

Salgsoppgave, Kråkåsen Hageby

Kråkåsen Hageby

5 romslige tomter – regulert, solrikt og barnevennlig. Fint utsyn mot landskapet.

Tomtebeskrivelse

Vi har gleden av å presentere 5 selvbyggetomter på vårt nye boligområde Kråkåsen Hageby.

Tomtene vil i hovedsak være flate og rektangulære, med fordelaktige tomtelinjer og god inndeling. Dette gjør de meget kurante å bygge på. De er hovedsakelig vendt mot vest sett fra innkjøringen. God adkomst. Tomtene grenser også mot landbruksområde, noe som gir et fritt utsyn og luftig følelse. Det vil være god tilgang til sol og lys på tomten, samt at de vil være meget barnevennlige.

Tomtetype

Tomten er regulert til bolig. Reguleringsplanen vil følge som vedlegg til kontrakten. Kontakt selger dersom du ønsker denne tilsendt.

Tomteareal og priser

Tomtearealer er estimert fra ca. 660-1000 kvm

Arealet på tomten kan avvike noe, da endelig oppmåling ikke er utført. Dette vil ikke påvirke prisene på den enkelte tomt. Oppmåling av tomten bekostes av selger.

Anslåtte tomtestørrelser:

Tomt	Anslått areal	Pris
Tomt 12	1000 kvm	2.090.000, - +omk.
Tomt 13	820 kvm	1.890.000, - + omk.
Tomt 14	740 kvm	1.790.000, - + omk.
Tomt 15	700 kvm	1.750.000, - + omk.
Tomt 16	660 kvm	1.690.000, - + omk.

Omkostninger:

Forbrukeren skal betale følgende omkostninger i tillegg til vederlaget:

Tinglysningsgebyr for skjøte kr 585,00,-

Tinglysningsgebyr pr. panterett kr 585,00,-

Gebyr for utskrift av pantattest kr 172,00,-

Dokumentavgift: 2,5% av kjøpesum



Bygg din egen Block Watne- Fluks bolig, på tomten

Kjøper du en av tomtene på Kråkåsen Hageby, får du i samarbeid med Block Watne Fluks sin egen arkitekt, tegnet en bolig som passer perfekt til dine behov.

De hjelper deg med hele prosessen - fra befaring av tomten, til du står med nøklene i hånda. Alt tilpasset ditt budsjett, reguleringsbestemmelser og de muligheter som finnes på tomten.

Fluks er utviklet av OBOS Block Watne og er et selvstendig datterselskap i OBOS-konsernet - En av Nordens største boligbyggere!

Les mer på: <https://fluks.obosblockwatne.no/>

Ca. 90 nye, prosjekterte boliger

OBOS Block Watne vil selge ferdig prosjekterte boliger på samme område hvor tomtene vil ligge. Forventet salgsstart på første byggetrinn er 4. kvartal 2023. Prosjektet vil bestå av ca. 90 nye boliger fordelt på eneboliger, tomannsboliger og rekkehus.

Beliggenhet

Kråkåsen Hageby er et nyetablert område i Askim vest, i Indre Østfold kommune. Områdets særpreg kan beskrives med at det er meget kort og trygg gangvei til skoler og barnehage på Rom, med kun 300 meter å gå på fin, opplyst grusvei gjennom skogen. Dersom man benytter mykt fremkomstmiddel er det kun ca. 1,2 km til butikker som Kiwi, Rema 1000 med apotek, byggevare, Askim bærpresseri m.m., og 2 km med bil. Her er det også busstopp med buss som går til Oslo og Mysen. Du vil leve et behagelig liv med alt du trenger like i nærheten.

Området ligger lunt til med friområder og landbruksarealer omkranset rundt feltet. Åpent og fint landskap, som gir god tilgang til sol og lys. Her kan både barn og voksne aktivisere seg i skogen, legge søndagsturen til gapahuk eller ta turen ned mot Glomma og Langnes stien.

Nærmeste nabo er Kråkåsen, som er et av Askims høyeste punkt på 168 moh. Flott sted for korte turer med fin utsikt mot blant annet Askim sentrum.

Kommunikasjon

Askim ligger ca. 5,5 mil fra Oslo sentrum. Ca. 50 minutter med buss/tog til Oslo. Det er direkte buss- og jernbaneforbindelse til Oslo. Kort gangavstand til disse forbindelsene. Veiforbindelsen fra Askim til Oslo er hovedsakelig langs riksvei og europavei.

Avstander verdt å vite om:

- ca. 4 km. til sentrum, off. service, butikker, togstasjon m.m.
- Askim U-skole og Askim VGS er ca. 4 km med trygg gangvei hele veien.
- ca. 20 min kjøring til Ås og høyskolemiljøet.
- ca. 40 min kjøring til Oslo. E18 planlagt ferdigstilt om få år med 4-felts motorvei til Oslo.
- ca. 25 min kjøring til Ski med stort shoppingssenter.
- ca. 45 min til Sverige med Tøcksfors shopping.

Litt om Askim

Askim er en by i Indre Østfold kommune. Den grenser i vest og nord til Spydeberg, i øst til Trøgstad og Eidsberg og i sør til Skiptvet. Byen fikk bystatus i 1996 og har ca. 16 000 innbyggere. Byen har et aktivt kulturhus bygget i funkisstil som ble renoveret for noen år siden. Askim har to kinosaler, der den ene er en sertifisert THX-kino. Badelandet Østfoldbadet befinner seg sentralt i byen og innehar både innvendig og nytt utvendig badeanlegg og inngangspartiet er koblet sammen med Kulturhuset i et stiltilpasset nybygg.

Kulturfestivalen Kraftfestivalen samler hver august måned deltakere fra fjern og nær, en tradisjon i den anledning er åpningskonserten i den gamle turbinhallen i Kraftverket ved Kykkelsrud. Viking-Askim var inntil nedleggelsen i 1992 hjørnesteinsbedriften i det lille samfunnet, som siden i stor grad har utviklet servicenæringene. Glava er nå hjørnesteinsbedriftene i Askim.

Glomma danner en naturlig kommunegrense i vest og fosser har blitt utnyttet til kraftproduksjon. Askim har derfor tre store kraftverk innenfor sine grenser (Solbergfoss, Kykkelsrud og Vamma).

Avisen Smaalenenes Avis utgis i byen og dekker også de omkringliggende kommuner. Foruten Solbergfoss friområde og badeplass, Askim golfpark og Åsermarka med populære skansehytta som utgangspunkt for fine turer i skogen og serveringssted.

Askim kommune, Eidsberg kommune, Hobøl kommune, Spydeberg kommune og Trøgstad kommune ble slått sammen til én kommune fra 1. januar 2020, til Indre Østfold kommune og består av ca. 45000 innbyggere.

Turmuligheter Askim

Askim byr på mange gode turmuligheter med nære naturområder.

Langnesstien

Langnesstien er en sti litt utenom det vanlige og ligger nært Kråkåsen. Her kommer man stedvis inn i den reneste «Grand Canyon», med bratte bergsider som kaster seg ned i Glomma. Oldtidsstien går langs Glommas bredd, fra Fossumbrua til Langnes. Det bekreftes funn etter steinaldermennesker som holdt til langs Glomma for 7.000-8.000 år siden. Stien fører også til mye annen spennende Askim historie. Blant annet forsvarsanlegget ved Langnes jernbanebbru over Glomma og Langnes skanse, en feltbefestning fra 1813-14. Slaget mellom nordmenn og svensker fant sted på jordet foran skansen.

Romsåsen

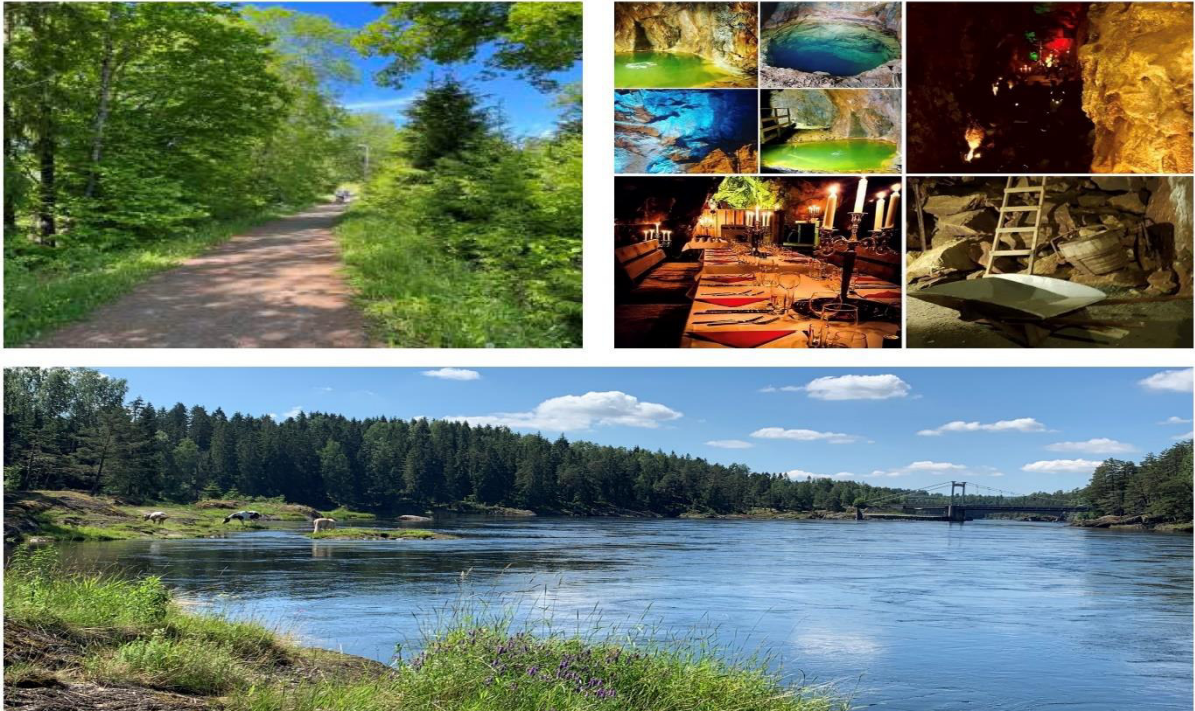
Romsåsen Nikkelgruve ved Kykkelsrud er Norges eneste nikkelgruve som er åpen for publikum. Her kan man bli med på guidede omvisninger i gruva, aktiviteter som zip-line, tre klatring, klatrevegg eller prøve seg på å rappellere i en rappelleringsjakt inne i gruen. Romsåsen ligger i et vakkert turområde med turstier som går til Glomma og til Fossum brogalleri.

Solbergfosslinna

Også kalt «Linna», går fra sentrum og helt frem til Solbergfoss kraftverk. Det som tidligere var en jernbanestrekning, er nå en gruslagt gangvei. Det er en populær gåtur om sommeren, og skiløype vinterstid. Gangveien er universelt utformet, og lyssatt i ca. 3 km fra sentrum. Prestenga ski park ligger langs Linna. Her finner du et stort skileikanlegg med gapahuk og hoppbakke.

Skansehytta

Legger du turen innom Skansehytta en søndag finner du mange muligheter for skogsturer i variert terreng. Skansehytta kan også tilby en velsmakende avslutning på turen med hjemmelaget suppe eller deilig gjærbakst. Skansehytta ligger i Åsmarka mellom Askim og Trøgstad. Her er det mange oppmerkede og fine turløyper og et stort utkikkstårn.



Supplerende punkter:

Beskaffenhet

Selger vil opparbeide

- Fellesarealer og lekeplass i samsvar med reguleringsplan og teknisk plan.
- Vei/gangveier forbi og utenfor eiendommens tomtegrense iht. reguleringsplan, slik at den er sikret adkomst. Kjøper opparbeider adkomstveier inn på tomten iht. reguleringsplan. Selgers opparbeidelse skal være i samsvar med reguleringsplan og teknisk plan.
Der tekniske gateskap og gatelysmaster leveres i henhold til kabelplan. Det kan forekomme at utvendige fordelingskap for strøm og gatelys kan bli plassert innenfor den enkeltes tomt.

Selger vil føre frem

- VA/rørledninger ca. 1 meter inn på eiendommens tomtegrense slik at det er mulig å koble seg til kommunalt vann- og avløpsanlegg iht. godkjent VA-plan fra Indre Østfold kommune. Nødvendige graving på egen tomt/eiendom og tilknytningsavgifter til vann og avløp bekostes av kjøper.
- EL-kraft og fiber ca. 1 meter inn på eiendommen. Kjøper må selv bestille og betale tilknytningsavgift fra nettleverandør på EL-kraft og leverandør av fiber.

Kjøper må ivareta

- Nødvendig tomteoppbeidelse må ivaretas og bekostes av Kjøper iht. gjeldende myndighetskrav, reguleringsplan og teknisk planer for område.

Offentlige/kommunale avgifter

Kommunale avgifter er ikke fastsatt da boligene ikke er bygget. Indre Østfold kommune fastsetter endelige kommunale avgifter. Kommunale avgifter faktureres direkte til enhver kjøper fra kommunen etter overtagelse.

For oppdaterte avgifter henvises til kommunens hjemmesider: <https://www.io.kommune.no/>

Heftelser/rettigheter/forpliktelser

Tomten skal selges etter Byggblankett 3429A.

Følgende vil tinglyses på eiendommen:

- «Ved inngåelse av denne kontrakten forplikter forbrukeren seg til å inngå kontrakt om oppføring av selveierbolig etter Byggblankett 3429B eller Byggblankett 3425 med Block Watne Fluks. Denne forpliktelsen skal tinglyses.»
 - *Dersom kjøper ikke vil benytte seg av denne tinglyste avtalen, vil den slettes omgående mot et vederlag på kr 200.000, -.*
 - *Kontrakten med oppføring av selveierbolig med Block Watne Fluks skal inngås innen 5 år etter overtagelse. Dersom kontrakten ikke inngås innen 5 år etter overtagelse av tomten, vil Block Watne Fluks kunne kreve at den tinglyste avtalen slettes mot et vederlag på kr 200.000,-*
- «Pliktig medlemskap i velforening Kråkåsen Hageby med rettigheter og forpliktelser til fellesarealer og lekeplass vil tinglyses.»

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

Utdrag fra reguleringsplan (må leses i sin helhet):

- Bebyggelsen skal oppføres i inntil 2 etasjer + kjeller, med maksimal gesimshøyde 8,5 meter og mønehøyde 9 meter målt fra det planerte terrenget. Der terrenget tillater det kan det i tillegg bygges hus med underetasje.
- Tillatt bebygd areal, BYA (inkl. garasje) for den enkelte tomt må ikke overstige 30% av tomtens netto areal. Bebygd areal er definert i NS 3940:2012. Bygningens høyde og takvinkel skal godkjennes av kommunen.

Egenerklæring om konsesjonsfrihet

Ved overdragelse av ubebygd tomt kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er en forutsetning for denne handelen at kjøper signerer denne og at erklæringen godkjennes av kommunen før overdragelsen. Erklæringen skal vedlegges skjøtet for tinglysing og oppgjøret kan ikke foretas før erklæringen foreligger i signert og godkjent stand.

Kontaktinfo

Kjøp av tomt:

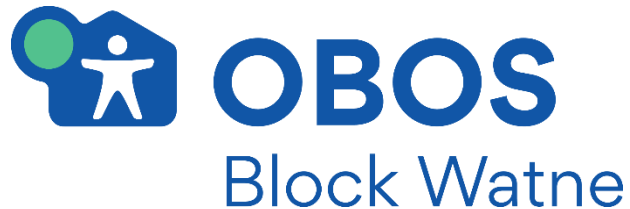
Obos Block Watne AS

Jørgen Nilsen

Tlf. 95817739

Mail: Jorgen.nilsen@obos.bo

Kontoradresse: Haugenveien 13 b, 1423 Ski



Block Watne Fluks

Sammen med arkitektene kan du designe din fremtidige bolig, tilpasset egne ønsker, behov, budsjett og muligheter på tomten. Block Watne Fluks er en totalentreprenør med et team av fageksperter som hjelper deg å ta gode valg gjennom hele prosessen. Vi håndterer hele prosjektet for deg – fra underleverandører, søknader, grunnarbeid på tomta og byggeprosess, til du mottar nøklene til ditt nye hjem.

Det er utarbeidet 3 forskjellige prosjekterte boliger som forslag fra Block Watne Fluks. Se vedlegg til salgsoppgaven for mer informasjon om de forskjellige husene.

Nettsiden til Fluks: <https://fluks.obosblockwatne.no/>

Kontaktinfo Fluks:

Arve Zahl - Salgskonsulent

1423 SKI

Mob:92266673

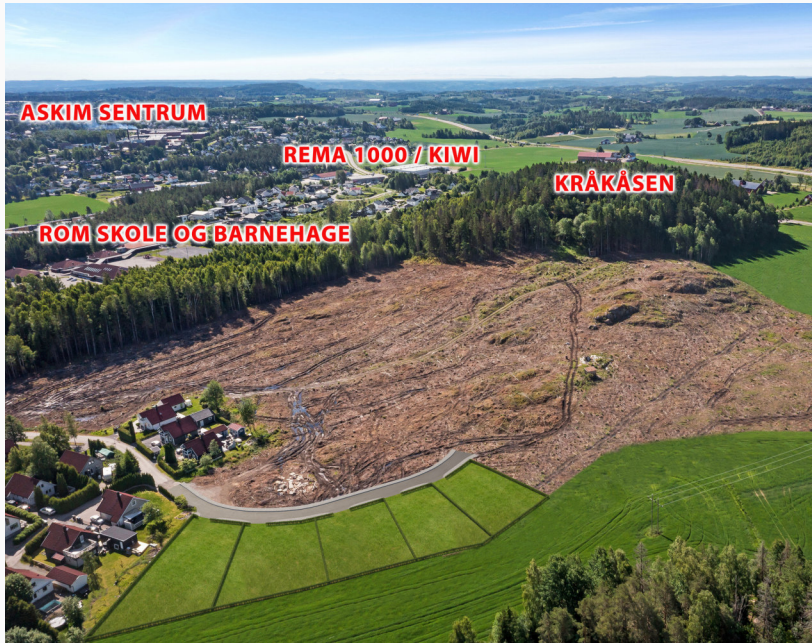
Mail: arve.zahl@obos.no





Vedlegg til salgsoppgave:

- Nabolagsprofil
- Informasjon om boligtyper fra Fluks
- Områdeplan
- Reguleringsbestemmelser
- Reguleringsplan
- Kjøpekontrakt





Gnr. 91 / Bnr. 59

Nabolaget Ihlen/Tovenga - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Steinerskolen Askim	9 min	🚶
Totalt 10 ulike linjer	0.7 km	
Askim stasjon	5 min	🚆
Linje L22, L22x	3.4 km	
Oslo Gardermoen	1 t 11 min	🚆
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 57 min	🚆

Skoler

Rom skole (1-7 kl.)	5 min	🚶
175 elever, 7 klasser	0.4 km	
Steinerskolen i Indre Østfold (1-10 ...)	8 min	🚶
100 elever, 10 klasser	0.6 km	
Askim ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min	🚶
550 elever, 15 klasser	3.9 km	
Spydeberg ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min	🚶
203 elever, 9 klasser	5.3 km	
Askim videregående skole	7 min	🚶
850 elever, 47 klasser	4 km	
Mysen videregående skole	15 min	🚶
800 elever, 50 klasser	16.2 km	

Ladepunkt for el-bil

Rom skole Indre Østfold Kom...	5 min	🚶
--------------------------------	-------	---



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

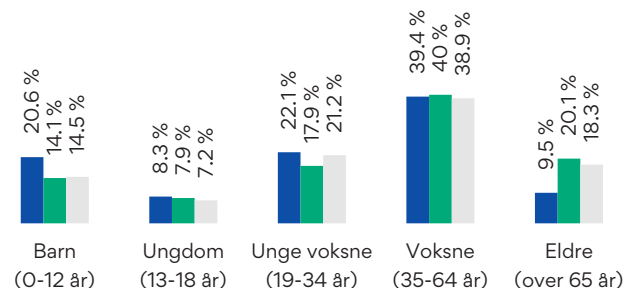
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ihlen/Tovenga	1 505	607
Askim	14 866	6 893
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Rom barnehage (0-6 år)	5 min	🚶
65 barn, 4 avdelinger	0.5 km	
Steinerskolen barnehage (0-6 år)	13 min	🚶
18 barn, 1 avdeling	1.1 km	
Ihlen gårdsbarnehage (0-6 år)	16 min	🚶
41 barn, 3 avdelinger	1.4 km	

Dagligvare

Kiwi Hurrahølet	16 min	🚶
PostNord	1.4 km	
Rema 1000 Hurrahølet	18 min	🚶


Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Tog

 **Støynivået**
Lite støynivå 95/100

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 95/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 91/100

Sport

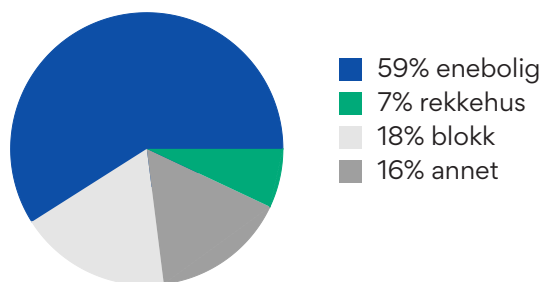
 Rom skole 5 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.5 km

 Steinerskolen 14 min 
Ballspill, fotball 1.1 km

 Askim treningscenter 4 min 

 Invictus treningscenter 4 min 

Boligmasse



«Stille og rolig, hyggelige naboer og naturen rett i nærheten.»

Sitat fra en lokalkjent

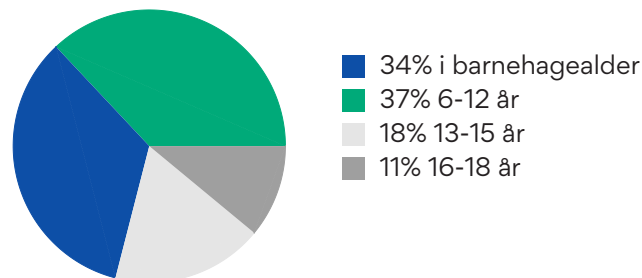


Varer/Tjenester

 Askimtorget 6 min 

 Vitusapotek Hurrahølet 18 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

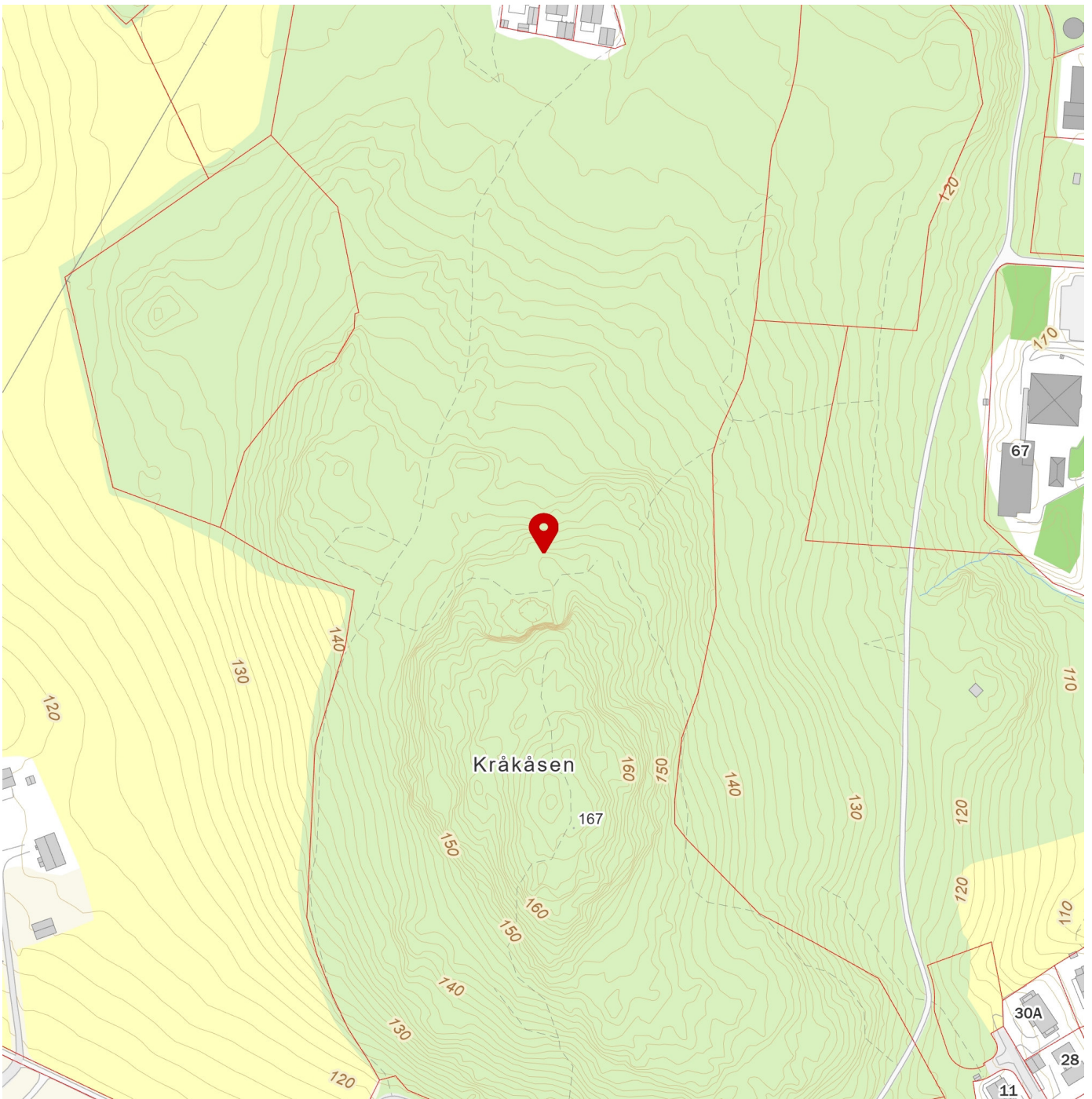
 Ihlen/Tovenga

 Askim

 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller OBOS Block Watne kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Bygg ditt drømmehus

Sammen med våre arkitekter kan du designe din fremtidige bolig, tilpasset egne ønsker, behov, budsjett og muligheter på tomten.

Fluks – En totalentreprenør

Fluks er en totalentreprenør med et team av fageksperter som hjelper deg å ta gode valg gjennom hele prosessen. Vi håndterer hele prosjektet for deg – fra underleverandører, søknader, grunnarbeid på tomte og byggeprosess, til du mottar nøklene til ditt nye hjem.

Forprosjekt

I forprosjektet skapes huset sammen med kunden og vi gjør valgene i byggeprosessen enklere. Vi ser på tomten, behov og budsjett, og sammen finner vi gode løsninger og muligheter, så vel som begrensninger, og setter den totale prisen for boligen og prosjektet. Det handler om å gjøre gode prioriteringer tidlig nok, og unngå overraskelser og uforutsette kostnader underveis.



«Det ble akkurat slik vi drømte om», Teejay (39)

Fluks ble etablert i 2018 og er skapt frem av OBOS Block Watne. Vi er et selvstendig datterselskap i OBOS-konsernet, en av Nordens største boligbyggere. Med over 140 års erfaring i bransjen, vet vi hva som skal til for å skape gode hjem til det norske folk. Med Fluks innfører vi et helt nytt konsept for deg som ønsker å bygge hus på egen tomt, med det beste fra to eksisterende boligkonsepter, som også er bærekraftig og fremtidsrettet.

Resultatet er boliger bygget for bedre livskvalitet – i dag og for fremtiden.

Kontakt Fluks - OBOS Block Watne

<http://fluks.obosblockwatne.no>

Telefon: +47 23 24 60 00

e-post: obw.flukspost@obos.no

Adresse: Hammersborg torg 3, 0179 Oslo

Kundereisen

- Tomtebefaring
- Kundemøte
- Avtale om forprosjekt
- Volumstudie
- Rom og funksjon
- Fasade og utvendig uttrykk
- Interiør
- Tilbudsmøte
- Avtale om bygging
- Byggesøknad
- Bygging
- Overlevering

Vi har fokus på



Bærekraft

Funksjonalitet



Fleksibilitet

Estetikk



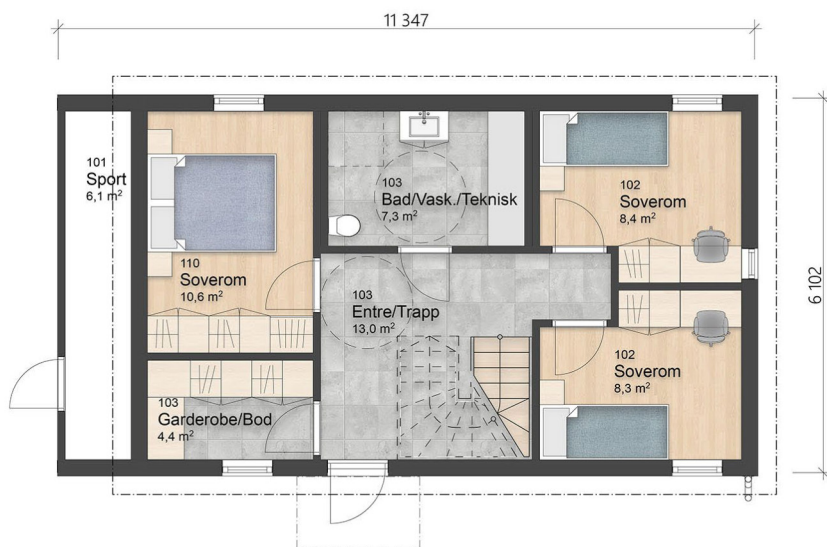
Eik

Arealeffektiv bolig med liten grunnflate

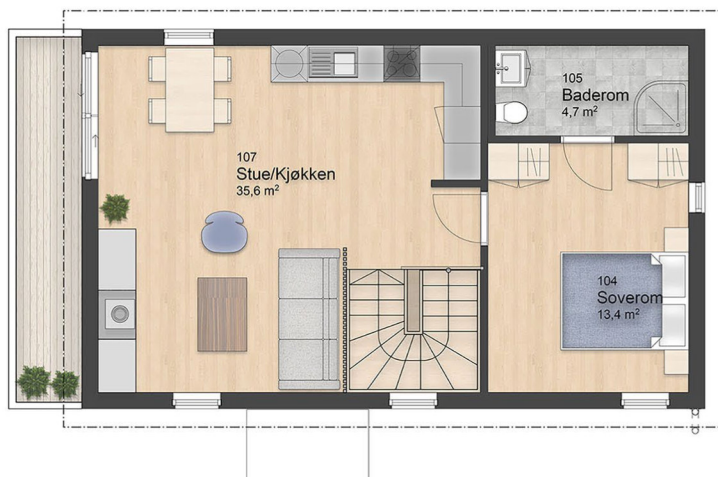


BRA	116,1 m ²
BYA	71 m ²
Etasjer	2
Soverom	4
Bad	2

1. etasje



2. etasje



Eik er en kompakt og arealeffektiv bolig på 2 etasjer og bruksareal på 116,1 m². Den har en liten grunnflate på 71 m² og passer godt på små eller smale tomter.

1. etasje består av 3 soverom, garderobe/bod og kombinert bad og vaskerom med tekniske installasjoner.

I 2. etasje ligger stue og kjøkken med tilgang til terrasse, samt et master soverom med eget bad.

Boligen har en praktisk planløsning som dekker mange behov selv om boligen ikke er veldig stor.

FLUKS
OBOS Block Watne

Kontakt Fluks

Arve Zahl, salgskonsulent
Telefon: +47 92 26 66 73
e-post: arve.zahl@obos.no

Selje

Kompakt og arealeffektiv bolig med ekstra takhøyde i stua

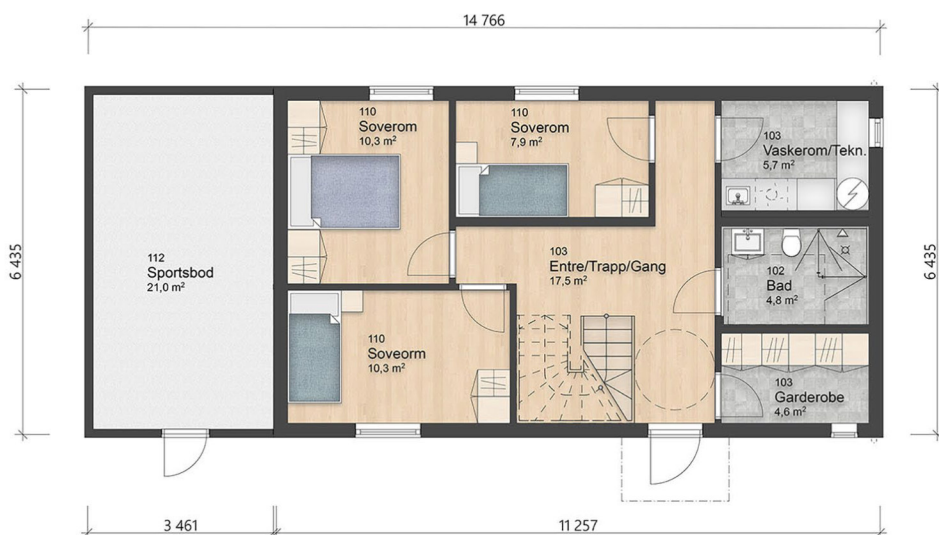


BRA	150,7 m ²
BYA	97,5 m ²
Etasjer	2
Soverom	4
Bad	2

2. etasje



1. etasje



Selje er en kompakt, funksjonell og arealeffektiv bolig med relativt liten grunnflate.

1. etasje består av tre soverom, samt tilleggsfunksjoner som garderobe og vaskerom i nærheten av inngangspartiet. Stor sportsbod gir mulighet til mye lagringsplass.

2. etasje består av åpen stue- og kjøkkenløsning, og master soverom med tilhørende bad og walk-in garderobe. Mønt himling i stua gir rommet en ekstra stor takhøyde som bidrar til at rommet oppleves som lyst og luftig. Fra stua og kjøkkenet er det direkte tilgang til terrassen på 21 m².

FLUKS
OBOS Block Watne

Kontakt Fluks

Arve Zahl, salgskonsulent
Telefon: +47 92 26 66 73
e-post: arve.zahl@obos.no

Hassel

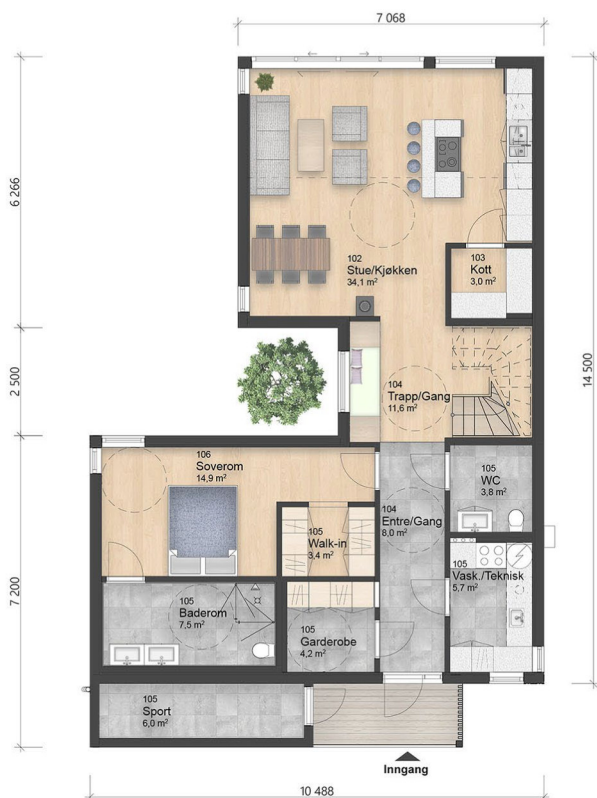
Romslig, moderne og funksjonell bolig med alle hovedfunksjoner på inngangsplanet



BRA	185,7 m ²
BYA	129 m ²
Etasjer	2
Soverom	4
Stuer	2
Bad	2
WC	1

1. etasje

2. etasje



Hassel er et romslig hus med fire soverom og to stuer. Alle hovedfunksjoner er plassert i 1. etasje og boligen tilfredsstillende tilgjengelighetskravene i henhold til TEK17.

Store vinduer og terrassedører i stue og kjøkken gir direkte tilgang til hagen og skaper et lyst og behagelig allrom med nærhet til naturen.

Boligen er delt inn i soner, og planleggingen er basert på fleksibilitet slik at bruken kan tilpasses etter behov. Passer perfekt til en familie, der hverdagen og behovene gjerne endrer seg med tiden.

FLUKS
OBOS Block Watne

Kontakt Fluks

Arve Zahl, salgskonsulent
Telefon: +47 92 26 66 73
e-post: arve.zahl@obos.no

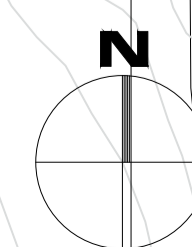
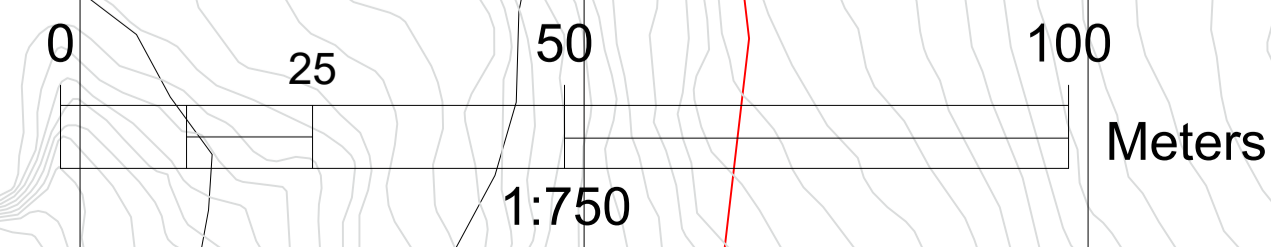


Tegnforklaring

- Planlagt bebyggelse
- Balkong, og altan over carport
- Terrasse (på bakkeplan)
- Mulighet for å bygge carport
- Avkjørsel / Parkering
- Intern veg - asfalt
- Veg - asfalt
- Gangveg
- Sti - gruset
- Elvesingel rundt hus
- Grøft
- Lekeplass, ferdigplen
- Grøntareal privat, ferdigplen
- Friområde
- Tilsåing gress
- Primær- og sekundær-inngang
- Mur 1m - 2m
- Mur 0,75m - 1m
- Mur 0,5m - 0,75m
- Sikkerhetsrekkverk 1,2m
- Eiendomsgrense
- Byggegrense
- Plangrense
- Eksisterende terreng
- Nytt terreng
- 129.35 Punkthøyder
- 1:8 Fallpiler
- Flomvei
- Fjellskjæring utenfor egen grense
- Antatt fjellskjæring
- Brannoppstilling
- Bom
- Lekeplass areal

Henviing: Områdeplan Snitt O02

B02 Til rammesøknad	NOCEAG	NOSTBI	05.01.2023
B01 Til rammesøknad	NOCEAG	NOARAR	NOSTBI 28.11.2022
Rev Endring	Utført	Kontr.	Godkjent Dato
Oppdragsgiver	Obos Block Watne		Prosjektleder
Prosjektavn	Kråkåsen Hageby		Guro E. N. Sverreng
Områdeplan			Målestokk
			1:750
			Arkiformat
			A1
			Koordinatsystem
			UTM32/NN2000
			Prosjektnr
			10229992
			Prosjektleder
			Sian L. Bjørnsen
			Tegningsstatus
			Anbud
Fagdisiplin	Tegningsnummer	Status	Rev
LARK		O01	B 02



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ROM SØNDRE 2

felt BFS1-12, BKS1-3, BLK1-4 og GF1-2

PlanID 012419890001

Planens dato: 19.08.1988

Kommunestyrets vedtak: 26.01.1989, revidert 04.02.1991*

Planendring etter forenklet prosess. Delegert vedtak: dat. 25.05.2020, sak 394/20**

Planendring etter forenklet prosess. Delegert vedtak: dat. 19.10.2022, sak 877/22***

§ 1. Det regulerte område er på plankartet vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg, PBL § 12-5, nr. 1:**

-Frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-12)	Sosi 1111
-Konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-3)	Sosi 1112
-Lekeplass (f_BLK1-4)	Sosi 1610

Samfunnsanlegg og teknisk infrastruktur, PBL § 12-5 nr. 2:**

Kjøreveg (o_SKV1-4)	Sosi 2011
Annen veigrunn - grøntareal (o_SVG)	Sosi 2019
Fortau (o_SF1-3***)	Sosi 2012
Gang- og sykkelvei (o_SGS1-3)	Sosi 2015
Renovasjonsanlegg (BRE1-4)	Sosi 1550***

Grønnstruktur, PBL §12-5, nr. 3:**

-Friområde (o_GF1-2)	Sosi 3040
----------------------	-----------

Hensynssone, PBL § 11-8 a, jf. 12-6:**

Sikringssone - Frisikt (H140)	Sosi 140
Faresone høyspent (H370)	Sosi 370***

§ 3. Område for frittliggende eneboliger

- Bebyggelsen skal oppføres i inntil 2 etasjer + kjeller, med maksimal gesimshøyde 8,5 m** og mønehøyde 9 m** målt fra det planerte terrenget. Der terrenget tillater det kan det i tillegg bygges hus med underetasje.
- Tillatt bebygd areal, BYA (inkl. garasje) for den enkelte tomt må ikke overstige %BYA=30%** av tomtens netto areal. Bebygd areal er definert i NS 3940:2012**. Bygningens høyde og takvinkel skal godkjennes av kommunen.
- Innenfor feltene BFS1-BFS12, frittliggende småhusbebyggelse, skal det etableres følgende antall boliger: ***
 - BFS1: 3
 - BFS2: 3
 - BFS3: 2
 - BFS4: 3
 - BFS5: 5
 - BFS6: 10

- BFS7: 2
- BFS8: 12
- BFS9: 3
- BFS10: 2
- BFS11: 8
- BFS12: 5

d. Før byggemelding behandles skal det foreligge situasjonsplan som viser:

- bygningens plassering
- avkjørsel fra vei
- garasjeplassering og nødvendig biloppstillingsplass.
- terrengarrondring.

e. Det skal vises garasje og parkeringsplasser i hht. kommuneplanens bestemmelser.** For eiendommer med adkomst til offentlig kjørevei skal det vises snuplass på egen grunn for garasjeplassene. *Angitt byggegrense gjelder ikke for biloppstillingsplasser, garasjer, uthus o.l. Garasje kan plasseres inntil 1 meter fra naboeiendom. Garasje kan plasseres inntil 2 meter fra regulert veigrunn dersom garasjen er plassert parallelt med veien. I tillegg skal det være minst 5 meter utenfor regulert veigrunn rett foran garasjeporten når garasjeporten står vinkelrett mot kommunal vei. ****

§ 4. Område for rekkehus/kjedehus

- a. Før byggemeldinger kan behandles i områder for rekkehus/kjedehus må det utarbeides illustrasjonsplaner som viser:
- bygningenes plassering, etasjetall og møneretning.
 - avkjørsler, garasjer/carporter og parkeringsplasser.
 - interne gangveier
 - utforming av lekeplasser
 - terrengarrondring
- b. Den konsentrerte rekkehus/kjedehusbebyggelse kan oppføres i inntil 2 etasjer med maksimal gesimshøyde 8,5 m og mønehøyde 9 m målt fra det planerte terrenget. Der terrenget tillater det kan det i tillegg bygges hus med underetasje.**
- c. Tillatt bebygd areal, BYA, (inkl. garasjer/boder) må ikke overstige %BYA=40%** netto areal.
- d. Det skal vises garasje og parkeringsplasser i hht. kommuneplanens bestemmelser.**
- e. Lekeplasser skal opparbeides og ferdigstilles parallelt med ferdigstillelse av boligene.

§ 5. Fellesområder

- a. Felles vernebelte skal opparbeides parkmessig. Felles vernebelte og felles friområder** kan ikke bebygges eller nyttes til lagring. Eksisterende vegetasjon skal i størst grad bevares. Uttak av vegetasjon må anmeldes og på forhånd godkjennes av kommunen.

- b. Lekeplassene skal ha en variert utforming for å legge til rette for allsidig lek og aktivitet sommer og vinter. De skal ha godt planlagt vegetasjonsbruk som gir estetiske kvaliteter til området rundt, bidrar til stedsidentitet og gir årstidsvariasjon. Lekeplassene skal ha både sol og skygge, skal kunne brukes til lek og samvær mellom barn og voksne og være universelt utformet og tilgjengelige for alle brukergrupper.**
- c. Renovasjon***
Renovasjonsområdene BRE1-4 skal være felles for alle boligeiendommene innenfor planområdet. I områder for renovasjon kan det etableres nedgravde renovasjonsanlegg, gjerder, murer samt andre konstruksjoner for terrengtiltak. Det tillates også å etablere adkomstveier innenfor BRE1-4.

§ 6. Hensynssone

- a. Sikringssone - frisikt H140**
Innenfor frisiktsonen er det ikke tillatt å plassere innhegninger, gjenstander eller vekster som vil rage høyere enn 0,5 m over fluktlinjen mellom de møtende veibaner, jfr. Veilovens §§ 29, 30 og 31. Terrenget i frisiktsoner må planeres slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over denne fluktlinjen.
- b. Faresone høyspent H370***
Faresonen skal være sikkerhetssone for høyspentlinje. Det tillates ikke oppført bygninger eller anlegg innenfor området uten godkjenning fra netteier.

§ 7. Fellesbestemmelser

- a. Det skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god utforming og at enkelte bygninger harmonerer med hverandre.
- b. Minste uteoppholdsareal (MUA) for en boenhet er 50m². For enkelttomter skal 50% av minste uteoppholdsareal (MUA) være egnet til lek. Småbarnslekeplass (2-6 år) forutsettes dekket på den enkelte boligeiendoms grunn. Minste uteoppholdsareal (MUA) kan også etableres som fellesareal mellom flere boenheter. Småbarnslekeplass og private uteoppholdsarealer kan medregnes i minste uteoppholdsareal (MUA). Det skal da settes av 5 m² pr. bolig til felles småbarnslekeplass men aldri mindre enn 100 m². Småbarnslekeplass skal ligge nær boligens inngang.***
- c. Støy
Ved søknad om tillatelse til oppføring av boliger skal det etableres løsninger som ivaretar grenseverdier gitt i tabell 2 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021. Dersom grenseverdiene overskrides må det etableres avbøtende støytiltak som sikrer at grenseverdiene i tabell 2 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021 oppfylles.***
- d. Krav til sykkelparkering: 2 plasser pr. boenhet. Plassene bør etableres under tak med låsemuligheter i nærhet til inngangspartiene. Det skal tilrettelegges for lademulighet til el-sykkel for hver boenhet.**
- e. Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper av trekull og/eller brent stein etc., skal

arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, §8.**

- f. Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense. Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad. Nettstasjoner tillates oppført i egne rom i bygg. Utforming av rommet skal gjøres i samråd med netteier.***

§ 8. Friområder*

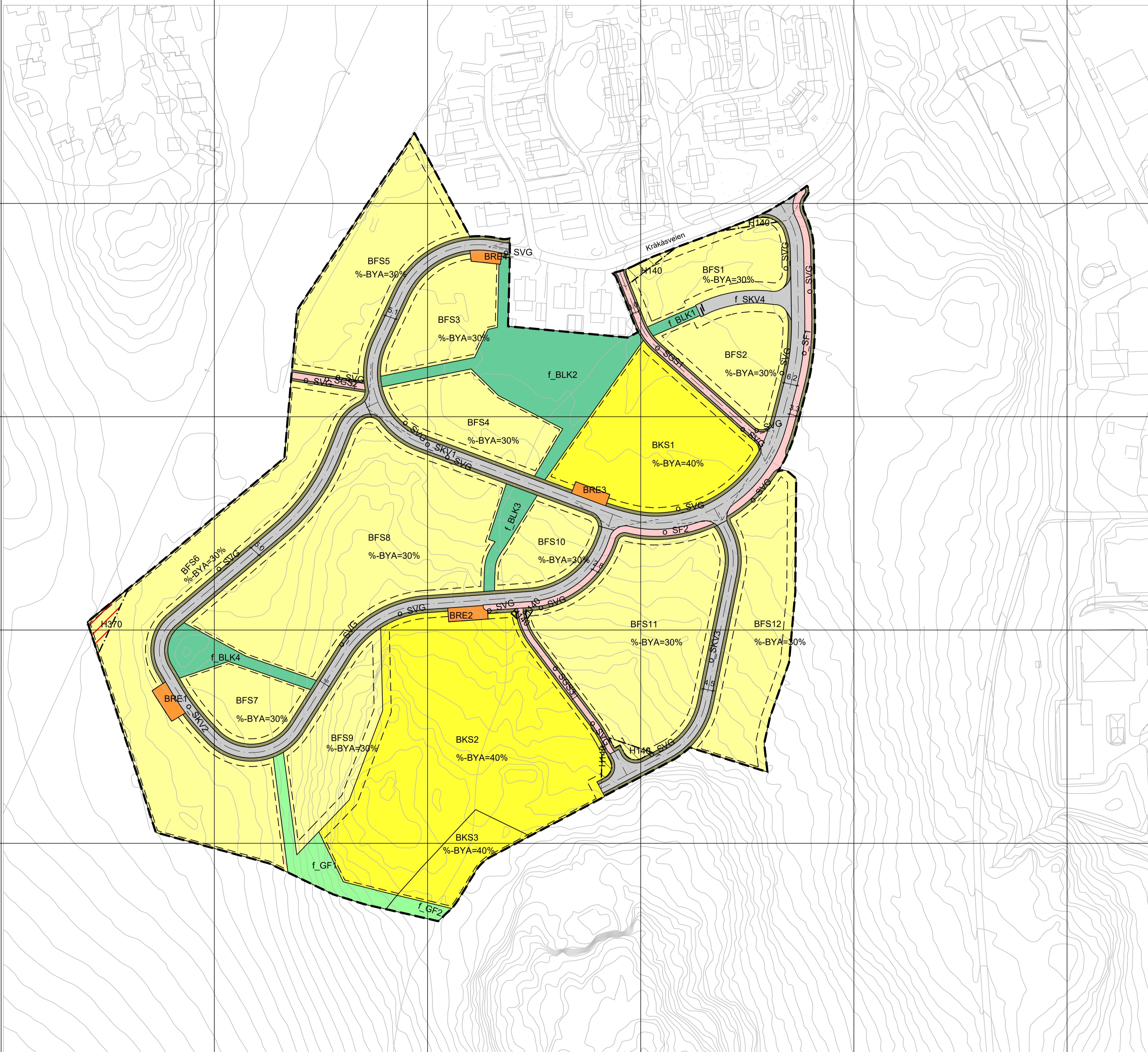
All vegetasjon i friområdet skal i størst mulig grad bevares. Uttak av vegetasjon skal forhåndsgodkjennes av teknisk drift.

§ 9 Rekkefølgebestemmelser

- a. Det skal etableres bilsperre i enden av f_SKV4 mot grøntkorridor før det gis midlertidig brukstillatelse for boligene langs veien.**
- b. Gang-/sykkelvei SGS1 skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger i felt BFS1, BFS2 og BKS1.***

Gang-/sykkelvei SGS2 skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger i felt BFS3, BFS4 og BFS5.***

Gang-/sykkelvei SGS3 skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger i felt BKS2, BKS3, BFS11 og BFS12.***



N6608000

N6607900

N6607800

N6607700

N6607600

N6607500

0069100

0069200

0069300

0069400

0069500

0069600

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- BFS Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
- BKS Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
- BRE Renovasjonsanlegg
- BLK Lekeplass

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

- SKV Kjøreveg
- SF Fortau
- SGS Gang-/sykkelveg
- SVG Annen veggrunn - grøntareal

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- GF Friområde

§12-6 - Hensynsoner

- H140 Frisikt
- H370 Høyspeningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Linjesymbol

- Grense for sikringszone
- Grense for faresone
- Planens begrensning
- Formålgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Måle og avstandslinje

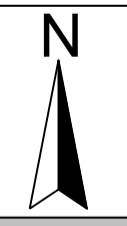
Punktsymboler

- Vegstenging/fysiske sperre

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Kartverket
 Dato for basiskart: 22.03.2022
 Koordinatsystem: ETRS89.UTM-32N
 Høydegrunnlag: NN2000

Ekvidistanse: 1m
 Kartmålestokk: 1:1000
 0 25 50m



Reguleringsendring av:

Indre Østfold kommune
 ROM SØNDRE 2 - felt BFS1-12, BLK1-4 og GF1-2



Nasjonal arealplanID: 3014_19890001

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven		Plankart datert		Bestemmelser datert	
Nabovarsel / høring		Administrativt vedtak		19.08.1988	
19.08. - 13.09.2022		19.10.2022		19.08.1988	
Utarbeidet av				Saksnr	
				Rev. dato	
				05.07.2022	

Det bekreftes at plankartet er i samsvar med fullmaktsvedtak

Plansjef

Bustadoppføringslova - Kontrakt om rett til tomt med byggeklausul for bolig eller fritidsbolig.

Bustadoppføringslova (buofl.) som er vedlagt, gir forbrukeren rettigheter som ikke kan innskrenkes ved avtale, jf. lovens § 3.

Dette kontraktsdokumentet skal benyttes dersom selger/bortfester av tomten senere skal utføre byggearbeidene på tomten. Kontraktsdokumentet skal også brukes selv om overføring av retten til tomten foretas fra en tredjemann. Forutsetningen er at den entreprenøren som senere skal utføre byggearbeidene på tomten, har rett til å disponere over tomten i forbindelse med kontraktsinngåelsen. I den senere byggekontrakten bør partene bruke Byggblankett 3429 B *Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på tomt med byggeklausul*.

Blanketten er utarbeidet av en komité oppnevnt av Standard Norge etter forslag fra Arkitektbedriftene i Norge, Boligprodusentenes Forening, Eiendom Norge, Entreprenørforeningen - Bygg og Anlegg, Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Husbanken, Byggmesterforbundet, Norske Boligbyggelags Landsforbund, Finans Norge, Maskinentreprenørenes Forbund.

KONTRAKTSDOKUMENT

Prosjekt

Kråkåsen Hageby BFS5 - Tomt12-16

1 Partene og deres representanter

Partene i kontrakten er:

Forbruker (kjøper)			
Ettersnavn	Fornavn	Fødselsnummer	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Adresse	Postnr.	Poststed	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Telefon privat	Telefon arbeid	Mobiltelefon	Telefaks
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
E-postadresse			
<input type="text"/>			

og

Entreprenør (selger)			
Navn	Organisasjonsnr.		
Obos Block Watne avd Viken Øst	974163322		
Adresse	Postnr.	Poststed	
Haugenveien 13B 13B	1423	SKI	
Telefon	Mobiltelefon	Telefaks	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
E-postadresse			
<input type="text"/>			

Representanter som kan forplikte partene er:

For forbruker

Forbrukerne har fullmakt til å forplikte hverandre

For entreprenør

Etternavn

Nielsen

Fornavn

Jørgen

Adresse

Haugenveien 13B 13B

Postnr.

1423

Poststed

SKI

Telefon

Mobiltelefon

+47 95817739

Telefaks

E-postadresse

jorgen.nilsen@obos.no

Avtaler eller meldinger mv. etter kontrakten kan gis ved elektronisk kommunikasjon**Dersom en part skifter representant, skal den andre parten varsles skriftlig omgående.**

2 Foretak eller advokat som driver eiendomsmegling (heretter kalt megler)

Det brukes megler, men bare for oppgjøret.

Meglerforetak

OBOS EML AS avd Megleroppgjør. Hammersborg Torg 1 Pb. 6666, 0129 O

Organisasjonsnr.

977040949

Ansvarlig megler

Kim Erik Christiansen, / tlf.: 22865969, / mail: post@megleroppgjor.no

3 Oppføring av bolig

Kontrakt om oppføring

Ved inngåelse av denne kontrakten forplikter forbrukeren seg til å inngå kontrakt om oppføring av selveierbolig eller fritidsbolig etter Byggblatt 3429 B med Block Watne Fluks

Kontrakten skal inngås innen 5 år etter overtagelse av tomten.

Denne forpliktelsen skal tinglyses.

Forbrukerens mislighold

Dersom forbrukeren ikke oppfyller sin forpliktelse om å inngå kontrakt med entreprenøren om bygging av ny bolig/ny fritidsbolig, gir dette entreprenøren rett til å heve kontrakten slik at forbrukerens rett til grunnen føres tilbake.

Det samme gjelder dersom han etter at kontrakt om oppføring av bolig/fritidshus med selgeren er inngått, misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakten med hensyn til betaling eller medvirkning slik at det innebærer et vesentlig kontraktsbrudd, og entreprenøren hever denne kontrakten, jf. buofl. § 57.

Entreprenørens mislighold

For entreprenørens mislighold gjelder bestemmelsene i buofl. kapittel III og IV.

Dersom entreprenøren vesentlig misligholder kontrakten, jf. buofl. §§ 20 og 34, kan forbrukeren velge om han vil heve kontrakten om rett til tomten eller beholde tomten uten byggeklausul mot betaling av vederlaget.

Dersom det foreligger vesentlig mislighold fra entreprenøren, kan forbrukeren dessuten kreve erstatning i samsvar med buofl. §§ 22 og 35.

4 Tomten. Heftelser

4.1 Tomten

a) Eiet tomt med gnr./bnr.
i kommune
Opplysning om tomtens areal:

b) Tilleggsdeler til tomten på annet enn tomten (for eksempel andel av lekeplasser på annen eiendom):

c) Bruksretter eller andre rettigheter som følger tomten:

Pliktig medlemskap i velforening Kråkåsen Hageby med rettigheter og forpliktelser til fellesarealer og lekeplass vil tinglyses.

4.2 Heftelser

Forbrukeren har mottatt bekreftet grunnboksutskrift for tomten datert , og har gjort seg kjent med denne jf. vedlegg C.

Forbruker overtar eiendommen med de heftelser som fremgår av grunnboksutskriften, med mindre annet fremgår særskilt nedenfor.

Tomten vil bli overlevert fri for pengeheftelser

Forbrukeren plikter å være medlem i huseierforening eller lignende.

Huseierforeningen ivaretar drift og vedlikehold av fellesarealene. Forbrukeren plikter å rette seg etter huseierforeningens vedtak og vedtekter, herunder delta med en forholdsmessig andel av nødvendige driftsutgifter mv.

Plikt til medlemskap i huseierforening kan tinglyses.

5 Forbehold

5.1 Entreprenørens forbehold

Entreprenøren tar følgende forbehold for gjennomføringen av kontrakten:

- Det tas forbehold om at (antall) tomter av totalt tomter er solgt innen (dato)

Ingen forbehold kan tas for lengre tid enn 18 måneder fra kontraktsinngåelsen.

Entreprenøren skal uten ugrunnet opphold varsle forbrukeren skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet.

Entreprenøren er bundet av kontrakten dersom det ikke er sendt skriftlig melding til forbrukeren om at forbeholdet gjøres gjeldende innen 21 kalenderdager etter utløpet av den aktuelle fristen.

5.2 Forbrukerens forbehold

Forbrukeren tar ikke forbehold.

5.3 Renter av forskudd ved kontraktsinngåelse

Dersom kontrakten bortfaller på grunn av forbeholdene, jf. 5.1 og 5.2, skal forbrukeren umiddelbart få tilbakebetalt innbetalt forskudd med tillegg av:

Renter opptjent på meglers klientkonto blir ikke utbetalt dersom de til sammen ikke utgjør mer enn ½ rettsgebyr.

6 Vederlag. Betaling og sikkerhetsstillelse for forskuddsbetaling

6.1 Vederlag

Vederlaget utgjør kr

I tillegg til vederlaget kommer omkostninger, jf. 6.2

6.2 Omkostninger

Forbrukeren skal betale følgende omkostninger i tillegg til vederlaget:

Tinglysningsgebyr for skjøte	kr	<input type="text" value="585,00"/>
Tinglysningsgebyr pr. panterett	kr	<input type="text" value="585,00"/>
Gebyr for utskrift av panteattest	kr	<input type="text" value="172,00"/>
Dokumentavgift	kr	<input type="text"/>
Annet:	kr	<input type="text"/>

Det tas forbehold om endringer på størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlig myndighet.

6.3 Oppgjør. Betalingsplan

Alle innbetalinger etter denne kontrakten skal innbetales til meglers klientkonto

Beløpene skal være disponible på meglers klientkonto pr. forfallsdato. Kjøpesum regnes ikke som betalt av forbruker før forbrukers eventuelle pantedokument er mottatt av megler i korrekt utfylt, undertegnet og bevitnet stand, i tillegg må kjøpesum og omkostninger være innkommet på klientkonto og skriftlig melding fra forbrukers bank må foreligge. Opptjente renter på forbrukers innbetalinger tilfaller forbruker frem til skjøtet er tinglyst, med mindre entreprenøren 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

Beløpene kan utbetales til entreprenøren så snart det er stilt forskuddsgaranti for hele det forskuddsinnbetalte beløpet, jf. 6.8.

Betalingsplan er vedlagt, jf. vedlegg H

Det skal fremgå at minst 10 % av vederlaget ikke skal betales før overtakelsen, jf. buofl. § 47 første ledd bokstav c.

Ved forsinket betaling av deloppgjør, sluttoppgjør, endrings- eller tilleggsarbeider kan selgeren, jf. buofl. § 55, ha rett til å:

- kreve at forbruker betaler renter og erstatning for rentetap,
- stans arbeid og kreve tilleggsvederlag,
- heve avtalen, jf. buofl. § 57, og kreve erstatning.

Forbrukeren er ikke forpliktet til å betale noen deler av vederlaget før entreprenøren har stilt sikkerhet for forskuddsbetaling, jf. 6.8.

6.4 Forsinket betaling

Forbrukeren skal betale i henhold til avtalt betalingsplan, jf. 6.3. Dersom betalingsdato ikke er avtalt, skal betaling skje innen 14 kalenderdager etter at forbrukeren har mottatt avdrags- eller endringsfaktura. Forbrukeren har likevel rett til fristforlengelse med betalingen dersom vilkårene i buofl. § 51 er oppfylt.

Ved forsinket betaling skal forbrukeren betale forsinkelsesrente i henhold til *lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling* (forsinkelsesrenteloven).

6.5 Deponering av omtvistet beløp

For omtvistet beløp gjelder buofl. § 49.

6.6 Justering for endringer og tilleggsarbeid

Partene kan kreve justering av vederlaget ved endringer og tilleggsarbeid etter buofl. § 42.

Entreprenøren kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på forbrukerens side, jf. buofl. § 43.

Nye offentligrettslige krav som gjelder for selgerens ytelse, anses som forbrukerens forhold bare dersom entreprenøren ved kontraktsinngåelsen ikke burde ha regnet med de nye kravene. Entreprenøren skal uten ugrunnet opphold varsle forbrukeren om dette.

6.7 Gebyrer, avgifter m.m.

Forbrukeren skal betale alle gebyrer og avgifter i forbindelse med tilknytningsavgifter for elektrisitet, vann, kloakk o.l.

Med mindre annet er avtalt under punkt 15, skal alle gebyrer og avgifter i forbindelse med delesak eller byggesaken vedrørende arbeider beskrevet i vedlegg B være inkludert i vederlaget.

Eventuell meglerprovisjon og øvrige salgskostninger samt bestillingsgebyr, ordregebyr, ekspedisjonsgebyr og gebyr for skriving av faktura kan ikke kreves i tillegg til vederlaget.

6.8 Entreprenørens sikkerhetsstillelse for forskuddsbetaling

Ved innbetaling til meglers klientkonto kreves det ikke at det stilles sikkerhet for forskuddet, jf. buofl. § 47. Forskudd kan ikke utbetales til entreprenøren uten at det stilles selvskyldnergaranti.

7 Garanti (sikkerhetsstillelse) for oppfyllelse av kontrakten

7.1 Entreprenøren

Entreprenøren stiller garanti for oppfyllelsen av sine forpliktelser etter kontrakten i samsvar med buofl. § 12. Til det er dokumentert at det foreligger slik garanti, har forbrukeren rett til å holde tilbake alt vederlag.

Det skal stilles samme type garanti som etter buofl. § 12 på 5 % av kontraktssummen. Denne garantien skal gjelde frem til fem år etter overtakelsen av boligen som entreprenøren skal oppføre for forbrukeren. Denne garantien kommer i tillegg til den garantien entreprenøren stiller i henhold til buofl. § 12 for oppfyllelsen av avtalen om oppføring av boligen.

På eiendommen hefter eller vil hefte en panterett med urådighetserklæring til megler for et beløp tilsvarende den samlede kjøpesum tillagt 10 % for samtlige eierseksjoner i prosjektet. Panteretten utgjør sikkerhet for de til enhver tid utbetalte deler av kjøpesummen. Megler sletter panteretten når forbrukeren har fått tinglyst skjøte for eiendommen.

Dersom det ved utløpet av femårsperioden som garantien gjelder for ikke er blitt reklamert, eller reklamerte forhold er utbedret, kan entreprenøren kreve at forbrukeren skriftlig bekrefter dette sikkerhet for de til enhver tid utbetalte deler av kjøpesummen. En slik bekreftelse endrer ikke forbrukerens øvrige rettigheter etter kontrakten.

7.2 Forbrukeren

Forbrukeren skal senest 14 dager etter bortfall av partenes forbehold etter 5.1 og 5.2 for å gjennomføre kontrakten

stille sikkerhet i form av

for oppfyllelsen av sine forpliktelser etter kontrakten med kr Det skal ved fastsettelsen av den sikkerheten forbrukeren stiller, tas hensyn til avtalt forskuddsbetaling.

Entreprenøren skal frafalle sine rettigheter i henhold til sikkerheten når han har fått kontraktsmessig oppfyllelse.

8 Entreprenørens tidsfrister

8.1 Frist for overføring av skjøte/festekontrakt

Entreprenøren forplikter seg til å ha overført skjøte/festekontrakt til forbrukeren før igangsettelsen av byggarbeidene etter byggblankett 3429 B, men uansett innen

8.2 Frist for å gjøre tomten klar for utbygging

Entreprenøren er forpliktet til å gjøre tomten klar for utbygging.

Entreprenøren forplikter seg til innen å ha sørget for avtalte arbeider med fremføring av veg, vann og kloakk, eller andre tiltak til nytte for tomten slik at den er klar for utbygging, jf. vedlegg B eller J.

8.3 Varsling ved forsinkelse

Entreprenøren skal innen rimelig tid varsle forbrukeren dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse.

8.4 Tilleggsfrist

Entreprenøren har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som er nevnt i buofl. § 11 er oppfylt.

8.5 Forsinkelse

Dersom entreprenøren er forsinket i henhold til buofl. § 17, kan forbrukeren etter lovens kapittel III kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen.

9 Endringer og tilleggsarbeid

Forbrukeren kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med 15 % eller mer.

Entreprenøren skal skriftlig klargjøre for forbrukeren de kostnadmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene forbrukeren krever.

Mot sikkerhet fra entreprenøren etter buofl. § 47, kan selgeren kreve at forbrukeren betaler forskudd for vederlag for endringer eller tilleggsarbeider. Alternativt kan entreprenøren kreve at forbrukeren stiller sikkerhet for entreprenørens krav på tilleggsvederlag.

10 Forsikring

I utførelsesperioden er tomten forsikret av selgeren.

Tomten skal være forsikret av entreprenøren til 2 uker etter overtakelsen. Forbrukeren skal ved overtakelsen tegne egen forsikring.

11 Overtakelse og sluttoppgjør

11.1 Overtakelse

11.1.1 Ved overtakelsen inntreer følgende virkninger:

- a) risikoen for tomten går over fra entreprenøren til forbrukeren,
- b) reklamasjonsfristene starter å løpe,
- c) entreprenøren får krav på sluttoppgjør,

11.1.2 Dersom det ikke stilles nødvendig sikkerhet, jf. buofl. § 47, kan oppgjøret med selgeren først gjennomføres etter at følgende vilkår er oppfylt:

- a) overtakelse er gjennomført. Dersom det av protokollen fremgår at det foreligger mangler, kan forbrukeren holde tilbake eller deponere omtvistet beløp,
- b) forbrukeren er registrert som hjemmelshaver i grunnboken,

Selger tar forbehold om å heve kontrakten dersom forbruker overtar eller flytter inn i boligen før det totale oppgjøret er gjennomført, jf. buofl. § 57 annet ledd.

11.2 Sluttoppgjør

Slutfaktura betales ved overtakelsen etter at partene har besiktiget tomten, jf. buofl. § 15. Det samme gjelder i de tilfeller arbeidet er fullført og forbrukeren tar i bruk tomten, jf. buofl. § 14. For omtvistet beløp vises til 6.5.

Forbrukeren skal innbetale kr. (inntil 90 %) i forskudd til meglers klientkonto senest

Beløpet skal stå uavkortet på meglers klientkonto frem til overtakelse og fullt oppgjør finner sted. Som sikkerhet for forskuddsbetalingen kan tomten etter denne kontrakten ikke pantsettes. Vedrørende renter ved tilbakebetaling vises det til 6.3.

Sluttoppgjøret på kr. skal innbetales til meglers klientkonto senest (dato).

Beløpet skal stå uavkortet på meglers klientkonto frem til eierseksjonen er tinglyst på kjøper og kjøper har overtatt.

Oppgjør skjer som angitt i 6.3.

12 Mangler. Reklamasjon

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.

Forbrukeren mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom han ikke varsler entreprenøren om at mangelen blir gjort gjeldende innen rimelig tid etter at forbrukeren oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn fem år etter overtakelsen, med mindre entreprenøren har påtatt seg å svare for mangler i lengre tid.

13 Boligtvistnemnda

Entreprenøren er tilsluttet slik tvistenemnd som er omhandlet i buofl. § 64 andre ledd. Se www.boligtvistnemnda.no.

Forbrukerrådet tilbyr mekling i saker etter bustadoppføringslova som ikke faller inn under Boligtvistnemnda. Dersom det ikke oppnås minnelig løsning, må saken bringes inn for de alminnelige domstoler for å få den avgjort.

14 Tolkingsregler

Dersom kontraktsdokumentene inneholder bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne kontrakten, foran standardiserte bestemmelser.

15 Særlige bestemmelser

Tillegg til punkt 9, Entreprenørens tidsfrister:

Selger vil opparbeide:

- Fellesarealer og lekeplass i samsvar med reguleringsplan og teknisk plan.

- Vei/gangveier forbi og utenfor eiendommens tomtegrense iht. reguleringsplan, slik at den er sikret adkomst. Kjøper opparbeider adkomstveier inn på tomten iht. reguleringsplan. Selgers opparbeidelse skal være i samsvar med reguleringsplan og teknisk plan. Der tekniske gateskap og gatelysmaster leveres i henhold til kabelplan. Det kan forekomme at utvendige fordelingsskap for strøm og gatelys kan bli plassert innenfor den enkeltes tomt.

Selger vil føre frem:

- VA/rørledninger ca. 1 meter inn på eiendommens tomtegrense slik at det er mulig å koble seg til kommunalt vann- og avløpsanlegg iht. godkjent VA-plan fra Indre Østfold kommune. Nødvendige graving på egen tomt/eiendom og tilknytningsavgifter til vann og avløp bekostes av kjøper.

- EL-kraft og fiber ca. 1 meter inn på eiendommen. Kjøper må selv bestille og betale tilknytningsavgift fra nettleverandør på EL-kraft og leverandør av fiber.

Kjøper må ivareta:

- Tomten selges slik den står og vil ikke opparbeides ytterligere av selger. Det leveres derfor ikke plen og hekk, jfr. illustrasjoner.

- Nødvendig tomteopparbeidelse må ivaretas og bekostes av Kjøper iht. gjeldende myndighetskrav, reguleringsplan og teknisk planer for område.

Følgende vil tinglyses på eiendommen:

- Ved inngåelse av denne kontrakten forplikter forbrukeren seg til å inngå kontrakt om oppføring av selveierbolig etter Byggblankett 3429B eller Byggblankett 3425 med OBOS Block Watne (Fluks). Denne forpliktelsen skal tinglyses.»

- Dersom eier av denne eiendommen ikke vil benytte seg av denne tinglyste avtalen, vil den slettes omgående mot et vederlag på kr 200.000,-.

- Kontrakten med oppføring av selveierbolig med Block Watne Fluks skal inngås innen 5 år etter overtagelse. Dersom kontrakten ikke inngås innen 5 år etter overtagelse av tomten, vil Block Watne Fluks kunne kreve at den tinglyste avtalen slettes mot et vederlag på kr 200.000,-

- Pliktig medlemskap i velforening Kråkåsen Hageby med rettigheter og forpliktelser til fellesarealer og lekeplass vil tinglyses.

Egenerklæring om konsesjonsfrihet:

Ved overdragelse av ubebygd tomt kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er en forutsetning for denne handelen at kjøper signerer denne og at erklæringen godkjennes av kommunen før overdragelsen. Erklæringen skal

vedlegges skjøtet for tinglysning og oppgjøret kan ikke foretas før erklæringen foreligger i signert og godkjent stand.

Tomteareal:

Oppmåling av tomten vil bekostes av selger. Arealet på tomtene kan avvike noe, da endelig oppmåling ikke er utført. Dette vil ikke påvirke prisene på den enkelte tomt.

Annet:

- Selger kan benytte opplysninger om salget, herunder personopplysninger, til statistikkformål internt i OBOS-konsernet.

16 Vedlegg

Følgende kontraktsdokumenter inngår i kontrakten:

	Vedlegg	Nr	Dato	Tegningsnr.	Siste revisjonsdato	Ikke relevant
Bustadoppføringslova	A					<input type="checkbox"/>
Leveransebeskrivelse	B					<input type="checkbox"/>
Grunnboksutskrift med angivelse av heftelser	C					<input type="checkbox"/>
Vedtekter	D					<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan	E					<input type="checkbox"/>
Målebrev	F					<input type="checkbox"/>
Festekontrakt	G					<input type="checkbox"/>
Salgsoppgave (prospekt fra megler)	H					<input type="checkbox"/>
Betalingsplan	I					<input type="checkbox"/>
Annet	J					<input type="checkbox"/>

Forbrukeren har fått vedleggene ovenfor og gjort seg kjent med innholdet i disse. Selgeren har gjennomgått vedleggene med forbrukeren i forbindelse med kontraktsinngåelsen.

17 Undertegnelse

Dette kontraktsdokumentet med bilag er utferdiget i to eksemplarer, med ett eksemplar til hver av partene.

Sted og dato

Sted og dato

Underskrift forbruker

Obos Block Watne avd Viken Øst

Underskrift selger