

BAKKEDALEN

KLØFTA

REKKEHUS PÅ KLØFTA

SALGSTRINN 1

VEDLEGG SHEFTE



Vi tilrettelegger for gode nabolag med sosiale møteplasser, lekeplasser og trivelige grøntområder.
Her er det bare å begynne å glede seg!



Innhold



4	REGULERINGSBESTEMMELSER
12	REGULERINGSKART BKS
14	VEDTEKER OG BUDSJETT BAKKEDALEN
22	INFO SKJEGGKRE
34	UTKAST KONTRAKT
36	INSTRUKS OM OPPGJØR
37	AVTALE OM KJØP
38	GRUNNBOKSUTSKRIFT

ULLENSAKER KOMMUNE
BESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR:
ASPER DEL AV GNR 20 BNR 16, 20 OG 995 , KLØFTA

PlanID: 417

Vedtatt av Ullensaker Kommunestyre den

§ 1 GENERELT, REGULERINGSFORMÅL

§ 1.01 Avgrensning:

Det regulerte området er på plankartet avgrenset med Rp-Grense

§ 1.02 Reguleringsformål:

I planen er det regulert områder for følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (§12-5, nr.1)

- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Barnehage
- Uteoppholdsareal
- Annet uteoppholdsareal
- Renovasjonsanlegg
- Energianlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12.5, nr. 2)

- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal
- Gatetun/gågate
- Fortau
- Parkeringsplasser

Grønnstruktur (§12-5, Nr.3)

- Friområde
- Blå/grønnstruktur

Hensynssoner (§12-6)

- Frisiktsone
- Andre sikringssoner - Hensynssone svingradius
- Rekkefølgekrav infrastruktur - Anleggsbelte

§ 2.01 Offentlige trafikkområder

Børserudvegen, o_SKV5, med tilhørende fortau og gang- og sykkelveier må være ferdig opparbeidet i h.h. til detaljert reguleringsplan før brukstillatelse på bebyggelsen kan gis.

§ 2.02 Geotekniske undersøkelser

Prøvetaking ved boring med tilhørende analyse/lab skal gjennomføres før det gis igangsettingstillatelse til boliger.

§ 2.03 Vann, avløp og overvann

Rammeplan for VA må utarbeides og skal være godkjent av kommunen seinest ved søknad om rammetillatelse.

Detaljplaner VA skal være godkjent av kommunen før det gis igangsettingstillatelse til boliger.

VA-anlegg skal være godkjent som driftsklart av kommunen før det gis igangsettingstillatelse for bygg som skal betjenes.

Tilstrekkelig slokkevannskapasitet må være dokumentert før det gis

igangsettingstillatelse for tiltak. Eksisterende 100 mm vannledning langs

Trondheimsvegen må oppdimensjoneres på strekningen langs med utbyggingsområdet før igangsettingstillatelse til boliger gis.

§ 2.04 Renovasjonsanlegg

Område BRE1-4 er avsatt til renovasjonsanlegg og skal opparbeides iht detaljplan.

Detaljplan skal godkjennes av kommunen senest i forbindelse med tilhørende rammesøknader. Kommunens renovasjonsforskrift skal følges.

Det må utarbeides plan for håndtering av matjord, som skal godkjennes av kommunens landbruksmyndighet før rammetillatelse.

§ 2.05 Veganlegg

Detaljtegninger skal være godkjent av Ullensaker kommune før igangsetting til boliger.

§ 2.06 f_SKV1 Felles adkomstveg

f_SKV1 med tilhørende fortau f_SF1 er felles for byggeområde BBH, BBB (1-6) og BKS, og skal opparbeides før første brukstillatelse.

§ 2.07 f_SKV2 - 4 Felles adkomstveg

f_SKV2 er intern adkomstveg for byggeområdene BBB3 og BBB6. Før det kan gis ferdigattest på bygninger i område BBB 3 og BBB 6 må den del avveien som betjener bebyggelsen være ferdig opparbeidet.

f_SKV3 er felles adkomstveg til BKS. Før det kan gis ferdigattest på bygninger i BKS, må veien være ferdig opparbeidet.

f_SKV4 er felles adkomstveg til garasjekjeller for byggeområde BBB1-6.

Før det kan gis ferdigattest på bygninger i område BBB1-6 må veien være ferdig opparbeidet.

f_SPP1-5 og f_SPP9-15 er felles parkeringsplasser for byggeområdene BBB1-6. Opparbeidelse skal skje i forbindelse med det enkelte byggetrinn.
f_SPP7 er felles for BKS og skal opparbeides innen brukstillatelse gis for boliger i BKS.
f_SPP8 er parkering for barnehagen og skal opparbeides innen brukstillatelse gis.

§ 2.09 Utomhusareal

Utomhusplan for hvert delfelt (BBB1-BBB6) skal godkjennes før det gis igangsettingstillatelse for arbeider innenfor det aktuelle delfeltet. Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal utomhusarealene for hvert byggetrinn med tilhørende anlegg være ferdigstilt. Ferdigstilling av utomhusarealer tilpasses årstid i forhold til kvalitetsmessig gjennomføring av grunnarbeider og beplanting, men senest ved første vekstsesong etter at bebyggelsen er tatt i bruk.

Hvis ikke lekeplasser kan opparbeides av hensyn til anleggsarbeider, må provisorisk lekeplass anvises, inntil permanent lekeplass ferdigstilles.

Areal som er felles for hele BBB1-6 må være ferdig opparbeidet sammen med siste byggetrinn. Felles areal skal, så langt det er mulig, være tilgjengelig før siste byggetrinn er ferdigstilt.

§ 3 FELLESBESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDENE (BBH, BBB OG BKS)

§ 3.01 Byggetrinn, antall boenheter og størrelser på boenheter

Planområdet kan søkes i flere byggetrinn.
For feltene BBB1-BBB6 kan det oppføres 300 boenheter.
For BKS1 kan det maksimalt oppføres 17 boenheter.

Det kan ikke etableres 1-romsboliger. Det kan maksimalt etableres 20 % 2-romsboliger av det samlede boligantallet på BBB1-BBB6.

§ 3.02 Støy

Miljøverndepartementets retningslinje for støy T-1442 tabell 3 legges til grunn for prosjekteringen.
Det kan etableres ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i rød eller gul støysone innenfor sentrale områder på Kløfta, ref bestemmelser i kommuneplanen av 18.09.15.

Det tillates overskridelse av grenseverdiene for støy utenfor fasadene for felt BBB1 og 4 under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

- Felles utearealer skal ha et tilfredsstillende støynivå
- Alle boligenheter skal ha privat uteplass med minst 8 m² oppholdsareal med støy under Lden=55 dB
- Alle leiligheter skal ha en stille side

over $L_{den} = 56-64$ dB (gul sone) ved mest støybelastede vindu skal ha solbeskyttelse og forsert ventilasjon, slik at innnetemperaturen er behagelig ved alle temperatur- og solforhold uten at vinduene åpnes

- Støyreducerende tiltak skal iverksettes samtidig med utbyggingen og være ferdigstilt før brukstillatelse.

Anleggsstøy:

Støyende drift og aktiviteter skal ikke forekomme om natten. Retningslinje for støy T1442 kapittel 4 legges til grunn.

§ 3.03 Elektrisitetsforsyning

Områdene BE1 og 2 er avsatt for nettstasjoner.

§ 3.04 Formål

Formål er angitt på reguleringskartet.

For område BBH tillates oppført bebyggelse kombinert med grendehus

§ 3.05 Grad av utnytting

Utnyttelsesgraden er påført reguleringskartet og beregnes som % BYA av hvert byggeområde. Barnehagen beregnes med maks BRA.

Overdekkede sykkelplasser og overdekkede utearealer teller ikke som BYA.

§ 3.06 Bebyggelsens plassering, høyder og antall etasjer

Bebyggelsens maksimale kotehøyder og maksimalt antall etasjer er angitt på reguleringskartet. Med maksimale kotehøyder menes høyeste punkt på bebyggelsen, dvs. gesims eller møne. Det tillates skrått og flatt tak. Tekniske rom på tak tillates over mak gesims. Tekniske rom må trekkes minst 1 meter tilbake fra øvrig fasadeliv og være maks 3m høyere enn regulert gesims.

Område BBB1 skal trappes ned til 5 etasjer og maks høyde c+ 181 mot nord.

Område BBB4 skal trappes ned til 5 etasjer og maks høyde c+ 181 mot sør.

§ 3.07 Byggegrenser

Overdekning over sykkelparkeringsplasser og utearealer, støyskjermer og støttmurer tillates plassert utenfor byggegrense, men innenfor formålsgrense. Angrepsvei for brannvesenet i form av nedgang til trapp/sjakt tillates etablert utenfor byggegrenser og utenfor areal regulert til byggeområder.

Område BBB:

Det skal være en variasjon i materialuttrykk gjennom bruk av ulike materialer, farger og kledningstyper.

Område BKS:

Det skal være en variasjon gjennom bruk av ulike farger på panel. Ved søknad om tiltak skal det fremlegges en fargepalett.

§ 3.08 Parkering av personbil

Område BDU:

Område BBB:

Samlet krav til boligparkering er 1,0 plasser pr leilighet, hvorav minst 0,8 plasser pr boenhet skal plasseres i garasjeanlegg under terreng. Det skal avsettes 0,2 gjesteparkeringsplasser pr boenhet.
5% av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

Område BKS:

Samlet krav til parkering er 1,7 plasser pr bolig. SPP7 er felles for boliger i BKS1. Det kan anlegges felles p-plasser i område BKS1. Det skal avsettes 0,2 gjesteparkeringsplasser pr boenhet.

§ 3.09 Sykkelparkering

Område BBH:

Det skal avsettes 1 sykkelparkeringsplass pr. ansatt.

Område BBB:

Det skal anvises plass til 2 sykler pr bolig. Syklene plasseres i samlede anlegg nær boliginnganger og/eller i sykkelboder i bebyggelsen.

Område BKS:

Det skal avsettes plass til 2 sykler pr bolig.

§ 3.10 Utearealer og lek

Lekeplasser skal opparbeides med egnet lekeutstyr og sittegrupper for voksne. Den 1.mai kl 15.00 skal det være direkte solinnfall på minimum 50% av godkjent felles uteareal.

Område BBH:

Det skal avsette areal for lek i hht gjeldende regler vedr krav til uteoppholdsareal i barnehager. Lekearealet skal være tilgjengelig for BBB1-6 etter barnehagens åpningstid.

Område BBB:

Det skal avsettes min 45 m2 uteoppholdsareal pr. 100 m2 BRA bolig. 8 m2 pr bolig av dette arealet tillates som privat balkong/terrasse eller hage. Min 15 m2 pr bolig av uteoppholdsarealet opparbeides som felles oppholds og lekeplasser.

Område BKS:

Det skal avsettes min 45 m2 uteoppholdsarealer pr. 100 m2 BRA bolig. Felles opphold og lek legges til BUT6, resterende uteareal fordeles på felt BKS1.

§ 3.11 Gangrett

Almen tilgjengelig gangadkomst fra Børserudvegen til Bakkedalen skal opparbeides via SGG1, gjennom BUT2,3 og 6 og BKS. Det er tillatt å sette opp port. Gangretten gir ikke rett til opphold.

§ 3.12 Renovasjon

Renovasjon BRE_4 skal opparbeides med skjerming på egen eiendom mot nabo i sør (Reisop). Det skal settes av min 1,5 meter til skjerming

§ 3.13 Utomhusplan

Ved søknad om oppføring av ny bebyggelse skal det medfølge utomhusplan i målestokk 1:500 eller 1:200 som viser detaljutførelse/opparbeidelse av alle ubebygde arealer inkludert veier, p-plasser, sykkelparkering, lekeplasser mm. Planen skal vise eksisterende og fremtidig vegetasjon og terreng samt parkmessig behandling. Terreng/plasser skal være høydesatt og fallforhold angitt.

§ 3.14 Naturvern

Hogst skal unngås i yngletiden 15.april-30.juni

§ 5 BESTEMMELSER FOR AREAL TILKNYTTET BYGGEOMRÅDE BBB**§ 5.01 Felles leke og oppholdsplasser:**

Det skal opparbeides felles lekeplass for BBB1-3 i område BBB2.

Det skal opparbeides felles lekeplass for BBB 4-6 i område BBB5.

§ 5.02 Felles utearealer

Felles utearealer BUT 1 er felles for byggeområdene BBB 1-3

Felles utearealer BUT 2 og 3 er felles for byggeområdene BBB 1-6

Felles utearealer BUT 4 og 5 er felles for byggeområdene BBB 4-6

Det skal legges opp til gangveier mellom lekeplassene, felles uteareal BUT_2 og gatetun SGT1.

I BUT 2 og 3 kan det opparbeides et åpent anlegg for overvannshåndtering og infiltrasjon av overvann, kombinert med beplantning og vannsig.

§ 5.03 Felles annet uteareal:

BAU 1,2,3,4 og 5, er felles for BBB 1-6. Beplantes i h.h. til utomhusplan. og opparbeides i takt med utbyggingen.

§ 5.04 Felles grøntdrag

Felles grøntdrag G1 og G2 langs Børserudveien er felles for byggeområdene i BBB 1-6 og skal beplantes med trær. Trærne skal være oppstammede og plantet i mest mulig jevn avstand. Opparbeidelse skal skje i takt med utbyggingen. Det tillates opparbeidet gangadkomst i grøntdraget mellom BBB og offentlig gang- og sykkelsti. Notatet «Asper Hageby: Grønnstruktur i ny plan» skal legges til grunn for beplantningsstruktur.

§ 5.05 SGT Gatetun

SGT Gatetun er felles for byggeområdene BBB1-6 og skal opparbeides som et gatetun med integrerte oppholdsarealer. Gatetunet skal være tilgjengelig for renovasjon og brannbil, og annen nødvendig kjøring.

§ 5.06 Felles garasje og bodanlegg

Garasje og bodanlegg under bebyggelsen, inkludert avkjørsel fra Børserudvegen er felles for byggeområdene BBB 1-6. Eventuelt garasjeanlegg under BBB3 er felles for BBB3 og 6. Garasjeanlegget kan bygges ut i byggetrinn, men det må til enhver tid sikres at utbygde områder har uhindret adkomst til sitt garasje- og bodanlegg. Grense for garasjekjellere er vist på plankart. Garasjeanlegg under terreng kan ligge 1 meter over terreng uten å telle som BYA.

Hovedadkomst til garasjeanlegg under BBB1,2,4 og 5 skal være fra Børserudveien, sekundæradkomst kan legges fra SKV2 ved BBB2. Adkomst til garasjeanlegg under BBB3 kan være fra f_SKV1 eller fra garasjeanlegg under BBB2.

§ 7 HENSYNSSONER

§ 7.01 Frisiktssoner avkjørsel

I frisiktssonene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer el.lign. med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers planum.

§ 7.02 Frisiktssone Romeriksåsen

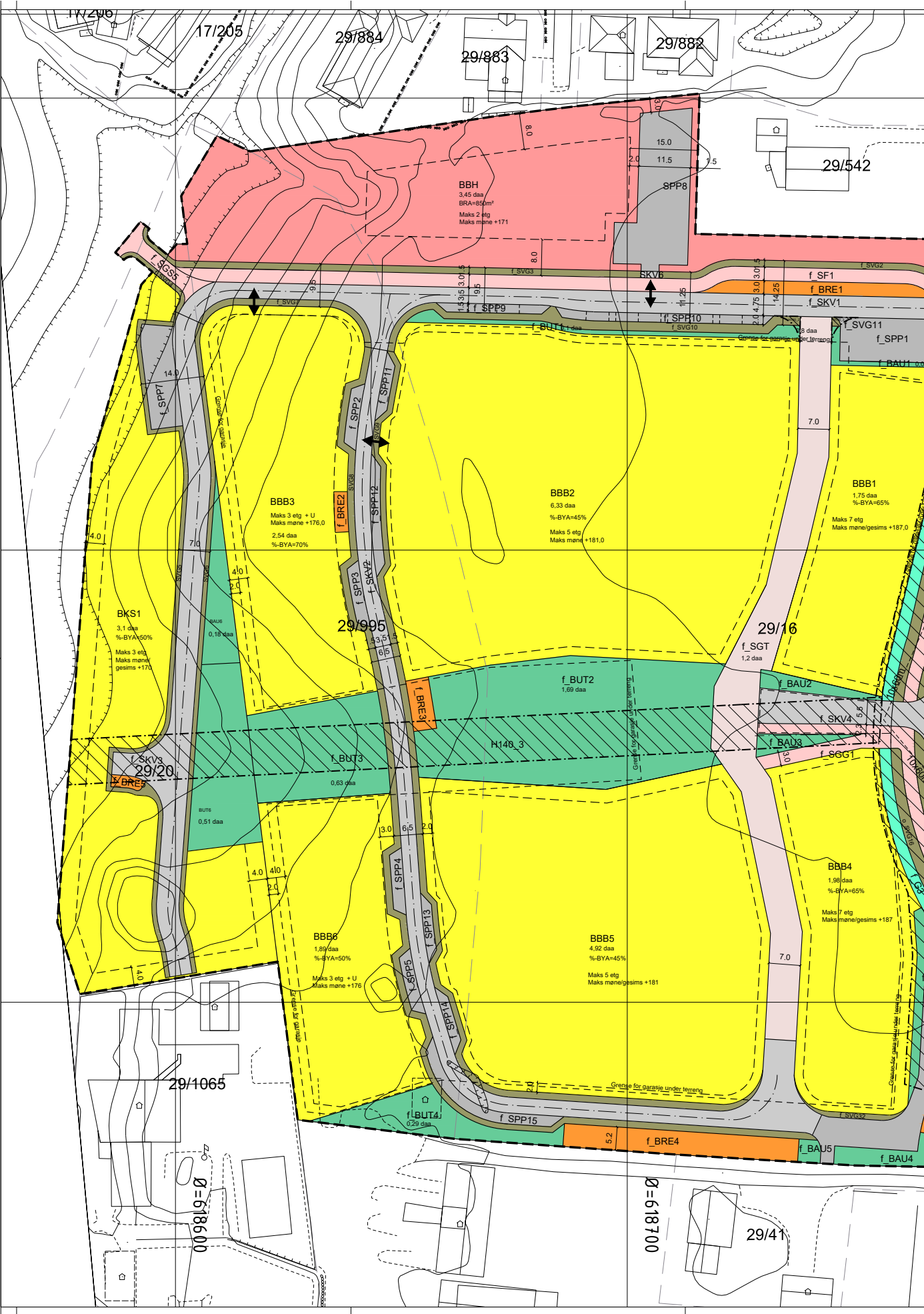
I frisiktssonen midt i planområdet skal det ikke være sikthindrende bebyggelse, murer el.l. tette elementer med høyde over 150 cm over terrengnivå. Annen møblering og beplantning av uteplasser og lekeplasser i siktlinjen er tillatt.

§ 7.03 Sikringssone for lastebil:

H190_2 og 3 er areal for snuradius for lastebil for inn- og utkjøring ved gatetun.

§ 7.04 Anleggsbelte:

H430 er anleggsbelte for o_SKV5.





Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- BKS Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
- BBB Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- BBH Barnehage
- BE Energianlegg
- BRE Renovasjonsanlegg
- BUT Uteoppholdsareal
- BAU Annet uteoppholdsareal

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

- SKV Kjøreveg
- SF Fortau
- SGT Gatetun
- SGS Gang-/sykkelveg
- SGG Gangveg/gangareal/gågate
- SVG Annen veggrunn - grøntareal
- SKH Kollektivholdeplass
- SPP Parkeringsplasser

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- G Blå/grønnstruktur

- GF Friområde

§12-6 - Hensynssoner

- N140 Frisikt
- N190 Andre sikringssoner
- N430 Rekkefølgekrav infrastruktur

Linjesymbol

- RpGrense
- RpFormålGrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Byggelinje
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert parkeringsfelt
- RpSikringGrense
- RpInfrastrukturGrense
- Måle og avstandslinje

Punktsymboler

- Avkjørsel - både inn og utkjøring

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Kommunens sosikart

Dato for basiskart: 02.08.16

Koordinatsystem: UTM sone 32 basert på EUREF89/WGS84

Høydegrunnlag: NN2000

Ekvidistanse 1 m

Kartmålestokk: 1:500 m

0 6 12 19 25 m



Detaljregulering

Asper

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Arealplan-ID: 0235_417

Forslagstiller: Block Watne AS

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

SAKS- NR. DATO SIGN.

Dato	Revisjon		
Dato	Revisjon		
Dato	Revisjon		
Kommunestyret sitt vedtak			
Ny 2. gangs behandling			
Offentlig ettersyn fra til			
2. gangs behandling			
Offentlig ettersyn fra 30.04.19 til 26.06.19			
1. gangs behandling			
Kunngjøring av oppstart av planarbeid			
Oppstartsmøte			
PLANEN ER UTARBEIDET AV: Thorenfeldt Arkitekter as			
TEGN	DATO	SIGN.	
	29.01.20	ASKT	

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av

Dato: _____

prosjekt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger før overlevering.

UTKAST

VEDTEKTER

FOR

BAKKEDALEN BOLIGSAMEIE

fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet den xx.xx.xx

1. Navn og opprettelse

- 1.1 Sameiets navn er Bakkedalen boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den xx.xx.xx

2. Eiendommen

- 2.1 Bebyggelsen og tomten gnr. xxx, bnr. xxx i Ullensaker kommune ligger i sameie mellom de 17 eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.
- 2.2 Tomten og alle deler av bebyggelsen er oppdelt slik at hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til hver sin del av tomten og til hver sin del av bygning. Det er carport og/eller integrert garasje tilhørende seksjonene.

3. Rettslig rådighet over seksjonen

- 3.1 Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.
- 3.2 Den enkelt seksjonseier står fritt til å bygge på, oppføre garasje, terrasse og lignende på det grunnareal seksjonseier disponerer eksklusivt, innenfor de krav som følger av reguleringsplanen og dens bestemmelser, samt øvrige offentlige regler som regulerer slike forhold.
- 3.3 Den enkelte seksjonseier kan kun benytte angitt parkeringsplass utenfor egen seksjon.
- 3.4 Det er ikke tillatt med vask av bil på tillegg grunn.

4. Bruken av bruksenheter

- 4.1 Den enkelte seksjonseier har enerett til bruksenhet og rett til å benytte bruksenheten til det den er beregnet til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

- 4.2 Bruksenheten må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.
- 4.3 Den enkelte seksjonseier må akseptere naturlig ferdsel på sin egen tomt ved ut og inn manøvrering fra naboens tomt.

5. Vedlikehold, påkostninger og forsikring

- 5.1 Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste utvendig og innvendig vedlikehold av bruksenheten og utearealer som seksjonseieren har enerett til å bruke.
- 5.2 Seksjonseierne har felles vedlikeholdsansvar for vann- og avløpsledninger fra kommunal ledning frem til kummer med stoppekran inne på sameiets tomt. Den enkelte seksjonseier har eneansvar for ledninger fra fordelingskum inn til bruksenheten.
- 5.3 Det er felles boligforsikring for alle seksjoner. Forretningsfører tegner forsikring ved innflytting. Slik at alle er forsikret ved overtakelsestidspunkt. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for innboforsikring.

- 5.4 Ved fremtidig utvendig vedlikehold skal alle boligene overflatebehandles med samme farge som fastsettes av årsmøte og som er innenfor gjeldene reguleringsbestemmelser.

På utvendig kledning er det benyttet fargekode:

Seksjon -XX (FARGEVALG OPPGIS AV UTBYGGER I FDV).

6. Fordeling av felleskostnader - ansvaret utad

- 6.1 Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet og som ikke faktureres den enkelte seksjonseier direkte.
- 6.2 Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøk.
- 6.3 Kabel-tv/internett fordeles likt mellom seksjonene.
- 6.4 For seksjonseierne felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk iht. seksjonsbegjæringen.
- 6.5 Støttemurer inkl gjerde inngår under felles vedlikeholdsansvar for sameiet, selv om deler av denne står på den enkelte seksjonseiers seksjon.

7. Årsmøte

- 7.1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøte.
- 7.2 Berammelse og innkalling
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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.

Innkalling til årsmøte skal skje med minst åtte og høyst 20 dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager.

Innkallingen skal skje skriftlig. Når en seksjonseier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes den postadresse som seksjonseieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen. Skal et forslag, som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

7.3 Deltakere

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags, tale og stemmerett. Seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte med fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Enhver seksjonseier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

7.4 Ledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styreleder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

Under møtelederens ansvar skal det 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 dem som er til stede. Protokollen skal sendes alle seksjonseiere.

7.5 Stemmeberegning og flertallskrav

I årsmøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- b) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum, for øvrig jfr. § 49 i Lov om eierseksjoner

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

7.6 Ugildhet i årsmøter

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

7.7 Saker som behandles i det ordinære årsmøtet

Det ordinære årsmøtet skal

- 1) behandle styrets årsberetning,
- 2) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- 3) valg av styremedlemmer
- 4) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

8. Styret

8.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre bestående 3 - tre medlemmer. Årsmøtet velger styrets leder. Styrets medlemmer velges for 2 år

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

8.2 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

8.4 Ugildhet ved vedtak i styret

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.5 Representasjon

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

9. Mindretallsvern

- 9.1 Årsmøtet, styret eller andre som etter esl. § 40 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseierens bekostning.

10. Mislighold

10.1 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

10.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangssalglovens kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier (leier eller annen bruker).

11. Forhold til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, eller dersom vedtektene strider mot ufravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr 65.



Bakkedalen boligsameie

Normalbudsjett 2022 - ett driftsår hensyntatt samtlige boliger

pr 22 04 2022

UTKAST

Konto	Inntekter		Pr enhet/år
3600	Felleskostnader drift	250 000	
3601	Felleskostnader garasje	0	- pr plass
3630	Kabel-tv	91 800	450 pr enhet
8050	Renteinntekter Bank	0	
	Sum inntekter	341 800	
	Kostnader		
6700	Revisjonshonorar	6 000	
5330	Styrehonorar	20 400	1 200 pr enhet
6710	Forretningsførerhonorar	45 000	
6792	Andre forvaltningstjenester	0	
5390	Andre honorarer	0	
5400	Arbeidsgiveravgift	2 876	
6200	Elektrisk energi	5 000	
6290	Oppvarming	0	- pr kvm
Note 1	Generelt rep. og vedlikehold	15 000	
7500	Forsikringer	51 000	3 000 pr enhet
7760	Kommunale avgifter	0	- pr enhet
Note 2	Andre driftskostnader	135 800	
	Sum kostnader	281 076	
	Inntekter - kostnader	60 724	
	Endring av disponible midler pr 31.12.	60 724	
	Innbetaling fra sameierne ved kjøp	85 000	Kr 5 000,- pr seksjon i oppstartkapital til sameiet
	Endring av disponible midler	145 724	
	Antall boliger	17	
	Sum m² BRA bolig	2 372	
	Driftskostnader pr m² / år, gjennomsnitt	105	
	Felleskostnader drift pr m² / mnd, gj.snitt	8,8	
	Totalt driftskostn inkl kabel-tv	12,0	

Dette budsjettet er laget på grunnlag av estimerte kostnader basert på erfaringstall.

Bakkedalen boligsameie

Note 1			Pr enhet ÅR
Rep og vedlikehold			
6601	Vedlikehold bygninger	10 000	Diverse
6603	Elektro	0	
6604	Utvendig vedlikehold	15 000	Lekeplass
66##	Vedlikehold tak	0	
6607	Garasjeanlegg	0	
6613	Vedlikehold ventilasjon	0	
6614	Brannsikring	0	
6619	Annet vedlikehold	0	
6630	Egenandeler forsikring	0	
66##	Lås og beslag	0	
Sum rep og vedlikehold		15 000	

Note 2		
Andre driftskostnader:		
6320	Renovasjon	0
6950	Kabel TV anlegg / Internett	91 800
6780	Vaktmester/driftsavtaler	0
6781	Renholdskostnader	0
6782	Snøbrøyting	40 000
6800	Kontorrekvisita	0
6860	Møter, kurs	0
6870	Kostnader tillitsvalgte	0
6878	Årsmøte	0
7770	Bank og kortgebyr	4 000
Sum driftskostnader		135 800

Antall boliger	17
----------------	----

Bakkedalen boligsameie

Leil nr	Seksjons nr	Areal m² BRA	Felleskostn pr mnd	Kabel-tv tillegg	Totalt pr mnd
	1	133	1 168	450	1 618
	2	133	1 168	450	1 618
	3	133	1 168	450	1 618
	4	133	1 168	450	1 618
	5	133	1 168	450	1 618
	6	133	1 168	450	1 618
	7	133	1 168	450	1 618
	8	133	1 168	450	1 618
	9	133	1 168	450	1 618
	10	133	1 168	450	1 618
	11	133	1 168	450	1 618
	12	133	1 168	450	1 618
	13	133	1 168	450	1 618
	14	133	1 168	450	1 618
	15	170	1 493	450	1 943
	16	170	1 493	450	1 943
	17	170	1 493	450	1 943

2 372

20 833

7 650

28 483

NB!

Prislisten er grunnlag for fordelingen av felleskostnadene.



BOLIGPRODUSENTENE

Til:
Medlemmer i Boligprodusentenes Forening

Deres ref.

Deres brev av:

Vår ref.
LM/PJ

Dato:
14. november 2018

Vedlegg til kontrakt – informasjon til kunde om skjeggkre

Skjeggkre ble offisielt registrert for første gang i Norge i 2013. Insektet har spredd seg raskt, og de siste årene har det vært økende antall saker hvor boligkjøpere har reklamert på skjeggkre og forlangt betydelig prisavslag. Det har vært flere rettsaker knyttet til bruktboligsalg, hvor kjøper er tilkjent 10-15 % prisavslag på grunn av skjeggkre. De fleste eierskifteforsikringene har fram til nå hatt dekning for skjeggkre, men Protector gikk nylig ut med pressemelding og varslet 146 millioner kroner i skjeggkretap. De opplyste samtidig at de ikke lenger ville dekke reklamasjoner på skjeggkre. Også i nyboligmarkedet har vi reklamasjoner på skjeggkre, men foreløpig ingen rettsaker.

Boligprodusentene har etablert FoU-prosjektet "Skjeggkrefrie nybygg" med Mycoteam for å øke kunnskapen om skjeggkre og hvordan de sprer seg og formerer seg i boliger. Prosjektet omfatter også anbefalinger om skjeggkrehåndtering og utprøving av tiltak for fjerne/reducere skjeggkre. Boligprodusentene er også i kontakt med eksperter i Folkehelseinstituttet som jobber med skjeggkre, og vi holder dem orientert om det vi gjør i skjeggkreprosjektet vårt.

Vi har ingen metode for å garantere at nye boliger og fritidsboliger er frie for skjeggkre. Det tar minst et par år før det utvikles skjeggkrekolonier. Ved reklamasjoner vil det være svært vanskelig å fastslå hvem som "har skylda". Basert på tilgjengelig kunnskap, virker det minst like sannsynlig at forbrukeren selv har brakt skjeggkre inn i boligen, som at entreprenøren har gjort det.

Med bakgrunn i dette har Boligprodusentenes Forening utarbeidet et informasjonsskriv om skjeggkre som medlemmene anbefales på det sterkeste å vedlegge alle kontrakter ved salg av bolig og fritidsbolig. Informasjonsskrivet opplyser at "Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre i boligen ved overlevering". Ved en eventuell skjeggkreklamasjon vil selger stå sterkere om kunden har fått slik informasjon.

Informasjonsskrivet støttes av styret i Boligprodusentenes Forening. Det har også vært dialog med Forbrukertilsynet som aksepterer innholdet. Kjedenes bes videresende informasjonsskrivet til sine kjedemedlemmer. Administrasjonen ber om å bli orientert om skjeggkreklamasjoner som medlemmer og kjedemedlemmer mottar.

Med vennlig hilsen
for Boligprodusentenes Forening

Per Jæger
Adm. direktør

Vedlegg: 2018-11-12 Vedlegg til kontrakt om skjeggkre

VEDLEGG TIL KONTRAKT OM KJØP AV NY BOLIG OG FRITIDSBOLIG

Forekomst av skjeggkre

Skjeggkre er et insekt som kan bli 12-19 mm som voksent individ. Siden skjeggkre første gang ble allment kjent i Norge i 2014 har utbredelsen spredt seg raskt. Skjeggkre er i praksis funnet over hele landet. Det er antatt at det vil være forekomst av skjeggkre i bort imot 50 % av alle nyere boliger i Norge i løpet av få år.

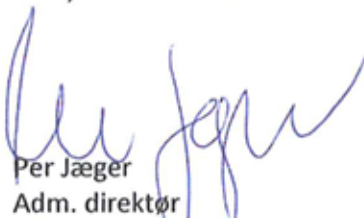
Det er ikke påvist noen helseskadelige effekter av skjeggkre, og det er heller ikke påvist bygningsmessige skader. Derimot kan skjeggkre forårsake skade på papirbasert arkivmaterialer som dokument, frimerker eller lignende.

Skjeggkre vil sjeldent komme inn i boligen sammen med bygningsmaterialer. Det er imidlertid påvist at skjeggkre ofte kan komme inn med pappemballasje, for eksempel knyttet til møbler og andre varer som kommer med post eller lignende. Skjeggkre kan også «haike» med personer via vesker, klær eller lignende. For leiligheter, rekkehus, eller kjedede eneboliger kan skjeggkre spre seg fra en enhet til den neste. Basert på dette er det stor sannsynlighet for at skjeggkre før eller senere vil bli transportert inn i boligen, og at de kan etablere seg der. Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre i boligen ved overlevering.

Nylig har Mycoteam AS også oppdaget perlekre i Norge. Perlekre er en mindre slektning av skjeggkre. Perlekre er lite omtalt i litteraturen, men det antas at kravene til omgivelsene for å kunne formere og spre seg er de samme som for skjeggkre. Selger kan ikke garantere at det ikke er perlekre i boligen ved overlevering.

For nærmere opplysninger om skjeggkre kan vi henvise til Folkehelseinstituttets nettsider: www.fhi.no.

Oslo, november 2018



Per Jæger
Adm. direktør
Boligprodusentenes Forening

Omsetningsnummer: xx
Oppdragsnummer: xx
Dato: xx
Bolignummer: xx
Eierform: xx
Salg ved: Bakkegruppen AS org.nr 998 81 7862

KJØPEKONTRAKT

om rett til bolig eller fritidsbolig under oppføring med tomt

Kontraktens bestemmelser utfylles av Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad mm. (Bustadoppføringslova/buofl) av 13. juni 1997 nr. 43 og annen bakgrunnsrett. Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, først ledd b), avtale om bolig eller fritidsbolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

Mellom

KONTRAKTENS PARTER

Navn:	XX	Fnr: XX
Adresse:	XX	
Telefon:	XX	
E-post:	XX	

heretter kalt **kjøperen**, og

Foretaksnavn:	XX	Org.nr:	XX
Adresse:	XX		

1. KONTRAKTSOBJEKT

1.1 Selger overdrar herved til Kjøper:

- a) Bolignr: XX i boligprosjektet XX med foreløpig adresse XX i XX kommune.
Eierseksjonen består av ideell sameieandel i henhold til oppdelingsbegjæring samt tinglyst enerett til bruk av:
Bolignr: XX
 - i. Tilleggsareal grunn, som omfatter privat ute-/hageareal
 - ii. Parkering som beskrevet i vedlegg til kontrakt bilag nr 1 - Leveransebeskrivelse

Eiendommen gnr XX, bnr XX i XX kommune. Det tas forbehold om endelig gn og bnr. Endelig snr tildeles senere.

- b) Felles andel av utomhussameie.
- c) Felles andel av velforening.

1.2 Kjøper har fått seg forelagt bygningsmessig beskrivelse av Boligen og overtar denne overensstemmende med spesifikasjoner og beskrivelser som beskrevet i avsnitt 14, vedlegg til kontrakt, bilag nr 1-5. Selger har rett til, uten at Kjøper kan kreve endring i pris, å foreta mindre endringer i oppgitte spesifikasjoner og beskrivelser som anses hensiktsmessige og som ikke forringer Boligens kvalitet og funksjon i vesentlig grad, samt eventuelle endringer som følge av pålegg fra myndighetene.

1.3 Kjøper har ved gjennomgåelse av kjøpekontrakten gjort seg kjent med eiendommens foreløpige tomtegrenser, samt reguleringsplan for området. Endelige tomtegrenser og tomteareal fastsettes av oppmålingsvesenet i kommunen før overtakelse for Selgers regning. Det tas forbehold om mindre justeringer når det gjelder endelige tomtegrenser.

1.4 Den samlede ytelse som overdras til Kjøper er heretter kalt Eiendommen eller Boligen.

2. KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

2.1 Kjøpesummen for Eiendommen utgjør kr XX.

2.2 Kjøpesummen forfaller til betaling etter bestemmelsen i § 3. Kjøpesum skal ikke indeksreguleres.

2.3 Alle gebyrer og avgifter til det offentlige i forbindelse med utbyggingen, herunder utgifter til vei- og ledningsanlegg, alle prosjekterings- og byggekostnader, tilknytningsavgift til offentlig vann og avløp, elektrisitet og mva. er inkludert i kjøpesummen. Dette gjelder dog ikke for omkostninger nevnt under pkt. 2.5

2.4 Kjøpesummen og omkostninger betales som følger:

Kjøpesum og omkostninger	Beløp
Kontraktssum	XX
Tilkoblingsavgift bredbånd/tv og seksjonering/etablering av sameiet og likviditetstilskudd til sameiet	23 000,-
Dokumentavgift av seksjonens ideelle andel av tomteverdi	XX
Tinglysningsgebyr skjøte	585 ,-
Tinglysningsgebyr for pantedokument	585 ,-
Panteattest kjøper	207 ,-
Samlet kjøpesum og omkostninger	XX ,-

I tillegg kommer tinglysingsgebyr for ytterligere obligasjon(er) Kjøperen må la tinglyse på Eiendommen i forbindelse med etablering av lån. Det tas forbehold om endringer på størrelsen på gebyr og avgifter som er fastsatt av offentlig myndighet. Kjøper har ansvar for dette.

Omkostningene nevnt ovenfor forfaller til betaling samtidig med restvederlaget i henhold til avsnitt 4. oppgjør nedenfor.

3. FORBEHOLD FRA SELGER

3.1 Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av avtalen:

- Nødvendig offentlig godkjenning, herunder reguleringsvedtak, ramme- og igangsettingstillatelse ol
- Tilfredsstillende forhåndssalg
- Tilfredsstillende finansiering og åpning av byggelån
- Selskapets styre hos Selger beslutter byggestart

3.2 Så snart ovennevnte forbehold er avklart, vil Kjøper motta skriftlig melding, om hvorvidt byggingsarbeidene, vil bli igangsatt. Ved igangsetting av byggearbeidene vil melding til Kjøper også inneholde opplysninger om planlagt tidspunkt/periode for overtagelse.

3.3 Dersom forbeholdene ikke er avklart innen dato XX, har Kjøper, og Selger, rett til skriftlig å annullere kontrakten. Kjøper skal i så tilfelle få tilbakebetalt delinnbetaling inklusive renter, med rentesats som for ordinære bankinnskudd. Utover dette har Selger intet ansvar overfor Kjøper.

3.4 Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at anslaget vedrørende overtagelsestidspunkt ikke er å anse som en avtalt frist for overtagelse, jfr buofl § 10. Anslaget er kun et estimat, og endelig overtagelsesdato vil bl.a. avhenge av offentlig saksbehandling, inngåelse av en for selger tilfredsstillende entreprisekontrakt og byggelånsavtale, samt fremdrift i prosjekt- og byggearbeid.

3.5 Kjøper må være innforstått med den usikkerhet som foreligger med hensyn til fremdrift og overtagelse, og kan ikke påberope seg overskridelser av de her angitte estimerte overtagelsestidspunkt som avtalt frist for ferdigstilling/overtagelse. En forsinkelse i forhold til disse estimatene vil således ikke kunne danne grunnlag for krav om dagmulkt eller annen erstatning.

3.6 Alle illustrasjoner, skisser, møblerte plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan således ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke og det vil derfor frem-komme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen.

3.7 Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boligene i prosjektet. Interessent oppfordres derfor særskilt til å vurdere dette (solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold terreng og omkringliggende bygningsmasse mv.) før budgivning.

3.8 Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige, likevel slik at den generelle standard og utførelse ikke forringes eller endres vesentlig. Utbygger leverer kvalitet K2 iht NS3420 T: 2019-Maler og beleggsarbeider. Kjøper aksepterer uten prisjustering at selger har rett til å foreta slike endringer. Eksempel på slike endringer kan være innkassinger av teknisk anlegg, mindre endringer av boligens areal og lignende.

3.9 Det kan være avvik mellom de plantegninger og skisser som er presentert i prospektet, og den endelige leveransen. Slike avvik utgjør ingen mangel ved selgers leveranse som gir kjøper rett til prisavslag eller erstatning. Ved vesentlige endringer har kjøper rett til å heve avtalen, og kreve kjøpesummen tilbakeført. Kjøper kan ikke kreve erstatning ut over dette.

- 3.10 Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt/internettside og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper, vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne.
- 3.11 Selger står fritt til å bestemme bolignummer samt endre antall eierseksjoner i sameiet. Selger forbeholder seg retten til uten varsel å kunne endre priser og betingelser for usolgte boliger og biloppstillingsplasser. Det utearealet som hører til de respektive byggetrinn vil bli ferdigstilt i den grad det er mulig. Gjennomføring av et stort byggeprosjekt i flere trinn vil, blant annet på grunn av løpende byggevirkksomhet, kunne medføre enkelte ulemper for beboerne inntil ferdigstilling av samtlige byggetrinn.

Det tas forbehold om trykkfeil i prospekt og salgsoppgave.

4. OPPGJØR

4.1 Oppgjøret mellom partene foretas av:

Bakkegruppen Oppgjør AS Org.nr: 928 785 688
Drammensveien 165, 0277 Oslo
E-post: oppgjør@bakke-as.no

4.2 Betaling av vederlaget

Kjøperen betaler vederlaget (inkl. Kjøpesummen, omkostninger og eventuelle forsinkelsesrenter) på følgende måte:

- i. Det forutsettes at delinnbetaling/forskudd på kjøp av eiendommen innbetales til klientkonto når utbygger varsler at forbeholdene er hevet og selger har stilt garanti iht buofl § 12. Beløpet skal være fri egenkapital.
- ii. Den resterende del av kjøpesum, kjøpsomkostninger og eventuelle tilvalg innbetales senest 1 -en- uke innen overtagelse.

Alle innbetalinger skal skje til klientkonto nummer **xx**. Alle innbetalinger skal merkes med KID-kode **XX**. Betaling anses å ha skjedd den dato pengene er disponible på klientkonto.

- 4.3 Det er en forutsetning for utbetaling til Selger av noen del av kjøpesum og for tilleggsarbeid at Selger har stillet tilfredsstillende bankgaranti for beløpet, jfr buofl § 47, 3.ledd. Stilles ikke slik garanti kan eventuelt innbetalt og deponert del av Kjøpesummen først utbetales sammen med det resterende av Kjøpesummen etter at skjøte er tinglyst og Kjøper har hatt anledning til å overta seksjonen.
- 4.4 Når det er avtalt at kjøper skal betale forskudd, er forskuddet å anse som selgers penger når lovens vilkår om å sikre kjøper er oppfylt. Når selger har oppfylt vilkårene om å stille garantier etter buofl §§ 12 og 47 godskrives derfor selger renter av innestående på klientkonto til enhver tid. Renter av omkostninger som er innbetalt av kjøper tilfaller kjøper. Kjøper og selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. eiendomsmeulingsforskriften § 3-10 tredje ledd.
- 4.5 Dersom kjøpesum, omkostninger eller øvrige krav ikke blir betalt helt eller delvis ved forfall, påløper det renter lik den til enhver tid gjeldene prosentsats for forsinkelsesrente av det til enhver tid utestående beløp fra forfall til betaling finner sted.
- 4.6 Har betaling av kjøpesummen ikke funnet sted innen 20 dager etter forfall, regnes dette som vesentlig mislighold som gir Selger rett til å heve kontrakten en uke etter skriftlig varsel. Selger kan ta dekning for sitt tilgodehavende etter denn kjøpekontrakt i Kjøpers eventuelle innbetalte terminbeløp, herunder også renter og andre omkostninger som påløper grunnet Kjøpers mislighold.
- 4.7 Selger har deretter rett til å selge Eiendommen på nytt. Kjøper vil i et slikt tilfelle bli belastet for salgskostnader, en eventuell differanse ved en lavere salgssum samt eventuelt annet tap som Selger måtte være påført.

4.8 Før nøkkel til Eiendommen kan utleveres og skjøtet tinglyses, skal fullt oppgjør i henhold til punkt 2.5 være disponibelt på klientkonto. Det tar vanligvis 10-20 virkedager fra overtakelsesprotokoll er mottatt til oppgjør overfor selger foretas. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg. For eventuelt omtvistet beløp gjelder buofl. § 49.

4.9 Hvis Kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i Boligen før fullt oppgjør har funnet sted, og Kjøper ikke kan prestere fullt oppgjør etter denne kontrakt, vedtar Kjøperen utkastelse fra Boligen uten søksmål og dom, idet han da ikke har rett til å besitte eiendommen, jfr tvangsfullbyrdsloven § 13-2, 3. ledd (e). Dette gjelder selv om det er stilt garanti for kjøpesum.

5. HEFTELSER OG TINGLYSNING/SIKKERHET

5.1 Boligsameiet har pant i hver seksjon, jfr. lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr 65 § 31. Dessuten har kommunen lovbestemt pant for eiendomsskatt og enkelte særlige eiendomsavgifter og gebyrer, jfr panteloven av 8. februar 1980 nr. 2 § 6-1.

5.2 For øvrig overdras Boligen fri for andre økonomiske heftelser enn de Kjøper selv måtte påhefte i forbindelse med betaling av kjøpesummen.

Kjøper har fått seg forelagt elektronisk utskrift fra grunnboken og har gjort seg kjent med denne, se avsnitt 14. vedlegg til kontrakt og bilag 6. Kjøper er gjort kjent med at grunnbokutskriften omfatter hele eiendommen (før seksjonering).

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

5.4 Selger gir herved Bakkegruppen Oppgjør AS ugjenkallelig fullmakt til å innfri pengeheftelser som fremgår av bekreftet grunnbokutskrift/oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

5.5 Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysing av nødvendige erklæringer knyttet til gjennomføringen av prosjektet. I forbindelse med utbygging av tomten vil det kunne bli tinglyst erklæringer som sikrer muligheten for adkomst, legging av vann- og avløpsledninger, samt tilknytning av disse, tilknytning til fjernvarmeanlegg og legging av el-kabel over eiendommen.

5.6 Skjøte på seksjonen utstedes av Bakkegruppen Oppgjør AS og e-tinglyses med Bank-ID når oppgjør, ifølge kontrakten, har funnet sted. In-blanco skjøte aksepteres ikke. Kjøper er ansvarlig for at kjøpet ikke er i strid med eierseksjonslovens § 23.

5.7 Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) til Bakkegruppen Oppgjør AS som lyder på et beløp minst tilsvarende kjøpesummen. Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring. Pantedokumentet er tinglyst, eller skal tinglyses, av Bakkegruppen AS. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter avtalen.

5.8 Oppgjørsmegler skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er godtatt til tinglysing.

6. ENDRINGER OG TILLEGGSARBEIDER

- 6.1 Kjøper har rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som står i sammenheng med ytelsen som er avtalt, forutsatt at disse ikke i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtalte ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. buofl. § 44. I den grad det tillates endringer utover tilvalgsliste, må Kjøper påregne betydelige kostnader til administrasjon, tegningsrevisjoner osv. Selger kan kreve tilleggsvederlag ved endringer og tilleggsarbeid, jfr buofl § 42.
- 6.2 Likeledes kan Selger kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som forårsaket av forhold på forbrukerens side etter buofl § 43.
- 6.3 Kjøper er gjort oppmerksom på at dette er et prosjekt med mange boliger som gjennomføres i en planlagt serieproduksjon. Det vil derfor i alminnelighet ikke bli godtatt endringer eller tilleggsbestillinger utover tilvalgslisten, da dette vil gripe inn i den planlagte produksjonsprosessen, jfr buofl § 9, annet ledd.
- 6.4 Selger er ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med 15 % eller mer. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for Selger, og som ikke står i forhold til Kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.
- 6.5 Dersom Kjøper ønsker å få utført endringer og/eller tilleggsarbeider, skal det bestilles skriftlig av Selger eller den Selger har utnevnt. Kjøper er ansvarlig for å betale hele kjøpesummen, inkludert endringene, til Bakkegruppen Oppgjør AS klientkonto.

7. MEDLEMSKAP I BOLIGSAMEIE/UTOMHUSSAMEIE/VELFORENING

- 7.1 Kjøper og hans rettsetterfølgere har rett og plikt til å være medlem av Sameiet i henhold til lov om eierseksjoner. Sameiet har til oppgave å ivareta sameiernes felles interesser, herunder driften av fellesarealene.
- 7.2 Kjøper er kjent med at sameiet, i henhold til lov om eierseksjoner § 25, har legalpant som sikkerhet for sameierens forpliktelser overfor sameiet.
- 7.3 Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter for Sameiet, vedtekter for utomhussameiet og velforening. Likeledes plikter Kjøper å betale sin andel av driftsutgiftene for Boligen fra overtakelsestidspunktet. Se avsnitt 14, vedlegg til kontrakt, bilag nr 7 og 8. Driftsbudsjettet kan bli justert etter endringer i konsumprisindeks, vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak mm. Budsjett over driftsutgiftene samt vedtektene stadfestes av Sameiet i ekstraordinært sameiermøte sammen med forretningsfører. I møtet velges det styre for sameiet. Det er ikke tatt stilling til om området vil bestå av et eller flere sameier.
- 7.4 Regler for styring og drift av Boligsameiet følges av Eierseksjonsloven. Det tas forbehold om at det kan bli nødvendig med endringer i vedtektene som følge av pålegg gitt av offentlige myndigheter som vilkår for omregulering/igangsettelse.
- 7.5 Kjøper er innforstått med og aksepterer at sameiebrøk kan bli gjenstand for endringer som følge av eventuelle endringer i Selgers planer for utbygging og utnyttelse av området.
- 7.6 I den grad det er nødvendig for gjennomføring av Selgers utbyggingsrettigheter i medhold av Kjøpekontrakten plikter Kjøper å medvirke til evt. nødvendige vedtak i sameiets besluttende organer.

- 7.7 Selger står fritt til å engasjere forretningsfører for sameiet og for sameiets regning. Evt avtale inngått med forretningsfører kan ikke sies opp før etter 2 år fra og med overtagelse.

8. OVERTAGELSE OG FERDIGBEFARING

- 8.1 Forventet ferdigstillelse er fra X kvartal XX. Dette under forutsetning av byggestart x. kvartal xx. Dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt.

Ved senere byggestart endres overtagelse tilsvarende. Med byggestart menes fra det tidspunkt støp av plate til det aktuelle hus faktisk igangsettes. Gravearbeider i grunnen er ikke å anse som byggearbeid.

- 8.2 Selger kan kreve overtagelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha Eiendommen klar til overtagelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtagelsestidspunktet, og det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 dagers skriftlig varsel.

- 8.3 Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at anslaget ovenfor ikke er å anse som en avtalt frist for overtagelse jfr buofl § 10.

Det er alltid knyttet en viss usikkerhet til fremdrift og gjennomføring i byggeprosjekter som det foreliggende, herunder mht. om offentlige godkjenninger oppnås og om en adekvat, tilfredsstillende entreprisekontrakt inngås.

- 8.4 Dersom arbeidene forsinkes grunnet forhold Kjøper svarer for, har Selger krav på fristforlengelse og dekning av sine merkostnader jfr buofl. § 11 og 43.

- 8.5 Dersom arbeidene forsinkes grunnet forhold utenfor Selgers kontroll har Selger krav på fristforlengelse jfr buofl § 11. Selger plikter i så tilfelle å varsle Kjøper skriftlig så snart Selger blir oppmerksom på at dette kan skje.

- 8.6 Dersom Selger oversitter avtalt overtagelsesdato, gjelder bestemmelsene i buofl § 18 om dagmulkt og § 19 om erstatning. Dagmulkt og/eller erstatning som følge av forsinkelse kan settes ned dersom det ut fra omfanget av arbeidet, størrelsen av tapet og forholdene ellers ville være urimelig.

- 8.7 Senest to måneder før ferdigstillelse vil Selger skriftlig varsle Kjøper om tidspunkt for forhåndsbeifaring og overtagelse.

Ved forhåndsbeifaring vil Boligen besiktiges av Kjøper og Selger i fellesskap. Selger fører referat fra forhåndsbeifaringen. På overtakelsesforretningen skal Selger og Kjøper foreta en ferdigbeifaring hvor Boligen besiktiges i fellesskap. Det skal føres protokoll fra beifaringen, og eventuelle mangler noteres. Protokollen undertegnes av begge parter. Overtagelsesforretning kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider, dog skal ikke arbeidene være til hinder for at hele Boligen kan bebos.

Ved besiktigelse skal Kjøperen si ifra om de reklamasjoner han påberoper seg vedrørende boligen og som bygger på mangler han med rimelighet burde oppdage i forbindelse med besiktigelsen. Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflatebehandlinger kan ikke påberopes av Kjøper etter overtakelsen.

Dersom Kjøperen gjør gjeldende tilbakeholdsrett på grunn av mangel ved eiendommen, plikter oppgjørsmegler å tilbakeholde slik del av kjøpesummen, jfr buofl § 31. Tilbakeholdsretten gjennomføres ved deponering av beløpet på klientkonto og gjøres gjeldende ved påtegning på overtagelsesprotokollen av hvilket beløp og hvilke mangler ved Eiendommen tilbakeholdelsen gjelder. Protokollen skal signeres av begge parter. Beløpet kan ikke motregnes for andre eller nye krav, feil eller mangler. For mangler som måtte avdekkes etter overtakelsesforretningen, gjelder de alminnelige reklamasjonsregler.

Boligen overtas i byggrengjort stand.

- 8.8 Boligen anses for overlevert på dato for overtakelsesforretning. Hvis Kjøper etter behørig varsling, jfr buofl § 15,

uten gyldig grunn ikke møter til overtakelsesforretning, anses Boligen som godkjent og overtatt. Dersom Kjøper tar

Boligen i bruk uten at overtagelsesforretning er avholdt, er Boligen likevel å anse som overtatt av Kjøperen, jfr buo § 14.

8.9 Selger har ansvaret for at det foreligger brukstillatelse på boligen senest på overtakelsesdagen. Det er selgers plikt å fremskaffe ferdigattest på eiendommen, men kjøper er gjort kjent med at denne normalt foreligger lang tid etter overtakelse.

8.10 Overtakelsesforretning kan gjennomføres selv om det gjenstår arbeider, herunder utomhusarbeider på den enkelte seksjon og på fellesarealer. Eventuelle gjenstående arbeid, skal utføres innen rimelig tid, hensyntatt årstid og rasjonell fremdrift. For gjenstående arbeider utomhus på hver seksjon, aksepterer partene at det holdes tilbake kr 10 000,- for plen og kr 10 000,- for asfalt. Disse blir stående på klientkonto til selger har ferdigstilt utomhus og kjøper har bekreftet dette skriftlig.

8.11 Overtakelse av fellesarealer gjennomføres med styret. Kjøper gir med sin underskrift på denne kontrakten styret fullmakt til å gjennomføre overtakelse av fellesarealer. Selger kan beslutte at overtagelsen gjennomføres trinnvis, eksempelvis at innvendige fellesarealer overtas før de utvendige. Det føres protokoll fra overtagelsesbefaringen(e) og eventuelle mangler som skal utbedres av Selger protokolleres. Det vil bli stilt en samlegaranti §47 for gjenstående arbeider på sameiets fellesarealer/uteområder. Ref avsnitt 9.3 Garanti. Styret plikter å kvittere ut fortløpende for utførte arbeider i henhold til protokoll slik at garanti kan nedkvitteres tilsvarende.

8.12 Risikoen for Boligen går over på Kjøper ved overtakelse. Overtar ikke Kjøper til fastsatt tid, og årsaken ligger hos Kjøper, har Kjøper risikoen fra det tidspunkt da han kunne ha overtatt Boligen.

Alle utgifter vedrørende Boligen, herunder utgifter til nødvendig oppvarming, bæres av Kjøper fra og med overtakelsesdagen.

8.13 Kjøper har ikke rett til å overta Boligen før hele kjøpesummen, inklusive endringer/tilleggsbestillinger, omkostninger og eventuelle forsinkelsesrenter er innbetalt og registrert på klientkonto. Såfremt fullt oppgjør er bekreftet innbetalt, og Kjøper i overtagelsesprotokollen har bekreftet at kjøpesummen (med fradrag for eventuelt deponert del av vederlaget) kan utbetales så snart tilfredsstillende garantistillelse er stillet eller skjøte er tinglyst, utleveres nøkler til Eiendommen ved overtagelsesforretningen. Selger sørger for å innhente bekreftelse på at fullt beløp er innbetalt.

8.14 Selger plikter å rette erkjente feil/mangler som inngår i protokollen, så snart arbeidet kan gjøres med hensyn til årstidene og en rasjonell fremdriftsplan. Ellers vises til buofl § 10 og 11. Kjøper plikter å gi Selger eller dennes representanter adgang til Eiendommen og mulighet for å gjennomføre eventuelle utbedringsarbeider på hverdage mellom kl. 08.00 og 17.00.

8.15 Skulle det for øvrig være feil/mangler ved Eiendommen som det vil falle uforholdsmessig kostbart å utbedre, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag istedenfor å foreta utbedring, dersom feilen/mangelen ikke vesentlig reduserer boligens bruksverdi.

8.16 Inntil byggeprosjektet, herunder bl.a. samtlige boliger, er ferdigstilt, har Selger rett til å bruke og ha stående anleggsmaskiner, materialer og utstyr på sameiets eiendom. Eventuelle skader dette måtte påføre Eiendommen, skal Selger snarest utbedre.

9. GARANTI FOR OPPFYLLELSE AV AVTALEN

9.1 Selger stiller garanti for riktig oppfyllelse av kontrakten med 3% av kjøpesummen i byggetiden og 5 % av kjøpesummen i inntil 5 år etter overtakelsen, jfr buofl § 12 tredje ledd. Garantien stilles straks etter at forbeholdene fra Selger er frafalt. Garantien gjelder for selgers plikt til oppfyllelse av kjøpekontrakten. Tilleggsbestillinger vil ikke påvirke størrelsen på Selgers garanti/sikkerhetsstillelse.

9.2 Garantien skal utstedes som samlegaranti for kjøperne i Prosjektet, eller personlig til hver enkelt kjøper.

- 9.3 I tillegg vil det bli stilt en garanti §47 for gjenstående arbeider på sameiets fellesarealer/uteområder ved ferdigstillelse av første bolig. Garantien gjelder selgers forpliktelse til å ferdigstille fellesarealene i sameiet. Garantien kan trappes ned etter hvert som selger del overleverer og vil falle helt bort ved ferdigstillelse.

10. FORSIKRING

- 10.1 Selger holder bygningen forsikret i byggeperioden. Deretter oppretter Selger forsikring av Eiendommen vil bli fullverdiforsikret i byggeperioden, bygningen i Boligsameiets navn og for Boligsameiets kostnad f.o.m. overtagelsesdato og gjeldende i minst 6 måneder. Deretter står Boligsameiet fritt til å endre forsikring og forsikringsvilkår etter eget ønske.

Kjøper må selv tegne egen innbo- og løssøreforsikring fra og med overtagelsesdatoen.

- 10.2 Forsikringssum for eventuell skade før overtakelsen tilfaller Selger, som har plikt til snarest å utbedre skaden. Skjer skaden etter overtakelsen, tilfaller forsikringssummen Kjøper under forutsetning av at denne har foretatt oppgjør ifølge kontraktens bestemmelser. Selger vil ved tilfelle som nevnt her ikke ha noe ansvar for Kjøpers forsinkede innflytting, jfr buofl § 17.

11. MANGLER – REKLAMASJON

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

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

Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år fra overtakelsen, jfr buofl § 30.

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

- 11.3 Cirka 1 år etter overtakelsen innkaller selger til en kontrollbefaring av Boligen. Det skal føres protokoll fra denne, som skal undertegnes av Kjøper og Selger.

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

Kjøper plikter å gi Selger eller dennes representanter adgang til Eiendommen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00.

- 11.4 Skulle det oppstå mangler som det vil falle kostbart å utbedre i forhold til den betydning manglene har for Boligens bruksverdi, har Selgeren rett til å gi Kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring.

- 11.5 I nye bygg vil det normalt oppstå svinriss, krymping av trevirke eller plater og derav følgende sprekker i tapetmaling m.v. ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørking av materialer og setninger/bevegelser i konstruksjonen pga ytre påvirkninger. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard. Det omfattes ikke av garantien.

- 11.6 Selger tar ikke ansvaret for skjeggkre i boligen. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger. Selv om det per i dag ikke er en kjent metode for å utrydde skjeggkre,

finnes det tiltak som bringer forekomst av skjeggkre ned på et akseptabelt nivå. Skjeggkre gjør liten skade, men kan virke sjenerende. Det omfattes ikke av garantien

11.7 Selgeren er ikke ansvarlig for mangler, skjulte eller åpenbare, som skyldes kjøpers bruk av eiendommen.

12. SÆRSKILTE BESTEMMELSER

12.1 Kjøpers adgang til å avbestille følger av buofl §§ 52-54. Dersom slik rett benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling. Bestilte tilvalg og endringer skal i slike tilfeller, i sin helhet, uansett betales av kjøper.

12.2 Transport av Kjøpekontrakt er kun tillatt etter skriftlig godkjenning fra Selger. Selger kan uten nærmere begrunnelse nekte slik godkjenning. Ervervet vil etter slik godkjenning kunne tinglyses direkte til tredjemann via 3-sidig skjøte, men Selger vil i forhold til oppgjør og kontraktsvilkår for øvrig kun forholde seg til Kjøper. Det vil ikke bli gitt samtykke til transport av Kjøpekontrakten avtalt senere enn 45 dager før overtagelse. Transportgebyr er satt til kr 50 000,-

12.3 Selger påberoper seg opphavsrettigheter til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt. Det opplyses om at dersom boligen er kjøpt med henblikk på å ikke overta eller bebo denne, herunder som et videresalgssubjekt vil videresalget reguleres av Bustadsoppløsningslova ved evt. videresalg som også medfører garantistillelse.

12.4 Salgsprospekt er ikke bindende for Boligens detaljutforming og farger. Opplysninger gitt i salgsprospektet kan fravikes dersom Selger anser det nødvendig eller ønskelig, men eventuelle endringer skal ikke ha innvirkning på forutsatt standard. Kjøper er gjort kjent med at alle 3D-presentasjoner, VR-modell, planer, skisser, bilder i prospekt, tilvalgsliste og annet salgsmateriell er av illustrativ karakter, og utarbeidet før gjennomført detaljprosjektering. Materialet kan derfor vise bygningsvolumer, innredning, beplantning og detaljer mv. som ikke inngår i avtalen.

12.5 Ved en eventuell endring i eierskap/navneendring fra Kjøpers side etter signert kontrakt, vil det påløpe et administrasjonsgebyr til oppgjørsmegler på kr. 20.000,- inkl. mva. som innbetales til Bakkegruppen Oppgjør AS sin driftskonto.

12.6 Partene er enige om at e-post kommunikasjon kan benyttes mellom partene og at dette regnes som skriftlig kommunikasjon, jfr buofl § 6 a.

Beskjeder, meldinger etc. må, for å anses forpliktende, fremsettes skriftlig

12.7 Ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og skal kun skje etter forutgående avtale med Selger eller utførende entreprenør. Eventuelle besøk fra Kjøper skal være avtalt på forhånd, og en representant fra Selger eller utførende entreprenør skal være til stede.

12.8 Ved motstrid mellom Leveransebeskrivelsen og tegninger gjelder Leveransebeskrivelsen.

12.9 Selger står fritt til å endre bolignummer i prosjekteringsprosessen og det tas forbehold om eventuell endring av antall eierseksjoner/andeler i øvrige salgstrinn.

13. TVISTER

Partene har gjennomgått Kjøpekontrakten, samt bilag og medfølgende dokumenter, 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.

Avtalen kan kun endres skriftlig og ved undertegning av begge parter.

Skulle det oppstå tvist om forståelsen av denne kontrakt eller gjennomføringen av denne handel, skal partene søke å løse den oppståtte konflikt i minnelighet.

Dersom enighet ikke oppnås, skal tvisten løses ved domstolsbehandling ved den faste eiendoms verneting.

14. VEDLEGG TIL KONTRAKT, BILAG

1. Leveransebeskrivelse
2. Plantegning
3. Fasadetegninger og snitt
4. Prospekt og salgsoppgave m/vedlegg og salgstegninger
5. Skisse til utomhusplan
6. Elektronisk utskrift av grunnboken
7. Vedtekter
8. Utkast til budsjett for sameiet
9. Reguleringsbestemmelser og kartutsnitt

Kjøper erklærer ved inngåelsen av Kjøpekontrakten å ha satt seg inn i de ovennevnte dokumenter, prospekt/salgsoppgave, reguleringsplaner, byggebeskrivelse, og annen dokumentasjon som har vært tilgjengelig før kjøp, samt fått muligheten til å stille spørsmål ved disse.

Vedlegg til kontrakt, følger som bilag, og sammen med denne Kjøpekontrakten utgjør de alle kontraktsdokumentene. Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider med hverandre, skal dokumentene gjelde i ovennevnte rekkefølge. Skriftlige tilleggssavtaler til denne Kjøpekontrakten som er signert av begge parter og datert etter Kjøpekontrakten, gjelder foran Kjøpekontrakten.

I den utstrekning avtalebestemmelser ellers kan tolkes slik at de er i motstrid med preseptoriske bestemmelser i bustadoppføringslova vil lovens regler ha forrang.

I tillegg til kontraktsdokumentene har Kjøper satt seg inn i Bustadoppføringslova og Eierseksjonsloven på www.lovdato.no

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

15. INSTRUKS OM OPPGJØR

- Oppgjøret mellom partene foretas av:
Bakkegruppen Oppgjør AS (org.nr 928 785 688)
Drammensveien 165, 0277 Oslo
- Snarest etter kontraktsmøtet bes Kjøper instruere sin bank/finansieringskilde om å ta kontakt med Bakkegruppen Oppgjør AS ved behov for inneståelseserklæringer.
- Det er Kjøpers ansvar å sørge for at betaling skjer iht. til Kjøpekontrakt. Innbetalinger skal skje til meglers klientkonto XX. og merkes med XX. Kvittering(er) sendes til oppgjør@bakke-as.no
- **Det kan ikke tas pant i det kjøpte objektet for forskuddsinnbetalingen.**
- Kjøper må sørge for at kjøpesummen og omkostninger er innbetalt på klientkonto innen 1 uke før overtagelse, jfr. Kjøpekontrakten.
- All tinglysning av dokumenter på Eiendommen skal foretas av Bakkegruppen Oppgjør AS. Kjøper må påse at panterettsdokumenter til banken er sendt over til Bakkegruppen Oppgjør AS i god tid før overtagelse.
NB! Dette må være på plass før oppgjør kan tas.
- Selger er innforstått med at det ikke vil bli foretatt oppgjør før:
Kjøper har overtatt eiendommen, og at oppgjørsmegler har mottatt signert overtagelsesprotokoll.
Skjøte og Kjøpers evt. pantedokument er tinglyst.
 - (Evt. garanti iht. bustadoppføringslova § 47 er stilt av selger)
- Oppgjør kan ta inntil 10 dager fra overtagelsesprotokoll er oppgjørsmegler i hende. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg.

UNDERSKRIFT

Kjøpekontrakten, som består av 12 sider inkludert instruks om oppgjør, er undertegnet elektronisk med BankID.

Kjøper:

Selger:

Sted, dato:

Sted, dato:

Instruks om oppgjør.

Oppgjøret mellom partene foretas av Bakkegruppen Oppgjør AS og gjennomføres i henhold til denne kontrakt inngått mellom kjøper og selger.

Oppgjøret mellom partene foretas av oppgjørsmegler. Oppgjørsavdelingens adresse er:

Bakkegruppen Oppgjør AS, org.nr. 928 785 688

Postboks 4129 Sjølyst, 0217 Oslo

E-post: oppgjor@bakke-as.no

Tlf: 90 652 112

Det er kjøpers ansvar å sørge for at betaling skjer iht. kjøpekontrakt.

Innbetaling av hele kjøpesummen med tillegg av omkostninger skal være kreditert til oppgjørsmeglers klient kto **1813.60.30880 3 virkedager** før overtagelsesdato, den XX.XX-XXXX. Alle innbetalinger skal merkes med KID-kode: XXXXXXXXXX

Kjøper må sørge for at kjøpesummen og omkostninger er valutert på meglerforetakets klientkonto 3 dager før overtagelse og senest siste virkedag før overtakelse, jf. kjøpekontraktens § 2.

All tinglysning av dokumenter på eiendommen skal foretas av oppgjørsavdeling. Kjøper må påse at pantedokumenter er Bakkegruppen Oppgjør AS i hende i god tid før overtakelse.

Selger er innforstått med at det ikke vil bli foretatt oppgjør før:

- pantedokument med urådighetserklæring er tinglyst
- hele kjøpesummen og omkostninger er innbetalt fra kjøper og er disponibel på oppgjørsmegler sin klientkonto
- kjøper har overtatt eiendommen
- selger/oppgjørsmegler har mottatt signert overtakelsesprotokoll
- skjøte og kjøpers eventuelle pantedokument er tinglyst.

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

Bakkedalen, Kløfta

AVTALE OM KJØP AV NY BOLIG Bakkedalen, Trinn 1

Undertegnende bekrefter herved bindende kjøpsavtale vedrørende bolig i boligprosjektet Bakkedalen, del av gnr:29 bnr: 20 (m/fl) i Ullensaker kommune. **Bolig/Seksjonsnr:** _____

Total kjøpesum iht til prisliste:

Kroner: _____
+ omkostninger i henhold til gjeldene satser.

Betalingsplan: 100.000,- som delbetaling (forskudd).

Finansierungsbevis skal fremvises hvis selger krever dette. Vederlaget skal innbetales til oppgjørsansvarlig klientkonto. Videre informasjon og detaljer om betaling vil komme frem i kontrakten.

Kjøpesummen vil bli finansiert på følgende måte:

_____	kr: _____
Egenkapital, (oppgi bank, referanseperson og tlf)	
_____	kr: _____
Lån (oppgi bank, referanseperson og tlf)	
_____	kr: _____
Salg av egen bolig (adresse)	

Ved innlevering av dette skjema har kjøper gjort seg kjent med salgsprospekt, prislister og salgsoppgave på prosjektet. Dette skjemaet er bindende for kjøper fra det tidspunkt det er undertegnet. Ved avbestilling gjelder bustadoppføringslovens bestemmelser.

Denne kjøpsavtale blir erstattet av prosjektets standard kjøpekontrakt, som signeres på kontraktsmøte.

Navn (1): _____	Fnr (11 siffer): _____
Navn (2): _____	Fnr (11 siffer): _____
Adresse: _____	Postnr/Sted: _____
Tlf priv: _____ Mobil: _____	Epost: _____
Sted/dato _____	
Signatur 1: _____	Signatur 2: _____

Alle undertegnede er innforstått med at ovennevnte kjøpetilbud er bindene.

Selgers signatur: _____

Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk

Data uthentet: 20.04.2022 kl. 11.59

Kommune: 3033 ULLENSAKER

Oppdatert per: 20.04.2022 kl. 11.58

Gnr: 29 Bnr: 20

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2020/2880444-1/200	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
17.08.2020 21.00	VEDERLAG: NOK 13 000 000
	BAKKE PROSJEKT AS
	ORG.NR: 988 227 684

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2020/2880447-1/200	PANTEDOKUMENT
17.08.2020 21.00	BELØP: NOK 15 000 000
	PANTHAVER: SPAREBANK 1 ØSTLANDET
	ORG.NR: 920 426 530

GRUNNDATA

1887/900035-1/10	REGISTRERING AV GRUNN
21.10.1887	DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3033 GNR:29 BNR:1
1908/900010-1/10	REGISTRERING AV GRUNN
29.01.1908	UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3033 GNR:29 BNR:41
1926/900041-1/10	REGISTRERING AV GRUNN
26.06.1926	UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:0235 GNR:29 BNR:109
1936/264-1/10	REGISTRERING AV GRUNN
19.02.1936	UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:0235 GNR:29 BNR:125
1949/1589-1/10	REGISTRERING AV GRUNN
07.06.1949	UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:0235 GNR:29 BNR:182
1968/6940-1/10	REGISTRERING AV GRUNN
19.11.1968	UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3033 GNR:29 BNR:399
2001/7403-1/10	REGISTRERING AV GRUNN
27.06.2001	UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3033 GNR:29 BNR:995
2008/938862-1/200	REGISTRERING AV GRUNN
19.11.2008	UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3033 GNR:29 BNR:1065
2012/357755-1/200	REGISTRERING AV GRUNN
08.05.2012	UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:0235 GNR:29 BNR:1070
2012/574579-1/200	REGISTRERING AV GRUNN

Oppdatert per: 20.04.2022 kl. 11.58

Kommune: 3033 ULLENSAKER

Gnr: 29 Bnr: 20

13.07.2012	UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3033 GNR:29 BNR:1071
------------	---

2015/698669-1/200	REGISTRERING AV GRUNN
03.08.2015	UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3033 GNR:29 BNR:1080

2020/865047-1/200	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
01.01.2020 00.00	TIDLIGERE: KNR:0235 GNR:29 BNR:20

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



Thomas Johan Hagen

Prosjektselger

Bakke

Mobil: +47 95 13 47 07

E-post: thomas.johan@bakke-as.no



BAKKEDALEN PÅ KLØFTA

Bakke AS

bakke-as.no | bakkedalen.no