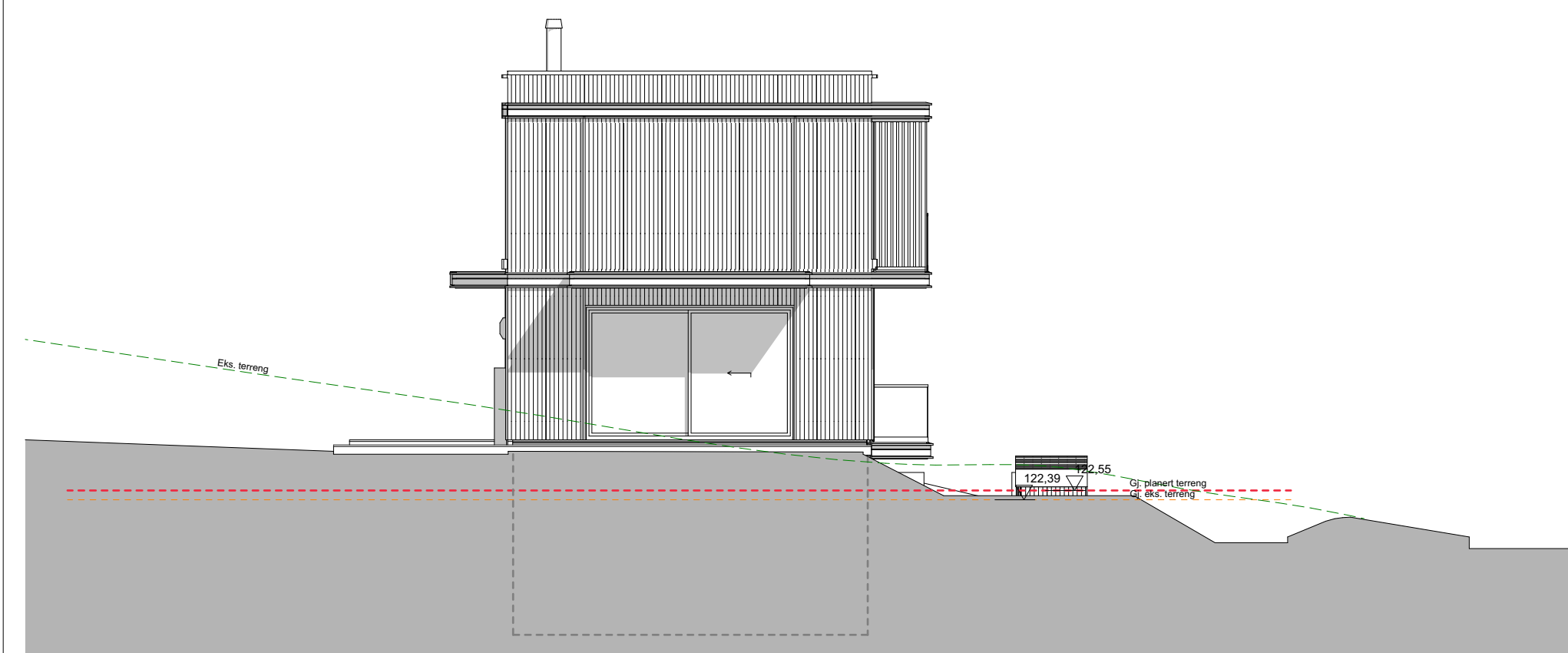
Ved flatt tak og kompakt tak/terrasser: innvendig nedløp

Beregnete tegnende arealer og oppmålte arealer kan variere. Takrenner, takstiger, snøfangere og baldakin er kun for illustrasjon. Prosjekteres og leveres iht. leveransebeskrivelse.

					Lokalisering:	Tiltakshaver:	Gnr./Bnr./Festenr.:	Dato opprettet:	Status:	Denne tegningen tilhører HA HUS AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.	
C	Flytte vindu V-04	25.09.25	UTR	KL		Annerudbakken AS	23/241	14.08.25	Fase		
B	Rekkverk, balkong B	17.09.25	UTR	KL		Byggeplass:	Revisjon nr.:	Målestokk/A3:	PNnr.:	Sign.:	Bygningens yttermål er til utvendig kledning eller mur.
A	Produksjonstegninger	15.09.25	UTR	KL		Hønsfaret 8-10, 1384, Asker		1:100	103125	UTR	
Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr		Hustype: Spes	Ark nr.:	Type tegning:	Kontroll:	KL	Bygningens innermål er til bindingsverk innvendig.



1:100 Fasade Nord



1:100 Fasade Vest

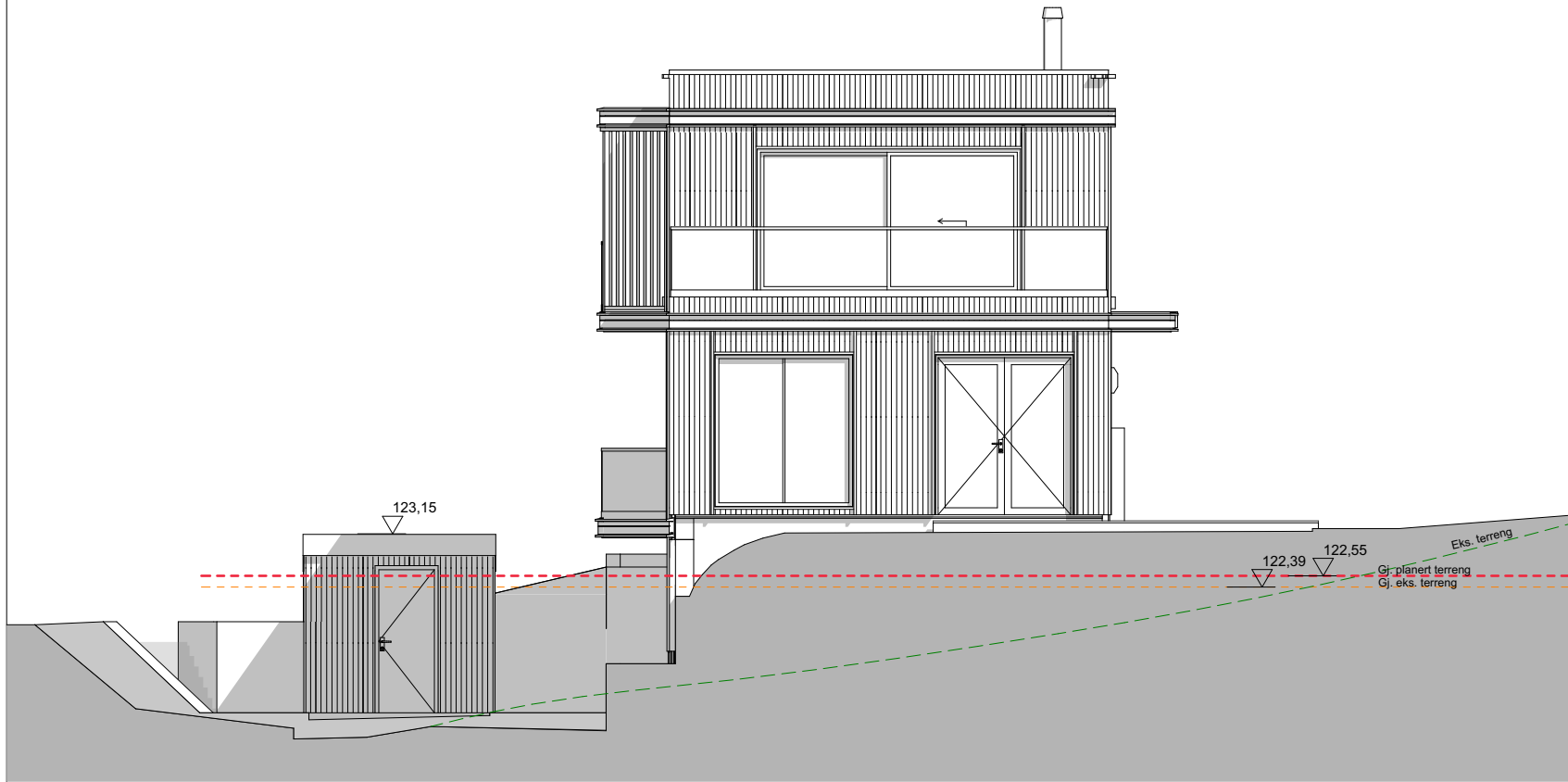
Ved flatt tak og kompakt tak/terrasser: innvendig nedløp

Beregnete tegnende arealer og oppmålte arealer kan variere. Takrenner, takstiger, snøfangere og baldakin er kun for illustrasjon. Prosjekteres og leveres iht. leveransebeskrivelse.

					Lokalisering:	Tiltakshaver:	Gnr./Bnr./Festenr.:	Dato opprettet:	Status:	Denne tegningen tilhører HA HUS AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.	
C	Flytte vindu V-04	25.09.25	UTR	KL		Annerudbakken AS	23/241	14.08.25	Fase	Sign.:	Bygningens yttermål er til utvendig kledning eller mur.
B	Rekkverk, balkong B	17.09.25	UTR	KL		Byggeplass:	Revisjon nr.:	Målestokk/A3:	PNnr.:	UTR	
A	Produksjonstegninger	15.09.25	UTR	KL		Hustype:	Ark nr.:	Type tegning:	Kontroll:	KL	Bygningens innermål er til bindingsverk innvendig.
Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr		Spes	7	Fasade Nord og Vest			

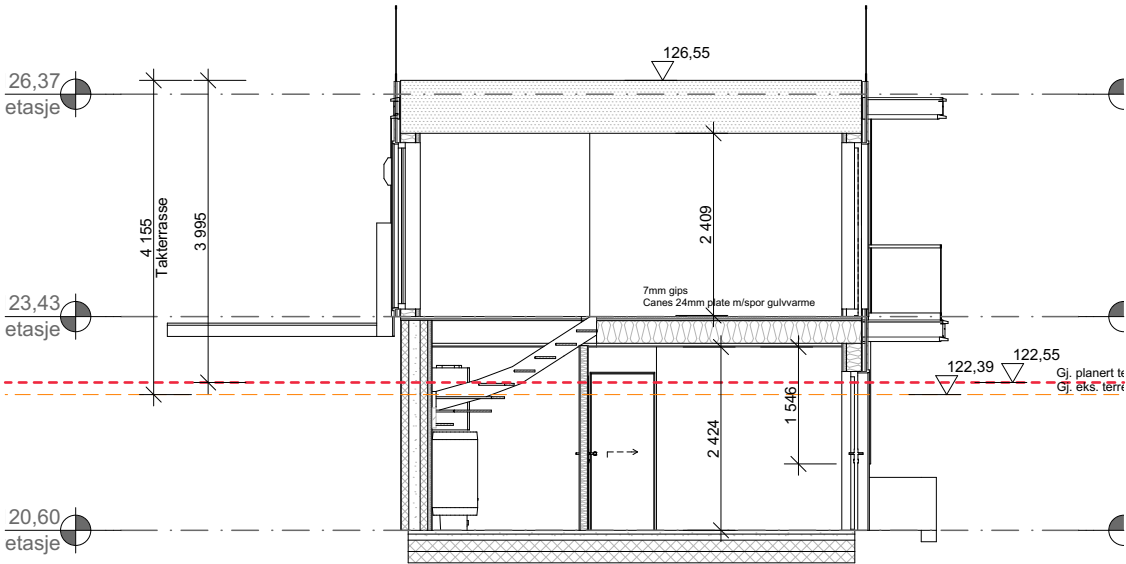


1:100 Fasade Sør



1:100 Fasade Øst

Ved flatt tak og kompakt tak/terrasser: innvendig nedløp



1:100 Snitt A

Beregnete tegnende arealer og oppmålte arealer kan variere. Takrenner, takstiger, snøfangere og baldakin er kun for illustrasjon. Prosjekteres og leveres iht. leveransebeskrivelse.

Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	Lokalisering:	Tiltakshaver:	Gnr./Bnr./Festenr.:	Dato opprettet:	Status:	Denne tegningen tilhører HA HUS AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.
C	Flytte vindu V-04	25.09.25	UTR	KL		Annerudbakken AS	23/241	14.08.25	Fase	
B	Rekkverk, balkong B	17.09.25	UTR	KL		Byggeplass: Hønsfaret 8-10, 1384, Asker	Revisjon nr.:	Målestokk/A3: 1:100	PNnr.: 103125	
A	Produksjonstegninger	15.09.25	UTR	KL		Hustype: Spes	Ark nr.: 8	Type tegning: Fasade Sør, øst, snitt A	Kontroll: KL	

LEVERANSEBESKRIVELSE FOR HØNSFARET 8-10

Dato: 12.01.2026

GENERELT

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner.

Beskrivelsen suppleres av romskjema som redegjør spesielt for overflater og utstyrsleveranse for tomannsboligen. Dersom det skulle forekomme at denne beskrivelsen og romskjema er i motstrid, har romskjema forrang. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid denne beskrivelse som er retningsgivende. Det tas et generelt forbehold om at det kan leveres tilsvarende eller likeverdige produkter.

Enkelte illustrasjoner i tegningsmateriale og øvrig salgsmateriell kan vise forhold som ikke er med i leveransen, så som møblering, garderobeinnredning, fargevalg, tepper, dør- og vindusform, belysning, bygningsmessige detaljer, f.eks. fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, utomhusdetaljer, blomsterkasser, beplantning etc.

Det tas forbehold om mindre avvik fra de oppgitte arealer, da beregningene som fremkommer i liste vedlagt kjøpekontrakten er foretatt basert på kontraktstegninger. Salgstegningene i prospekt er ikke egnet for måltakning, da det er de ferdig prosjekterte og detaljerte arbeidstegninger det bygges etter. Romstørrelser og terrasser er avrundet til en desimal. Arealene i salgsmaterialet er ikke å betrakte som eksakte arealer, og inntil 5% avvik fra det markedsførte arealet gir ikke grunnlag for prisjustering.

Videre kan vindusstørrelser og åpningsbarhet, samt vindu- og dørplassering, avvike fra de generelle planer, som følge av bl.a. bærestruktur, energiberegninger og den arkitektoniske utformingen av bygget. Det presiseres at kjøkkenomfang leveres i henhold til egen kjøkkentegning. Viser til egne vedlagte kjøkkentegninger.

Prosjektet er rammesøkt etter teknisk forskrift TEK 17. Teknisk anlegg leveres iht. gjeldende forskrifter.

Alle opplysningene i denne beskrivelsen er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, uten vesentlig å forringe den generelle standard. Følgelig vil slike endringer ikke gi grunnlag for prisavslag.

PROSJEKTETS ORGANISERING

Utbygger er Ånnerudbakken AS v/Oxer Eiendom AS.

Prosjektselgere fra Eiendomsmegler Krogsveen AS, avd. Asker, vil forestå salget av boligene og oppgjøret.

Arkitekt for prosjektet er Hartmann Arkitekter.

Entreprenør for prosjektet er HA HUS AS.

BYGNINGER

Tomannsboligen er på tre etasjer og oppføres i bindingsverk av tre med systembehandlet utvendig kledning, dobbelfals 148x19, stående med spor, med to strøk inkludert grunning. Kuttflater på utvendig kledning blir beiset eller malt. Underetasjen oppføres som murt/støpt vegg og bindingsverk av tre. Gulvet i underetasjen blir utført som støpt plate på mark. Radonsperre leveres som en del av platen på mark.

Etasjeskillene blir utført som bjelkelag av tre med gulvplater av spon eller tilsvarende. Bjelkelagene blir isolert med 100 mm isolasjon. Himling blir utført som sparklet og malt gipshimling.

Taket leveres som kompakttak, teknet og med fall til enten innvendig eller utvendig nedløp. Fargen på tekking vil være sort, og gesimsbeslagene vil også være i sort utførelse. Kledningen under gesimsen blir utført som spaltekledning.

Innvendige vegger leveres av isolert bindingsverk av tre, med sparklet og malte gipsplater eller murt/støpte vegger. Veggene mellom boligseksjonene i tomannsboligene leveres som lydvegger med dobbelisolert bindingsverk og to lag gips på hver side eller murt/støpt vegg med isolasjon.

UTOMHUS

Utomhusområdet vil bli utarbeidet med bakgrunn i plasseringene vist i utomhusplan datert 24.11.2025. Utomhusområdet opparbeides maskinplanert med ferdigplen. Hekkebepantning blir av typen bøkehekk, 80-120 cm eller tilsvarende, med 2 planter per meter. Utvendige trapper blir levert som granittelementer montert på pukkfundament. Prydtrær blir plantet i henhold til plasseringene på utomhusplanen.

Gårdsplassarealet opparbeides med rød singel som topplag. Det leveres en 4,3 m² stor utvendig sportsbod til Hønsfaret 8, med støpt betonggulv og pulttak med asfaltbelegg. Markterrasser leveres i henhold til arkitekttegninger datert 25.09.2025, og utføres i trykkimpregnerte materialer.

Kjøper vil ikke bli forelagt mer detaljerte utomhusplaner enn det som er vedlagt salgsprospektet. Utbygger forbeholder seg retten til å gjøre justeringer av

utomhusplanen dersom det skulle bli nødvendig som en del av detaljprosjekteringen. Postkassestativ, blomsterkasser eller utvendig stige (stige som settes fra bakke til tak) blir ikke levert. Det tas forbehold om at utomhusarealer ikke er ferdig opparbeidet ved overlevering av boligen, da arbeidene ferdigstilles etter årstid.

PARKERING

Det tilhører en dobbeltgarasje til Hønsfaret 8. Hønsfaret 10 har parkering på gårdsplassen. Dobbeltgarasjen blir tilrettelagt med 32 mm trekkør for elbillader. Hønsfaret 10 får tilrettelagt for 32mm trekkør for elbillader ved inngangspartiet sitt. Som tilvalg vil det være mulig å få montert elbillader av typen Easee Home lader eller tilsvarende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

VENTILASJON

Det leveres balansert ventilasjon for hver av boligene. Alle ventilasjonskanaler legges skjult/innkasset. Unntak kan forekomme i bodarealer og i teknisk rom.

OPPVARMING

Boligene leveres med vannbåren gulvvarme i alle rom, med unntak av rom med fliser på gulvet, der blir det levert elektrisk gulvvarme. I tillegg leveres en vedfyrt peisovn av typen i40-3 med direkte ventilert stålppe fra Visionline til Hønsfaret 8.

ELEKTRISKE INSTALLASJONER

De elektriske installasjonene leveres i henhold til offentlige myndigheters forskriftskrav, TEK 17 og NEK 400. Det benyttes fortrinnsvis skjult anlegg. For hver boenhet leveres ett sikringsskap med overbelastningsvern (hovedsikringer), overspenningsvern, automatsikringer, og nødvendige jordfeilbrytere. Alle stikkontakter leveres barnesikre, unntatt til komfyr, kjøleskap og ventilasjonsvifte.

Stikkontakter, brytere og dimmere leveres av typen Elko Plus i hvit utførelse i boligene. Antall elektriske punkt i leilighetene er i henhold til NEK 400. Sikringsskap plasseres i bod, entré eller annet egnet sted.

Ringeanlegg og brannvarsling

Det leveres komplett anlegg som består av ringeklokke med innebygget eller separat trafo, samt ringeknapp montert ved hovedinngang. Det installeres seriekoblet røykvarsler med strømtilkobling og batteribackup. Det leveres minimum en røykvarsler pr. etasje.

Lys

Boligene leveres med opplegg for lyspunkt i alle rom. Medberegnet i dette er downlights i blant annet entre, stue og på bad. Det leveres utvendige spotter ved

inngangspartiet, samt detaljbelysning av typen SG Artes sort 2700K i tilknytning til hver terrasse. Dobbeltgarasjen vil få uttak for lampepunkt i tak.

Tv/data

I hver bolig leveres et tv-/ internettuttak i tilknytning til hver av stuene. Boliger klargjøres for fibertilkobling med Telenor som leverandør. Det er opp til kjøper selv å bestille abonnement av valgt internett/ tv – leverandør.

VANN- OG AVLØPSANLEGG

Alt utvendig og innvendig rørleggerarbeid blir levert etter gjeldende krav/ reglement. Rørledninger for kaldt- og varmt forbruksvann utføres som rør i rør system. Utvendig og innvendig avløpsledninger utføres som normale plast avløpsrør. Der rørene ikke kan legges skjult blir disse kasset inn, med unntak av i rom som bod eller teknisk rom. Det leveres 1 stk frostsikker utekran for hver bolig. Det leveres automatisk lekkasjestopper ved vanninstallasjoner i rom uten sluk.

Der hvor det er vist muligheter for installasjoner knyttet til VVS med påtegning av «stiplede» linjer er dette tenkt som mulige løsninger hvor kunde selv i etterkant kan montere dette. Rør-opplegg til dette er inkludert i leveransen, og føres fram gjennom vegg/gulv og avsluttes der. Hønsfaret 8 leveres med badekar.

BOLIGLEVERANSE

GENERELT

Se vedlagte romskjema som beskriver standard overflatebehandling av gulv, vegg og tak i de ulike rommene.

HIMLINGSHØYDE

Himlingshøyde for Hønsfaret 8 blir ca. 2,5 m i 1. og 2. etasje og 2,4 meter i underetasjen. I Hønsfaret 10 blir himlingshøyden ca. 2,4 meter. Se individuelle planer for mer detaljert angivelse av himlingshøyder. Arkitekttegningene tar utgangspunkt i himlingshøyder uten parkett som bygger ca. 14mm. Innkassinger for tekniske føringer kan også forekomme i mindre områder i andre rom enn de ovennevnte. Det tas forbehold om at mindre avvik kan forekomme.

KJØKKEN OG GARDEROBE

Det leveres kjøkkeninnredning fra Svane kjøkkenet eller tilvarende, med hvitevarer fra Siemens Studioline. Benkeplaten er polert keramikk av typen Dekton Arga. Kjøkkenøyen er utstyrt med planlimt koketopp. Vasken er underlimt og er av typen Frankie MRG 210/110-52 TL – Matt Black eller tilsvarende, med kjøkkenarmaturet Tapwell RIN885 med to-stråling og uttrekksdusj. Det leveres kildesorteringssystem til kjøkkenene. Garderobeskap er ikke medregnet, men kan leveres som tilvalg fra Svane kjøkkenet. Selger forbeholder seg retten til å endre kjøkkenleveransen til et tilsvarende produkt dersom Svane kjøkkenet ikke er i stand til å levere som avtalt

BAD/ VÅTROM

Alle bad leveres med flislagte gulv. Baderomsveggene leveres både i flislagt og malt utførelse etter godkjent våtromssystem. Det leveres vegghengt toalett og servantmøbel av typen Linn Hilde 80/100cm og Mie 50cm, med veggspeil. Servantarmatur leveres av typen Tapwell BI071 Krom eller tilsvarende. Dusjarmatur leveres av typen Rainshower Tiril fra Vikingbad. Det leveres kvadratiske slukrister i børstet stål. Dusjvegger i herdet glass leveres til bad med inntegnet dusj. Badekar leveres der det er inntegnet på plantegningen av typen Ellipse Badekar fra Vikingbad med Tapwell RT022 armatur.

Vaskerom leveres med flislagte gulv og med malte vegger etter godkjent våtromssystem. Varmtvannsbereder i Hønsfaret 8 blir dobbeltmantlet og er av typen Oso EPC 300 eller tilsvarende. I Hønsfaret 10 leveres det Canes gulvvarmesentral, med separat varmtvannstank.

INNVENDIGE OVERFLATER OG MATERIALER

GULV

Det legges 14mm parkett av typen Cello 1-stavs børstet Cappuchino Eik i alle rom som ikke skal flislegges. Det legges gulvflis i hele eller deler av entre, bad, vaskerom og wc som av typen Azuma 60AG RM 60x60 og MK Azuma 30AG 5x5 i dusjsonen.

VEGGER

Innvendige vegger blir sparklet og malt eller flislagt. Viser til romskjema for nærmere beskrivelse av fargevalg og type fliser.

HIMLING

Alle himlinger utføres som sparklet og malt gipshimling. Himlingen males i fargen NCS-S0502Y (Bomull). Deler av himling kan ha nedforinger pga. tekniske føringer som ikke er vist på plantegningene.

VINDUER/ TERRASSEDØRER

Vinduer og terrassedører leveres ferdig overflatebehandlet fra fabrikk i sort farge som er avstemt til fasadene. Åpningsbare vinduer leveres med barnesikring og mekanisme for låsing i luftestilling.

SOLAVSKJERMING

Utvendig solavskjerming leveres ikke, men det er klargjort for de fleste vinduene med utvendig stikkontakt i henhold til elektrotegninger.

DØRER

Hovedinngangsdør til boligen leveres av typen Swedoor C7010 ytterdør i fargen sort. Alle innvendige dører har dempelist og leveres hvitmalt i slett utførelse med hvite karmner. Dørene leveres ferdig behandlet fra fabrikk. Det vil være synlige innfestinger

listverk. Alle innvendige dører leveres med flate terskler for å sikre luftstrømning gjennom leiligheten slik at ventilasjonsanlegget fungerer optimalt. Innvendige dørhåndtak leveres i sort utførelse.

LISTVERK

Det leveres listefritt i tak og rundt vinduer/ytterdør. For dører leveres gerikter av typen hvitmalt rettkant furu dimensjon 12 x 58 mm. Fotlister leveres hvitmalt rettkant furu dimensjon 12 x 58 mm. Listverket overleveres med synlige stifter/spikerhull.

PEISOVN

Det leveres peisovn av typen i40-3 med direkteventilert stålppe fra Visionline i Hønsfaret 8.

TRAPPER

Innvendig trapp er av typen Fauna og leveres fra Stryntrappa med snøhvite eiketrinn med stusstrinn i underetasjen. Trappevanger, rekkverk med spiler og håndløper i hvit utførelse.

TERRASSE /UTVENDIG REKKVERK

Terrasse leveres som vist på utomhusplan og arkitekttegninger. Det leveres glassrekkverk uten stolper og håndløper på takterrassene. Rekkverk vil være trukket noe inn fra gesims. Terrassegulv samt utvendig rekkverk utføres med trykkimpregnerte materialer. Trykkimpregnerte materialer må påregnes å etterbehandles.

TILVALGSMULIGHETER

Tidlig involvering i kjøpsprosessen gir større muligheter for personlige tilvalg. Ta kontakt for nærmere avklaringer knyttet til prosess.



Svane Kjøkkenet Drammen

Nedre Torggate 18,
 3015 Drammen
 Telefon: 32178018 Mobil: Faks:
 Organisasjonsnr.:
 E-Mail: post@svanedrammen.no
 Hjemmeside: no.svane.com

Svane Kjøkkenet

Køkken
 Deco Colour

Kunde

Annerudbakken AS
 Hønsfaret 8-10,
 1383 ASKER
 Tlf Tlf.priv.
 Mobil Faks
 E-Mail post@oxer.no

Plantegning: 36620252/1/1 Hønsfaret 8 - Kjøkken
Prosjekt: Hønsfaret - Ånnerudbakken AS

Skrevet ut: 18.12.2025



Skala: Tilpasset ramme

Svane Kjøkkenet Drammen

Nedre Torggate 18,
3015 Drammen
Telefon: 32178018 Mobil: Faks:
Organisasjonsnr.:
E-Mail: post@svanedrammmen.no
Hjemmeside: no.svane.com

Svane Kjøkkenet

Køkken
Deco Colour

Kunde

Ånnerudbakken AS
Hønsfaret 8-10,
1383 ASKER
Tlf Tlf.priv.
Mobil Faks
E-Mail post@oxer.no

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Selger: Marius Strandseter

Side:1 (1)

Svane Kjøkkenet Drammen

Tilbud

Nedre Torggate 18, 3015 Drammen
Tlf: 32178018 Mobil: Faks:
post@svanedrammen.no no.svane.com
Organisasjonsnr.:
Bankgiro: Postgiro:

Kundenr.:
Ånnerudbakken AS
Drengsrudbekken 12
1383 ASKER

Leveringsadresse:
Ånnerudbakken AS
Hønsfaret 8-10, 1384
ASKER

Tilbudsnr.	:668/1
Tilbuds dato	:06.01.26
Gyldig til	:31.03.26
Selger	:Marius Strandseter
E-Mail	:ms@svanedrammen.no
Deres ref	:David Andersen
Tlf	:911 91 293
E-Mail	:da@oxer.no
Transport	:Levering med innbæring
Leveringsbet.	:Ferdig montert
Leveringstid	:8 uker fra bestilling
Betaling	:20 dager netto

Spesifikasjon av prosjekt nr. 36620252/1/1: Hønsfaret 8/Kjøkken

Svane Kjøkkenet

Køkken	: Deco Colour
Udførelse	: Greige
Korpusforkanter	: Greige Colour
Frisider	: Greige Colour
Greb	: G1314S - Junction Mat Sort cc. 160mm
Skuffe-/bakketype	: Lux Hvid, blumotion STD
Hængselsvalg	: Hængsel m/dæmper
Bagplade til fremrykket	: Hvid Melamin
tilpasning	
Sidepaneler/gavle	: Finér Lodret
Udførelse	: Bronze
Tilpasninger	: Malet
Udførelse	: Greige Colour
Sokkel	: Malet
Udførelse	: Greige Colour
Sokkel: Valg 1	: Finér
Udførelse	: Bronze

Scan Granitt Benkeplater

Benkeplater	: Dekton
Utførelse benkeplate	: Arga
Benkeplatetykkelse	: 12mm
Utførelse overflate	: Polert
Utførelse kantprofil	: Rett

Franke KS Norway

Vasker og tilbehør	: Franke
--------------------	----------

Kjøkken

Pos	Kode	Beskrivelse	Hengsl. Enhet	Antall	Beløp
1	K9301	Tilpasning. H:704 B:50 D:16 Bredde = 16, Høyde = 704, Dybde = 605	stk	1,0000	
2	U4108	Underskab, 2 skuffer. H:704 B:800 D:581	stk	1,0000	

3	U18566-2	Underskab, t/vask, 1 front, 2-delt sammensat, m/affalds-system Reuse, 2 x 13,5 l. og 1 x 18,5 l spande, 2 skillerum, 1 kompressionslåg, 110mm. bag skuffe. H:704 B:600 D:581	stk	1,0000
4	L20166-2OPV	Blændlåge, t/opvasker, 2-delt sammensat. H:700 B:596	stk	1,0000
5	U4118	Underskab, 2 skuffer, 1 bakke. H:704 B:800 D:581	stk	1,0000
5.1	_1016	Skuffetilbehør hvid (lux) B:800	stk	1,0000
5.2	I0688	Bestikindsats, lux, SKY 80 plast, Hvid nubret. H:60 B:800 D:522	stk	1,0000
6	K3030	Gavlplade 16 mm. H:2480 B:16 D:704 Høyde = 2304, Dybde = 605 <i>Malet</i> <i>Udførelse Greige Colour</i>	stk	1,0000
7	H3166	Højskab, t/ovn, 2 låger, 1 hylde, bakkerum, m/ventilation, hul: 594mm. H:1952 B:600 D:581	H stk	1,0000
8	H1216	Højskab, t/integreret køl-frys, 2 blændlåger løs med, 1 halv bund m/2 stk. afstandslister, 1 hylde t/køl, m/ventilation. H:1952 B:600 D:581	H stk	1,0000
9	K9918	Tilpasning, kantet 1 side, 2 ender. H:2480 B:180 D:16 Bredde = 68, Høyde = 2304, Dybde = 581	stk	1,0000
10	T3226	Topskab, aventos tophængt låge. H:352 B:600 D:581	stk	1,0000
11	O1217	Overskab, m/dobbelt låger, 2 hylder. H:704 B:700 D:320 Sokkel = Valg 1 <i>NOTES Finér</i> <i>Udførelse Bronze Lodret</i> <i>Korpusforkanter Bronze ABS</i> <i>Frisider Bronze Finér</i>	stk	1,0000
12	K3354	Gavlplade 16 mm. H:884 B:16 D:950	stk	1,0000
13	U4107	Underskab, 2 skuffer. H:704 B:700 D:581 <i>NOTES Finér</i> <i>Udførelse Bronze Lodret</i> <i>Korpusforkanter Bronze ABS</i> <i>Frisider Bronze Finér</i>	stk	1,0000
14	O1208	Overskab, m/dobbelt låger, 2 hylder, m/bøjle. H:704 B:800 D:320 Sokkel = Valg 1 <i>NOTES Finér</i> <i>Udførelse Bronze Lodret</i> <i>Korpusforkanter Bronze ABS</i> <i>Frisider Bronze Finér</i>	stk	1,0000
15	U2058	Underskab, t/kogeplade m/int. emhætte, m/jernsarg, 2 skuffer D:500, udblæsning bag bagbeklædning. H:704 B:800 D:546 Sokkel = Valg 1 <i>NOTES Finér</i> <i>Udførelse Bronze Lodret</i> <i>Korpusforkanter Bronze ABS</i> <i>Frisider Bronze Finér</i>	stk	1,0000
16	O1217	Overskab, m/dobbelt låger, 2 hylder. H:704 B:700 D:320 Sokkel = Valg 1 <i>NOTES Finér</i> <i>Udførelse Bronze Lodret</i> <i>Korpusforkanter Bronze ABS</i> <i>Frisider Bronze Finér</i>	stk	1,0000
17	K3354	Gavlplade 16 mm. H:884 B:16 D:950	stk	1,0000

18	U4117	Underskab, 2 skuffer, 1 bakke. H:704 B:700 D:581 <i>NOTES Finér</i> <i>Udførelse Bronze Lodret</i> <i>Korpusforkanter Bronze ABS</i> <i>Frisider Bronze Finér</i>	stk	1,0000
21	T3216	Topskab, aventos tophængt låge. H:352 B:600 D:516	stk	1,0000
450	G1314S	Greb Junction Mat Sort cc. 160mm	stk	24,0000
502	S2200B	Sokkel m/1 ende, m/8 ben. H:180 B:1254 D:530	stk	1,0000
503	S2400B	Sokkel m/1 ende, usamlet, m/16 ben. H:180 B:2496 D:530	stk	2,0000
504	S2200B	Sokkel m/1 ende, m/8 ben. H:180 B:1254 D:530 Sokkel: Valg 1	stk	1,0000
505	S2400B	Sokkel m/1 ende, usamlet, m/16 ben. H:180 B:2496 D:530 Sokkel: Valg 1	stk	1,0000

Benkeplater

Pos	Kode	Beskrivelse	Antall	Beløp
-1	50033	Silikonering mot bakvegg	1,0000	
25	BENKEPLATE	Dekton - Arga, 12 mm benkeplater, polert. Inkludert hull blandebatteri, planliming av koketopp, underliming av vask, frakt og montering.	1,0000	

Vasker

Pos	Kode	Beskrivelse	Antall	Beløp
19	MRG210-52MB	135.0664.410 - MRG 210-52, matt black,manuell,U/P.LIM Monterings type = Underlimt	1,0000	

Hvitevarer

Pos	Kode	Beskrivelse	Antall	Beløp
7.1	HB478G5B7	Siemens studioLine iQ500, Innbyggingsovn, 60 x 60 cm, Sort Bredde = 600, Høyde = 594, Dybde = 565	1,0000	
20	ED877HQ26E	Siemens studioLine iQ500, Induksjonstopp med integrert ventilator, 80 cm, Overflatemontering med ramme Platetopp med ventilator = Nei	1,0000	
22	SX65Z804CE	Siemens studioLine iQ500, Helintegrert oppvaskmaskin, 60 cm, XXL - ekstra høy	1,0000	
24	KI87SADE0	Siemens studioLine iQ500, Integrert kombiskap, 177.2 x 55.8 cm, soft close flathengsel	1,0000	

Vasker

Pos	Kode	Beskrivelse	Antall	Beløp
18	MRG210-52MB	135.0664.410 - MRG 210-52, matt black,manuell,U/P.LIM Monterings type = Underlimt	1,0000	

Hvitevarer

Pos	Kode	Beskrivelse	Antall	Beløp
2.2	HB478G5B7	Siemens studioLine iQ500, Innbyggingsovn, 60 x 60 cm, Sort Bredde = 600, Høyde = 594, Dybde = 549	1,0000	
19	ED877HQ26E	Siemens studioLine iQ500, Induksjonstopp med integrert ventilator, 80 cm, Overflatemontering med ramme Platetopp med ventilator = Nei	1,0000	
23	SX65Z804CE	Siemens studioLine iQ500, Helintegrert oppvaskmaskin, 60 cm, XXL - ekstra høy	1,0000	
25	KI87SADE0	Siemens studioLine iQ500, Integrert kombiskap, 177.2 x 55.8 cm, soft close flathengsel	1,0000	

Leverings- og Monteringsbetingelser

Svane Kjøkkenet - Prosjektmarkedet

1. Generelt

Dette tilbudet er utarbeidet av Svane Kjøkkenet og gjelder for kjøkken-, bad- og garderobeleveranser iht. tilbud og godkjente tegninger. Alle leveranser skjer iht. NS 8417 og kjøpsloven. Der hvor våre vilkår avviker fra standarden, gjelder Svane Kjøkkenets betingelser. Eventuelle særavtaler skal være skriftlige.

2. Omfang og tilbudsgrunnlag

Tilbudet inkluderer kun de produkter, tjenester og mengder som er spesifisert i tilbudet. Tilbudet baserer seg

på mottatte plantegninger, snitt og romskjema. Eventuelle mengdeendringer, tilpasninger eller endringer i fremdrift og byggeteknisk utførelse kan medføre prisendring og påvirke leveringstid. Tilbudet forutsetter samlet bestilling og produksjon.

3. Pris og regulering

- Alle priser er oppgitt eks. mva.
- Tilbudet gjelder i 90 dager fra tilbudsdato.
- Prisene justeres i henhold til Statistisk Sentralbyrås byggekostnadsindeks for boligblokker, post 230 Kjøkkeninnredning
- Priser forutsetter samlet bestilling og produksjon. Ved delleveranser kan pristillegg forekomme.

4. Betalingsbetingelser

- Netto 30 dager fra fakturadato.
- Ved forsinket betaling påløper morarente iht. forsinkelsesrenteloven.
- Svane Kjøkkenet fakturerer entreprenør for standard leveranse og eventuelle tillegg i henhold til godkjente tilvalgsbestillinger.
- Alle tilvalg faktureres av entreprenør til sluttkunden. Svane Kjøkkenet leverer nødvendig grunnlag (tilbud, tegninger, tilvalgslistene) til entreprenør.

5. Levering

- Levering skjer til byggeplass på kjørbær vei, til bakkenivå eller annet sted anvist av entreprenør.
- Kjøper/entreprenør skal stille tilgjengelig låst og tørt varelager samt heis, kran og container uten kostnad for Svane.
- Risikoen for varene overføres til kunde/entreprenør når leveransen er kontrollert og signert mottatt på byggeplass, eller plassert på anvist, forsvarlig lagringssted iht. avtale.

6. Fremdrift og avrop

- Leveransetidspunkt avtales med prosjektleder.
- Endringer i leveringsdato senere enn 6 uker før avtalt levering kan medføre lagerkostnader.
- Kontrollmåling skal være gjennomført og skriftlig bekreftet senest 6 uker før avtalt levering, og minimum 4 uker før produksjonsstart.
- Endringer eller forsinkelser etter dette tidspunkt kan medføre forskyvning av levering og/eller tillegg i pris.

7. Montering

- Montering er inkludert i tilbudet, og utføres av Svane Kjøkkenets egne montører eller godkjente samarbeidspartnere, forutsatt at byggeplassen er klargjort iht. våre krav.
- Lokalet skal være tørt og låsbart, med nødvendige spikerslag på plass.

- Elektro og rør skal være frakoblet og klart for installasjon.
- Ekstraarbeider faktureres som tillegg.

8. Kvalitet og dokumentasjon

- Alle produkter tilfredsstiller kravene i TEK17 og øvrige relevante norske miljø- og kvalitetskrav.
- Produktene er produsert i Danmark og oppfyller både danske og norske standarder for kvalitet, miljø og sikkerhet.
- Leveres med nødvendig FDV-dokumentasjon, samsvarserklæring, miljødeklarasjon (EPD) og øvrig dokumentasjon som kreves for prosjektet.
- FDV-dokumentasjon leveres digitalt senest ved overlevering.

9. Reklamasjon og service

- Reklamasjon må meldes skriftlig innen rimelig tid etter at forholdet er oppdaget, og senest innen 5 år (forbruker) / 2 år (næring).
- Produkter som utgjør risiko for personskafe skal prioriteres for service innen 3 virkedager.
- Reklamasjon fritar ikke fra betalingsplikt uten skriftlig avtale.
- Service som skyldes forhold utenfor Svane Kjøkkenets kontroll faktureres etter gjeldende satser.

10. Tilvalgshåndtering - felles verdiskaping

- Tilvalgsprosessen håndteres av Svane Kjøkkenet i nært samarbeid med entreprenør.
- Alle tilvalg faktureres av entreprenør til sluttkunden, og Svane Kjøkkenet bistår entreprenøren i hele prosessen.
- Planlegging og gjennomføring av informasjonsmøter for boligkjøpere i samråd med entreprenør.
- Individuelle møter med kjøpere for rådgivning og optimalisering av løsninger.
- Utarbeidelse av tilbud, tegninger og dokumentasjon til entreprenør for videre oppfølging.
- Koordinering med entreprenør for å sikre at tekniske krav, endringsfrister og fremdrift overholdes.
- Målet er å sikre høy kundetilfredshet, effektiv prosess og størst mulig merverdi for prosjektet - i tett partnerskap mellom entreprenør og Svane Kjøkkenet.

11. Ansvarsbegrensning

- Svane Kjøkkenet er ikke ansvarlig for forsinkelser, merkostnader eller endringer som skyldes manglende eller feil fremdriftsplan, mangelfulle eller uriktige tegninger, feil mål eller forhold utenfor vår kontroll.
- Vi er ikke ansvarlig for skader eller kostnader som oppstår som følge av forhold på byggeplass vi ikke har kontroll over, herunder forsinkelser fra andre fag eller manglende klargjøring av lokalet.
- Vi er ikke ansvarlig for indirekte tap, som tapt fortjeneste, dagmulkt eller følgeskader.
- Endringer i underlag eller forutsetninger kan medføre behov for nytt tilbud og endret leveringstid.

12. Avbestilling og endringer

- Bestilling anses bindende når måltegnning er godkjent av kunde/entreprenør og bestilling sendt til produksjon.
- Avbestilling etter produksjonsstart faktureres i sin helhet.
- Endringer etter godkjent måltegnning kan medføre tillegg i pris og forskyvning av leveringstid.
- Endringer må være skriftlig avtalt, og produksjon eller levering vil først bli justert når endringen er bekreftet av Svane Kjøkkenet.

13. Forbehold

- Tilbudet forutsetter at Svane Kjøkkenet leverer hele prosjektet samlet, i henhold til spesifisert omfang.
- Tilbudet er basert på mottatte tegninger og opplysninger. Endringer i mengder, spesifikasjoner eller fremdrift kan gi pris- og tidskonsekvenser.
- Levering forutsetter at byggeplassen er tilgjengelig og klargjort i henhold til avtalte betingelser.
- Tilbudet er basert på dagens valutakurs, toll- og avgiftsnivå samt leverandørpriser. Endringer i disse forhold frem til levering kan påvirke prisen.
- Ved vesentlige avvik fra avtalte forutsetninger kan Svane Kjøkkenet trekke seg fra leveransen eller reforhandle vilkårene.

14. Montering utført av kunde eller tredjepart

- Dersom kjøkken, bad eller garderobe monteres av andre enn Svane Kjøkkenets egne montører eller godkjente samarbeidspartnere:
- Svane Kjøkkenet fraskriver seg alt ansvar for feil, mangler eller skader som skyldes feilmontering eller avvik fra våre anvisninger.
- Garantien gjelder kun dersom montering er utført i henhold til våre monteringsveiledninger og tekniske spesifikasjoner.
- Reklamasjoner som følge av feil utførelse vil bli avvist.
- Eventuelle utbedringer utført av Svane Kjøkkenet faktureres etter gjeldende satser, inkludert reise- og ventetid.

15. Garanti og FDV-dokumentasjon

- Svane Kjøkkenet gir 5 års garanti på skap, fronter og skuffer, samt 2 år på mekaniske og elektriske komponenter (hengsler, skinner, løftebeslag).
- Garantien gjelder fra overleveringsdato, forutsatt normal bruk og at produktene er montert i henhold til våre anvisninger.
- Skader eller mangler som skyldes feilmontering, fukt, uriktig bruk eller manglende vedlikehold dekkes ikke av garantien.
- FDV-dokumentasjon for kjøkken, bad og garderobe leveres digitalt til byggherre eller totalentreprenør senest ved overlevering.
- FDV inkluderer produktbeskrivelse, vedlikeholdsanvisning, samsvarserklæring, miljødeklarasjon (EPD) og garantivilkår, i tråd med krav i TEK17 og eventuelle BREEAM-sertifiseringer.

16. Ekstraarbeid og tilleggskostnader

Dersom Svane Kjøkkenet blir pålagt å utføre arbeid utover det som er inkludert i tilbudet, eller dersom oppdraget forsinkes eller kompliseres som følge av forhold utenfor vår kontroll, forbeholder vi oss retten til å fakturere følgende:

- Timepris for ekstraarbeid: etter gjeldende satser
 - Materialkostnader: iht. ordinære priser
 - Ventetid og reisetid: som følge av manglende fremdrift, utilgjengelighet eller manglende forberedelser på byggeplass
 - Omkjøringer, lagerleie eller ekstra leveranser som skyldes endringer fra byggherre eller entreprenør
- Alle tillegg avtales med ansvarlig kontaktperson før arbeid igangsettes, med mindre situasjonen tilsier at arbeidet må utføres umiddelbart.



Ånnerudbakken AS
Postboks 420

1373 ASKER

Deres ref.:

Vår ref.:
EISACHSE
S22/763

Arkivnr:
GBNR 23/43
L27417/22

Dato:
26.09.2022

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S22/763

Delegasjonssak: 22/1928

**23/241 Rammetillatelse - Nybygg - Enebolig med sekundær boenhet - Hus 3
Hønskollen 16
Tiltakshaver: Ånnerudbakken AS**

Vi viser til søknad om rammetillatelse for overnevnte tiltak mottatt 16.02.2022, og revidert dokumentasjon mottatt 14.06.2022 og 12.09.2022. Saken var komplett til behandling etter innsendelse av siste reviderte dokumentasjon.

Søknad om rammetillatelse godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 20-2.

Vilkår for å kunne gi igangsettingstillatelse:

1. Oppdatert gjennomføringsplan med erklæringer om ansvarsrett.

Det må sendes inn søknad om igangsettelse. Tiltaket må settes i gang innen 3 år etter rammetillatelsen er gitt. Er ikke tiltaket igangsatt innen 3 år faller tillatelsen bort. Endringer må godkjennes av kommunen før de kan gjennomføres.

Igangsetting før klagefristen er ute eller før eventuelt endelig klagebehandling er avsluttet hos Statsforvalter, skjer for tiltakshavers egen økonomiske risiko.

Beskrivelse av søknaden

Det søkes om oppføring av enebolig med tilhørende sekundærenhet på gbnr. 23/241. Eiendommen er nylig fradelt i vedtak datert 17.03.2022 (kommunens saksnummer 22/505.). Den omsøkte eneboligen planlegges oppført med 2 etasjer og underetasje. Eiendommen vil etter gjennomføring av tiltaket ha en utnyttelsesgrad på BYA= 20 %.

Det ble i første innsendelse av søknaden vist takterasse i flukt med gesims og derfor søkt om dispensasjon fra bestemmelse om takterrasser i kommuneplanens arealdel. Tiltaket er senere omprosjektert slik at takterrasser utformes i tråd med bestemmelse om takterrasser i kommuneplanens arealdel pkt. 20.8 bokstav E.

Det var opprinnelig vist bod plassert nærmere kommunal VA-ledning enn 3 meter. Ansvarlig søker har senere endret plassering av boden slik at den har tilstrekkelig avstand til kommunal VA-ledning.

Arealgrunnlag

Tiltaket har følgende arealgrunnlag:

BYA	138 m ² + 4,2 m ² bod
BRA underetasje (hovedbolig)	76,2 m ² (inkludert 36 m ² integrert garasje)
BRA 1. etasje (hovedbolig)	76,2 m ²
BRA 2. etasje (hovedbolig)	75,6 m ²
BRA underetasje (sekundærbolig)	39,4 m ²
BRA 1.etasje (sekundærbolig)	40,5 m ²

Naturmangfoldloven

Etter en kontroll i karttema er det ikke registret funn av betydning i forhold til naturmangfoldlovens §§ 8 – 12.

Uttalelse/krav fra andre myndigheter

Saken har vært til uttalelse internt hos avdeling for vann- og vannmiljø som har uttalt følgende:

«Før igangsettingstillatelse blir gitt må følgende foreligge: Søknad om sanitærmelding skal være godkjent av VOV.
Bygg/mur tillates ikke plassert over offentlige eller private ledninger. Min. avstand til nærmeste ledning skal være 3 m».

Nabovarsel/merknad

Tiltaket er nabovarslet, jmfør plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ikke mottatt merknader.

Tiltaket er nabovarslet, jf. plan- og bygningsloven § 21-3.

Det er mottatt merknader fra naboene på gbnr. 24/216 (Hønskollen 14) ,24/205 (Hønsfaret 12), 23/184 (Hønsfaret 1), 23/170 (Haugboveien 18A), og 23/135 (Hønsfaret 11).

Nabomerknadene omfatter alle tre byggesakene på tidligere gbnr. 23/43. Deler av nabomerknadene er kun rettet mot omsøkte tomannsboliger (kommunens saksnummer 22/761 og 22/762) og er derfor ikke gjengitt i denne saken.

Naboene på gbnr. 24/216 bemerker at:

- Det er vår oppfatning at planlagt utbygging av Hønskollen 16 strider mot bestemmelser i kommuneplan og reguleringsplan, og at tiltaket derfor ikke kan godkjennes i sin nåværende form.
- Boligene det er søkt om å oppføre i Hønsveien 16, er funksjonalistiske som estetisk skiller seg vesentlig fra de tradisjonelle boligene som dominerer området i dag. I Hønsfaret nær Hønskollen 16, er det i senere år bygget tre eneboliger som alle er utformet mer likt med eksisterende bebyggelse enn foreslåtte boliger for Hønskollen 16.
- Takterrassene som det er foreslått å etablere innebærer at boligene får betydelig økt innsyn til naboeiendommen sammenlignet med hva boliger uten takterrasse ville fått. Det vil også medføre betydelig økt innsyn til

naboeiendommen sammenlignet med hva annen eksisterende bebyggelse i området har i dag. Årsaken til dette er blant annet at takterrassene vil gå helt ut til kanten av taket og ha en høyde over 3,5 meter. På denne bakgrunn er det vår oppfatning at boligene ikke er tilfredsstillende tilpasset til den eksisterende bebyggelse i området på en god og helhetlig måte. Det bør dermed ikke tillates dispensasjon fra kravet, slik det søkes om.

- I kommuneplanen på side 36 står det følgende: «Normalt bør hver boenhet også ha privat uteplass beliggende i tilknytning til boenheten. Slik privat uteplass skal være skjermet mot støy (jf. krav i pkt. 19 og i punkt 15) og direkte innsyn».

Den foreslåtte høydeplassing av takterrasser som del av uteområde for fremtidige beboere, vil medføre direkte innsyn til eiendommene Hønskollen 14, Hønsfaret 11 og Hønsfaret 12.

- Reguleringsplan for Hønskollen:

I henhold til kommuneplanen pkt. 4 gjelder tidligere vedtatte reguleringsplaner fullt ut, så fremt det ikke er motstrid med kommuneplan. Av § 3 i reguleringsplanen for Hønskollen av 1981 fremgår det at det tillates bebyggelse med «maks 1 etasje». Videre at det kan tillates «1 etasjes bebyggelse eller opp til 2 etasjer hvor terrengforholdene etter rådets skjønn ligger til rette for dette.

Av oversendt dokumentasjon går det frem at det er planlagt å oppføre hus både med underetasje og 2.etasje. Dette strider mot § 3 i reguleringsplanen hvor det fremgår at enten underetasje eller 2.etasje kan tillates, og ikke begge deler.

- Videre i reguleringsplanen § 6 uttales det at bebyggelsen «skal ha utforming som harmonerer med tilstøtende bebyggelse og omkringliggende terreng. Bygningsrådet kan fastsette takvinkel og skal påse at denne og utforming for øvrig harmonerer med omkringliggende terreng og bebyggelse».

§ 6 utfyller bestemmelsen i kommuneplanen på side 38, slik gjengitt ovenfor. At byggene i Hønskollen 16 er planlagt bebygget med flatt tak, medfører at boligen skiller seg vesentlig ut fra dagens bebyggelse i området. Takvinkelen harmonerer ikke med «omkringliggende terreng og bebyggelse» og dette utgjør dermed et brudd med gjeldende reguleringsbestemmelse.

- Bemerk at veien er klassifisert som B1. Det spilles spørsmål ved om den aktuelle atkomstvei er regulert for den økte bruk som utbyggingen vil medføre.

Merknadene fra gbnr. 24/205, 23/184 og 23/135 er tilsvarende brev fra Hønskollen 14 og vil derfor ikke gjengis her.

Naboene på gbnr. 23/170 bemerker at:

- Det er foreslått adkomst til 4 boliger rett ved krysset Hønskollen/Haugboveien som er mye belastet. Det går mange fotgjengere gjennom krysset og mange av dem er barn. Veiene tomtene får adkomst til er regulert og bygget tilpasset en bolig på hver tomt. En økning av boligtalet bør ikke tillates uten at det er vurdert og regulert en veistandard tilpasset økningen.
- Eiendommen er i dag en liten skog, «Blåveis-skogen», med mange eiketrær og mye blåveis. Begge er arter av spesielt stor verdi for biologisk mangfold. Det tilsier at utnyttelsen bør holdes nede så noe av dette kan bevares. Eiendommens betydning for biologisk mangfold og utbyggingens konsekvenser for biologisk mangfold må utredes. Unnlattelse av dette er et brudd på naturmangfoldlovens utredningsplikt og føre var prinsipp.

Søkers tilsvare til nabomerknader

- Kommuneplanen (KP 16.1 - Estetikk) og reguleringsplans § 6 vektlegger tilpasning til omkringliggende bebyggelse, bebyggelsesstruktur, skala, materialer, fargevalg og terreng. Det har derfor vært viktig å tilpasse prosjektet etter disse kriteriene. Alle boligene er utformet i enhetlig formspråk og det tenkes fasader med trekledning i mørk tone. Tomannsboligene vil ha innslag av tegl. Boligen er utformet etter reguleringsplan og kommuneplanens bestemmelser med maks utnyttelse på 20%. Høyde er styrt etter bestemmelsene i kategori B med bestemmelser for eksisterende og nytt terreng. Boligene er utformet med tanke på tilpasning til terrenget og omkringliggende bebyggelse. Det har vært viktig å sikre gode bokvaliteter med gode uteoppholdsarealer. Boligene trapper seg ned etter terreng og er brutt opp for å tilpasse seg skala i området.
- Eiendommen ligger med gangavstand til Høn stasjon på ca. 770m (500m ved snarvei med trapp). Eiendommen er ifølge Asker sin kommuneplan kollektiv nær (800m til stasjon). I kollektivnære områder kan kommunen åpne for høyere tetthet.
- I Hønskollen kunne man se for seg en enda høyere boligtetthet en omsøkt med konsentrert småhusbebyggelse med rekkehus eller lav blokkbebyggelse. Dette ville utløst et plankrav. Tiltakshaver ønsker ikke dette til tross for at kommuneplan kan åpne for en slik fortetting.
- Boligene tilpasser seg eksisterende terreng, bebyggelse og tilfredsstillende krav til parkering, atkomst og uteoppholdsareal. Boligene tenkes å bygges ut samtidig og området vil få et helhetlig preg godt tilpasses eksisterende boligområde i skala. Åpenhet i området med småskalert boligbebyggelse og det åpne grønne preget bevares.
- Deloitte skriver at boligene skiller seg vesentlig ut fra de tradisjonelle boligene som dominerer området. Planområdet er bebygget med boliger med frittliggende bebyggelse i form av eneboliger og tomannsboliger. Boligene i området har både skrå- og flate-tak. I nærhet til eiendommen finnes flere hus med flate tak (Hønsfaret 3, Haugboveien 3). Løsning med flate tak krever ikke dispensasjon fra reguleringsplan. Det står i første ledd i KP 20.8- bokstav E- at regulert takform og takvinkel oppheves. Det vil si at alle tak former tillates. Vi mener prosjektet tilpasser seg omgivelsene i form, volum, skala og material- og fargevalg.
- Deloitte skriver at etasjeantall strider mot reguleringsplan. Vi viser til kommuneplan 20.8 C; Regulerede etasjebegrensninger oppheves. Videre vises det til at prosjektet ikke harmoniserer med eksisterende bebyggelse og terreng siden de har flate tak. Vi mener boligen er tilpasset tilstøtende bebyggelse og omkringliggende terreng. Vi mener tiltaket er i tråd med § 6 i reguleringsplan. Vi mener prosjektet tilpasser seg omgivelsene i form, volum, skala og material- og fargevalg.
- Deloitte skriver og at Hønskollen har veiklasse B1. B1 brukes for inntil 20 hovedbruksenheter. Hønskollen er regulert med veibredde 8m og er derfor ifølge kommunens veinormal klassifisert som en B2 vei. B2 er boligvei for inntil 50 hovedbruksenheter. Med de nye boenhetene vil det bli 18 boenheter knyttet til Hønskollen.
- Nabo er redd for trafikksikkerhet i krysset Hønskollen/Haugboveien og mener en økning av boligaltet ikke bør tillates uten at det er vurdert og regulert en veistandards tilpasset økningen. Nabo ønsker og å bevare den biologiske mangfold på eiendommen og mener dette bør utredes.
- Haugboveien er regulert med 8m bredde. Ifølge Asker kommune sin vei og gatenormal tilsvarer dette en B2 vei. B2 er boligvei for inntil 50

hovedbruksenheter. Med de nye boenhetene vil det bli 18 boenheter knyttet til Hønskollen. Noe mer trafikk må regnes med i krysset Hønskollen/ Haugboveien, men ikke så merkbart at det vil påvirke trafikksikkerheten. Krysset er oversiktlig, og det er lav fart og fartsdempere i Haugboveien. Avkjørslene til boligene er plassert med god avstand til gang og sykkelvei i Haugboveien.

- Eiendommen er regulert til bolig og det er vanlig i forbindelse med en regulering at biologisk mangfold blir vurdert. Temakart fra kommunen viser at det i dag er blandingsskog. Det stilles ingen absolutt krav til bevaring av vegetasjon i reguleringsplan. Vi kan ikke se at det er verdifull vegetasjon på eiendommen som må ivaretas.

Kommunedirektørens vurdering

Vurdering av nabomerknader

Gjeldende planbestemmelser

Kommuneplanens arealdel pkt. 4.2 angir at «så fremt det ikke er motstrid med kommuneplanen, vil reguleringsplaner, herunder tomtegrenser/delegrenser mv. gjelde som vist på plankartet, og være utfyllende i forhold til kommuneplanen».

Videre angir kommuneplanens arealdel pkt. 20.8 bestemmelser for boligområder innenfor kategori B som overstyrer bestemmelser i gjeldende reguleringsplan. Dette gjelder blant annet grad av utnytting, høyder og takform/takvinkel.

Ansvarlig søker har bekreftet at tiltaket er i tråd med gjeldende plangrunnlag for eiendommen. Tiltaket var ved første innsendelse avhengig av dispensasjon fra bestemmelse om inntrukket takterrasse i kommuneplanens arealdel pkt. 20.8 bokstav E. Søker har senere omprosjektert søknaden slik at tiltaket ikke lenger er avhengig av dispensasjon, og nabomerknader knyttet til takterrasser anses som imøtekommet.

Estetikk og tilpasning til omgivelsene

Omsøkt bolig oppføres i to etasjer med underetasje og flatt tak. Søker har beskrevet at boligen vil ha mørk trekledning og. Boligen ligger innenfor et kategori B-område hvor regulert takvinkel og takform er opphevet, jf. kommuneplanens arealdel pkt. 20.8 bokstav E. Selv om store deler av området består av hus med saltak er det likevel innslag av andre takformer innenfor samme reguleringsplan. Boligen vil etter kommunedirektørens vurdering ikke skille seg vesentlig fra eksisterende bebyggelse innenfor planområdet.

Kommunedirektøren har vurdert at tiltaket innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. plan- og bygningsloven § 29-2.

En av nabomerknadene omhandler biologisk mangfold/viktig vegetasjon på eiendommen. Etter en kontroll i kommunens kartgrunnlag er det ikke registrert funn av betydning i forhold til naturmangfoldlovens §§ 8 – 12. Ansvarlig søker har videre bekreftet at det ikke er verdifull vegetasjon på eiendommen som må bevares.

I nabomerknadene er det også stilt spørsmål til om veien er regulert for den økte bruken som tiltaket vil medføre. Eksisterende vei er klassifisert som en B2 vei (boligvei for inntil 50 boenheter) og tiltaket vil etter kommunedirektørens vurdering være tilstrekkelig for økningen av boenheter i Hønskollen.

Klage

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes saksnummer 22/763. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til Statsforvalter for endelig avgjørelse.

Gebyr

Se vedlagt gebyroversikt. Faktura vil bli tilsendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Marianne Estevenin
Avdelingsleder

Erlend Isachsen
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent

TIL:

Hartmann Arkitekter AS, Knud Askers vei 28A, 1383 ASKER

KOPI:

Ånnerudbakken AS, Postboks 420, 1373 ASKER



Forhandler Ha Ferdighus AS
Solbråveien 23
1383 ASKER

Deres ref.

Vår ref.
2022/763-8

Arkivnr.
23/241/0/0

Dato
20.10.2023

Delegasjonssak 1997/23

23/241 Igangsettingstillatelse - Nybygg enebolig med sekundær boenhet Hønskollen 8 og 10

Vi viser til søknad om igangsettingstillatelse for nybygg enebolig med sekundær boenhet mottatt 27.09.2023. Din søknad er nå godkjent.

Vedtak:

Bygningsmyndigheten godkjenner søknad om igangsettingstillatelse for hele tiltaket, jf. plan- og bygningsloven § 20-3.

Igangsetting av tiltaket

Igangsetting før klagefristen på 3 uker er ute eller før eventuelt endelig klagebehandling er avsluttet hos Statsforvalteren, skjer for tiltakshavers egen økonomiske risiko.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

Følgende skal sendes inn før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse kan gis:

1. Oppdatert gjennomføringsplan.
2. Sluttrapport for faktisk disponering av avfall sendes sammen med søknad om ferdigattest, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1.

Beskrivelse av søknaden

Det søkes om igangsettingstillatelse for nybygg enebolig med sekundær boenhet, godkjent i rammetillatelse datert 26.09.2022.

Kommunedirektørens vurdering

Vilkår i rammetillatelsen datert 26.09.2023 er dokumentert oppfylt.

Kommunedirektøren har ingen merknader til søknaden.

Søknad om igangsettingstillatelse godkjennes om omsøkt.

Klage

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune og merkes med referansenummeret øverst i dette brevet. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Gebyr

Se vedlegg. Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Marianne V Estevenin	Marianne Estevenin	Erlend Isachsen
Avdelingsleder	Avdelingsleder byggesak	Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til

Forhandler Ha Ferdighus AS

Kopi til

Hartmann Arkitekter AS



HA HUS AS
Solbråveien 23
1383 ASKER

Deres ref.	Vår ref.	Arkivnr.	Dato
Une Tangen Rekstad	2022/763-15	23/241/0/0	06.12.2025

Delegasjonssak 2615/25

23/241 Hønsfaret 8 - Endringstillatelse

Vi viser til søknad om ovennevnte tiltak, mottatt 03.11.2025, og supplerende dokumentasjon, mottatt 06.11.2025. Søknaden var komplett til behandling 06.11.2025.

Søknaden godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 21-4.

Før det kan gis ytterligere tillatelser på eiendommen må eventuelle utestående gebyrer være innbetalt, jf. plan- og bygningsloven § 21-4 sjette ledd og gebyrforskriften § 1.3 annet ledd.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest. Følgende skal sendes inn før ferdigattest kan gis:

1. Oppdatert gjennomføringsplan.
2. Eventuelle utestående gebyrer skal være betalt, jf. plan- og bygningsloven § 21-4 sjette ledd og gebyrforskriften § 1.3 annet ledd.

Vi ber også om at skjemaet "[boligspesifikasjon i matrikkelen](#)" sendes inn.

Informasjon om igangsetting av tiltak

Igangsetting før klagefristen på 3 uker er ute, eller før eventuell endelig klagebehandling er avsluttet hos statsforvalteren, skjer for tiltakshavers egen risiko.

Bortfall av tillatelse

Tillatelsen bortfaller dersom tiltaket ikke er igangsatt innen 3 år etter at tillatelsen ble gitt, eller dersom byggearbeidene opphører i mer enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Plangrunnlag

Følgende utgjør plangrunnlaget på eiendommen:

- [Kommuneplan for Asker 2023–2035](#)
- [Reguleringsplan for Hønskollen](#)

Eiendommen er avsatt til boligformål med boligkategori GB og ligger innenfor hensynssone H560_1. Regulert byggegrense overstyrer byggegrensen mot vassdrag som følger av grensen for hensynssone H560_1, jf. kommuneplanen punkt 10.6.1 annet ledd.

Beskrivelse av søknaden

Det søkes om følgende tiltak:

- Endring av gitt tillatelse, se [gebyrforskriften](#) § 2.10.1. b.

Gelenderet på takterrassen ble opprinnelig godkjent slik at det var tilbaketrukket 1,5 m fra fasadelivet. Gelenderet flyttes nå helt ut til fasadelivet.

Det gjøres også noen mindre fasadeendringer, samt at gesimshøyden på den delen med takterrasse blir noen cm høyere. Høyeste gesims forblir uendret.

Arealgrunnlag

Uendret i forhold til rammetillatelsen, datert 16.02.2022.

Nabovarsel og merknader

Tiltaket er nabovarslet, jf. plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ikke mottatt merknader.

Kommunedirektørens vurdering av søknaden

Tiltaket er i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser og vi godkjenner søknaden.

Klage

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage merkes med saksnummer 2022/763 og kan sendes per e-post til post@asker.kommune.no. Dersom vedtaket opprettholdes av administrasjonen, oversendes saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Gebyr

Se vedlagt gebyrskjema. Faktura sendes tiltakshaver som egen forsendelse.

Med vennlig hilsen

Marianne V Estevenin
avdelingsleder byggesak

Håkon Johansen
saksbehandler byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg

- 1 2137-BM-A01 Situasjonsplan
- 2 E-06 Fasade nord og vest
- 3 E-07 Fasade syd og øst
- 4 E-04 Plan 2
- 5 E-03 Plan 1
- 6 E-02 Plan U
- 7 E-01 Snitt
- 8 Rapport-Fakturagrunnlag-04_12_2025_sak22-763

Til

HA HUS AS

Kopi til

ÅNNERUDBAKKEN AS

**VEDTEKTER
FOR
SAMEIET HØNSFARET 8-10
av 19.01.2026**

I medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017

Dette sett vedtekter er vedtatt. Det tas forbehold om endringer. Endringer kan gjøres av utbygger alene som hjemmelshaver til alle seksjoner i sameiet, frem til en seksjon hjemmelsoverføres til andre.

1 SAMEIETS NAVN, FORMÅL OG ORGANISERING

Sameiets navn er Sameiet Hønsfaret 8-10 (heretter også «sameiet»). Sameiet består av 2 boligseksjoner på eiendommen gnr. 23 bnr. 241 i Asker kommune i henhold til tinglyst seksjonering.

Hver seksjonseier har en sameieandel i sameiets eiendom med enerett til bruk av den (de) bruksenhet(er) («seksjon(er)») vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til. De enkelte bruksenheter i sameiet består av en hoveddel og eventuelle tilleggsdeler.

Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Inndelingen av bruksenheter og fellesarealer i sameiet, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av tinglyst seksjonering og eventuelle senere tinglyste reseksjoneringer.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierne fellesinteresser og administrasjon av sameiets eiendom med fellesanlegg av enhver art.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

2 SEKSJONSEIERNES FAKTISKE DISPOSISJONSRETT OG RETTSLIGE RÅDERETT

2.1 Seksjonseierne faktiske disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å bruke fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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.

2.2 Seksjonseienes rettslige råderett

Med unntak av de begrensinger som følger av eierseksjonsloven og av disse vedtekter, har seksjonseier full rettslig råderett over seksjonen. Seksjonseier kan fritt pantsette, selge og leie ut sin seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

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

2.3 Enerett til bruk av fellesarealer

Seksjonene gis enerett til bruk av fellesarealer i medhold av eierseksjonsloven § 25 (5), slik skissert i vedlegg 1 til disse vedtekter. Så lenge eneretten består, vedlikeholder også seksjonseieren med enerett sitt respektive areal. Dersom en seksjonseier ønsker reseksjonering slik at arealet varig knyttes til seksjonen som tilleggsdel, plikter den andre seksjonseier å medvirke til dette med det som trengs. Den som ønsker reseksjoneringen betaler selv kostnadene ved denne.

3 VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNING

3.1 Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Drift- og vedlikehold skal så langt det er mulig skilles mellom de to boligseksjonene, slik at seksjonseier vedlikeholder sin egen bolig alene.

Seksjonseieren skal derfor fullt ut og alene ha ansvar for drift og vedlikehold av sin seksjon (bolig) både indre og ytre vedlikehold, med tilleggsdeler, arealer for enerett til bruk og eventuelle installasjoner/tekniske innretninger som kun er til bruk den bestemte boligen (seksjonen). Der seksjonseier har ansvar for vedlikeholdet alene, bærer også seksjonseier alene kostnaden ved dette.

Seksjonene henger bygningsmessig sammen. Dersom det ikke er mulig å vedlikeholde den ene seksjonen uten å berøre den andre seksjonen, det bygningsmessige skille mellom seksjonene eller en felles installasjon, skal sameiet (seksjonseierne i felleskap) sørge for å få den delen av det felles vedlikeholdsarbeidet utført. Kostnadene til slikt fellesvedlikehold er en felleskostnad i sameiet. Blir ikke seksjonseierne enige om arbeidet som skal utføres, må begge få arbeidet vurdert av fagkyndig og deretter enes om arbeidet som skal utføres. Oppnås det ikke enighet, skal saken løftes til styremøtet og/eller årsmøtet og stemmes over der.

For vedlikehold som berører boligens fasade slikt som bla. vinduer, dører, kledning og fargevalg, plikter seksjonseierne å enes om et likt uttrykk for dette, slik at dette byggets fasade får et ensartet uttrykk. Oppnås ikke enighet må saken løftes til styremøtet og/eller årsmøtet og stemmes over der.

3.2 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal sørge for alt vedlikehold som ikke faller inn under seksjonseiers

vedlikeholdsplikt iht. disse vedtekter punkt 3.1. Dette gjelder bla. utvendig fellesareal (gårdsplass) hvor det ikke er etablert enerett til bruk samt fellesvedlikeholdet som omtales i disse vedtekter punkt 3.1.

Vedlikeholdet skal være forsvarlig og skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

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

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med disse bestemmelsene og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

3.3 Erstatning for mangelfullt vedlikehold

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

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

I eierseksjonsloven § 36 er det gitt fellesregler om omfanget av erstatningsansvaret og i § 37 er det gitt regler om krav mot tidligere avtalepart.

4 FORDELING AV FELLESKOSTNADER

4.1 Hva som er felleskostnader i sameiet

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader i sameiet. Eksempelvis er kostnader knyttet til oppfyllelse av sameiets vedlikeholdsplikt en felleskostnad.

4.2 Fordeling av felleskostnader

Fellesskostnader i sameiet skal fordeles etter sameierbrøk.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Terskelen for slik avvikende fordeling er høy.

Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling for kostnader enn det som følger av vedtektene her.

4.3 Innkreving av felleskostnader

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet, slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte seksjonseier for sameiets forpliktelser.

Dersom styret eller årsmøtet bestemmer det, skal den enkelte seksjonseier forskuddsmessig innbetale à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede à konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av à konto beløp for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader anses som mislighold fra seksjonseiers side.

5 SEKSJONSEIERNES ANSVAR UTAD

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6 PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENES FORPLIKTELSE

For krav mot en seksjonseier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseiere lovbestemt panterett i den aktuelle seksjonseiers seksjon, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet pr. bruksenhet (seksjon) kan ikke overstige et beløp tilsvarende 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet for beslutning om gjennomføring av tvangsdekning.

7 ÅRSMØTET

7.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern i årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

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

7.2 Årsmøtet avholdelse og hvem som har rett til å delta

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Styret avgjør hvordan årsmøte skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan fremmes. Fristen kan tidligst løpe fra det tidspunkt seksjonseierne har blitt informerte om hvilke saker årsmøte skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøte ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger system som sikrer at kravene til årsmøte i loven er oppfylte. Systemet må sikre at deltagelse og stemmegiving kan kontrolleres på en trygg måte, og det må brukes en trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakerne. Dette avsnittet gjelder også for ekstraordinært årsmøte.

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

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

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

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.

7.3 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Dersom et forslag, som etter loven eller vedtektene må besluttet med minst to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

For det ordinære årsmøtet skal styret på forhånd varsle seksjonseierne om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet, skal nevnes i innkallingen til ordinært årsmøte når styret har mottatt krav om det før fristen.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører. Kostnadene til dette dekkes som felleskostnader.

7.4 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets eventuelle årsberetning,
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår,
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, 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 nevnt i ovenfor i pkt. a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne 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 likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

7.5 Flertallskrav

7.5.1 Beregning av flertall og opptelling av stemmer

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.5.2 Utgangspunktet om alminnelig flertall

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, tas alle beslutninger på årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

7.5.3 Beslutninger som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer

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) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
- h) endring av vedtektene jf. eierseksjonsloven § 27 dersom ikke eierseksjonsloven stiller strengere krav

7.5.4 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, besluttet 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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak nevnt i foregående avsnitt fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.5.5 Beslutninger som krever enstemmighet

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 en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens 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 seksjonseierne

7.5.6 Beslutninger som krever samtykke fra de det gjelder

Enkelte beslutninger krever også samtykke fra de seksjonseiere det gjelder. Det gjelder slikt som:

- a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike, jf. eierseksjonsloven § 33
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 24
- c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av disse vedtekter, jf. eierseksjonsloven § 29

7.6 Inhabilitet på årsmøtet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes 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 (salgspålegg) og 39 (tvangsfravikelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

7.7 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8 STYRET

8.1 Plikt til å ha styre og valg av dette

Sameiet skal ha et styre som består av 2 medlemmer. Alle seksjoner (seksjonseiere) er pliktige medlemmer av styret, jf. eierseksjonsloven § 54 (2). Det skal utpekes en representant som styremedlem for seksjonseiere som ikke er en myndig fysisk person og for seksjoner som har flere eiere. Årsmøtet velger styreleder med etter reglene for vedtak på årsmøtet.

Styremedlemmene behøver ikke være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseieres husstand. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

Årsmøtet fastsetter eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.2 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 vedtak i årsmøtet.

8.3 Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern for styrets beslutninger og regler om inhabilitet ved styrebehandlingen

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.

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

8.4 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller eventuell forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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 styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning, jf. eierseksjonsloven § 56 (4) jf. § 52 (3).

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

9 STYRETS REPRESENTASJONSADGANG OG ANSVAR. HVEM SOM FORPLIKTER SAMEIET UTAD

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

Seksjonseierne forpliktes utad ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

10 REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

11 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet. En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om regnskapsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

12 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte.

13 SÆRLIGE BESTEMMELSER OM BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER MV.

Fasadeendring eller andre vesentlige endringer av respektive bruksenhets ytre, skal skje etter en plan vedtatt av styret eller årsmøtet.

Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før eventuell byggesøknad kan sendes.

14 PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

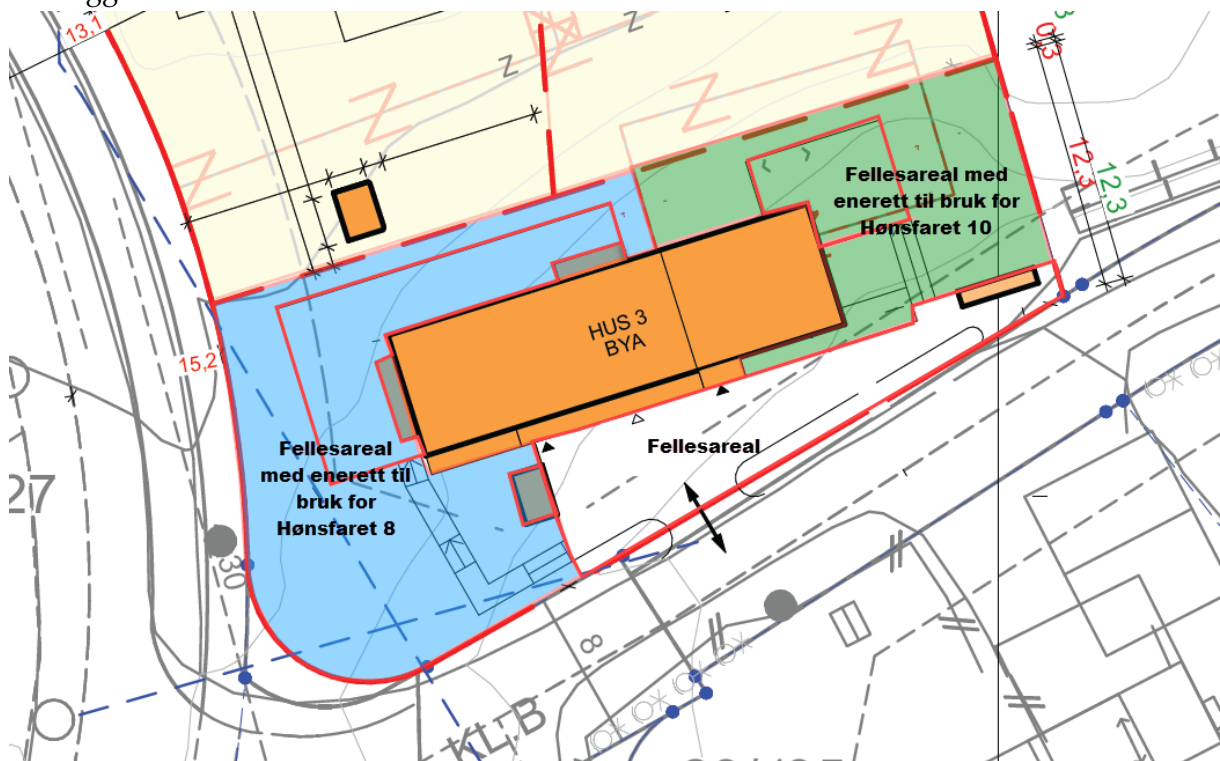
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret eller den andre seksjonseieren pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt.

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 eller den andre seksjonseieren kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

15 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran. Forøvrig gjelder eierseksjonsloven og utfyller disse vedtekter.

Vedlegg 1 – Kart over enerett til bruk av fellesarealer:



Pristliste pr. 19.01.2026

Boligtype	Adresse	Pris	Omkostninger	Totalpris	KVM BRA-i
Primærbolig	Hønsfaret 8	kr 15 390 000	kr 103 401	kr 15 493 401	190
Sekundærbolig	Hønsfaret 10	kr 7 990 000	kr 36 658	kr 8 026 658	78

1) Dokumentavgift til staten tilsvarende 2,5 % av andel tomtekostnad. Avgiftsgrunnlaget utgjør kr 4 096 044,- for Hønsfaret 8 og kr 1 426 301 for Hønsfaret 10. Dokumentavgift utgjør således kr 102 401,- for Hønsfaret 8 og kr 35 658,- for Hønsfaret 10. Det tas forbehold om aksept av avgiftsgrunnlaget fra tinglyssmyndighetene.

2) Tinglyssgebyr for skjøte kr 500,-.

3) Tinglyssgebyr for kjøpers eventuelle pantedokumenter, kr 500,- pr. stk.

KJØPEKONTRAKT

BOLIG UNDER OPPFØRING

Tomannsbolig

Prosjekt Hønsfaret 8, 10

Oppdragsnr 15-0017/24 Omsetningsnr. Kontrakt Formidling Nr

1. Partene

Navn

Ånnerudbakken AS v/David
Andersen

heretter kalt **Selger**, og

heretter kalt **Kjøper**.

Kontaktinfo

Tlf: 911 91 293 / E-post: da@oxer.no

Org.nummer

919 659 378

2. Bakgrunn

2.1. Partene er i dag blitt enige om vilkår som følger av denne avtale i forbindelse med kjøp av - Hønsfaret nr -. Avtaleforholdet er ellers regulert av Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad, bustadoppføringslova (buofl.), av 13. juni 1997 nr. 43.

2.2. Selger står som utbygger av parsell av eiendommen gnr. 23, bnr. 241 (ideell andel 1/1) i Asker kommune. Tomten er felles eiet. Prosjektet vil totalt bestå av 1 - tomannsbolig.

2.3. Hjemmelshaver til eiendommen er Ånnerudbakken AS org nr. 919 659 378

2.4. Hønskollen 8 og 10 vil få gnr. 23, bnr. 241. Seksjonsnummer tildeles senere.

3. Eiendommen

3.1. Selger overdrar til Kjøper bolignr. xx på parsell av gnr. 23, bnr. 241 (ideell andel 1/1) i Asker kommune.

3.2. Eiendommens antatte tomtegrenser fremgår av utomhusplan, se pkt. 6.1. Selger tar dog forbehold om mindre avvik i tomtens størrelse og endelig grenser inntil oppmålingsforretning er gjennomført.

3.3. Den samlede ytelse som overdras Kjøper er heretter kalt Eiendommen.

4. Megler

4.1. Terje Tveit er Megler på oppdrag av Selger, heretter også kalt Megler. Meglers vederlag betales av Selger og forfaller til betaling ved underskrift av Kjøpekontrakten. Megler overtar imidlertid ikke noe ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne Kjøpekontrakt.

5. Kontraktsdokumenter

Partene har i forkant av kontaktsmøtet blitt forelagt følgende dokumenter og har hatt anledning til å stille spørsmål ved disse:

5.1. Kjøpekontrakten

5.2. Romskjema og Leveransebeskrivelse

5.3. Salgsoppgave,

5.4. Plantegninger, fasade- og snittegninger, datert 14.08.2025

5.5. Reguleringskart, datert 13.01.2026 for Hønsfaret 8 og 10

5.6. Reguleringsplan, datert 11.03.1981 for Hønsfaret 8 og 10

5.7. Foreløpig utkast til vedtekter, datert 19.01.2026

5.8. Prisliste, datert 19.01.2026

Dokumentene er en del av Kjøpekontrakten.

Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, skal dokumentene gjelde i ovennevnte rekkefølge. Tilleggsavtaler til denne Kjøpekontrakt som er datert etter Kjøpekontrakten gjelder foran Kjøpekontrakten. Videre gjelder i tilfelle motstrid yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser.

Kjøper er gjort kjent med at alle frihåndstegninger i perspektiv, planer, skisser og bilder i salgsoppgaven er av illustrativ karakter, og derfor kan inneholde innredning og detaljer mv. som ikke inngår i avtalen.

6. Offentlige dokumenter

Følgende dokumenter har blitt forelagt Kjøper og er en del av Kjøpekontrakten

6.1. Utomhusplan, datert 24.11.2025

6.2. Rammetillatelse, datert 26.09.2022

6.3. Igangsettingstillatelse, datert 20.10.2023

Dato

6.4. Reguleringsbestemmelser, dater 11.03.1981

6.5. Matrikkelkart, datert 13.01.2026 for Hønsfaret 8 og 10.

6.6. Utskrift av grunnboken, datert 13.01.2026 for Hønsfaret 8 og 10.

7. Kjøpesum og omkostninger

7.1. Kjøpesummen for Eiendommen utgjør kr , - - kroner.

7.2. I tillegg til den avtalte kjøpesummen betales følgende omkostninger ved overtakelse:

Omkostninger i alt	kr	, -
Kjøpesum og omkostninger, i alt	kr	, -

Det tas forbehold om forskriftsendringer som innvirker på tinglygingsgebyrets størrelse. Det tas videre forbehold om forskriftsendringer i forhold til størrelsen på dokumentavgiften, samt at beregningsgrunnlaget for dokumentavgiften blir godkjent. Kjøper har risiko for slike eventuelle endringer.

7.3. Dersom Kjøper opptar flere lån hvor panterettsdokument skal tinglyses på Eiendommen, påløper ytterligere kr 740,- pr. panterettsdokument i tinglygingsgebyr.

7.4. Omkostningene betales til Megler samtidig med sluttoppgjøret.

7.5. Tilleggs- og endringsbestillinger innbetales til Meglers klientkonto samtidig med sluttoppgjøret på bakgrunn av skriftlig avtale mellom partene. Faktura med betalingsvilkår utstedes av Selger.

8. Betaling

8.1. Kjøpesummen og omkostningene betales uoppfordret på følgende måte:

8.1.1 10 % betales med grunnlag i faktura fra Megler som blir tilsendt når garanti er stilt i samsvar med § 12	kr	,-
8.1.2 Resterende betales uoppfordret og må være disponibel på meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelse:	kr	,-
8.1.3 Omkostninger iht pkt. 7.2	kr	0,00,-
Total kjøpesum	kr	0,-

8.2. Kjøpers innbetalinger i henhold til pkt. 8.1.1 skal være fri egenkapital, det vil si forutsetter ikke pant i Eiendommen. Beløpet er å anse som et depositum og settes på sperret klientkonto i meglers bank. Innbetalinger kan kun være fra Kjøpers konto.

8.3. Opptjente renter på Kjøpers innbetalinger tilfaller Kjøper frem til skjøtet er tinglyst, med mindre Selger får disposisjonsretten over beløpet som en følge av at det stilles garanti medhold av buofl. § 47. Opptjente renter vil kun bli utbetalt dersom den enkeltes parts rentebeløp overstiger ½ rettsgebyr.

8.4. Dersom Selger ønsker å disponere Kjøpers innbetalinger før hjemmel til Eiendommen er overført på Kjøper må Selger stille en selvskyldnergaranti fra bank/forsikringsselskap til Kjøper som sikkerhet for det beløp som skal disponeres til fordel for Selger (jf. buofl. § 47), se pkt. 11.5.

8.5. Oppgjøret foretas gjennom Eiendomsmegler Krogsvæen AS. Begge parter gir Megler fullmakt til å foreta oppgjør.

8.6. Alle innbetalinger skal skje til klientkonto nr 8101 06 94736 i Danske Bank stilet til:

Eiendomsmegler Krogsvæen AS, Oppgjørsavdelingen, Postboks 1, 1330 Fornebu, E-post: post@krogsvæen.no, tlf 67 52 95 50, Org.nr NO 950 007 613 MVA.

8.7. Alle innbetalinger skal merkes med KID nr xxxxxxxx. Eventuell egenkapital kan kun innbetales fra Kjøpers konto.

Kjøpesummen anses som innbetalt når beløpet er registrert på Meglers klientkonto. Skal kjøpet lånefinansieres med pant i eiendommen må også pantedokumentene fra banken være mottatt hos Meglers oppgjørsavdeling før overtakelse. Overtakelsen kan ikke gjennomføres dersom kjøpesum, omkostninger og pantedokumentet ikke er mottatt.

9. Betalingsmislighold

9.1. Ved forsinket betaling har Selger rett til å nekte overlevering.

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

9.3. Hvis Kjøpekontrakten misligholdes vesentlig av Kjøper, har Selger rett til å heve Kjøpekontrakten. Selger har i et slikt tilfelle rett, men ikke plikt, til å heve Kjøpekontrakten og foreta dekningsalg. Selger kan da ta dekning for sitt

tilgodehavende etter denne Kjøpekontrakt i Kjøpers eventuelle innbetalte terminbeløp, herunder også opptjente renter og andre omkostninger som påløper på grunn av Kjøpers mislighold.

9.4. Hvis Kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i Eiendommen før fullt oppgjør har funnet sted, på tross av garantier, eller av andre grunner ikke yter fullt oppgjør etter Kjøpekontrakten, godtar Kjøper utkastelse fra Eiendommen uten søksmål og dom. Kjøper har da ikke rett til å besitte Eiendommen, jf. tvangfullbyrdslovens § 13-2, 3. ledd (e).

10. Tinglysing

10.1. Skjøte blir utstedt av Selger når alle nødvendige opplysninger er tilgjengelig, og senest i forbindelse med overtakelse og oppgjør. Dokumentet oppbevares hos Megler inntil tinglysing finner sted. Megler gis fullmakt til å påføre eiendomsbetegnelsen i skjøtet så snart dette foreligger. In blanco skjøte aksepteres ikke.

10.2. Etter overtakelse skal Eiendommen overskjøtes til den Kjøper som Kjøpekontrakten utpeker. Dette under forutsetning av at innbetaling av Kjøpesummen inkl. omkostninger og eventuelle tilleggs- og endringsbestillinger er bekreftet innbetalt.

11. Sikkerhet og garantistillelse

11.1. Selger utsteder til Megler et panterettsdokument med urådighetserklæring (sikringsdokument) som lyder på minimum Kjøpesummen for Eiendommen. Sikringsdokumentet tjener som sikkerhet for den del av Kjøpesummen som er betalt av Kjøper.

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

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

11.4. Garantien stilles senest umiddelbart etter avtaleinngåelsen.

Kjøper er ikke forpliktet til å betale noen del av kontraktssummen eller tilvalgsbestillinger før han har mottatt dokumentasjon for at Selgeren har stilt sikkerhet, jf. buofl. § 12, niende ledd, første ledd.

Tilleggsbestillinger i henhold til kontraktens pkt. 13 vil ikke påvirke størrelsen på Selgers garanti/sikkerhetsstillelse.

11.5. Dersom det skal utbetales noen del av vederlaget fra Meglers klientkonto før Eiendommen er overskjøtet på Kjøper, skal Selger stille garanti som dekker det beløp som skal disponeres, jf. pkt. 8.4 og buofl. § 47. Utbetaling til Selger med grunnlag i slik garantistillelse aksepteres med dette av Kjøper. Garantien skal avsluttes når overskjøting har funnet sted.

12. Heftelser

12.1. Eiendommen overdras til Kjøper fri for pengeheftelser.

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for eiendommen, datert og har gjort seg kjent med denne, jf. pkt. 6, vedlegg 6.4.

Kjøper er gjort kjent med og aksepterer at servituttene som fremgår av grunnboksutskriften vil følge eiendommen.

12.2. Kjøperen kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av nødvendige erklæringer knyttet til gjennomføringen av prosjektet. Kjøper aksepterer videre at eiendommen kan påheftes nye private og offentlige rådighetsinnskrenkninger dersom offentlig myndighet krever det.

13. Tilleggsbestillinger/Endringer

13.1. Selger utarbeider tilvalgsliste hvor valgmulighetene for tilleggsbestillinger og endringer fremkommer.

13.2. Alle tilleggs-/endringsbestillinger skal være Selger i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av Selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan.

13.3. Kjøper kan ikke kreve utført tilleggsbestillinger/endringer som endrer Selgers vederlag på mer enn 15 % av Kjøpesummen.

13.4. Dersom Kjøper ønsker tilleggsbestillinger/endringer skal dette bestilles skriftlig. Selger oppgir pris og fremdriftsmessig konsekvens. Alle tilleggsbestillinger/endringer skal faktureres av Selger og betales direkte til Meglers klientkonto i forbindelse med sluttoppgjøret. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. buofl. § 44.

13.5. Selger har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon, materialvalg, tomtetilpasninger, rørføringer o.l. som ikke reduserer Eiendommens kvalitet, uten at dette gir rett til endring av avtalt pris. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper skriftlig om slike endringer.

14. Fremdrift og ferdigstillelse

14.1. Eiendommen antas å være klar for overtakelse i løpet av andre halvår 2026 for Hønsfaret 8 og 10.

Selger skal senest samtidig med varsel om oppstart, jf. pkt. 20.2, varsle Kjøper om en bindende 3 måneders periode for overtakelse. Kjøper aksepterer at endelig overtakelsesdato først vil bli gitt med ca. 10 ukers varsel.

14.2. Dersom Eiendommen ikke er klar til overlevering i henhold til varsel etter pkt. 14.1 vil Kjøper kunne ha krav på dagmulkt i henhold til bustadoppføringsloven § 18, forutsatt at forsinkelsen ikke skyldes forhold omtalt i kontraktens pkt. 14.4 eller 14.5. Forsinkelse i forhold til antatt overtakelse i punkt 14.1 gir normalt ikke krav på dagmulkt.

14.3. Dagmulkt beregnes med 0,75 promille av Kjøpesummen og regnes for hver kalenderdag frem til Eiendommen er klar for overlevering. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager, j. buofl. § 18.

14.4. Dersom arbeidene forsinkes av forhold Kjøper svarer for, har Selger krav på fristforlengelse og dekning av sine merkostnader jf. buofl. §§ 11 og 43.

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

15. Forhåndsbefaring

15.1. Ca. 2 uker før overtakelse innkaller Selger til en forhåndsbefaring hvor forhåndsprotokoll føres.

16. Overtakelse

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

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

Kjøper vil på overtakelsen være berettiget til å holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen som sikkerhet for Selgers oppfyllelse av gjenstående arbeider, herunder utstedelse av ferdigattest. Et tilbakeholds krav må gjøres gjeldende før overskjøting og bør derfor anmerkes i overtakelsesprotokollen, jf. pkt. 16.3 og 16.4.

Ved enhver overtakelse opphører et eventuelt dagmulktkrav, jf. pkt. 14.

16.2. Under overtakelsesforretningen skal Selger påse at det føres overtakelsesprotokoll som underskrives av begge parter. Der hvor det er mer enn én Kjøper/Selger, gir disse ved denne kontrakts underskrift hverandre gjensidig fullmakt til å representere den/de andre på overtakelsesforretningen og ved oppfølging av eventuelle avtaler inngått på overtakelsen. Kjøper skal sørge for å protokollføre de mangler som eventuelt påberopes vedrørende Eiendommen. Kjøper kan ikke senere påberope seg mangler han med rimelighet burde ha oppdaget i forbindelse med overtakelsesforretningen. Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflatebehandlinger kan ikke påberopes av Kjøperen etter overtakelsen.

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

16.4. Såfremt fullt oppgjør i henhold til Kjøpekontrakt er bekreftet disponibelt på Meglers klientkonto utleveres nøkler til Eiendommen ved overtakelsesforretningen. Selger sørger for å innhente slik bekreftelse.

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

16.6. Eiendommen overleveres i byggrensjort stand.

16.7. Inntil samtlige bygninger er ferdigstilt, har Selger rett til bruk og rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer og utstyr på Eiendommen. Eventuelle skader dette måtte påføre Eiendommen, skal Selger snarest utbedre.

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

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

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

17. Reklamasjon

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

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

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

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

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

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

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

18. Ettårsbefaring

18.1. Ca. 1 år etter overtakelsesforretning vil det fra Selgers side bli varslet om ettårs befaring jf. buofl. § 16. Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold, eller sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlig krymping når materialvalg og materialbehandling har vært forsvarlig fra Selgerens side.

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

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

19. Særlig bestemmelser

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

19.2. Kjøper gjøres oppmerksom på at Selger vil forholde seg til Kjøper som kontraktspart og kun overskjøter direkte til denne. Det er således ikke anledning til å videreselge kjøpekontrakten før overtakelse.

20. Forbehold

20.1. Kjøper kan kansellere inngått Kjøpekontrakt uten kostnad frem til Selger har gitt beskjed om oppstart, jf. pkt. 20.2. Dersom kanselleringsretten benyttes får Kjøper tilbakebetalt innbetalt kjøpesum inkludert opptjente renter på Meglers klientkonto. Selger kan i slike tilfeller ikke fremme krav mot Kjøper som følge av kanselleringen.

20.2. Selger kan kansellere inngått Kjøpekontrakt uten kostnad dersom det inntreffer forhold, eller det er grunn til å anta at slike forhold vil inntreffe, som medfører at Selger ikke finner det forsvarlig å iverksette byggearbeidene. Eksempler på slike forhold er prisfall i boligmarkedet, reduserte muligheter til å få bolig- eller byggelån eller at Selger ikke får åpnet byggelånet, at ikke 25 % av seksjonene er solgt, uforutsette offentlige krav, at offentlige tillatelser, herunder rammetillatelse/igangsettelsestillatelse, ikke gis. Nevnte forhold er ikke uttømmende opplistet, men er eksempler på forhold som kan medføre at byggearbeidene ikke iverksettes.

For Hønskollen16-18 har selger fått innvilget en endringstillatelse til utvidelse av takterrassen iht. kommuneplanen. Søknaden er sendt inn for 20-22, men der er den fremdeles under behandling.

20.3. Siste frist for Selger å kansellere Kjøpekontrakten er 31.12.2024. Selger skal senest denne dato gi Kjøper skriftlig begrunnelse for kanselleringen eller skriftlig beskjed om oppstart av byggearbeidene samt varsel om bindende overtakelsesperiode, jf. pkt. 14.1.

20.4. Dersom kanselleringsretten benyttes får Kjøper tilbakebetalt innbetalt kjøpesum inkludert opptjente renter. For øvrig kan Kjøper ikke fremme krav mot Selger som følge av kanselleringen.

20.5. Selger kan velge å ikke utbygge hele prosjektet og derfor etablere en huseierforening på mindre enn enheter dersom Selger ikke finner det økonomisk ansvarlig å fortsette utbyggingen. Kjøper aksepterer dette og kan ikke fremme krav mot Selger på grunn av dette.

21. Forsikring

21.1. Selger holder bygget forsikret som bygg under oppføring frem til overtakelse har funnet sted.

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

21.3. Kjøper tegner selv hus, innbo- og løsøreforsikring.

22. Pliktig medlemskap i huseierforening

22.1. Det kan bli etablert en huseierforening, bestående av de tomannsboliger som blir etablert på Hønskollen 16-22. Dersom en slik huseierforening etableres har Kjøper plikt og rett til å være medlem av foreningen. Huseierforeningen har til oppgave å ivareta medlemmenes felles interesser, herunder driften av eventuelle fellesarealer.

22.2. Kjøper er kjent med at bestemmelser om pliktig medlemskap vil bli tinglyst på Eiendommen.

22.3. Det er utarbeidet vedtekter for huseierforeningen. Disse vedtekter aksepteres av Kjøper, og endringer kan kun skje i henhold til vedtektenes regler for vedtektsendringer. Selger innkaller til konstituerende møte ca. 1 måned før ferdigstilling for å etablere foreningen og velge styre. Selger vil kunne være eier og kan i tilfelle stemme på vegne av eventuelt usolgte boliger.

22.4. Kjøper er kjent med og aksepterer at det vil kunne plasseres anretninger for fellesskapet på huseierforeningens grunn, som for eksempel avfallsdunker, felles lekearealer, tekniske bokser etc.

22.5. Kjøper er som medlem av huseierforeningen pliktig å betale årskontingent fastsatt av foreningens årsmøte. Ved fordeling av kostnader legges boligens BRA arealer til grunn.

22.6. Etter at foreningen er etablert og før overtakelse av de enkelte eneboliger rekkehus, skal Selger innkalle styret til overtakelsesforretning for fellesarealer. Det skal føres protokoll og eventuelle mangler og gjenstående arbeider som skal utbedres av Selger skal noteres. Fremdriften og ferdigstilling av disse arbeider skal også protokolleres.

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

23. Befaring på byggeplass

23.1. Ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko. Kjøper skal derfor på forhånd avtale med Selger, dersom besøk på byggeplassen ønskes foretatt. Selgers representant skal være tilstede.

24. Tvister

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

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

Denne Kjøpekontrakt blir signert digitalt med BankID. Kjøper for tilsendt et signert eksemplar pr. E-post etter at begge parter har signert.

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

Asker, den Kontrakt Dato

Selger

Kjøper

For Ånnerudbakken AS i henhold til fullmakt David
Andersen

Skissenummer:												
Byggeadresse:		Hønsfaret 8, 1384 Asker - datert 12.01.2026										
Romskjema anses som en del av leveransebeskrivelsen for kontrakt datert:												
Etasje		Kjeller										
Rom	Gulv	Vegger	Tak	Taklister	Vindu og dørlister	Gulvlister	Innerdører	Ytterdører	Innredning	VVS	Elektro	Oppvarming
Entre 001	Fliser - Annet, beskriv Azuma 60AG RM5 60 x 60	Slett malt gips Farge – NCS 2303-Y14R	Slett malt gips Farge – NCS S0502-Y	Listfri overgang vegg/tak	Listfri overgang vegg/vindu	Moderne Slette hvite fot- og karmlister i malt bomull med synlige stifter/spikerhull		Annet, beskriv Ytterdør Swedoor C7010 sort	Fauna trapp fra Stryntrappa med snøhvite eiketrinn stusstrinn. Trappevanger, rekkverk med spiler og håndløper i hvit utførelse		Komplett ringeanlegg bestående av ringeklokke, samt knapp montert ved hovedinngang Downlights	Varmekabler
Stue 002	Parkett - Cello 1-stav	Slett malt gips Farge – NCS 2303-Y14R	Slett malt gips Farge – NCS S0502-Y	Listfri overgang vegg/tak	Listfri overgang vegg/vindu	Moderne Slette hvite fot- og karmlister i malt bomull med synlige stifter/spikerhull					Data punkt Lampekunst i tak	Vannbåren gulvvarme
Bod 003	Parkett - Cello 1-stav	Slett malt gips Farge – NCS 2303-Y14R	Slett malt gips Farge – NCS S0502-Y	Listfri overgang vegg/tak	Moderne Slette hvite fot- og karmlister i malt bomull med synlige stifter/spikerhull	Moderne Slette hvite fot- og karmlister i malt bomull med synlige stifter/spikerhull		Swedoor stable hvit - New York Sort			Lampekunst i tak	Vannbåren gulvvarme
Vask/Teknisk 004	Fliser - Annet, beskriv Azuma 60AG RM5 60 x 60	Slett malt gips Farge – NCS 2303-Y14R	Slett malt gips Farge – NCS S0502-Y	Listfri overgang vegg/tak	Moderne Slette hvite fot- og karmlister i malt bomull med synlige stifter/spikerhull	Annet, beskriv Sokkelflis		Swedoor stable hvit - New York Sort		Opplegg til vask/tørk Dobbeltmantlet bereder Ventilasjonsaggregat Fordelerskap	Downlights	Varmekabler

[illegible]

Skissenummer:												
Byggeadresse:		Hønsfaret 8, 1384 Asker - datert 12.01.2026										
Romskjema anses som en del av leveransebeskrivelsen for kontrakt datert:												
Etasje		1. etasje										
Rom	Gulv	Vegger	Tak	Taklister	Vindu og dørlister	Gulvlister	Innerdører	Ytterdører	Innredning	VVS	Elektro	Oppvarming
Kjøkken	Parkett - Cello 1-stav	Slett malt gips	Slett malt gips	Listfri overgang vegg/tak	Listfri overgang vegg/vindu	Moderne			Kjøkken fra Svane kjøkkenet (Iht. egen vedlagt beskrivelse)		Lampepunkt i tak og downlights	Vannbåren gulvvarme
101		Farge – NCS 2303-Y14R	Farge – NCS S0502-Y			Slette hvite fot- og karmlister i malt bomull med synlige stifter/spikerhull		Balkongdører heve/skyv	Fauna trapp fra Stryntrappa med snøhvite eiketrinn uten stusstrinn. Trappevanger, rekkverk med spiler og håndløper i hvit utførelse	Opplegg kjøkken Tapwell RIN885 kjøkkenarmatur, sort matt	Det leveres el-punkter i henhold til gjeldende NEK. Ellers leveres egen kurs for både stekeovn og induksjonstopp	
Bad 1	Fliser - Annet, beskriv	Fliser - Annet, beskriv	Slett malt gips	Listfri overgang vegg/tak	Moderne							Varmekabler
103	Azuma 60AG RM5 60x60 og 5x5	Azuma 60AG RM5 60x60	Farge – NCS S0502-Y		Slette hvite fot- og karmlister i malt bomull med synlige stifter/spikerhull		Swedoor stable hvit - New York Sort			Linn hilde 100cm hvit matt - Speil med sidelys Tapwell BI071 Krom Villeroy og Boch O'novo Geberit Sigma 01 krom Vikingbad Rainshower Tiril Vikingbad Mats dusjhjørne	Downlights	
Gang	Parkett - Cello 1-stav	Slett malt gips	Slett malt gips	Listfri overgang vegg/tak	Moderne	Moderne						Vannbåren gulvvarme
102		Farge – NCS 2303-Y14R	Farge – NCS S0502-Y		Slette hvite fot- og karmlister i malt bomull med synlige stifter/spikerhull	Slette hvite fot- og karmlister i malt bomull med synlige stifter/spikerhull	Swedoor stable hvit - Skyvedør				Downlights	
Sov 1	Parkett - Cello 1-stav	Slett malt gips	Slett malt gips	Listfri overgang vegg/tak	Moderne	Moderne						Vannbåren gulvvarme
104		Farge – NCS 4305-R99B	Farge – NCS S0502-Y		Slette hvite fot- og karmlister i malt bomull med synlige stifter/spikerhull	Slette hvite fot- og karmlister i malt bomull med synlige stifter/spikerhull	Swedoor stable hvit - New York Sort				Lampepunkt i tak	

[illegible]

Skissenummer:												
Byggeadresse:		Hønsfaret 8, 1384 Asker - datert 12.01.2026										
Romskjema anses som en del av leveransebeskrivelsen for kontrakt datert:												
Etasje		2. etasje										
Rom	Gulv	Vegger	Tak	Taklister	Vindu og dørlister	Gulvlister	Innerdører	Ytterdører	Innredning	VVS	Elektro	Oppvarming
Walk-In <												

[illegible]

Skissenummer:												
Byggeadresse: Hønsfaret 10, 1384 Asker - datert 12.01.2026												
Romskjema anses som en del av leveransebeskrivelsen for kontrakt datert:												
EtasjeKjeller												
Rom	Gulv	Vegger	Tak	Taklister	Vindu og dørlister	Gulvlister	Innerdører	Ytterdører	Innredning	VVS	Elektro	Oppvarming
Gang/trapp	Fliser - Annet, beskriv	Slett malt gips	Slett malt gips	Listfri overgang vegg/tak	Listfri overgang vegg/vindu	Moderne		Annet, beskriv			Komplett ringeanlegg bestående av ringeklokke, samt knapp montert ved hovedinnngang	Varmekabler
001	Azuma 60x60 i kombinasjon med Parkett - Cello 1-stav	Farge – NCS 2303-Y14R	Farge – NCS S0502-Y			Slette hvite fot- og karmklister i malt bomull med synlige stifter/spikerhull		Ytterdør Swedoor C7010 sort	Fauna trapp fra Stryntrappa med snøhvite eiketrinn med stusstrinn. Trappevanger og håndløper i hvit utførelse		Downlights	
											Sikringsskap	
Bod	Fliser - Annet, beskriv	Slett malt gips	Slett malt gips	Listfri overgang vegg/tak	Listfri overgang vegg/vindu	Moderne						Varmekabler
002	Azuma 60AG RM5 60 x 60	Farge – NCS 2303-Y14R	Farge – NCS S0502-Y			Slette hvite fot- og karmklister i malt bomull med synlige stifter/spikerhull eller sokkelflis		Swedoor stable hvit - New York Sort		Ventilasjonsaggregat	Lampepunkt i tak	
										Gulwarmesentral		
Bod	Parkett - Cello 1-stav	Slett malt gips	Slett malt gips	Listfri overgang vegg/tak	Moderne	Moderne						Vannbåren gulvvarme
005		Farge – NCS 2303-Y14R	Farge – NCS S0502-Y		Slette hvite fot- og karmklister i malt bomull med synlige stifter/spikerhull	Slette hvite fot- og karmklister i malt bomull med synlige stifter/spikerhull		Swedoor stable hvit - Skyvedør			Lampepunkt i tak	
											Strømuttak - lys til garderober	

[illegible]

[illegible]

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



Vi vet hvem som er på jakt etter din bolig!

Vi finner de kjøperne som ønsker boligen din like mye som deg. Derfor har vi boligsøkerregisteret vårt. Fordi riktige kjøpere gir høyere pris. Sjekk hvor mange relevante kjøpere vi har til din bolig på krogsveen.no

Boligsalg gjort enkelt



Hvor deilig er det ikke at noen andre får boligen til å skinne før visning?

Selger eller kjøper du bolig hos oss slipper du å ordne med oppussing, vasking, lagring, flytting og transport. Vi fikser alt! Og du betaler ingenting før boligen er solgt. Med vår flyttehjelp forholder du deg til én kontaktperson, og vi kvalitetssikrer alle leverandørene våre slik at du slipper å bekymre deg for at jobben skal bli gjort skikkelig.

Snakk med megler eller les mer på krogsveen.no

Flytt uten stress

UTLEIE KROGSVEEN

Vurderer du å kjøpe bolig for å leie ut?

Krogsveen Boligutleie har lang erfaring med utleie av boliger og kan bistå med hele prosessen fra start til mål. Du kan være trygg på at vi finner en ansvarlig leietaker og at leieforholdet følges opp på en profesjonell måte hele veien.

Se krogsveen.no/utleie eller ta kontakt med megler for mer informasjon og et uforpliktende pristilbud.



Utleie
Krogsveen



Velkommen til en enklere boligreise

Snakk med en av våre meglere når du er på boligjakt. La oss hjelpe deg med å finne, kjøpe, flytte og vaske. Så bare spør og grav, vi er her for å gjøre det enklere og tryggere å kjøpe bolig.

