

FABELTUNET

Frogner, Lillestrøm

Vedlegg
Borettslag

Salgsoppgave

Borettslag

Informasjon til kjøper

Eiendommen

Eiendommen/prosjektet ligger i fabelveien, gnr. 272, Bnr. 12 I lillestrøm kommune. Endelig adresse og husnummer fastsettes av kommunen før overtagelse.

Eiendommen er ca. 3.000 m². Endelige grenser og tomtestørrelse vil fremkomme etter kommunal oppmåling, fradeling og eventuell sammenslåing.

Eiendommen tilknyttes offentlig ledningsnett for vann og avløp, og det vil bli etablert diverse ledningsnett for vann, avløp, overvann, elektrisitet, data/tv/telefon og ev. Andre ledninger. Disse ledningene er tilknyttet ledningsnett via stikkledninger som vedlikeholdes for sameiets regning frem til påkoblingstidspunkt. Særskilt avtale/erklæring vil kunne bli tinglyst på eiendommen. Eiendommen har direkte adkomst til offentlig vei. Internveier/gangstier driftes av sameiet.

Organisering av prosjektet

- eier- og organisasjonsform

Prosjektet vil bestå av både selveierleiligheter og borettslagsleiligheter.

Fordelingen mellom borettslagsleiligheter og selveierleiligheter er ikke forhåndsbestemt, men vil være avklart før ferdigstillelse og overtakelse.

Første gangs boligkjøper velger selv om boligen de kjøper skal være en borettslagsleilighet eller en selveierleilighet.

Prosjektet i sin helhet vil bli organisert som et eierseksjonssameie med 56 eierseksjoner. Der boligkjøper velger borettslagsformen, vil fabeltunet borettslag bli eier av de aktuelle leilighetene som blir valgt organisert

som borettslag – og boligkjøperne vil bli eier av en andel i borettslaget. De boligkjøperne som velger selveierformen vil eie sin egen leilighet direkte.

Det er lagt til rette for boligkjøpsmodeller som leie-til-eie og deleie både i selveier- og borettslagsformen.

Dersom en kjøper en borettslagsleilighet: Borettslaget vil bli stiftet og endelig adresse med tilhørende andelsnummer vil bli opprettet før overtagelse.

Borettslaget er et frittstående borettslag. Hver leilighet som inngår i borettslaget utgjør en andel med tilknyttet enerett til bruk av én bruksenhet med tilhørende balkonger, terrasser og boder, samt rett til bruk av borettslagets fellesarealer.

Borettslaget vil bli organisert iht. Lov om burettslag av 6.juni 2003 nr.39 («Borettslagsloven»). Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

Borettslaget vil bli stiftet av selger, med like mange andeler som det er boenheter i borettslaget. Kjøper vil kjøpe andel i borettslaget, som gir enerett til bruk av en leilighet i borettslaget og rett til bruk av borettslagets fellesarealer.

Boligene selges iht. Bustadoppføringslova som regulerer kjøpers (forbrukers) rettigheter og plikter ved avtale om oppføring av bolig og kjøp av fast eiendom der bygningen ikke er fullført når avtalen inngås. Forøvrig gjelder lov om borettslag for borettslaget og driften av dette.

Som hovedregel kan man bare være andelseier til en andel og bare fysiske personer

kan være andelseier. Iht. Borettslagsloven er det begrenset i hvilken utstrekning salg til aksjeselskap eller annen profesjonell part kan gjennomføres. Ved eventuelle slike salg legges avhendingslovens bestemmelser til grunn.

Prosjektet

Prosjektet består av to leilighetsbygg med totalt 56 leiligheter. Det vil bli et felles garasjeanlegg med parkeringsplasser, sykkelparkering og boder. Boligene vil ha bruksrett til felles uteområde. Uteområdet vil blant annet inneholde busker og/eller trær, beplantning, gangveier og benker.

Bebyggelse

Prosjektet er tegnet av Bakke AS, utomhus er tegnet av Norconsult. Boligene er oppført iht. TEK 17. Byggets bærekonstruksjon utføres i tre. Trapperom, heissjakt og parkeringskjeller bygges i plastøst betong eller med prefabrikkerte betongelementer. Etasjeskillene utføres i prefabrikkerte isolerte elementer i trekonstruksjon, med plattformgulv i tre, med trinnlydplater og påstøp i betong. Fasadene består av isolerte bindingsverksvegger, hvor ytterveggene kles utvendig med trekledning. Ytterveggene prefabrikkeres og monteres på plass. Innvendige vegger bygges som stenderverk i stål eller tre, og kles med gipsplater. Bad plassbygges eller leveres som prefabrikkerte baderomskabiner.

Boder/sykkelparkering

Det medfølger sportsbod til hver leilighet: minimum 5 m² for leiligheter over 50 m² og minimum 2,5 m² for leiligheter under 50 m². Sportsbodene er plassert i tilknytning til parkeringskjelleren. Det vil anlegges og tilrettelegges for sykkelplasser i tråd med myndighetskrav. De fleste plasser er i tilknytning til parkeringskjeller i egne sykkelrom.

Parkering/garasje

Det vil bli et felles garasjeanlegg under boligene organisert i en næringsseksjon. Garasjeplass kan kjøpes i tillegg til boligen. Pris fremkommer av prislisen. Det vil bli et begrenset antall plasser. Det vil bli montert

ladebokser på plassene, slik at lading av el/hybridbil er mulig. Eget abonnement må tegnes og en vil bli fakturert ut ifra eget forbruk.

Totalentreprenør og selger

Totalentreprenør er Bakke AS.

Selger er Frogner Prosjektutvikling AS, org. nr. 898 998 622, som har hjemmel til eiendommen og som seksjonerer og selger boligseksjonene og andelene.

Eiendomsmegler

Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS, org. nr. 998 387 361. Postboks 1488 vika, 0116 Oslo. Ansvarlig megler; Tom Z. Bliksmark.

Megler har provisjon på ca. kr 38.000,- + mva. I tillegg kommer oppgjør på kr 4.500,- + mva. Dersom handel ikke kommer i stand, har megler ikke krav på provisjon. Meglerprovisjon og utlegg betales av selger. Oppgjørstjenester vil bli utført av Sem & Johnsen Oppgjør og Administrasjon AS, org. nr. 999 638 996. Postboks 1613 vika, 0119 Oslo. E-post: oppgjor@sem-johnsen.no.

Rammetillatelse

Rammetillatelse forventes å foreligge i løpet av 2026.

Arealangivelse

Arealer per bolig fremkommer i vedlagte prislise.

Boligens bruksareal (BRA) deles opp i tre kategorier, internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong (BRA-b). BRA-i er bruksarealet innenfor boligens omsluttende vegger (yttervegger og skillevegger), inklusive innvendige vegger, bod, sjakter og ventilasjonsaggregat.

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

BRA-b er bruksareal av innglasset balkong o.l. tilknyttet boligen. Veggareal mellom innglasset balkong o.l. Og annet bruksareal legges til arealet for innglasset balkong.

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

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

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

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

Overtakelse

Forventet ferdigstillelse er 1. kvartal 2028, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt. En senere oppstart på fysiske arbeider og/eller en lengre byggetid enn forventet, kan medføre en senere overtagelse, uten at

dette utløser krav på dagmulkt.

Når selger har opphevet forbeholdene stilt i avtalen skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn tre måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest ti uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeider, eller vilkårene nevnt i buofl. § 11 er oppfylt.

Det kan bli varierende ferdigstillelse av de ulike byggene. Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtagelsesdato fortsatt kan foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeider med ferdigstillelse av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider. Kjøper aksepterer at det vil være støy fra byggearbeider, behov for anleggstrafikk og anleggsinstallasjoner for å ferdigstille prosjektet. Utbygger må følgelig forholde seg retten til å ha stående maskiner og utstyr på deler av tomten, sammen med visnings- og byggeplasskilt frem til siste bolig er ferdigstilt.

Hver kjøper vil ved overtagelse få tildelt en FDV-dokumentasjon som viser hvilke materialer, produkter og fargevalg som er benyttet i leiligheten i tillegg til adresselister med oversikt over kontaktpersoner/firma som er ansvarlig for de forskjellige arbeider og vedlikehold. FDV-dokumentasjonen kan leveres som web-basert løsning eller annen databasert løsning.

Regulering

Eiendommen er regulert til barnehage- og boligformål.

Naboeiendommer er regulert til barnehage- og boligformål. Eiendommen er ikke konsesjonspliktig. Eventuelle andre pågående

arbeider/planer i området

Eierform

Prosjektet selges som en hybridløsning der første gangs boligkjøper selv velger om boligen de kjøper skal være organisert som et borettslag eller eierseksjonsameie. Fabeltunet borettslag vil bli eier av de aktuelle boligseksjonene som blir valgt organisert som borettslag. Disse seksjonene reguleres da av lov om borettslag og borettslagets vedtekter. Som eier av de eierseksjonene som utgjør fabeltunet borettslag, vil borettslaget være underlagt lov om eierseksjoner samt eierseksjonssameiets vedtekter.

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for borettslaget og sameiet som følger vedlagt. Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter. Selger tar forbehold om endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtagelse. Som andelseier og i tråd med vedtektene vil kjøper kunne få rettigheter og forpliktelser. Styret eller generalforsamlingen kan vedta husordensregler.

Utomhusarealene på eiendommen, disponeres i fellesskap. Kostnader til drift og vedlikehold av utomhusarealene er en del av felleskostnadene.

Kjøperne vil etter overtagelse bli innkalt til ekstraordinær generalforsamling, hvor det blant annet velges styre.

Utkast til driftsbudsjett for første driftsår i borettslaget er utarbeidet og kan fås ved henvendelse til megler, og vil være vedlegg til kontrakt. Det tas forbehold om endringer i budsjettpostene og fellesutgiftene. Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne og borettslaget etter brøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytte.

Forretningsfører

Selger vil på borettslagets regning, engasjere BORI BBL som forretningsfører for

borettslagets første driftsår. Kostnader for dette er medtatt i budsjettene. En slik avtale vil normalt ha varighet på tre år. Forretningsfører vil innkalle andelseierne til et ekstraordinært årsmøte med blant annet valg av nytt styre i forkant av ferdigstillelse/ overtagelse. Kostnader knyttet til dette belastes sameiet.

Omkostninger - borettslag

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:

- Tinglysningsgebyr for skjøte kr 545,-.
- Tinglysningsgebyr pr. pantedokument 545,-.
- Etableringsavgift av sameiet kr 3 150,-.
- For boliger organisert i Fabeltunet Borettslag vil det i tillegg komme etableringsavgift på kr 17 000,- per bolig.

Det må påregnes tre måneders ekstraordinær innbetaling av felleskostnader ved overtagelse. Innbetalingen er å anse som oppstartskapital for borettslaget. Forretningsfører vil innkalle beløpet.

Det tas forbehold om endring i tomteverdien og dokumentavgiften på tinglysningstidspunktet. Det tas forbehold om ending av satsene for offentlige gebyrer og avgifter i tiden frem til hjemmelsovergang finner sted.

Fellesutgifter

Størrelsen på fellesutgifter er ikke fastsatt, men stipulerte fellesutgifter skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter. Hvor store fellesutgiftene blir vil avhenge av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer. Erfaringsmessig vil dette beløpe seg til ca. kr 55 per kvm. BRA/mnd. Avsetning til vedlikehold vil da normalt ikke være inkludert.

Endelig fastsettelse av første års driftsbudsjett og fellesutgifter vedtas på sameiets konstituerende generalforsamling.

Andre løpende kostnader som dekkes av seksjonseier utover fellesutgiftene er:

- Øvrig strømbruk og nettleie
- Abonnement for kabel-TV og internett

For boligseksjoner eid av Fabeltunet Borettslag vil det tilkomme en månedlig administrasjonskostnad for lovpålagt drift av borettslaget i tillegg til finanskostnad.

Månedlige felleskostnader per andel (leilighet) er stipulert og fremkommer i den til enhver tid gjeldende prisliste.

Forretningsfører har utarbeidet budsjett for første driftsår i borettslaget basert på stipulerte kostnader. Det tas forbehold om endring av felleskostnadene.

Felleskostnadene i borettslaget vil avhenge av hvilke tjenester borettslaget ønsker utført i felles regi. Felleskostnadene i borettslaget skal dekke blant annet felles forsikring, kommunale avgifter, styrehonorar, forretningsførsel, revisjon, felles grunnpakke for tv/internett, vaktmester, renhold, strøm til fellesarealer, samt drift og vedlikehold av felles bygningsmasse og fellesarealer.

Erfaringsmessig vil felleskostnadene i borettslaget beløpe seg til ca. kr 55,- per måned per kvm BRA med dagens kostnadsnivå. Kapitalkostnader i forbindelse med borettslagets fellesgjeld kommer i tillegg.

For boligseksjoner eid av «Fabeltunet Borettslag» vil det tilkomme en månedlig administrasjonskostnad for lovpålagt drift av borettslaget i tillegg til finanskostnad.

Fordeling av borettslagets felleskostnader reguleres av borettslagets vedtekter og borettslagsloven. Felleskostnadene fordeles etter en fordelingsnøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Kostnader til felles løsning for tv/internett fordeles likt mellom andelene. Strøm til egen bruksenhet og TV/internett utover borettslagets grunnpakke, er forutsatt fakturert den enkelte andelseier fra den enkelte leverandør. Eventuell eiendomsskatt kommer også i tillegg. Kjøper vil være forpliktet til å dekke sin forholdsmessige andel av borettslagets felleskostnader i henhold til

borettslagsloven og borettslagets vedtekter fra overtakelse. Det tas forbehold om endringer i stipulerte kostnader, da dette er basert på erfaringstall.

For leiligheter med garasjeplass kommer drifts- og vedlikeholdskostnader for garasjekjeller i tillegg. Dette er med dagens kostnadsnivå stipulert til ca. kr 300,- per måned per parkeringsplass for første driftsår.

Den enkelte kjøper/andelseier vil ikke holdes ansvarlig for felleskostnader for usolgte enheter, men andelseiere i borettslaget vil senere være ansvarlig for øvrige andelseieres eventuelle mislighold i betaling av felleskostnader til borettslaget, dersom borettslaget ikke følger opp med salgspålegg og tvangsinndriver kravet.

Det vises forøvrig til borettslagslovens § 5-20 hvor borettslaget har lovbestemt panterett på inntil 2 G i den enkelte andel fremfor alle andre heftelser. Vedvarende mislighold av betaling av felleskostnader til borettslaget kan medføre tvangssalg av andel.

Fellesgjeld

Borettslaget vil bli finansiert med 70 % fellesgjeld. Lånet vil bli et lån med antatt 40 års løpetid, der de første 10 årene er avdragsfrie. Se vedlagte prisliste for gjeldende rentebetingelser.

Forretningsfører vil tilrettelegge for individuell nedbetaling

Av fellesgjeld (IN-ordning). Denne ordningen innebærer at den enkelte andelseier kan nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld etter innflytting. Skriftlig avtale om nedbetaling av andel fellesgjeld må gjøres i god tid i forkant.

Andelseieren kan nedbetale inntil 2 ganger pr. år, med minimum kr 60 000,- pr. innbetaling. Tjenesten er gebyrbelagt iht. gjeldende prisliste hos forretningsfører. IN-ordningen er betinget av at borettslagets fellesgjeld løper med flytende rente. Det presiseres at nedbetalt andel fellesgjeld

ikke kan reverseres.

Ved innfrielse av hele eller deler av andel fellesgjeld vil de månedlige kapitalkostnadene reduseres tilsvarende. Spørsmål om IN-ordningen kan rettes til forretningsfører Solibo.

Kapitalkostnader

Kapitalkostnadene består ved innflytting kun av renter på boligens andel av borettslagets fellesgjeld. Renten på fellesgjelden er flytende.

I prislisten ligger det informasjon om hva avdragene vil utgjøre etter endt avdragsfrihet og hvilken flytende rente som er lagt til grunn i beregningen.

Det presiseres at renten vil endres i samsvar med den generelle renteutviklingen og lånegivers lånevilkår, og således vil påvirke størrelsen på kapitalkostnadene.

Skattefradrag på kapitalkostnader

Renteutgiftene på andel fellesgjeld er fradragsberettiget etter gjeldende regler.

Det tas forbehold om endringer i fradragsreglene. Retten til fradrag betinger at andelseier har skattbar inntekt.

Eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger i lillestrøm kommune og beløpet beregnes først når boligen er ferdigstilt. Eiendomsskatten tar utgangspunkt i boligverdien fra skatteetaten eller kommunal boligtakst. Først reduseres verdien med 30 % og deretter gis det et bunnfradrag på kr 4 000 000 For hver godkjent boenhet. Dette gir skattegrunnlaget som det skal betales 1,5 promille av i 2026. Det tas forbehold om at kommunen gjør endringer frem til overtagelse.

Forsikring

Eiendommen vil være fullverdiforsikret av selger frem til overtakelse, jfr. buofl. § 13 siste ledd. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen. Selger vil for sameiets regning og derav

borettslaget besørge bygningsforsikring (skadeforsikring) fra og med første overtakelse. Kjøper må selv sørge for forsikring av eget innbo og løsøre.

Heftelser/tinglyste bestemmelser

Andelene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser på overdragelsestidspunktet. Grunnboksutskrift for eiendommen per dato for denne salgsoppgaven følger som vedlegg. Selger garanterer at andelen på overtakelsestidspunktet vil være fri for panteheftelser, med unntak av borettslagets legalpanterett til sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte andelseiers fellesforpliktelser, jf. brl. § 5-20.

Kjøper må akseptere at det på eiendommen tinglyses ytterligere servitutter/erklæringer for å sikre privatrettslige eller offentligrettslige interesser. Slike servitutter/erklæringer kan være erklæringer som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, drift og vedlikehold av energi/vet-tverk, vann- og avløpsnett el. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler o.l. vedrørende sameie, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet innenfor reguleringsplanen av prosjektet.

Det er utarbeidet egne vedtekter for sameiet og borettslaget. Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter. Selger tar forbehold om endringer som selger anser hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtagelse. Som seksjonseier i sameiet, og i tråd med vedtektene, vil kjøper kunne få rettigheter og forpliktelser. Styret i sameiet kan beslutte at det skal utarbeides husordensregler. Utkast kan fås ved henvendelse til megler. Spørsmål om dyrehold rettes til megler, men vanlig dyrehold kan ikke nektes uten saklig grunn (ulempe for andre).

Formuesverdi

Formuesverdi er foreløpig ikke fastsatt. Skatteetaten beregner en markedsverdi for boligen din som er basert på Statistisk Sentralbyrå (SSB) sin modell for beregning. I beregningen tas det hensyn til boligens lokasjon, areal, byggeår og boligtype. Formuesverdien for primærbolig er 25 prosent av boligens verdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70 % av det som overstiger 10 millioner kroner. For sekundærbolig gjelder 100 % av dokumentert markedsverdi. Alternativt kan du selv sende inn dokumentasjon (kjøpekontrakt) som bekrefter markedsverdien. Se www.skattetaten.no for ytterligere informasjon. Det tas forbehold om at regelendringer kan medføre endret formuesverdi for leilighetene.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Selger er ansvarlig for at det blir utstedt ferdigattest før overtakelse. Manglende ferdigattest er allikevel ikke til hinder for overtakelse dersom de gjenstående arbeider er av en slik karakter, for eksempel knyttet til ferdigstilling av utomhusarbeider, at kommunen finner det ubetenkelig å utstede midlertidig brukstillatelse. I midlertidig brukstillatelse skal det fremgå hvilke arbeider som gjenstår og en frist for ferdigstilling. For overtakelse som gjennomføres i vinterhalvåret må det påregnes utstedelse av midlertidig brukstillatelse og ikke ferdigattest ettersom søknadspliktige utomhusarbeider ikke kan gjennomføres før klimatiske forhold gjør det mulig. Kjøper har ingen plikt til å overta før midlertidig brukstillatelse foreligger. Dersom kjøper likevel velger å overta, er det ulovlig å bebo boligen/ta boligen i bruk.

Energimerking

Alle nye boliger skal energimerkes. Energimerking utføres av selger. Energimerkingen må foreligge for å få utstedt ferdigattest. Energikarakter er pt. beregnet til minimum C til B.

Adgang til utleie

Utleie vil kreve styrets godkjenning, og iht.

borettslagsloven kan styret kreve at andels-eier må ha bodd i boligen minimum et år før utleie tillates i inntil tre år. Utleie reguleres av borettslagsloven § 5-3 til 5-10 og borettslagets vedtekter.

Leverandøravtaler mv.

Selger har rett til å inngå bindende service- og driftsavtaler som er nødvendige eller anses hensiktsmessige for drift av bygget og eiendommen på vegne av eierseksjons-sameiet og derav borettslaget før overlevering. Det er en forutsetning for selgers reklamasjonsansvar at sameiet har diverse avtaler om drift, service og vedlikehold på plass i reklamasjonsperioden. Det kan være bindingstid for de ulike driftsavtalene.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i kommunen for nærmere informasjon.

Priser

Det er en egen prisliste med opplysninger som er en del av denne salgsoppgave. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisen på usolgte boliger og parkeringsplasser uten forutgående varsling. Det tas forbehold om trykkfeil.

Lovanvendelse

Boligene selges etter bestemmelsene i Bustadoppføringslova (lov av 13. juni 1997 nr. 43). Loven sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten, jf. § 3. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse når kjøper er profesjonell/investor, eller etter at boligen er ferdigstilt (når brukstillatelse foreligger). Boligen vil da selges etter bestemmelsene i lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Profesjonell kjøper/investor vil i disse tilfellene måtte innbetale forskudd uten at dette blir sikret ved garanti. Selger står likevel fritt til å selge etter Bustadoppføringslova. Kjøpekontrakt vil bli inngått iht. standard kjøpekontrakt. Kjøper aksepterer denne ved inngivelse av bud.

For øvrig gjelder Lov om Borettslag for borettslaget.

Garanti etter bustadoppføringslova § 12 og § 47

Det stilles garanti på 3 % av kjøpesummen som gjelder frem til overtakelse, og garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen for reklamasjonsperioden på fem år etter overtakelse, jf. buofl. § 12. Garantien stilles snarest mulig etter at avtale er inngått. Er det tatt forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall boliger eller igangsettelsestillatelse, er det likevel tilstrekkelig at garantien stilles straks etter forbeholdene har falt bort. Det skal i alle tilfeller stilles garanti før byggearbeidene igangsettes.

Dersom selger ønsker å få utbetalt forskudd, eventuelle delinnbetalinger og resterende del av kjøpesum før hjemmelsovergang, stilles det garanti etter buofl. § 47 for utbetalingen. Dersom selger stiller slik garanti aksepterer kjøper at beløpet det er stillet sikkerhet for kan utbetales til selger. Godskriving av renter tilfaller ved stilling av § 47-garanti til selger.

Tilvalg og endringer

Det vil, i en tidsbegrenset periode, være anledning til å gjøre tilvalg til boligene. Mulige tilvalg vil bli presentert i en egen tilvalgsportal og omfatter blant annet ulike typer parkett, veggfarger, fliser på bad, fronter på kjøkken- og baderomsinnredninger, bad- og kjøkkenarmaturer og endringer i elektroinstallasjoner. Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tillegg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles. Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger som ikke

står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider.

Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. buofl. § 44. Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 % jf. buofl. § 9.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpetilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg/endring som kjøper forutsetter skal være mulig å få levert av utbygger/selger.

Alle tilvalg og endringer avtales direkte mellom kjøper og totalentreprenøren eller mellom kjøper og byggherres representant for tilvalg. Det kan tilkomme gebyrer ved bestilling av endringer. Eventuelle tilvalgsbestillinger innbetales til meglers klientkonto. Endringer kan bli fakturert ved bestilling eller etter nærmere vilkår fastsatt av selger eller totalentreprenør.

Betalingsplan

Kontantbeløpet, kr 100.000,- for boliger over 35 kvm, og kr 50.000,- for boligkjøpere under 34 år. Innbetales etter påkrav med 14 dagers betalingsfrist så snart selger har stilt garanti etter buofl. § 12. Innbetalingen må være fri egenkapital. Beløpet blir stående på meglers klientkonto frem til hjemmelsoverføring, med mindre selger stiller garanti til kjøper etter buofl. § 47. Beløpet blir i så fall å anse som forskudd, og utbetales av megler til selger mot dokumentasjon av garanti. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til buofl. § 47-garanti er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger en ½ R. Hovedoppgjør (resterende del av kjøpesum og kjøpsomkostninger) skal innbetales til megler senest tre virkedager før overtakelse.

Forsinkes betaling med mer enn 21 dager

for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelsen og 30 dager for andre avtalte innbetalinger, har selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningsalg. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers eventuelle innbetalinger, herunder også for renter og andre omkostninger som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

Oppgjøret må komme fra kjøpers bankkonto, lånebank og/eller meglerforetak som har gjennomført salg av egen bolig/fritidseiendom. Dersom oppgjøret helt eller delvis blir betalt av andre, vil innbetalt sum bli returnert til betalers konto. Dette kan medføre forsinket oppgjør og renteansvar for kjøper.

Selgers forbehold

Byggestart er avhengig av at ramme- og igangsettelsestillatelse blir gitt fra myndighetene i god tid før byggestart.

Selger tar forbehold om rammetillatelse og igangsettingstillatelse. Selger tar forbehold om en for selger oppnås tilfredsstillende avtaler om byggelånsfinansiering og entreprise. Selger tar forbehold om 60 % solgte leiligheter iht. totalverdi i prislisten, og åpning av byggelån.

Selger tar forbehold om at selgers styre godkjenner gjennomføringen av prosjektet.

Selger må senest innen 15.08.2027 gi skriftlig underretning til kjøper dersom ovennevnte forbehold påberopes og kjøpekontrakten kanselleres. Mottar ikke kjøper varsel innen 15.08.2027 blir utbyggingsarbeidene igangsatt, og kontrakten er bindende for begge parter. Dersom selger frafaller forbeholdene eller frist utløper, skal selger gi kjøper skriftlig melding om bindende overtakelsesperiode på tre måneder. Slik melding skal gis senest 14 dager etter at selger har frafalt forbeholdene. Meldingen skal inneholde opplysninger om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Boligen skal være ferdigstilt i løpet av denne overtakelsesperioden.

Selger kan på hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om underliggende forutsetninger ikke er oppfylt. Ved enighet mellom partene, kan fristene for å avklare forbeholdene forlenges på samme vilkår. Selger tar for øvrig forbehold i prosjektperioden om kansellering av kjøpekontrakten dersom forhold utenfor selgers kontroll hindrer at prosjektet blir gjennomført, i så lang tid at forutsetningen for avtalen blir vesentlig endret.

Kjøper kan kansellere inngått kjøpekontrakt dersom iverksettelse av byggeprosjektet ikke er igangsatt innen 15.08.27. Eventuell beslutning om kansellering skal meddeles skriftlig til selger umiddelbart. Dersom kanselleringsretten benyttes får kjøper tilbakebetalt innbetalt kjøpesum (ev. deponert beløp), vederlag for eventuelle tilleggsarbeider og renter av innbetalt beløp. For øvrig kan kjøper ikke fremme ytterligere eller andre krav mot selger som følge av kanselleringen.

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

Det tas forbehold om at endringer i utforming av utbyggingsprosjektets eiendommer og påfølgende seksjonering kan bli forsinket på grunn av offentlige myndigheters saksbehandlingstid. Såfremt tomtearronderingen, fradelingen og seksjoneringen av sameiets eiendom ikke er gjennomført ved overtagelse, vil overskjøting av hjemmel skje så snart dette praktisk lar seg gjennomføre, uten at dette er å anse som en forsinkelse som gir kjøper krav på misligholdsbeføyelser.

Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at anslaget vedrørende overtakelsestidspunkt ikke er å anse som en avtalt frist for overtagelse i forhold til buofl. § 10. Anslaget er kun et estimat, og endelig overtakelsesdato vil bl.a. avhenge av kommunal behandling, inngåelse av en for selger tilfredsstillende entreprisekontrakt

og byggelånsavtale, samt fremdrift i prosjekt- og byggearbeid.

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 overtakelsestidspunkt 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.

Alle illustrasjoner, skisser, møblerte plantegninger med mer er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan således ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar/møbler/kjøkkenløsning/hvitevarer medfølger ikke, så som f. eks. skap, og det vil derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Kjøkken vil bli levert iht. egne kjøkkentegninger. Sjakter, VVS-føringer og innkassinger er ikke nødvendigvis inntegnet.

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 til terreng og omkringliggende bygningsmasse med videre) før budgivning.

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. 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.

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum. 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.

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. Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen.

Selger står fritt til å bestemme bolignummer samt endre antall seksjoner 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.

Hvitvaskingsloven

Iht. lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktet art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomsandel, og han ikke klarer å få avkreftet

mistanke, har han plikt til å rapportere dette til økokrim. Melding sendes økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Selv om økokrim ikke forbyr gjennomføring av transaksjonen, jf. Hvitvaskingsloven § 27, er det anledning for den rapporteringspliktige til å opprettholde sperringen av kundemidler for å unngå å komme i et medvirkeransvar etter straffelovens bestemmelser.

Kostnader ved avbestillinger

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

Transport/overdragelse før overtakelse

Kjøpers overdragelse av kjøpekontrakten før overtagelse av leiligheten (salg av kontraktsposisjon), forutsetter skriftlig forhåndssamtykke fra selger. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag. Selger kan også stille vilkår for eventuelt samtykke. Selger vil uansett kreve at transport av garantier som selger har stilt overfor kjøper, godkjennes av garantisten.

Salg av kontraktsposisjonen forutsetter videre at det inngås en skriftlig transportavtale mellom kjøper og ny kjøper. I transportavtalen skal det inntas bestemmelser som sikrer at ny kjøper er bundet av kjøpekontraktens bestemmelser, herunder at ny kjøper aksepterer å tre inn i alle avtaler (inkl. bestilte tilvalg/endringer) som er inngått mellom selger og kjøper i forbindelse med kjøpekontrakten. Eventuelt vederlag som ny kjøper skal betale til kjøper for transporten (merverdien), skal innbetales meglers klientkonto i samsvar med avhendingslova § 1-1 fjerde ledd. Dersom samtykke til salg

av kontraktsposisjon gis, skal kjøper betale kr 50 000,- i transportgebyr til selger. Dette beløpet kan trekkes fra kjøpers eventuelle innbetalinger på meglers klientkonto. Signert transportavtale skal overleveres til selger omgående etter at transportavtale er inngått.

Kjøper er solidarisk ansvarlig med ny kjøper for forpliktelsene under kjøpekontrakten inntil ny kjøper har signert transportavtalen og innbetalt tilsvarende beløp som kjøper har innbetalt i henhold til kjøpekontrakten.

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for *kjøper*. Det forutsettes at hjemmelsdokumentet tinglyses i kjøpers navn i henhold til kjøpekontrakten. Skal det etter aksept av bud endres eierforhold, omdisponeres eierbrøk mellom kjøpere, inkluderes nye kjøpere blant kjøpers nærmeste familie, ektefelle eller foretak kjøper disponerer, påløper et dokumentbehandlingsgebyr til selger på kr 25 000,-. Dette gebyr for endring av kjøper gjelder også om salg av kontraktsposisjon går gjennom annen megler enn Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS.

Øvrige forbehold

Byggebeskrivelsen/leveransebeskrivelsen skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav: de tekniske løsninger skal tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift av 2017.

Arealer er oppgitt i BRA, inklusive innvendige sjakter. Mindre avvik kan forekomme i boligens areal grunnet endring i bærekonstruksjon, sjakter etc. Forutsatt at dette ikke fører til vesentlige endringer av leveransen, vil dette ikke medføre grunnlag for prisreduksjon eller prisavslag. Komplette salgsmateriell omfatter prospekt som også inneholder plantegninger og romskjema, grunnboksutskrift, reguleringsplan

med bestemmelser, utkast til vedtekter, kjøpekontrakt, utkast til budsjett, prisliste, kjøpetilbud og forbrukerinformasjon om budgivning. Ved avvik i prospektet er det angivelsen i romskjemaet som er retningsgivende. Plantegninger er ikke gitt i målestokk og kan ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning, møbler og lignende. Selger og megler tar forbehold om eventuelle trykkfeil i prospektet og øvrige dokumenter. Dersom det er motstrid mellom kvalitetsbeskrivelsen og tegninger skal kvalitetsbeskrivelsen gå foran. For øvrig gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle bestemmelser foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser.

Selger gjør særskilt oppmerksom på at skjeggkre er funnet i flere boliger i Norge. Skjeggkre kan komme inn i boliger på en rekke forskjellige måter, både i forbindelse med oppføring av boligen, men også i forbindelse med innredning, bruk mv.

Det er ikke et funksjonskrav under denne kjøpekontrakten at boligen skal være oppført på et vis som fjerner risikoen for forekomst av skjeggkre i boligen samt fellesarealer.

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpetilbud

Boligene selges til fastpris etter forhandssalget er avsluttet. Se prisliste for nærmere informasjon. Alle kjøpstilbud skal være skriftlige eller skriftlig bekreftet. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, samt aksept eller avslag fra selger.

Kjøpstilbud på leilighet og eventuell parkeringsplass oversendes som budskjema via e-post eller leveres til megler, eller elektronisk gjennom «gi bud»-knappen på meglers annonser/prosjektets hjemmeside. Megler formidler bud videre til selger. Et bud bør inneholde boligens adresse, kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist og eventuelle forbehold. Det forutsettes at skriftlig

dokumentasjon på finansiering fremlegges av kjøper.

Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter elektronisk bud med e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Bud som ikke er skriftlig, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet.

Da selger er profesjonell, kan eiendomsmeglerforskriften § 6-3 fravikes slik at budgiver kan sette kortere akseptfrist enn til kl. 12 første virkedag etter siste annonserte visning. Det anbefales likevel å sette en rimelig akseptfrist, slik at selger har tid til å vurdere budet og eventuelle forbehold. Kopi av budjournalen vil bli oversendt kjøper og selger etter budaksept, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-4. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig. Øvrige budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal. Andre som har levert inn kjøpetilbud på samme bolig kan få utlevert anonymisert budjournal. Kjøpetilbud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag. Du har selv risikoen for at ditt kjøpetilbud kommer frem til megler. Megler vil straks kjøpetilbudet er mottatt bekrefte dette skriftlig til deg. Får du ikke slik bekreftelse, bør du ringe megler for å sjekke om kjøpetilbudet er mottatt.

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet.

Viktige avtalerettslige forhold ved budgivning

Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet

i budet til selger (kommet til selgers kunnskap), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfrist, men mindre budet før denne tid avslås av selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale. Kopi av budjournal vil bli oversendt kjøper og selger etter budaksept. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig. Øvrige budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal.

Kjøpers undersøkelsesplikt

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

Personopplysninger

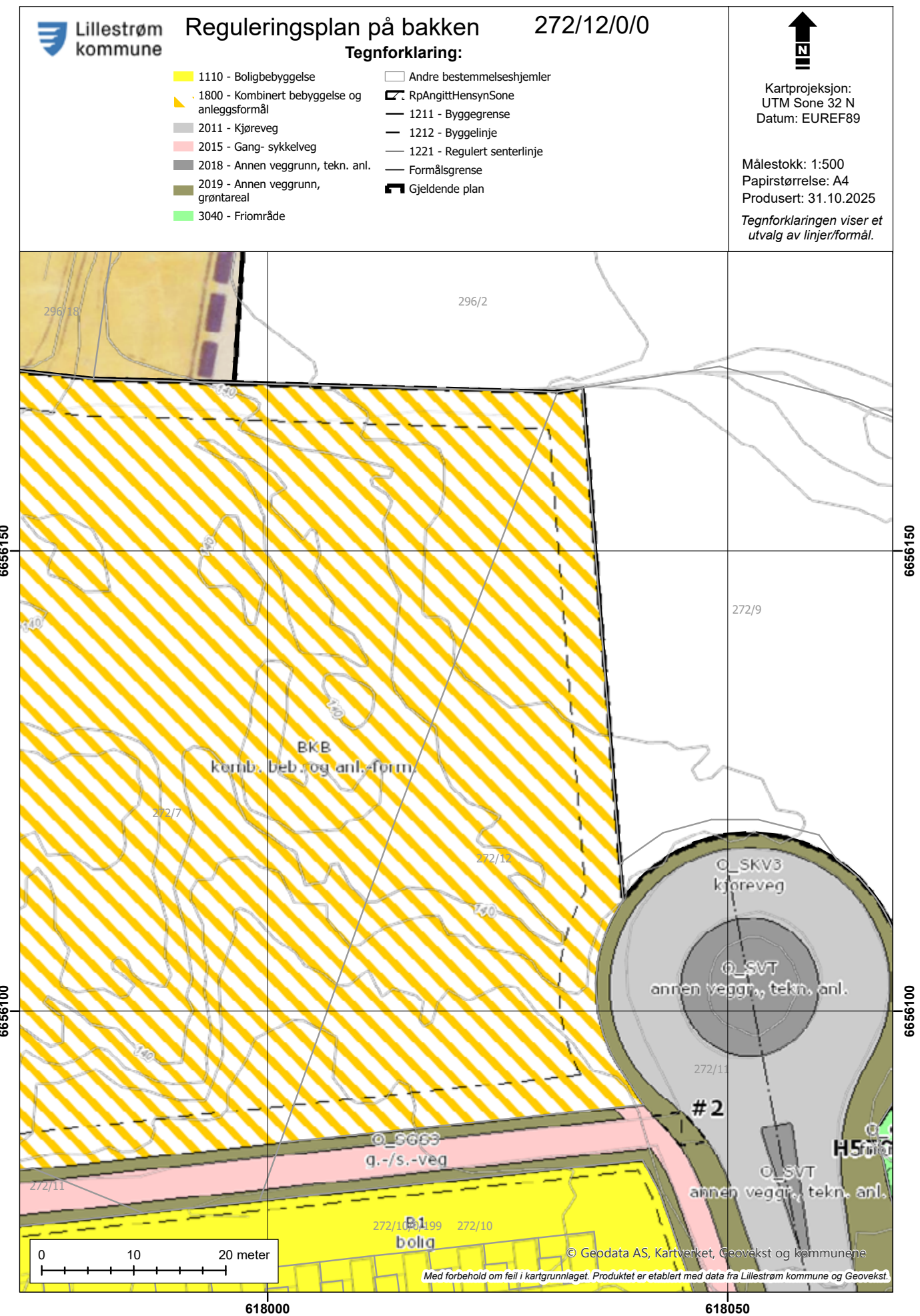
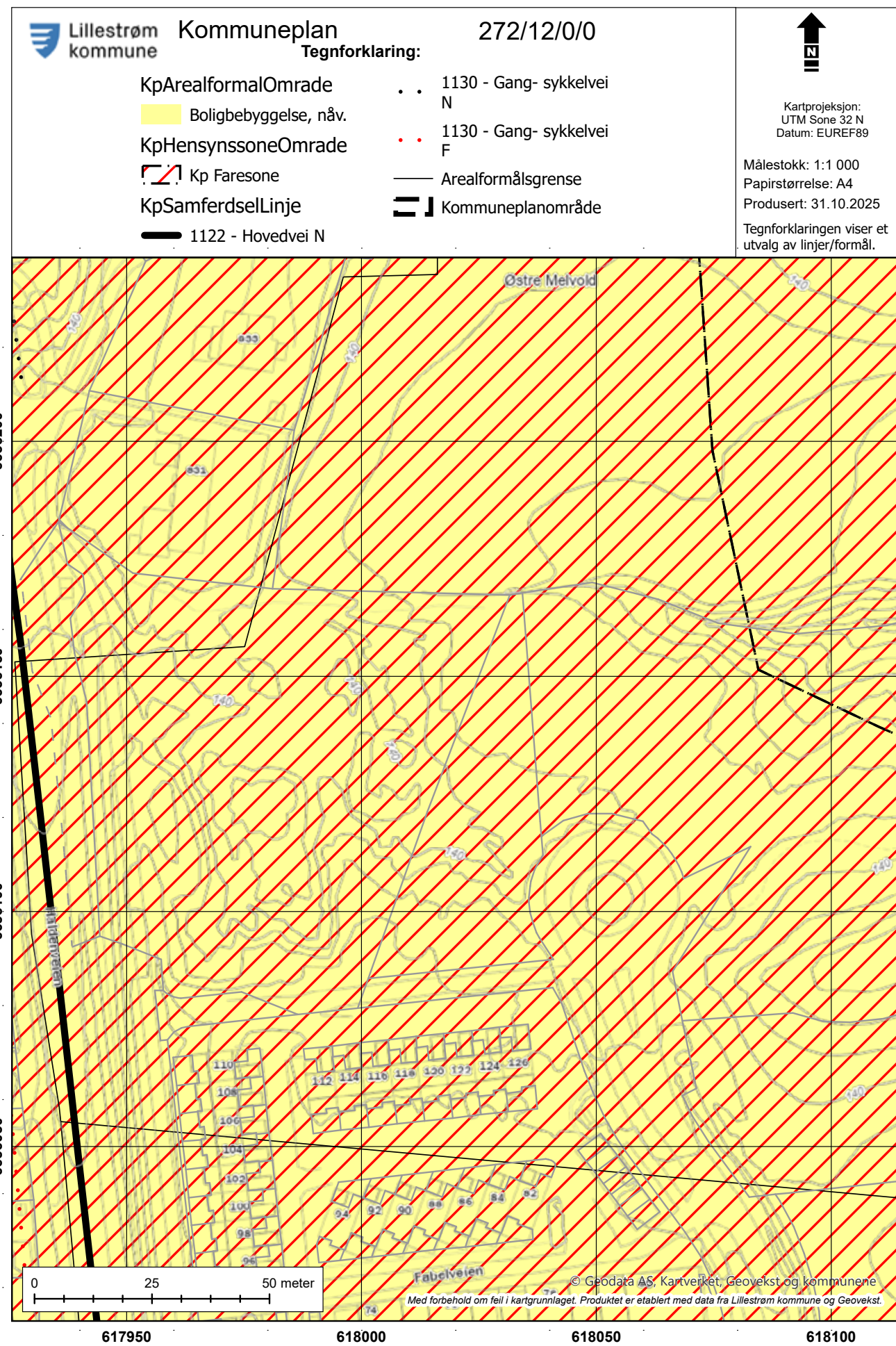
Det gjøres oppmerksom på at megler/ selger vil gi informasjon om kjøper videre til forretningsfører i forbindelse med administrering av boligselskapet som boligen er en del av. Det blir også gitt videre nødvendige opplysninger om kjøper til leverandører av kabel-TV og internett, strøm samt andre i den grad dette er nødvendig for ytelser som er en del av boligen.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglerforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset opptil kr 45 millioner. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 millioner. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over kr 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Oslo 8. Januar 2026.

Kommune- og reguleringskart



Regulerings- bestemmelser

REGULERINGSPLAN FOR BOLIGOMRÅDE PÅ HVAL SØNDRE

Plannummer	151
P360-saksnr.	13/03419
Vedtaksdato	09.05.2018

[illegible]**SØRUM KOMMUNE**

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BOLIGOMRÅDE PÅ HVAL SØNDRE

PLANID: 151

Plankartet er datert 15.02.2017, revidert 22.03.2018
Reguleringsbestemmelsene er datert 15.02.2017 revidert 09.09.2019.

Planen med bestemmelser er vedtatt av kommunestyret
Sak 80/18: 09.05.2018

§ 1 Avgrensning

Det regulerede området er vist på plankart datert 15.02.2017, revidert 22.03.2018.

§ 2 Hensikten med planen

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for å utvikle boligbebyggelse med tilhørende anlegg og barnehage på området Hval Søndre.

Det skal opparbeides tett boligbebyggelse og lav blokkbebyggelse innenfor området. Planområdet skal integreres med eventuell sentrumsutvikling av områdene nord for planområdet.

§ 3 Arealformål og hensynssoner

I planen er det reguleret områder for følgende formål:

Bebyggelse og anleggsformål:

- Boligbebyggelse (Felt B1, B2 og B3)
- Kombinert bebyggelse og anlegg, barnehage eller boligformål (Felt BKB)
- Forsamlingslokale (Felt BFL)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Trase for jernbane (Felt o_SB)
- Kjøreveg (Felt o_SKV 1, 2 og 3)
- Fortau (Felt o_SF)
- Gangveg (Felt o_SGS 1, 2 og 3)
- Annen veggrunn – grøntareal (Felt o_SVG)
- Kollektivholdeplass (Felt o_SKH)

Grønnstruktur:

- Grendelekepass (Felt f_BLK)
- Friområde (Felt o_GF)

Landbruks-, natur- og friluftsmål:
- Areal for friluftsmål (Felt L1)

Hensynssoner i henhold til PBL §11-8 bokstav a-f.:
- Bevaring kulturmiljø (H570)
- Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)
- Frisikt (H140)

Bestemmelsesområder:
- Arkeologisk undersøkelsesområde (#1)
- Beredskapsatkomst (#2)
- Rigg- og anleggsområde (#3)

§ 4 Fellesbestemmelser

§ 4.1 Bebyggelsen

Bebyggelse, utearealer og terreng skal i hovedsak utformes etter de prinsippene som er vist på bebyggelsesplanskisse, datert 15.11.2017, med blandet bebyggelse organisert i tun.

Det tillates ikke eneboliger eller tomannsboliger innenfor planområdet. Dette gjelder ikke der rekkehus må deles opp i mindre enheter for å unngå setningsskader ved parkeringskjeller.

§ 4.2 Estetikk

Estetikk skal tillegges stor vekt. Ved behandling av byggesaker skal det påses at bebyggelsen får en god og harmonisk form og utførelse, i forhold til arkitektonisk uttrykk, menneskelig målestokk og med bruk av materialer av god kvalitet. Bebyggelsen skal utformes med et urbant uttrykk, dvs. at uterom skal ha en klar og god arkitektonisk utforming i form av gater og plasser, som defineres av bebyggelsen. Det skal være variasjon i høyder og fasadeuttrykk.

Svalganger tillates ikke ut mot offentlig rom og kun unntaksvis inn mot gårdsrom dersom det kan dokumenteres løsninger som er en del av et helhetskonsept med høyt arkitektonisk nivå.

Ved alle søknader om tiltak, herunder både bebyggelse og tekniske anlegg, skal det redegjøres for tiltakets arkitektoniske og estetiske kvaliteter, inklusiv hvordan tiltaket forholder seg til nære og fjerne omgivelser.

§ 4.3 Kulturminner

Før iverksettingen av tiltak på delområdene B3, BLK og SKV3 skal det foretas arkeologisk utgravning av det berørte automatisk fredete kulturminnet, et aktivitetsområde med id 32408/1-18 og 22-25, markert som bestemmelsesområde #1 i plankartet.

Det skal tas kontakt med Akershus fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

Dersom det under anleggsarbeid oppdages automatisk fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og regional kulturminnemyndighet må varsles, jf. kulturminneloven § 8, 2. ledd.

§ 4.4 Støy

Det skal ved søknad om rammetillatelse fremlegges revidert støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene til støytiltak i denne bestemmelsen er oppfylt. Støynivå på uteoppholdsareal skal tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 3 i «Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen», T-1442/2016.

Det kan tillates overskridelse av grenseverdiene for en eller flere fasader for følgende boliger:

- Bygninger som i sin helhet ligger nærmere byggegrense mot fv.171 enn 25 meter
- Bygninger som i sin helhet ligger nærmere byggegrense mot Gardermobanen enn 25 meter
- Bygninger i B2 som i sin helhet ligger nærmere midtre rundkjøring fv. 171/Gauteidvegen enn 120 meter.

Forutsetningen for slik tillatelse er at følgende forhold er sikret:

- Støyvoller og skjermer skal planlegges og bygges for optimalisert skjerming.
- Alle boenheter skal ha en stille side, hvor støygrensene i tabell 3 tilfredsstilles. En høyest mulig andel – og minst 50 % - av oppholdsrommene, inkludert minst ett soverom, skal vende mot stille side.
- Alle boenheter skal ha tilgang til privat uteareal hvor støygrensene i tabell 3 tilfredsstilles.
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsomt bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side skal ha balansert ventilasjon. Vinduer mot støyutsatt side skal ha utvendig solavskjerming. Behov for kjøling skal vurderes.
- Bebyggelse kan ikke oppføres i rød sone. Unntak herfra er bygningsdeler som benyttes som trafikkarealer, dvs. trapperom, heis, svalganger mm.
- Utearealer i rød eller gul sone kan ikke medregnes i felles eller privat uteareal for boligene.

Utformingen av støyskjermen mot Gardermobanen skal godkjennes av Jernbanedirektoratet eller bane NOR. Utformingen av støyskjermen mot fv. 171 skal godkjennes av Statens vegvesen.

§ 4.5 Luftkvalitet

Innenfor planområdet gjelder grenseverdiene etter T-1520/2012” Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging”.

Det skal ved søknad om rammetillatelse fremlegges nødvendig dokumentasjon på at kravene til luftkvalitet i denne bestemmelsen er oppfylt. Dersom støvberegningene viser at grenseverdiene for støv på privat eller felles uteoppholdsareal på feltet overskrides, skal det beskrives og gjennomføres ekstraordinære tiltak for godt innneklima for å redusere den totale eksponeringen.

Timemiddelkonsentrasjon i anleggsfase skal ikke overstige 200 ug/m3 på lokaliteter der folk bor eller oppholder seg. Om nødvendig gjøres avbøtende tiltak.

§ 4.6 Geoteknisk og hydrologiske forhold

Opparbeidelse av området skal gjennomføres iht. følgende geotekniske rapporter:

- Rapport 12-45 nr. 1 revisjon 1, datert 14.04.2016
- RIG02 rev01, datert 13.10.2014, revidert 04.12.2014
- RIG03, datert 18.11.2014
- RIG04 rev02, datert 28.01.2016, revidert 12.05.2016
- RIG06, datert 14.04.2016

- RIG07, datert 31.01.2017
- RIG08, datert 21.01.2017
- Kontrollrapport 1, datert 13.12.2016.

Dokumentasjon på geoteknisk prosjektering skal vedlegges ved søknad om rammetillatelse.

§ 4.7 Overvann

Overvann skal håndteres lokalt innenfor planområdet etter treleddsstrategien; ved infiltrasjon, fordrøyning og flomveger. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes. Håndtering av overvann skal være en integrert del av utomhusanlegg, permeable uteflatearealer og åpne løsninger skal tilstrebes. Overvann som ledes til vassdraget skal ha god vannkvalitet.

Klimafaktor på 1,5 ved dimensjonering skal benyttes. For flomveier skal det dimensjoneres for 200 års flom.

Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for håndtering av alt overvann, både takvann, overflatevann, drensvann, fordrøyningsanlegg og flomveger. Dimensjoneringsgrunnlag (nedbørsintensitet, vannmengdeberegninger og kapasitet på eksisterende overvannsnett) skal vedlegges. Valg av løsning skal begrunnes.

Ved søknad om igangsetting skal det redegjøres for hvordan overvann skal håndteres. Redegjørelsen må beskrive risiko for forurenset overvann, samt redegjøre for avbøtende tiltak før vannet evt. ledes ut i vassdraget.

§ 4.8 Universell utforming

Det skal sikres god tilgjengelighet i anleggene, både innendørs og utendørs for alle, herunder bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede. Ved nyplanting av fellesarealer, skal det kun benyttes vekster med lite allergifremkallende pollenutslipp.

§ 4.9 Krav om byggesøknad

For alle støyvoller innenfor planområdet er det krav om byggesøknad. Det stilles krav til geoteknisk dokumentasjon.

Alle tekniske anlegg (veg, vann, avløp og veglys) krever godkjent byggesøknad før arbeidene kan igangsettes. Anleggene skal bygges og ha en kvalitet som samsvarer med den til enhver tid gjeldende kommunale standard. Vedlagt søknaden om tekniske anlegg skal det foreligge lengde- og tverrprofiler. Detaljplanene skal utformes med sikte på tilpasning til eksisterende terreng.

Høyspentkabler i området skal flyttes etter avtale med netteier. Kabler skal legges forskriftmessig i grøfter. Ny trafostasjon skal anlegges innenfor planområdet, og i henhold til retningslinjer fra netteier. Høyspentkabler og trafostasjoner skal ikke ligge på lekeområder.

Avstand mellom bygning og kommunale ledninger og kummer skal være minst 4 m.

§ 4.10 Plan for anleggsperioden

Med rammesøknad skal det innleveres plan for plassering av riggområder, masseregnskap, midlertidige og permanente stabiliserende fyllinger, lagerplasser, eventuelle boligbrakker med atkomst og parkering, og kjøremønster for anleggstrafikk. Det skal redegjøres for eventuell midlertidig omlegging av offentlige veger, samt sikring

av skoleveg. Bevaringsverdig vegetasjon og terreng skal sikres mot skade i anleggsperioden.

Istandsetting av berørt terreng skal dokumenteres i byggesaken ved utarbeidelse av landskapsplan som beskriver ferdig terreng, overflater og beplantning.

Det skal redegjøres for hvordan støy, vibrasjoner, luftforurensing, og forurensing av grunnen skal håndteres, med beskrivelse av eventuelle avbøtende tiltak.

§ 5 Bebyggelse og anlegg

§ 5.1 Plassering, utnyttelse og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor formåls- og byggegrenser som vist på plankartet. I alle felt uten vist byggegrense går byggegrensen i formålsgrensen.

Parkeringsareal under terreng skal ikke medregnes ved beregning av BYA. Minimum BRA beregnes etter TEK17. Mer enn 50% av bebyggelsen skal ha høyere maksimum gesimshøyde enn 10 meter over ferdig planert terreng og inneholde flere enn 3 boenheter per bygning. Ved flate tak skal takhøyde regnes som gesims.

Dersom nye Frogner stasjon ligger/vil ligge innenfor 800 meter fra boligområdene skal det bygges ut med maksimal utnyttelse, 50 % BYA. Målt fra ytterkant perrong til nærmeste feltgrense på B2 og B3.

Med unntak av balkonger tillates ikke utkragede bygningsdeler over regulert byggegrense/formålsgrense. Balkonger kan krage maksimum 1,5 meter ut over regulert byggegrense/formålsgrense. Tekniske anlegg på tak tillates inntil 3 meter over angitt gesimshøyde.

Bebyggelse i støyutsatte soner skal plasseres slik at den skjermer innenforliggende arealer. Det kan etableres støyvoller, støyskjermer og støttemurer utenfor angitte byggegrenser i feltene B1, B2, B3 og BKB

Byggehøydene skal varieres og tilpasses slik at det skapes godt lokalklima og gode solforhold på uteoppholdsarealene.

Felt B1: Formål bolig. Tillatt prosent bebygget areal BYA skal være minimum 33% og maksimum 50%. Tillatt gesimshøyde er maksimum 16 meter over ferdig planert terreng. Bygninger som helt eller delvis ligger nærmere enn 50 meter fra hensynssone H570 rundt gravhaugen, skal ha maksimum gesimshøyde 10 meter over ferdig planert terreng. Minimum BRA er 86 %.

Felt B2: Formål bolig. Tillatt prosent bebygget areal BYA skal være minimum 33% og maksimum 50%. Tillatt gesimshøyde er maksimum 16 meter over ferdig planert terreng. Minimum BRA er 148 %

Felt B3: Formål bolig. Tillatt prosent bebygget areal BYA skal være minimum 33% og maksimum 50%. Tillatt gesimshøyde er maksimum 16 meter over ferdig planert terreng. Bygninger som helt eller delvis ligger nærmere enn 50 meter fra hensynssone H570 rundt gravhaugen, skal ha maksimum gesimshøyde 10 meter over ferdig planert terreng. Minimum BRA er 148 %.

Felt BFL: Reguleringsplan for Barnehage og boliger i Frognerhallen, 16.12.1982, revidert 08.05.2007 gjelder.

Felt BKB: Formål Boligbebyggelse eller barnehage. Bygninger som helt eller delvis ligger nærmere enn 50 meter fra hensynssone H570 rundt gravhaugen, skal ha maksimum gesimshøyde 10 meter over ferdig planert terreng.

Bolig på felt BKB: Ved bruk til bolig skal tillatt prosent bebygget areal være minimum 33% og maksimum 50%. Tillatt gesimshøyde er maksimum 16 meter over ferdig planert terreng. Minimum BRA er 75 %.

Barnehage på felt BKB: Ved bruk til barnehage skal tillatt prosent bebygget areal BYA være maksimum 40%. Det skal ved søknad om tiltak beskrives valg av byggehøyde, samt vises på snitt, 3D-modell e.l. Tillatt gesimshøyde er maksimum 8 meter over ferdig planert terreng, og tillatt mønehøyde er maksimum 10 meter over ferdig planert terreng.

§ 5.2 Dokumentasjon til søknad om rammetillatelse for bolig

Sammen med søknad om rammetillatelse på første byggetrinn skal det innsendes helhetlig plan for utearealene, for det enkelte tun, kvartal eller gruppering av bygninger som naturlig hører sammen, i målestokk min. 1:500 med redegjørelse. Planen skal godkjennes som en del av rammetillatelsen.

Utomhusplan med redegjørelse skal inneholde:

- Areal avsatt til frittliggende nettstasjon(-er), alternativt i egne rom i bygninger
- Bebyggelsens plassering
- Frisikt
- Adkomst til bebyggelsen og internt vegnett med snuplasser, som også dokumenterer hvordan utrykningskjøretøy vil ha adkomst til de ulike byggene
- Koter med eksisterende og prosjektert terreng
- Parkeringsplasser og boder
- Sykkelparkering
- Lekeplasser/grøntarealer, inkludert en detaljert skisse for utforming og innhold på lekeplass
- Gangsoner adskilt fra kjørearealer og ute- og oppholdsarealer
- Vegetasjon
- Hvordan universell utforming er ivarettatt
- Utforming av uteområder med høydeangivelser, herunder terrengplanering, skjæringer og fyllinger med beskrivelse av dekke, eventuelle forstøtningsmurer, gjerder/skjermvegger og beplantering
- Areal for lagring av snø
- Prinsippløsninger for det enkelte tun, kvartal eller gruppering av bygninger som naturlig hører sammen, dersom det søkes om trinnvis utbygging av deler av slik tun/kvartal/gruppe. Ved trinnvis utbygging må midlertidige tiltak på fremtidige byggeområder vises
- Eventuell midlertidig opparbeidelse av utearealer ved oppbygging av delfelt
- Redegjørelse for trafikksikkerhet under byggeperioden
- Sittemuligheter
- Løsning for overvannshåndtering og renovasjon
- Belysning
- Beskrivelse av hvordan hensyn til støy, støv og geoteknikk er ivarettatt
- Støyskjerming

I tillegg kan kommunen kreve at det innsendes prøver av materialbruk i fasader og farger i fasader, samt perspektivtegninger, fotodokumentasjon, sol-skyggediagram, profil som viser forholdet til nabobebyggelsen på begge sider og redegjørelse for estetisk utforming.

§ 5.3 Dokumentasjon til søknad om rammetillatelse for barnehage

Detaljplaner (situasjonsplan, utomhusplan o.l.)

Ved søknad om tiltak skal det foreligge relevante detaljplaner i egnet målestokk med nødvendig beskrivelse. Detaljplanene skal være godkjente av kommunen før det gis igangsettingstillatelse.

Detaljplanene skal vise:

- Bebyggelsens plassering i terrenget (hus, garasje og uthus), gesims, mønehøyder, takform, takvinkel, møneretning.
- Beskrivelse av materialbruk og farger på fasadene.
- Avkjørsel fra veg, interne kjøreveger, frisiktlinjer og tilgang for nyttekjøretøy. Snuplass for bil på egen tomt.
- Evt. varelevering
- Parkeringsplasser for ansatte og får å hente/bringe og sykkelparkering.
- Plass for snøopplag.
- Opplegg for renovasjon og evt. strømforsyningsanlegg.
- Evt. utvendig belysning, skilt og møblering på fellesarealer.
- Eksisterende og ny vegetasjon og beplantering. Type, antall og høyder på trær skal angis.
- Utforming av leke- og uteoppholdsarealer med planlagte lekestativer.
- Terrengforhold som eksisterende koter, nye koter og nødvendige punkthøyder med skjæringer og fyllinger. Terrengsnitt med bebyggelse.
- Håndtering av overflatevann med høybrekk og lavbrekk, høydeangivelser, sluk og sikker flomveg.
- Utforming av uteområder med angivelse av arealenes materialbruk, murer, gjerder og støyskjermer.
- VA-tilkobling til bygninger.

Lek/uteoppholdsarealene

Leke-/uteoppholdsarealet skal gjerdes inn og det skal være tilgjengelige for allmennheten utenom barnehagens åpningstider.

§ 5.4 Leke- og oppholdsareal

§ 5.4.1 Minste uteoppholdsareal

Minste uteoppholdsareal inklusiv lekeareal (MUA) per boenhet = 25 m². Krav til uteoppholdsareal (MUA) angitt for boligformål i §5 skal gjelde foran tillatt utnyttelsesgrad.

Minimum 50 % av uteoppholdsarealet skal anlegges på bakkenivå/tak over 1. etasje.

Alle boenheter skal ha tilgang til egnet privat uteplass på balkong, terreng eller tak, som har god tilgang til sol. Dersom terrasse/balkong skal medregnes som uteoppholdsareal skal den ha minimumsareal 5 m² og minimumsdybde 1,5 meter.

Uteoppholdsareal som tillates medregnet i krav til MUA skal ha følgende kvaliteter:

- Skjermet mot forurensning, strålefare, trafikkfare og støy
- Hensiktsmessig utforming og god/sikker tilgjengelighet fra bolig
- Gode solforhold og klimatisk skjermet
- flatt og svakt hellende terreng - ingen steder brattere enn 1:3
- Universell utforming på minimum 50 % av arealet. Felles uteareal på tak skal kunne nås med heis
- Skjermet for sjenerende innsyn

- Opparbeidet med god og varig kvalitet
- Uteoppholdsareal på tak/takterrasser kan tas med i beregningen av uteoppholdsareal
- Parkering og kjørearealer regnes ikke som uteoppholdsareal.

§ 5.4.2 Krav til leke-/uteoppholdsareal

Lekeplass ved inngang. Det stilles krav til opparbeidelse av lekeplasser på sentrale steder i hvert tun, kvartal eller gruppering av bygninger som naturlig hører sammen. Det skal avsettes 10 m² eller mer til felles leke/grøntareal pr. boenhet. Det skal være minimum en sandkasse, dobbelt huskestativ og en sittebenk per 15 boliger. Lekearealet kan inngå som en del av felles uteoppholdsareal og regnes inn i MUA. Minste størrelse på lekeplass ved inngang er 150 m². Det skal være maks gangavstand 50 m fra inngangen til de boliger den skal betjene. Avstanden kan være inntil 100m dersom det er direkte øyekontakt mellom bolig og lekeplass.

Nærlekeplass skal være minimum 2,5 dekar, kan bestå av flere mindre deler, men minst en nærlekeplass skal være 2,5 daa stor og ikke bestå av mindre deler. Det skal ha maksimal gangavstand 200 m til inngangen til de boliger den skal betjene. Det skal være en nærlekeplass pr 100 boenheter. Lekeplassen skal opparbeides med en standard som minimum inkluderer nødvendig planering med gress eller godkjent dekke, oppsetting av minimum 4 benker og 2 bord, og minst fem forskjellige typer lekeapparater for alle aldersgrupper.

Fem forskjellige lekeapparater kan erstattes av større apparat(er) med flere funksjoner. Lekearealene skal utformes variert og gi en utfordring til barn i alle aldre. Lekeapparatene skal inkludere muligheter for klatring og sklie. Lekearealet skal sikres med gjerde, hekk eller lignende, tilpasset lekeplassens omgivelser. Del av arealet skal være tilnærmet flatt, og ha en jevn, hard flate uten fast lekeutstyr.

Grendelekeplass/ballplass (BLK). Det skal opparbeides en grendelekeplass felles for Hval Søndre, som skal ligge i forbindelse med gravhaugen og fungere sammen med denne. Den skal ha maksimal gangavstand 500m til de boliger den skal betjene. Det er kun areal i hensynssone H570 fra gravhaugen som kan inngå i grendelekeplassen. I samråd med kulturminnemyndighetene kan det etableres et mindre antall lette benker eller lekeapparater i hensynssone H570, alt øvrig lekeutstyr på grendelekeplassen må plasseres utenfor hensynssone H570. Det skal ikke etableres lekeapparater på GF.

Det skal opparbeides en lekeplass med en standard som minimum inkluderer nødvendig planering med gress eller godkjent dekke, oppsetting av benker, et stort lekeapparat med blant annet flere klatremuligheter for barn i alle aldre, minst en sklie, minst sandkasse og dobbelt huskestativ på området. Det skal også settes opp et bordtennisbord for utendørs bruk i alle årstider.

Grendelekeplassen skal inneholde sammenhengende park- eller naturareal med trevegetasjon der bygging av lekehytter og oppføring av grillhytter er tillatt. Lekearealene skal utformes variert og gi en utfordring til barn i alle aldre. Terrenget og vegetasjonen skal formes slik at det innbyr til aking, klatring og sykling. Terrenginngrep i hensynssone H570 er ikke tillat.

Grendelekeplassen skal inneholde en ballplass på minimum 20x40 meter. Det skal oppføres ballnett, to fotballmål og en basketballkurv på ballplassen.

Lekearealet skal sikres med hekk eller lignende, tilpasset lekeplassens omgivelser. Lekeapparater beregnet på mindre barn samles i separat innegjerdet delområde.

Generelt. Felles leke-/uteoppholdsareal skal opparbeides med materialer av høy kvalitet, beplantes, møbleres med lekeutstyr og gi aktivitetsmulighet tilpasset de aldersgrupper som den aktuelle lekeplassen er anlagt for. Det skal også opparbeides skjermede oppholdssoner med sittemulighet der dette er naturlig. Ved plassering av nye leke- og uteoppholdsarealer skal det tas særlige hensyn til støy, sol/skygge og topografi, jf. kvalitetskrav i § 5.4.1.

Terreng mot tilgrensende eiendommer skal tilpasses slik

- Det tillates ikke skjæringer/støttemurer over 2 meter.
- Det tillates ikke helning brattere enn 1:2

Lekeplasser ved inngang, nærlekeplasser og uteoppholdsarealer skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse for tilhørende boliger, eller innen 01.07 ved ferdigstilling av boliger i vinterhalvåret. Med ferdigstilling menes at lekeplass og områder opparbeidet for ballek og aktivitet skal tåle belastning ved bruk. Dette innebærer at områder med gressplen ikke kan godkjennes som ferdigstilt før isådd gress har etablert slitesterk rotsone, alternativt at ferdigplen er tilstrekkelig etablert for tiltenkt bruk.

§ 5.5 Jordvern

Før det gis rammetillatelse for tiltak i planområdet skal en matjordplan være utarbeidet og godkjent av kommunen. Planen skal ta utgangspunkt i Veiledning til matjordplan (2016) fra Vestfold Fylkeskommune.

§ 5.6 Avkjørsel

Avkjørsel til parkeringsplasser og parkeringskjellere fra o_SKV2 og o_SKV3 skal samles og være felles for hvert tun, kvartal eller gruppering av bygninger som naturlig hører sammen.

§ 5.7 Parkering

§ 5.7.1 Parkering for bolig

Parkering på terreng skal ligge ved innkjøring til bebyggelsen, og kan plasseres inntil 1 meter fra formålsgrensen. Parkeringsanlegg under terreng skal plasseres innenfor formålsgrensene som vist på plankartet.

Under støyvoll mot Gardermobanen kan det anlegges parkeringsanlegg innenfor byggeområdets formålsgrenser.

Det skal opparbeides minimum 1, maksimum 1,2, parkeringsplasser per bolig under 60 m² Det skal opparbeides minimum 1,2, maksimum 1,5, parkeringsplasser per bolig over 60 m².

Inkludert i parkeringskravene skal det avsettes minimum 2 oppstillingsplasser for besøkende per 10 boenheter. Parkering for besøkende skal være lett tilgjengelig i hvert felt og merkes tydelig. Gjesteparkering kan, hvor naturlig, etableres og deles mellom felt.

Minimum 0,8 parkeringsplass pr boenhet i p-kjeller. Øvrig parkering, iht. bestemmelsene, på bakken – i forbindelse med innkjøring til tun/delfelt.

Minimum 10 % av biloppstillingsplassene skal ha ladepunkt for elbil. Ytterligere minimum 40

% av biloppstillingsplassene skal ha fremlagt, dedikert 16A, 230V kurs på hver plass. De resterende parkeringsplassene skal tilrettelegges med trekkør/kabelbro.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal reserveres, skiltes og være tilrettelagt for funksjonshemmede. Hver av disse parkeringsplassene skal ha minimum bredde 3,8 m og minimum lengde 5 m. De skal plasseres lett tilgjengelige i forhold til hovedinngang(er) og slik at en ikke må krysse kjøreveg.

Det skal opparbeides sykkelparkering med 1,5 plass per boenhet i leilighetsbygg og 2 per boenhet i rekkehus. Sykkelparkeringen skal være under tak og fortrinnsvis nær inngang. Inntil 50 % av sykkelparkeringen kan dekkes opp i bod/garasje/carport.

§ 5.7.2 Parkering for barnehage

Barnehagens atkomst skal utformes slik at den kan benyttes av utrykningskjøretøy. Parkeringsanlegget skal utformes slik at parkering, varelevering og renovasjon foregår på en mest mulig trafiksikker måte. For barnehagen skal det settes av minimum 0,3 p - plasser per barn.

Det skal være minimum 0,2 sykkelparkering per barn og fortrinnsvis under tak nær inngang. Plassen skal være tilstrekkelig for sykkel med sykkelhenger. Sykkelparkeringen skal ha bøyler eller annen innretning slik at sykkelen kan låses fast. Parkeringsarealet skal beplantes på en slik måte at anlegget ikke fremstår som en stor asfaltflate. Beplantningen må ta hensyn til siktforhold. Parkeringsplassene skal være belyst. Det skal settes av tilstrekkelig areal for snøopplag. Utenfor åpningstid for barnehagen, skal parkeringsplassen være åpen for alminnelig parkering. 5 % av parkeringsplassene skal være reservert bevegelseshemmede.

§ 5.8 Renovasjon

Det tillates ikke permanente avfallsanlegg over bakkenivå. Nedgravde avfallsnedkast kan vurderes for tett/lav bebyggelse.

Systemløsning med avfallssug skal vurderes i forbindelse med blokkbebyggelse. Løsning for avfallshåndtering for det enkelte tun, kvartal eller gruppering av bygninger som naturlig hører sammen skal godkjennes av ROAF før første igangsettingstillatelse for bebyggelsen.

§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 6.1 Fellesbestemmelser for områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Kommunens kommunaltekniske normer skal følges med unntak for Kjøreveg o_SKV1-3 og o_SGS1-3. Avviket for kjørevegene er asfaltering i 6 m bredde, ikke 5,5 m, ensidig fall og reduksjon av skulderbredden fra 0,5 til 0,25 meter. Kommunalteknisk norm for gang- og sykkelvegene tilsier 2,5 m asfalt, 0,25 m skulder og 1 m grøft. SGS1 har 3,5 m asfalt og 1,5 m grøft på ene siden, skuldrene er asfalterte. SGS2 har 2,5 m asfalt, 0,25 m skulder og 1,5 m grøft. SGS3 skal dimensjoneres for utrykningskjøretøyer.

Det skal utarbeides byggeplaner for offentlige trafikkområder i planområdet.

Byggeplan for veger som skal overtas av Sørum kommune for drift og vedlikehold skal godkjennes av kommunen.

Grøfter og skråninger skal jordkles og tilsåes.

Det skal legges til rette for at gnr. /bnr.96/18, 96/21 og 96/26 kan koble seg på kommunalt nett for avløp.

§ 6.2 Kjøreveger (SKV 1, 2 og 3)

Kjørevegene SKV1, 2 og 3 skal opparbeides med 2 kjørefelt à 3m bredde og 0,25m bred vegskulder på hver side. Kjørebanene skal gis fall som gir avrenning mot atskillelsesarealet mellom kjøreveg og parallell gang- og sykkelveg.

§ 6.3 Gang- og sykkelveger (SGS 1, 2 og 3)

Gang- og sykkelveger inne i feltet skal opparbeides med 2,5 m asfaltert bredde og 0,25 m skulder. GSV langs fv.171 skal ha bredde 3,5 inkl. skulder, som også skal asfalteres. Sliteflaten for SGS1 skal ha sidefall mot fv.171, og for SGS2 mot atskillelsesarealet mellom gang- og sykkelveg og parallell kjøreveg. SGS3 skal dimensjoneres for utrykningskjøretøyer.

Det tillates mindre justeringer i byggeplanen, men kan ikke bygges smalere enn oppgitte bredder.

§ 6.4 Annen veggrunn - tekniske anlegg

Omfatter annen veggrunn som refuger, midtdelere, o.a.

§ 6.5 Annen veggrunn – grøntareal

Omfatter annen veggrunn med tilsådde og/eller tilplantede arealer. Innenfor arealene kan det etableres konstruksjoner som støyvoller, støtemurer, støyskjermer og steinsatte flater.

§ 6.6 Fortau (SF)

Omfatter arealer for bussholdeplasser. Det er tillatt å oppføre leskur innenfor arealformålet.

§ 6.7 Kollektivholdeplass (SKH)

Omfatter vegareal til busslomme.

§ 7 Friområde (GF)

Arealet bevares som naturområde for lek og opphold.

§ 7.1 Hensynssone H730

Det skal ikke foretas inngrep i gravfeltet som er fredet og båndlagt etter kulturminneloven. Ingen må skade, ødelegge, grave ut, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme kulturminnet.

§ 7.2 Hensynssone H570

Terrenginngrep i hensynssone for bevaring av kulturmiljø H570_1 er ikke tillatt. Området kan tilsåes eller beplantes. I samråd med kulturminnemyndighetene kan det etableres et mindre antall lette benker eller lekeapparater i området i del av hensynssonen som ligger i området BLK.

§ 8 LNF-areal (L1)

§ 8.1 Landbruks-natur og friområde (L1)

Areal for friluftaktiviteter. Området kan anvendes som deponi for masser som skal stabilisere grunnen. Området skal etter oppfylling tilplantes med stedlige arter i henhold til landskapsplan utarbeidet som vedlegg til byggesak.

Det tillates kun å fylle med rene masser, det vil si masser som ikke inneholder konsentrasjoner av helse - eller miljøfarlige stoffer over fastsatte normverdier i henhold til forurensningsforskriften kapittel 2. Rene masser kan for eksempel bestå av stein, sand, grus og leire, og skal ikke inneholde organiske materialer eller forurensende stoffer over normverdier for forurenset grunn, jf. forurensnings - forskriften kap. 2, vedlegg 1, datert

01.06.2004. Eventuelt overskudd av matjord skal benyttes til landbruksformål. Det skal redegjøres for håndtering av overskuddsmasser i byggesaken.

§ 9 Hensynssoner og båndleggingssoner

Omfatter hensynssoner og båndleggingssoner knyttet til kulturminner.

§ 9.1 H 570 – Omfatter areal for bevaring av kulturmiljøet for gravhaugene på Hval. Terrenget vil bli endret sør, øst og vest for gravhaugen.

Terrenginngrep i hensynssonen H570 er ikke tillatt.

§ 9.2 H 730 – Omfatter areal som er båndlagt etter lov om kulturminner § 4 pkt.j.

§ 9.3 H140 – Omfatter frisktsoner for o_SGS1 der gang-/sykkelvegen kommer ut fra kulverten og inn på gang-/sykkelvegen langs østsiden av fv.171. Innenfor frisktsonen er det ikke tillatt å etablere konstruksjoner eller beplantning som vil hindre fri sikt for syklende og gående.

§ 10 Bestemmelsesområder (PBL § 12-7)

Omfatter midlertidige rigg- og anleggsområder og områder der det er stilt krav fra overordnet myndighet, beredskapsatkomst og der det er krav om byggesøknad.

§ 10.1 Krav om arkeologiske undersøkelser

1 – Innenfor funnområdet for bosettingsspor som er markert i plankartet er søknadspliktige tiltak ikke tillatt uten Riksantikvarens godkjenning

§ 10.2 Beredskapsatkomst

#2 – Innenfor annet vegareal opparbeides grøntarealet slik at det er egnet som atkomst for utrykningskjøretøyer.

§ 10.3 Midlertidig anleggsområde

Denne bestemmelsen faller bort når tiltaket er gjennomført.

3 – På området som på plankartet er markert som rigg- og anleggsområde tillates etablert midlertidige anlegg knyttet til gjennomføringen av utbyggingen av Hval boligområde.

§ 10.4 Krav til gjennomføring av utbyggingen.

Denne bestemmelsen faller bort når tiltaket er gjennomført.

Sikkerhet:

Rigg- og anleggsområdene skal sikres slik at uvedkommende ikke har tilgang. Veger/ gang- og sykkelveger/ holdeplasser som berøres av tiltaket skal sikres mot konflikt med anleggstrafikk.

Trafikale forhold:

Gang- og sykkelveger, veger mv. som midlertidig må legges om skal holdes åpne gjennom hele anleggsperioden med tilfredsstillende standard. Berørte virksomheter skal sikres atkomst.

Kollektivtrafikk skal sikres fremkommelighet i anleggsfasen.

Midlertidige omlegging av veger /gang- og sykkelveger skal tilbakeføres/ istandsettes umiddelbart etter at det tiltaket som krevde omleggingen er gjennomført eller avsluttet.

Støy og støv i anleggsfasen:

Det skal i forkant av anleggsdrift utarbeides støyprognoser. Ved overskridelse av grenseverdier i T-1442 tabell 4, 5 og 6, skal avbøtende tiltak vurderes. Alle berørte naboer skal varsles og holdes løpende orientert om støyforhold i anleggsfasen. Det skal gjennomføres tiltak som reduserer spredning av støv til omgivelsene fra anleggsområder (jf. § 4).

Utslipp i anleggsfasen:

Tiltakshaver skal utrede alle forhold knyttet til utslipp av drens- og anleggsvann fra anleggsperioden. Det skal gjennomføres miljørisikoanalyser for de ulike utslipp til ulike resipienter. En samlet plan for dette skal fremlegges for forurensningsmyndigheten for å avklare behovet for søknad om tillatelse til utslipp.

§ 11 Rekkefølgebestemmelser

Området skal bygges ut i følgende rekkefølge (byggetrinn 1-4):

1. Avkjøring fra rundkjøring, gangveg SGS1 langs fv.171 med kulvert, etablering av busslomme i Gauteidveien og tilhørende flytting av Gauteidvegen, støyvoll med støyskjerm langs FV171, nord for rundkjøring.
2. SGS3, felt BKB og B1, eller del av B1 med opparbeidelse av samleveg SKV2 og SKV3 fram til tomteparsellen som det angjeldende byggetrinnet gjelder for.
3. Terrengendringer øst for samleveg SKV2 og SKV3, etablering av støyvoll mot jernbane og støyvoll med støyskjerm langs fv.171 sør for rundkjøring.
4. Delområdene B2, B3 og BLK, med tilhørende terrengendringer som er nødvendige for å stabilisere aktuelle utbyggingsområder/ byggetrinn.

Følgende skal foreligge før rammetillatelse til tiltak kan gis innenfor planområdet:

- Drifts- og sikkerhetsplan for anleggsfasen, jf. § 4.10.
- Dokumentasjon/plan som viser samlet løsning for vann- og avløpsanlegg for hele planområdet, hovedplan for håndtering av overvann/fordrøyning for hele planområdet og detaljplan for den del av planområdet som den enkelte søknad om tiltak omfatter.
- Byggeplan for alle anlegg innenfor planområdet som senere skal overtas av Sørums kommunen skal være godkjent av kommunalteknisk avdeling.
- Byggeplan for alle anlegg som skal overtas av Statens vegvesen / Akershus fylkeskommune for drift og vedlikehold skal godkjennes av Statens vegvesen.
- Utomhusplan, jf. § 5.2 og 5.3.
- Dokumentasjon på geoteknisk detaljprosjektering, jf. § 4.6.
- Matjordplan, jf. § 5.5.
- Dokumentasjon på at grenseverdien for støy overholdes gjennom en faglig utredning hvor støyverdiene og beskrivelse av nødvendige tiltak inngår. Bebyggelse i det angjeldende området legges inn i illustrasjonsplanen og det gjennomføres en revidert støyanalyse for hele planområdet jf. §4.4.
- Dokumentasjon på at grenseverdien for støv overholdes gjennom en faglig utredning hvor støvverdier og beskrivelse av nødvendige tiltak inngår jf. § 4.5.

Følgende skal foreligge før igangsettingstillatelse til tiltak kan gis innenfor planområdet:

- Avkjøring ved rundkjøring o_SKV 1 skal være etablert

Følgende skal foreligge før igangsettingstillatelser til tiltak innenfor byggetrinn 4:

- Delområde B2 og B3 kan ikke bygges ut før reguleringsplan for ny jernbanestasjon

ved fremtidig ny hovedbanen ved Gardermobanen er vedtatt.

- Friområde GF og grendelekeplass/ballplass BLK skal være ferdigstilt i hht. godkjent utomhusplan senest samtidig med at brukstillatelse/ferdigattest gis for de første boliger i område B2 eller B3.

Følgende skal foreligge før iverksetting av tiltak i bestemmelsesområde #1:

Det skal foretas arkeologiske utgravninger av de berørte automatisk fredete bosetningssporene (ID32408;) innenfor bestemmelsesområde #1. Det skal tas kontakt med Akershus fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske utgravningen kan fastsettes

Følgende skal foreligge før igangsettingstillatelse til tiltak kan gis for bebyggelse innenfor planområdet:

- o_SKV2 og o_SKV3 fram til det aktuelle delfeltet og VA-anlegg som er nødvendig for delfeltet skal være opparbeidet. Opparbeides ikke o_SKV3 helt fram til regulert rundkjøring ved første delfeltutbygging skal det opparbeides midlertidig snuhammer eller rundkjøring som oppfyller krav i kommunalteknisk norm
- Utomhusplan for opparbeidelse av friområde GF

Følgende skal være opparbeidet før brukstillatelse kan utstedes for boliger innenfor planområdet:

- Det angjeldende felt skal være ferdigstilt i henhold til godkjent utomhusplan inkl. grøntområder, lekeplass og parkering innen boligen tas i bruk eller innen 01.07 ved ferdigstilling i vinterhalvåret.
- Gangveg langs fv.171 skal være ferdigstilt, inkl. kulvert under fv.171
- Busslomme i Gauteidvegen skal være ferdigstilt
- Gang- og sykkelveg langs o_SKV 2 skal være ferdigstilt.
- Støy- og støvtiltak for gjeldende delfelt skal være ferdigstilt
- Opparbeidet gruset sti fra rundkjøring i enden på SKV3 til eksisterende traktorveg/sti ved undergangen under Gardermobanen
- Dokumentasjon på tilstrekkelig slokkevannskapasitet og trykk
- Det skal lages og settes opp et informasjonsskilt både for historieformidling og for å opplyse om hva som er lov og ikke lov rundt gravhaugen. Skiltet skal godkjennes av kommunen.
- Hvis ikke f_BLK bygges ut før første brukstillatelse skal det opparbeidelse midlertidig ballplass innenfor B2. Denne skal tas bort og området istandsettes når f_BLK bygges ut.
- o_SKV2 og o_SKV3 skal opparbeides forbi innkjøringen til feltene som bygges. Det må opparbeides midlertidig snuplass dersom SKV3 og SKV2 ikke opparbeides fullt ut. Denne skal fjernes når opparbeidelse av SKV2 og SKV3 er gjennomført.
- For o_SKV3 og o_SGS3: Innenfor bestemmelsesområde #1 og området rundt som vil utløse krav til utgraving ved tiltak, kan OSKV3 og SGS3 legges midlertidig lengre vest for å unngå utgraving. SGS3 kan bygges som midlertidig fortau i dette området. O_SKV3 og o_SGS3 må opparbeides ihht. reguleringsplanen når utgravingen i bestemmelsesområde # 1 er gjennomført.

Senest 2 år etter første brukstillatelse for område B1, eller når kommunen krever det skal følgende ferdigstilles:

- O_SKV2, o_SKV3, o_SGS2 og o_SGS3 med belysning og tilhørende veggrunn skal være ferdigstilt

Grunnbookutskrift

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 272, Bruksnummer 12 i 3205 LILLESTRØM kommune		
Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret	Data uthentet	28.10.2025 kl. 11.34
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk	Oppdatert per	28.10.2025 kl. 11.34

Adresse(r) :
Matrikkelenheten har ikke registrert adresse

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2023/929070-2/200 30.08.2023 21:00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
	VEDERLAG: NOK 0
	Omsetningstype: Annet
	FROGNER PROSJEKTUTVIKLING AS
	ORG.NR: 898 998 622

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.

Heftelser i eiendomsrett:

2021/1090305-1/200 03.09.2021 21:00	BESTEMMELSE OM NETTSTASJON
	Rettighetshaver: ELVIA AS
	ORG.NR: 980 489 698
	Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse
	Bestemmelse om transport og ferdsel
	Bestemmelse om byggeforbud og beplantning
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
	Overført fra: KNR: 3205 GNR: 272 BNR: 10 FNR: 0 SNR: 1 m.fl.

GRUNNDATA

2023/379754-1/200 14.04.2023 21:00	REGISTRERING AV GRUNN
	Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3205 GNR: 272 BNR: 10
2024/248716-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
	Tidligere:

KNR: 3030 GNR: 272 BNR: 12

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

Vedtekter

Nedenstående vedtekter er et foreløpig utkast til vedtekter utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av andeler i prosjektet. Utkastet må således oppfattes som en overordnet ramme, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, som følge av kommunale reguleringsbestemmelser, fradeling av matrikler, endret organisering mv. Det tas uttrykkelig forbehold om hvordan eiendommene blir oppdelt, størrelsen på borettslaget herunder oppdeling i antall andeler, og organisering av bod, parkering og utomhus arealene. Det vises for øvrig til de forbehold som er tatt inn i prospekt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger før overlevering.

UTKAST VEDTEKTER FOR FABELTUNET BORETTSLAG

Vedtatt på stiftelsesmøtet xx.xx.2027.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Fabeltunet Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Borettslaget består av XX andelsleiligheter , som ligger på eiendommen med gnr. 11, bnr.82, snr x-xx i Lillestrøm kommune.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Lillestrøm kommune og har forretningskontor i Lillestrøm kommune. Det er inngått avtale om forretningsførsel med BORI BBL.

1-3 Borettslaget er underlagt eierseksjonssameiet

Borettslaget er en del av eierseksjonssameiet Fabeltunet Boligsameie 1 på gnr. xx, bnr. xx i Lillestrøm kommune, som består av 56 boligseksjoner og en næringsseksjon med boder og parkering. Borettslaget vil bli eier og hjemmelshaver til seksjon nr. x – xx totalt xx seksjoner, og har råderett over disse seksjonene på lik linje med alle andre seksjonseiere i eierseksjonssameiet. Dette innebærer at borettslaget må følge eierseksjonssameiets vedtekter, beslutninger og vedtak, på samme måte som alle andre sameiere i eierseksjonssameiet, og borettslaget v/ styret kan møte på vegne av borettslaget i eierseksjonssameiets årsmøte. Hver andel kan også møte på eierseksjonssameiets årsmøte, og stemmer da for den seksjonen som egen andel er tilknyttet.

Borettslaget må rette seg etter de vedtak, herunder eventuelle husordens regler, som vedtas av eierseksjonssameiet.

Borettslaget vil som eier av flere seksjonseier i eierseksjonssameiet måtte betale felleskostnader til eierseksjonssameiet. Dette vil bli innkrevet fra andelseierne i borettslaget gjennom innkreving av akonto felleskostnader til borettslaget.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene lyder på kroner 5 000,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger for eksempel «leie til eie», «deleie» og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til

formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes § 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med §2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

Det er ingen forkjøpsrett i borettslaget.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer i eierseksjonssameiet som borettslagets eiendom inngår i til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) P-plasser, HC plasser
Borettslaget har XX garasjeplasser i næringseksjon beliggende under utbyggingsområdet. Noen andelseiere har kjøpt bruksrett til garasjeplass. Det er forretningsførers register over hvilke andeler som til enhver tid har bruksrett til hvilke garasjeplasser som er hjemmelsregisteret. Andelseier som har kjøpt bruksrett til en garasjeplass, plikter å

informere forretningsfører ved salg eller bytte av bruksrett til garasje plass.

Bruksretten til garasjeplassen følger andelen ved salg av denne. Utleie av garasje plass er tillatt til alle eiere av anleggseiendommen. Parkeringsplasser kan overdras til alle fysiske og juridiske personer innad i Fabeltunet prosjektet. Styret i borettslaget plikter å medvirke dersom andelseiere overdrar sin bruksrett / garasje plass. Det er ikke bytterett på p-plassene, andelseier med rett til p-plass må samtykke ved et internt bytte.

Garasjeanlegget i sameiet har til enhver tid et visst antall garasjeplasser tilrettelagt for forflyttingshemmede (HC-plasser). Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjons- evne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass.

Disse beboere har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av sin egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av andelen. Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten at samtlige andelseiere sier seg enige. Kommunen har veto rett mot endring av vedtekten. Rettigheter og plikter i henhold til vedtekter og eventuelt ordensregler gjelder tilsvarende. Se garasjesameiets vedtekter for bestemmelser om bytterett.

(7) BODER

Borettslaget har boder i parkeringskjeller beliggende under utbyggingsområdet. Bruksretten til boden følger andelen ved salg av denne. Det er ikke bytterett på bodene, bodene tildeles av utbygger ved innflytting. Borettslaget har eksklusiv bruksrett til bodene gjennom sitt eierskap eierseksjonssameiet.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av heile boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører eksklusivt til andelen forsvarlig vedlikeholdt, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Andelseiere skal vedlikeholde slik som vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive toalett, fjernvarmeradiatorer, kraner og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slik som innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som toalett, fjernvarmeradiatorer, kraner og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

(4) Seksjonseier skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget eller eierseksjonssameiet som borettslagets eiendom inngår i er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(6) Andelseieren plikter å skifte filter på ventilasjonsanlegget i andelen to ganger pr år.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal overholde den vedlikeholdsplikten som Borettslaget har som sameier i eierseksjonssameiet. Dersom dette er nødvendig som følge av andelseieren mislighold av vedlikeholdsplikten angitt etter 5-1. . Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler. Herunder husordensregler fastsatt for eierseksjonssameiet som borettslagets eiendom inngår

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere eller seksjonseiere eller brukere av de øvrige seksjoner i det eierseksjonssameiet som borettslagets eiendom inngår i kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel BRA, som fremgår av stiftelsesdokumentet og med de avvik for belastning av enkelte kostnader pr bolig som fremgår av bestemmelsen her. Andelsbeløpet til felleskostnader fastsettes av styret.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier forskuddsvis med forfall 20. hver mnd. betale et akontobeløp fastsatt av styret til konto avtalt med forretningsfører.

Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Andelsbeløpet til felleskostnader fastsettes av styret, med unntak av kostnad til tv/internett, tingsrettslige fellessameier, lån fellesstue og Heime. TV/internett, tingsrettslige fellessameier og fastavgifter kommunale avgifter, fordeles likt på hver enkelt leilighet uavhengig av fordelingsnøkkelen som nevnt over. Evt nye kostnader som tilkommer skal fordeles etter lik nytte/brøk fordeling som i eierseksjonssameiet.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller.

(3) De som har garasje plass i garasjekjeller vil bli fakturert et tillegg på felleskostnadene for å dekke blant annet vedlikeholdskostnader og drift av garasjeanlegget. Størrelsen på beløpet fastsettes av styret i eierseksjonssameiet, og styret har myndighet til enhver tid i rimelig utstrekning å endre beløpet ved behov.

(4) Fjernvarme inklusive umålt forbruk/varmetap vil bli belastet den enkelte andelseier direkte etter målt forbruk av ekstern leverandør. Andelseierne betaler avregningskostnadene.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i

andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført skal legges til grunn for beregningen.

Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som minst skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer, i tillegg minimum 2 varamedlemmer. Et styremedlem/styreleder representerer borettslaget i styret i eierseksjonssameiet.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder og sekretær blant sine medlemmer.

(4) Styreleder eller den styret utpeker skal representere Borettslaget i eierseksjonssameiets styre.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

- 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
- 3. salg eller kjøp av fast eiendom,
- 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Årsmelding fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Budsjett



Fabeltunet Borettslag					
Kommunale avgifter Lørenskog Kommune				Ref betalingsregulativet for	
Note 3	M3 pris	Faktor	m2	mva	Sum
Vannavgift	17,00	1,4		1,25	-
Avløpsavgift	25,39	1,4	0	1,25	-
Renovasjon/avfallsug	0	5		1,25	-
Rabatt søppelsug	0			1,25	-
Feieravgift					-
Sum					-

Kjøpekontrakt

Megler: [[meglerkontor.navn]] Foretaksregisteret org.nr. [[meglerkontor.orgnr]]
Type Oppdrag: [[oppdrag.hovedtype]]
Eieform: [[eiendom.eieform]] / [[eiendom.tomtetype]]
Oppdragsnr: [[oppdrag.nr]]
Omsetningsnr: [[kontrakt.formidling.nr]]

KJØPEKONTRAKT FOR RETT TIL BOLIG UNDER OPPFØRING MED TOMT

Kontraktens bestemmelser utfylles av Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad mm. (Bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43 og annen bakgrunnsrett.

Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd b), avtale om bolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

Mellom

Frogner Prosjektutvikling AS Org.nr. [[*selger.fdato_orgnr]]

Heretter kalt **selgeren**, og

[[*kjoper.navn]] Fødselsdato:Org.nr. [[*kjoper.fdato_orgnr]]
[[*kjoper.gatenavnognr]], [[*kjoper.postnr]] [[*kjoper.poststed]]
Mob: [[*kjoper.tlf]], E-post: [[*kjoper.emailadresse]]

heretter kalt **kjøperen**, er i dag inngått følgende kontrakt.

§ 1 BAKGRUNN

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

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

Selger er i prosess med utvikling av et boligprosjekt Fabeltunet (Prosjektet) på en tomt som i dag består av gnr. 272, bnr. 12 i Lillestrøm kommune. Eiendommen vil kunne fradeles, sammenslås og justeres på et senere tidspunkt, avhengig av den endelige struktureringen av Prosjektet.

Prosjektet er planlagt utbygget i en helhet, men fysisk delt opp i flere salgstrinn. Prosjektet består av 56 leiligheter samt garasjeanlegg. Boligene vil bli organisert som et sameie og borettslag. Denne kjøpekontrakt gjelder for de som har kjøpt leilighet i "Borettslaget. Kjelleren i byggene vil inneholde parkering, sportsboder, sykkelparkering, tekniske rom og eventuelle fellesarealer.

§ 2 KONTRAKTENS OBJEKT

Kontrakten gjelder kjøp av andelsnummer (ikke fastsatt pt.) i Borettslaget med tilknyttet enerett til bruk av prosjektert leilighet i Prosjektet.

Selger skal stifte og tegne alle andelene i Borettslaget. Borettslaget er underlagt reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 (brl).

Eiendom til Borettslaget vil fradeles fra Eiendommen før overtakelse. Den delen av Prosjektet som utgjøres av Borettslaget omfatter ca. x leiligheter.

Endelig andelsnummer og adresse vil bli opplyst før overtagelse.

Boligen er foreløpig betegnet som leilighet nr. [[eiendom.alfanavn]]

Til boligen medfølger:

- Bruksrett til borettslagets fellesareal

Heretter samlet betegnet som **Boligen**.

Andelens pålydende skal være kr 5 000,-.

Hjemmelshaver til Eiendommen er Frogner Prosjektutvikling AS (dvs. Selger). Selger vil besørge overdragelse av hjemmel til den del av Eiendommen som Borettslaget skal eie til Borettslaget.

Selger tar forbehold om å etablere flere borettslag, og endre antall leiligheter/andeler og bygg som inngår i hvert borettslag, herunder også forbehold om å endre antall andeler og bygg i Borettslaget. Kjøper blir som eier av boligen medlem i Borettslaget. Kjøper vil få enerett til bruk av sin bolig samt eventuelle tilleggsdeler. Som medlem av Borettslaget og i tråd med vedtektene vil kjøper ha rettigheter og forpliktelser, herunder blant annet et ansvar for å dekke

Boligens andel av de månedlige felleskostnadene.

Andelens månedlige felleskostnader er ut fra blant annet erfaringstall stipulert til kr. [[eiendom.fellesutgifter]],- pr/mnd. for første driftsår. Kjøper er kjent med at felleskostnadene kan bli justert etter endringer i konsumprisindeks, vedlikeholdsbehov, Borettslagets egne vedtak mm. Det tas forbehold om at Selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer i budsjettpostene.

Selger forbeholder seg retten til å bestemme utforming og plassering av parkeringsplasser og boder, samt avgjøre organiseringen av garasjekjelleren, parkeringsplassene,bodene og tekniske rom. Dette kan eksempelvis bli søkt som fellesareal med vedtektsfestet eller tinglyst bruksrett. Selger vil beholde eiendomsretten til og fritt disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser og boder, herunder ved utleie, salg eller overføring av bruksrett til andre enn andelseiere i Borettslaget.

Selger forbeholder seg retten til å gjennomføre de sammenføyninger og fradelinger av Eiendommen som Selger finner hensiktsmessige av hensyn til den endelige struktureringen av Prosjektet.

Kjøper har fått seg forelagt leveransebeskrivelse og tegninger i prospektet og overtar Boligen overensstemmende med spesifikasjoner og beskrivelser samt eventuelle skriftlige endringer og tilleggsarbeider som er avtalt direkte mellom Selger, eller den Selger har utnevnt, og Kjøper.

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

Selgeren har videre rett til å foreta mindre endringer i oppgitte spesifikasjoner og beskrivelser som anses hensiktsmessige og/eller nødvendige og som ikke forringer Borettslagets kvalitet og funksjon i vesentlig grad. Dette gjelder også for endringer/tilvalg. Slike endringer utgjør ikke en mangel, og gir ikke Kjøper rett til prisavslag eller andre sanksjoner.

Selger forbeholder seg også retten til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg på bygg samt utvendige fellesarealer, uten at Kjøper kan kreve endringer i pris.

§ 3 KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Kjøpesummen for boligen utgjør **kr. [[kontrakt.kjopesum]],- (Kjøpesummen)** som forfaller til betaling som angitt i punkt 5.

Kjøper er kjent med at i tillegg til det i tillegg til Kjøpesummen overtas andel av borettslagets fellesgjeld som ifølge finansieringsplan utgjør **kr. [[eiendom.fellesgjeld]]** for denne andelen. Iht. borettslagets finansieringsplan ved opprettelse av borettslaget utgjør dette 60 % av prisen for boligen.

Av Kjøpesummen utgjør pantesikret innskudd kr [[eiendom.pris]], jf. brl. §§ 2-10 og 2-11

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

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale følgende omkostninger:

Omkostninger	Beløp
[[*kostnad.beskrivelse]] kr\$.UD([[*kostnad.belop]]),-	
Totalt	kr\$.CALC(UD:([[kontrakt.totaleomkostninger]])),-

Andel dokumentavgift gjelder for borettslagets kjøp av Borettslagets del av Eiendommen (tomten) fra Selger og påfølgende overskjøting av tomten til Borettslaget før overtakelse. Andel dokumentavgift ved overskjøting av del av Eiendommen til borettslaget utgjør 2,5 % av en forholdsmessig andel av tomteverdien for den enkelte andelshaver. Dokumentavgiften vil utgjøre ca. kr. x pr. kvm. BRA-i. Det påløper ikke dokumentavgift ved overskjøting av Boligen/Andelen til Kjøper i forbindelse med overtakelse.

Etableringsgebyret inkluderer dekning av kostnader til fradeling, etablering av borettslag, registrering i ulike registre og eiendomsorganiseringen i prosjektet for øvrig.

Omkostningene forfaller til betaling samtidig med restvederlaget (Kjøpesummen etter fradrag for forskuddsbetalt andel og eventuelt bestilte kundetilvalg). Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer. Det gjøres oppmerksom på at pengene skal være disponibel på klientkonto tre virkedager før overtagelsen finner sted. Dersom Kjøper opptar flere lån hvor panterettsdokument skal tinglyses på Boligen, påløper ytterligere kr 545 pr. obligasjon i tinglysningsgebyr.

Det gjøres oppmerksom på at forretningsfører, i tillegg til felleskostnader for første driftsmåned, vil kreve inn to måneder felleskostnader for å etablere en forsvarlig oppstartskapital i borettslaget. Dersom kjøper skal ha pantedokumenter tinglyst på boligen i forbindelse med sluttoppgjøret/overtagelsen, skal disse leveres megler i signert og bevitnet stand senest en uke før overtagelsen skal finne sted.

Meglerprovisjon betales av Selger.

§ 4 SELGERS PLIKT TIL Å STILLE GARANTIER

Selger stiller som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter Kjøpekontrakten en garanti på minimum 3 % av Kjøpesummen frem til overtakelse, straks etter at forbeholdene i punkt 10.1 [i-iv] er frafalt/oppfylt, jf. buofl. § 12 andre ledd. Beløpet økes deretter til 5 % av Kjøpesummen og står i fem år etter Overtakelse, jf. buofl. § 12 tredje ledd.

Tilleggsbestillinger i henhold til kontraktens punkt 7 vil ikke påvirke størrelsen på Selgers garanti.

Dersom Selger ikke oppfyller plikten til å stille garanti, har Kjøper rett til å holde tilbake hele Kjøpesummen, frem til det er dokumentert at garantien foreligger.

Dersom det ved utløpet av femårsperioden som garantien gjelder for ikke er blitt reklamert, eller reklamerte forhold er utbedret, kan Selger kreve at Kjøper skriftlig bekrefter dette dersom det er nødvendig for å avvikle garantistillelsen.

Dersom det skal utbetales noen del av Kjøpesummen fra Meglers klientkonto før Boligen er overskjøttet til Kjøper, skal Selger stille garanti som dekker det beløp som skal disponeres, jf. buofl. § 47. Forskuddet vil da utbetales til Selger/byggelånsbank og godskriving av renter opphører. Garantien skal avsluttes når hjemmelsoverføring har funnet sted.

§ 5 OPPGJØR

Elektronisk tinglysning - Viktig informasjon til kjøpers bank:
Skal oppgjøret tinglyses elektronisk må kjøpers BankID-signerte pantedokument sendes til følgende organisasjonsnummer via Altinn: - [[meglerkontor.orgnr]] ([[meglerkontor.markedsforingsnavn]]) Dersom bank eller kjøper ikke har mulighet til BankID-signering av pantedokumentet må megler kontaktes så snart som mulig for å avklare tinglysingsmetode (papir / elektronisk).

Eiendommen er formidlet gjennom [[meglerkontor.markedsforingsnavn]] heretter kalt megler og oppgjøret vil bli foretatt av kontraktsmedhjelper:
[[oppgjør.kontornavn]] Org.nr: [[oppgjør.orgnr]]
[[oppgjør.postadresse]] [[oppgjør.postnr]] [[oppgjør.poststed]]
Tlf: [[oppgjør.kontortlf]] E-post: [[oppgjør.kontorepost]]

heretter kalt "Oppgjørsansvarlig."

Oppgjøret gjennomføres i henhold til denne kontrakt inngått mellom Kjøper og Selger.

Partene gir Oppgjørsansvarlig ugjenkallelig fullmakt til å foreta endelig oppgjør etter denne kontrakt og alle innbetalinger, dokumenter og henvendelser angående oppgjøret skal rettes dit.

Alle innbetalinger skal skje til klientkonto nr. **[[kontrakt.klientkonto]]**, og merkes med **KID** **[[kontrakt.kid]]**. Kjøpesummen regnes ikke som betalt med befriende virkning for Kjøper før den er godskrevet (valutert) Meglers klientkonto. Denne dato er utgangspunkt for renteberegning mellom partene.

Hjemmelsdokumentet for Boligen blir utstedt av Selger når alle nødvendige opplysninger er tilgjengelige, og senest i forbindelse med overtakelse og oppgjør. Dokumentet oppbevares hos Megler inntil tinglysning finner sted.

Etter overtakelse skal hjemmel til Boligen overføres til Kjøper. Dette under forutsetning av at innbetaling av Kjøpesum og omkostninger, og oppgjør for eventuelle tilleggsbestillinger, er valutert på klientkonto.

Det innbetalte beløpet tilhører Kjøper, og kan ikke frigis til Selger inntil det enten er stilt forskuddsgaranti etter buofl. § 47 eller Kjøper har fått tinglyst hjemmel til Andelen. Kjøper må innbetale sluttoppgjøret/restvederlaget fullt ut før Kjøper kan få tilgang til Borettslaget

eller nøkler blir overlevert.

Kjøpesum og omkostninger kan kun innbetales fra bankkonto hvor kjøperen er kontoinnehaver, i tillegg kan også finansinstitusjoner/banker som er långiver for kjøperen innbetale.

Kjøper skal innbetale Kjøpesummen på følgende måte:
Forskuddsbeløp for Andelens leilighetstype, i henhold til vedlegg med oversikt over forskuddsbeløp, innbetales til Meglers klientkonto ved signatur av kjøpekontrakt eller senest innen 1 uke etter at garanti er stilt i medhold av buofl. § 12.

Størrelsen på forskudd beløper til NOK 100.000,- per leilighet.

Det medfølger ikke bruksrett til parkeringsplass. Rett til parkering kjøpes utenom.

Innskudd andel (kjøpesum) kr\$.UD([[kontrakt.kjopesum]]),-
Totalt kr\$.CALC(UD:([[kontrakt.kjopesum]])),-

Ved inngåelse av kjøpekontrakt	kr100 000,-
Senest 3 virkedager før overtakelsesdato	kr\$.CALC(UD:([[kontrakt.kjopesumogomkostn]])-100000),-
Totalt	kr\$.CALC(UD:([[kontrakt.kjopesumogomkostn]])),-

I tillegg til kjøpesummen innbetales også omkostninger jf. punkt 3, 3 dager før overtagelsesdato.

Kjøper er kjent med og aksepterer at når Selger har stilt garanti etter buofl. § 47 tredje ledd, vil Selger få disposisjonsrett over innbetalinger til meglers klientkonto. Opptjente renter etter at garanti er stilt tilfaller Selger. Garantien for depositumsbetalingen opphører ved tinglysing av hjemmelsdokument.

Dersom Selger ikke stiller garanti etter buofl. § 47 tredje ledd, blir beløpet stående på meglers klientkonto frem til endelig oppgjør. Kjøper opptjener renter av beløpet frem til hjemmelen til Boligen overføres til kjøper, jfr. buofl. § 46 første ledd. Kjøper og Selger samtykker i at det deponerte beløp utbetales mot tinglyst overføring av hjemmel til andel i Borettslaget.

Selger samtykker i at Megler kan trekke sitt tilgodehavende etter oppdragsavtalen, herunder vederlag og utlegg, så snart depositumsbeløpet er underlagt Selgers disposisjonsrett. Selger samtykker også i at Megler løpende kan trekke fakturerte utlegg m.v. etter hvert som de forfaller. Utbetaling til Megler forutsetter at sikringsdokument med urådighet er tinglyst på Eiendommen.

Kjøper plikter å informere sin långiver om riktig adresse (Sem & Johnsen Oppgjør og Administrasjon) for innsendelse av pantedokumenter. Selger kan nekte å overlevere nøkler, selv om hele kjøpesummen er betalt, om ikke eventuelle pantedokumenter er hos Meglers

oppgjørsavdeling i tinglysingsklar stand. Dersom eventuelle pantedokumenter i tinglysingsklar stand ikke er megler i hende innen fem dager før overtakelse, og dette forsinker overtakelse/oppgjør, betaler Kjøper forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven av hele Kjøpesummen til Selger inntil pantedokument er mottatt i tinglysingsklar stand.

Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av eventuelt beløp innbetalt på Meglers klientkonto. Denne bestemmelse gir ikke Kjøper rett til å forlenge betalingsfristen ut over de frister som er avtalt. Ved vesentlig forsinket betaling vil Selger også kunne stanse arbeidet og/eller heve kontrakten.

Betaling for tilvalgs- og endringsarbeider faktureres og betales særskilt i henhold til punkt 7 nedenfor. Kjøper må innbetale Kjøpesummen, omkostninger, eventuelt vederlag for tilvalg og endringsarbeider samt eventuelle forsinkelsesrenter fullt ut før Kjøper kan få overta Boligen eller nøkler blir overlevert.

Innbetalt beløp blir utbetalt fra megler til Selger når følgende vilkår er oppfylt:

- Overtakelse er gjennomført
- Kjøper er registrert som andelseier i grunnboken, jf. buofl. § 1a)
- Panterett for innskudd er tinglyst, jf. brl. § 2-11
- Borettslaget har hjemmel til Borettslaget og relevant del av Eiendommen

Beregning av klientrenter

Rentene av innestående på klientkonto tilfaller som hovedregel kjøper.

Når det er avtalt at kjøper skal betale forskudd, er forskuddet å anse som selgers penger når lovens vilkår om å sikre kjøper er oppfylt, det vil si når § 47 garanti foreligger. 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. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 tredje ledd.

§ 6
TINGLYSNING/SIKKERHET

Kjøperen er forelagt utskrift av grunnboken for eiendommen [[komplettmatrikkel]], datert xx.xx.xxxx ved inngåelse av denne Kjøpekontrakten, og har gjort seg kjent med denne, jf. punkt 17, vedlegg 11.

Boligen selges med tinglyste rettigheter og forpliktelser (servitutter) på Borettslagets eiendom. Kjøper er gjort oppmerksom på, og aksepterer, at det på Boligen og Eiendommen kan bli tinglyst nødvendige erklæringer om bruksretter, atkomst mv. i forbindelse med endelig organisering og utvikling av Prosjektet. Selger kan tinglyse nødvendige erklæringer knyttet til adkomstrettigheter og lignende som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet, herunder bestemmelser som vedrører Borettslaget, naboforhold eller forhold pålagt av offentlig myndighet, samt utbyggingsavtale.

Det vil også kunne bli aktuelt å tinglyse bestemmelser om felles rettigheter og plikter mht.

bruk og vedlikehold av fellesarealer, felles grøntarealer, veier, ledninger mv., samt øvrige fellestiltak for eiendommer i området.

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysning av nødvendige erklæringer knyttet til organiseringen og gjennomføringen av Prosjektet. Kjøper aksepterer videre at Eiendommen og Boligen kan påheftes nye private og offentlige rådighetsinnskrenkninger dersom offentlige myndigheter krever det.

Pantedokumenter til sikkerhet for andelseiernes innskudd og evt. Borettslagets felleslån, skal tinglyses som heftelser på Borettslagets eiendom innen overtakelse.

Selger garanterer at Boligen/Andelen på overtakelsestidspunktet vil være fri for andre pengeheftelser enn de som kjøper eventuelt skal overta i henhold til denne kontrakten.

Boligen/Andelen overtas av Kjøper fri for panteheftelser med unntak av Borettslagets legalpanterett for felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet, jf. brl. § 5-20.

Selger utsteder til Megler et panterettsdokument med urådighetserklæring (sikringsobligasjon) som lyder på minimum Kjøpesummen for Boligen. Obligasjonen tjener som sikkerhet for den del av Kjøpesummen som er betalt av Kjøper.

Sikringsobligasjonen skal tinglyses på Boligen/Andelen/Eiendommen og slettes så snart oppgjøret er gjennomført. Sikringsobligasjonen skal ha prioritet etter byggelån/grunninvesteringslån og foranstående heftelser. Selger kan ikke kreve oppgjør før sikringsobligasjonen er tinglyst.

Megler skal besørge sletting av eventuelle pengeheftelser på Boligen/Andelen/Eiendommen. Selger gir ved denne kontrakts underskrift Megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri de lån som fremgår av bekreftet grunnbok og som Kjøper ikke skal overta.

Innfrielse av pengeheftelser skjer ved at Megler, etter å ha mottatt Kjøpesummen, benytter de nødvendige deler av Kjøpesummen til å innfri pantegjeld som ikke skal overtas av Kjøper, og påser at panthaver besørger panteheftelsene slettet.

Selger utsteder hjemmelsdokument til Kjøper så snart Borettslaget er opprettet i matrikkelen. Hjemmelsdokumentet skal oppbevares hos Megler inntil tinglysing finner sted. Tinglysning vil først finne sted når Kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger og eventuelle renter, og overtatt eiendommen.

All tinglysing av dokumenter på Eiendommen/Boligen/Andelen skal foretas av Megler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest, og i god tid før overtagelse, overleveres Megler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

Dersom andelsnummer ikke er fastsatt ved kontraktsdato, gir partene Megler fullmakt til å innsette andelsnummer i hjemmelsdokumentet og eventuelle panteretter så snart dette er avklart.

Selger er ikke ansvarlig for forsinket hjemmelsoverføring som skyldes kommunal eller annen offentlig saksbehandling. Det tas således forbehold om at eiendomsorganiseringen eller annen

tomtearrondering kan bli forsinket på grunn av offentlige myndigheters saksbehandlingstid. Såfremt tomtearronderingen og organisering av Eiendommen ikke er gjennomført ved overtakelse, vil hjemmelsoverføring til Kjøper skje så snart det praktisk lar seg gjennomføre, uten at dette er å anse som et mislighold som gir Kjøper krav på misligholdsbeføyelser.

§ 7 ENDRINGSARBEIDER, TILLEGGSARBEIDER OG TILVALG

Arbeidet skal utføres etter vanlig god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt i vedlagte prospekt og med det utstyr mv. som følger av prospektet.

Selger utarbeider tilvalgsliste hvor valgmulighetene for endringer, tillegg eller tilvalg (Endringer) fremkommer. Kjøper er gjort spesielt oppmerksom på at dette er et stort prosjekt med mange leiligheter 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, jf. buofl. § 9 annet ledd.

Alle Endringer skal være Selger i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av Selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan.

Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre Endringer som:

- overstiger 15 % av kjøpesummen,
- ikke står i sammenheng med ytelsen som er avtalt,
- i omfang eller karakter skiller seg vesentlige fra den avtalte ytelsen,
- er til hinder for rasjonell fremdrift, eller
- vil føre til ulempe for Selger som ikke står i forhold til Kjøpers interesse i å kreve arbeidet utført.

Alle Endringer skal fremsettes/bestilles skriftlig, og blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som de opprinnelig avtalte hovedytelsene. Selger skal i forbindelse med bestilling oppgi pris- og fremdriftsmessig konsekvens. Alle Endringer skal faktureres av Selger eller den Selger utpeker, og betales direkte til Meglers klientkonto. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv., jf. buofl. § 44. I den grad det tillates endringer utover tilvalgslisten må Kjøper påregne å dekke betydelige kostnader til administrasjon, prosjektering, tegningsrevisjoner osv.

Endringene innebærer at beskrivelsen av salgsobjektet i punkt 2, med vedlegg, justeres i henhold til de avtale endringer og tilvalg. Det er også etter Endringene Selger som er ansvarlig for hele leveransen av Boligen, og Kjøper kan forholde seg til Selger ved eventuell forsinkelse eller mangler knyttet til Endringene. Kjøper er ansvarlig for å betale hele kjøpesummen, inkludert betaling for Endringene, til meglers klientkonto.

Selger har rett til å foreta mindre endringer i utførelse, konstruksjon, materialvalg, tomtetilpasninger, rørføringer o.l. i forbindelse med detaljprosjekteringen som ikke reduserer Boligens kvalitet, uten at dette gir rett til endring av Kjøpesummen. Selger skal

så langt det er praktisk mulig informere Kjøper skriftlig om slike endringer.

Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer som er nødvendige som følge av offentlige pålegg eller endrede tekniske krav, samt endringer i inndelingen av andre deler av Prosjektet enn Boligen.

Endringer etter dette punkt i kontrakten påvirker ikke den garanti Selger skal stille i medhold av buofl. § 12 og kontraktens punkt 4.

§ 8 BORETTSLAGET

Kjøper plikter å rette seg etter Borettslagets vedtekter. Det vil bli utarbeidet vedtekter for Borettslaget, og Kjøper gir Selger rett til å fastsette disse vedtektene som vil være bindende for Kjøper. Utkast til vedtekter for Borettslaget følger som vedlegg til Kjøpekontrakten, jf. punkt 17. Kjøper er kjent med at utkastene er veiledende og at det av Selger kan bli gjort endringer av vedtektene i forbindelse med organisering og arrondering av Eiendommen og gjennomføringen av Prosjektet.

I den grad det er nødvendig for gjennomføring av og organisering av Prosjektet i medhold av Kjøpekontrakten, er Kjøper forpliktet til å medvirke, herunder ved signatur og vedtak i Borettslagets besluttende organer.

Kjøper plikter å betale månedlige felleskostnader, som består av drifts- og vedlikeholdskostnader fra overtakelse av Andelen/Boligen. Kjøper er innforstått med at felleskostnadene vil bli påvirket av eventuelt låneopptak, Borettslagets vedlikeholdsbehov, driftsavtaler Borettslaget inngår m.m. Kjøper er også kjent med at Borettslagets drifts- og vedlikeholdskostnader først vil bli endelig fastsatt etter konstituering av Borettslaget, og etter hvert som Borettslaget får erfaring med de utgifter/kostnader som påløper. Eventuell eiendomsskatt vil faktureres Borettslaget samlet som hjemmelshaver til relevant del av Eiendommen. Den enkelte andelseier er imidlertid ansvarlig for å dekke den andel av eiendomsskatten som knytter seg til dennes andel. Styret/forretningsfører vil viderefakturere eiendomsskatten til den enkelte andelseier. Eventuell eiendomsskatt på fellesarealene vil dekkes som felleskostnader etter Borettslagets fordelingsnøkkel.

Estimerte fellesutgifter er oppgitt for hver enkelt leilighet i prislisten.

Borettslaget har 1. prioritets panterett for 2 G i Borettslagets andeler, som sikkerhet for andelseiernes forpliktelser overfor Borettslaget, jf. brl. § 5-20.

Selger har inngått avtale med forretningsfører for Borettslaget. Forretningsfører vil innkalle til et konstituerende møte med blant annet valg av nytt styre etter at boligene er overtatt. Kostnader knyttet til innkalling og gjennomføring av møtet vil bli fakturert fra forretningsfører til Borettslaget. Selger forbeholder seg retten til å inngå andre nødvendige driftsavtaler for Borettslaget før overtakelse.

§ 9

OVERTAGELSE OG FERDIGBEFARING / SELGERS FORBEHOLD

Forventet ferdigstillelse for Borettslaget er 1. kvartal 2028, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt.

En senere oppstart på fysiske arbeider og/eller en lengre byggetid enn forventet, kan medføre en senere overtagelse, uten at dette utløser krav på dagmulkt.

Når Selger har opphevet forbeholdene stilt i Kjøpekontrakten punkt 10.1 skal Selger fastsette en overtagelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtagelsesperioden begynner og slutter. Senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtagelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende, og skal ligge innenfor overtagelsesperioden.

Selger har rett til tilleggsfrist dersom kjøper krever Endringer, eller vilkårene nevnt i buofl. § 11 er oppfylt.

§ 10.1

SELGERS FORBEHOLD

Byggestart forutsetter at:

- i. Alle nødvendige offentlige godkjenninger for den prosjekterte bebyggelse foreligger, og alle eventuelle klager er avklart. Dette inkluderer offentlig godkjenning av oppfylte rekkefølgekrav oppstilt i reguleringsplan og utbyggingsavtale, innvilgelse av rammetillatelse og endelig igangsettingstillatelse for prosjektet.
- ii. Tilstrekkelig forhåndssalg er oppnådd. Normalt sett betyr det at det blir solgt boliger som samlet utgjør minst 60 % av totalverdien i prosjektet.
- iii. Det for selger foreligger tilfredsstillende finansiering for prosjektet.
- iv. Selger beslutter igangsetting.
- v. Det foreligger en for selger tilfredsstillende entreprise for prosjektet.

Selger forbeholder seg retten til å igangsette Prosjektet selv om det er solgt færre boliger enn ovennevnte forbehold skulle tilsi. Dette medfører i så fall at forbehold om antall solgte boliger slettes.

Dersom forbeholdene ikke er avklart innen xx.xx.xxxx eller det blir klart før dette tidspunkt at forbeholdene ikke vil kunne oppfylles, har Selger rett til å annullere kontrakten. Kjøper skal i så fall få tilbake eventuelt innbetalt forskuddsbeløp inklusive opptjente renter. § 12-garantien vil bli kansellert og returnert garantisten. Utover dette har Selger intet ansvar overfor Kjøper.

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

Dersom Selger ikke har sendt skriftlig melding til Kjøper om at forbeholdene gjøres gjeldende innen fristen, er Selger endelig juridisk bundet av kontrakten. Meldingen må angi

hvilket forbehold som gjøres gjeldende, og må være kommet frem til Kjøper innen den angitte frist per e-post eller rekommandert brev.

Selger forbeholder seg retten til å transportere sine rettigheter og forpliktelser til et annet selskap underveis i prosjektet.

§ 10.2

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Selger er ansvarlig for at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen senest på overtagelsesdagen. Det er vanlig at overtagelse skjer på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse, fordi arbeider på fellesarealer utomhus ikke er ferdigstilt. Av midlertidig brukstillatelse skal det fremgå hvilke arbeider som må ferdigstilles før ferdigattest kan gis. For å sikre gjenstående arbeid har kjøper rett til å holde tilbake en forholdsmessig andel av kjøpesum inntil ferdigattest foreligger. Kjøper har ingen plikt til å overta før midlertidig brukstillatelse foreligger. Dersom kjøper likevel velger å overta, er det ulovlig å bebo boligen/ta boligen i bruk.

§ 10.3

FORHÅNDSBEFARING, OVERTAGELSESFORRETNING OG VIRKNINGEN AV OVERTAKELSE

Selger vil normalt innkalle til en forhåndsbefaring ca. 2-4 uker før arbeidene vil være fullført, hvor Boligen besiktiges av Kjøper og Selger (eller den Selger måtte oppnevne) i fellesskap. Formålet med forhåndsbefaringen er å avdekke eventuelle mangler slik at disse i størst mulig grad kan bli utbedret innen overtakelsesforretningen. Selger fører referat fra forhåndsbefaringen.

Når Borettslaget er ferdigstilt (gjelder både Andelen og fellesarealer, innvendig og utvendig) og midlertidig brukstillatelse foreligger, skal det avholdes overtakelsesforretning. For overtakelse av fellesarealer vises det til punkt 10.5. Sesongavhengige utendørsarbeider, samt gjenstående arbeider av ubetydelig art er ikke til hinder for at Overtakelsen kan skje. Kjøper har imidlertid ikke rett til å overta Boligen før hele Kjøpesummen, inklusive Endringer, omkostninger og eventuelle forsinkelsesrenter er innbetalt og registrert på Meglers klientkonto. Overtagelsesforretningen gjennomføres mellom kl. 08.00 og 16.00.

Under overtakelsesforretningen skal Selger påse at det føres overtakelsesprotokoll som underskrives av begge parter. Kjøperen skal sørge for å protokollføre de mangler man eventuelt påberoper seg vedrørende Boligen. Det kan ikke senere påberopes mangler Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget i forbindelse med overtakelsesforretningen.

Overtagelsesprotokollen skal sendes til megler pr. e-post umiddelbart etter Overtagelse. Megler foretar oppgjør til Selger på grunnlag av overtagelsesprotokollen.

Boligen anses for ferdigstilt på dato for overtakelsesforretning, dersom Kjøper uten gyldig

grunn ikke møter til overtakelsesforretning. Forutsatt at Kjøper i skriftlig innkalling er gjort oppmerksom på de forhold som følger av buofl. § 15, anses Boligen i disse tilfeller som godkjent og overtatt selv om Kjøper ikke var til stede, jf. buofl. §§ 14 og 15, forutsatt at fullt oppgjør er innbetalt.

Kjøper svarer fra Overtagelse for alle Boligens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter. Risikoen for Boligen går over på Kjøper ved Overtagelse. Overtar ikke Kjøper til fastsatt tid, og årsaken ligger hos Kjøper, har Kjøper risikoen fra det tidspunkt kjøper kunne ha overtatt boligen.

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

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

Alle utgifter vedrørende boligen, herunder utgifter til nødvendig oppvarming, bæres av kjøper fra og med dato for Overtagelse.

Boligen overtas i byggerengjort stand.

Overtagelsesforretning kan gjennomføres selv om det gjenstår mindre arbeider, herunder utomhusarbeider og arbeider som skal utføres på fellesarealene. Eventuelle gjenstående arbeid skal utføres innen rimelig tid hensyntatt årstid og rasjonell fremdrift.

Inntil Prosjektet med tilhørende utomhusarealer er ferdigstilt, har Selger rett til bruk og rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer, rigg og utstyr på området. Denne retten gjelder så lenge byggarbeidene pågår. Eventuelle skader dette påfører Eiendommen, skal Selger innen rimelig tid utbedre for egen regning. Kjøper er med dette innforstått med at det vil finne sted byggarbeider og anleggsvirksomhet i bygg og uteområder, på Eiendommen og i området for øvrig etter Overtagelse.

§ 10.4 MANGLER VED OVERTAGELSE

Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflatebehandlinger kan ikke påberopes av Kjøper etter Overtagelse. Selger plikter å rette eventuelle feil/mangler som inngår i protokollen, og som Selger har akseptert å rette, så snart arbeidet kan gjøres av hensyn til årstidene og rasjonell fremdriftsplan. For øvrig henvises det til buofl. §§ 10 og 11.

Dersom Kjøper ønsker å påberope seg mangler ved overtagelse, har Kjøper rett til å holde tilbake deler av kjøpesummen tilsvarende utbedringskostnaden som mangelen/feilen måtte utgjøre, jf. buofl § 31. Dette må protokolleres i overtagelsesprotokollen og samtidig meddeles Megler skriftlig, eller gis som instruks før hjemmelsoverføring. Med mindre annet er avtalt, vil rentene på et eventuelt tilbakeholdt beløp tilfalle Kjøper. Megleren skal kunne foreta utbetalinger fra klientkonto i samsvar med avtale mellom partene, rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom.

Kjøper har deponeringsrett for omtvistet beløp, jf. buofl. § 49, og kan iht. 1.ledd likevel kreve overtagelse og hjemmelsoverføring. Deponering skal skje til godkjent finansinstitusjon. Selger har krav på forsinkelsesrente for beløp som er uberettiget deponert. Krav om deponering som er kjent på overtakelsestidspunktet skal fremgå uttrykkelig av overtakelsesprotokollen med angivelse av beløp som kreves deponert.

§ 10.5 OVERTAGELSE AV FELLESAREALENE

Kjøper gir ved underskrift på denne Kjøpekontrakt Borettslagets styre valgt på ekstraordinær generalforsamling fullmakt til å overta Borettslagets fellesarealer på vegne av Kjøper. Fullmakten innebærer også en rett for styret til å beslutte eventuelt tilbakehold/deponering for ikke fullførte eller mangelfulle arbeider på fellesarealene.

Det skal føres protokoll og eventuelle mangler og gjenstående arbeider som skal utbedres skal noteres. Fremdriften og ferdigstilling av arbeidene skal også protokolleres. Ved tilbakehold gir kjøper fullmakt til styret i Borettslaget om å frigi beløp ved ferdigstilling og ferdigattest.

Overtakelsesforretning for fellesarealene kan gjennomføres før overtakelsesforretning for de enkelte andelene.

§ 11 FORSIKRING

Eiendommen, Borettslaget og Boligen holdes fullverdiforsikret av Selger fra byggestart og frem til Overtagelse. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen, jf. buofl. § 13 siste ledd. Deretter må Borettslaget selv sørge for forsikring av Borettslaget og relevant del av Eiendommen.

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

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

Inntreffer skade etter Overtagelse, tilfaller forsikringssummen Kjøper under forutsetning av at Kjøper har foretatt oppgjør tråd med Kjøpekontraktens bestemmelser.

§ 12 SELGERS MANGELSANSVAR / KJØPERS REKLAMASJONSPLIKT / ETTÅRSBEFARING

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

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

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

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

Vil Kjøper gjøre gjeldende mangler som var eller burde vært oppdaget på Overtakelse, må det skriftlig reklameres så snart som mulig. Det samme gjelder ved ettårsbefaring (se nedenfor), jf. buofl. § 30 tredje ledd. For øvrig må Kjøper reklamere overfor Selger innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. Kjøper mister retten til å gjøre mangler gjeldende dersom det ikke er reklamert rettidig ovenfor Selger. En mangel kan uansett ikke gjøres gjeldende senere enn 5 år etter Overtakelse, med mindre Selger har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med god tro, jf. buofl. § 30.

Kjøper plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av eventuelle skader som følge av mangelen.

Aksepterte mangler som er påberopt i rett tid, vil selger utbedre vederlagsfritt for kjøper i rimelig tid etter at reklamasjonen er fremsatt.

Cirka 1 år etter overtagelsen skal Selger innkalle til en kontrollbefaring/ettårsbefaring av Boligen, jf. buofl § 16. Det skal føres protokoll fra denne, som skal undertegnes av Kjøper og Selger.

Eventuelle mangelsutbedringer og etterarbeider vil bli utført mest mulig samlet for alle boligene i Borettslaget, så sant ikke normal bruk av Boligen krever at en eventuell feil utbedres omgående. Dersom det ikke er til klar ulempe for Kjøper, eller medfører forringelse av Boligen, kan selger kreve at utbedring av mangler som er fremsatt etter overtagelsen skjer samlet etter ettårsbefaringen. Skulle det ha oppstått mangler som det vil falle urimelig kostbart å utbedre i forhold til den betydning manglene har for Boligens bruksverdi, har Selger i henhold til boufl. § 33, 2. ledd, rett til å gi Kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring.

For utbedring av eventuelle mangler er Kjøper forpliktet til å gi Selger og dennes representanter adgang til Boligen slik at det er mulig å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager og i normal arbeidstid (mellom kl. 07:00 og 16:30). Kjøper har plikt til å kvittere for utført arbeid etter hvert som dette avsluttes. Dersom Selger etter 3 ukers skriftlig varsel hindres i å utføre utbedringsarbeidene innen normal arbeidstid mister Kjøper retten til utbedring.

Kjøper har ikke anledning til å sette bort utbedringsarbeidet til andre og kreve kostnadene

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

§ 13 SELGERS KONTRAKTSBRUDD

Ved Selgers mislighold gjelder bestemmelsene i bustadoppføringslova kapittel III og IV.

Kjøper kan heve Kjøpekontrakten dersom Selgers forsinkelse eller mangler ved ytelsen innebærer et vesentlig kontraktsbrudd.

Ved forsinkelse som Selger svarer for, kan Kjøper kreve dagmulkt, heve Kjøpekontrakten, kreve erstatning eller holde tilbake Kjøpesummen, jf. buofl. § 17 flg.

Ved mangler kan Kjøper holde tilbake Kjøpesummen, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag eller heve og/eller kreve erstatning, jf. buofl. § 29.

§ 14 KJØPERS KONTRAKTSBRUDD

Ved forsinket betaling har Selger rett til å nekte Overtakelse.

Kjøper svarer forsinkelsesrenter til Selger i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling hvis kjøpesummen eller andre betalingsforpliktelser iht. denne Kjøpekontrakten ikke er disponibel i sin helhet på klientkonto innen avtalte frister. Forsinkelsesrenter beregnes av hele Kjøpesummen, inklusivt tilvalg og endringer. Manglende innbetaling vil stoppe hjemmelsoverføringen til Boligen, og anses som mislighold av Kjøpers forplikter i henhold til denne kontrakten.

Dersom Kjøpekontrakten misligholdes vesentlig av Kjøper, har Selger rett til å heve Kjøpekontrakten. Manglende oppgjør utover 30 dager etter forfall anses som vesentlig mislighold. Selger har i et slikt tilfelle rett, men ikke plikt, til å heve Kjøpekontrakten og foreta dekningsalg. Selger kan ta dekning for sitt tilgodehavende etter denne Kjøpekontrakt i Kjøpers eventuelle innbetalte depositum, herunder også renter og andre omkostninger som påløper på grunn av Kjøpers mislighold.

Kjøper kan avbestille Boligen inntil Overtakelse har funnet sted. Ved avbestilling kommer reglene i bustadoppføringslova kapittel VI til anvendelse. Det vil si at Kjøper bærer all risiko ved avbestilling. I et slikt tilfelle skal Kjøper dekke hele Selgers økonomiske tap, jf. buofl. §§ 52 og 53. Bestilte Endringer må betales i sin helhet. Kjøper er gjort særlig oppmerksom på at dette tapet – og derved Kjøpers ansvar ved avbestilling - kan bli betydelig, bla. avhengig av markedsutvikling etter inngåelse av kjøpekontrakten.

Selger tar forbehold om å heve Kjøpekontrakten som følge av manglende betaling også etter overtagelse eller etter at hjemmelsdokument er overført til Kjøper, jf. buofl. § 57 andre ledd. Selger har ved vesentlig mislighold fra Kjøper, som gir rett til å heve kontrakten, rett til å få dekket sitt dokumenterte tap og dokumenterte kostnader gjennom dekningsalg.

Dersom Kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i Boligen før fullt oppgjør har funnet sted, og på tross av garantier, eller av andre grunner, ikke presterer fullt oppgjør etter Kjøpekontrakten, godtar kjøper utkastelse fra Boligen uten søksmål og dom. Kjøper har da ikke rett til å besitte Boligen og misligholdet skal anses som tvangsgrunnlag etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav e.

§ 15 SÆRSKILTE BESTEMMELSER

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for Kjøper. Kjøperen har ikke rett til å transportere sine rettigheter og plikter etter nærværende kjøpekontrakt uten etter samtykke fra Selger og godkjenning av ny kjøper. Selger kan uten nærmere begrunnelse nekte slikt samtykke. En eventuell godkjenning av salg av kontraktsposisjon vil utløse et transportgebyr på kr 40 000,- som tilfaller Selger. Salg av kontraktsposisjon forutsetter videre at det inngås en skriftlig transportavtale mellom Kjøper og ny kjøper. I transportavtalen skal det inntas bestemmelser som sikrer at ny kjøper er bundet av kjøpekontraktens bestemmelser, herunder at ny kjøper aksepterer å tre inn i alle avtaler, inkluder bestilte Endringer, som er inngått mellom Selger og Kjøper i forbindelse med Kjøpekontrakten.

Opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner, tilhører Selger og/eller Megler. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for videresalg eller transport av kjøpekontrakt uten Selger og Meglers samtykke.

Transportkontrakt må være Selger i hende innen én måned før varslet Overtagelse. Profesjonelle kjøpere har ikke adgang til å transportere Kjøpekontrakten.

Eventuell endring av eierskap, eierbrøk eller navneendring fra Kjøpers side etter bud/aksept vil kreve Selgers forutgående samtykke. I den forbindelse vil det påløpe et honorar på kr 20 000,- inkl. mva. til Selger, som må betales av Kjøper til Meglers klientkonto i forbindelse med endringen. Hjemmelsendring må være Megler i hende innen to måneder før varslet Overtagelse.

Kjøper har ikke rett til videresalg av Boligen, med mindre Selger har solgt boliger til minimum 80% av Borettslagets totale verdi og det bare er igjen et år til ferdigstillelse for Borettslaget. Selger kan samtykke til videresalg før vilkårene er oppfylt, men kan uten nærmere begrunnelse nekte slikt samtykke.

Alle arealer er oppgitt som ca. arealer, og Kjøper må akseptere mindre justeringer, samt at det kan bli foretatt mindre endringer som følge av pålegg og krav i forbindelse med offentligrettslige tillatelser, endelig detaljprosjektering, optimalisering av sjakter og kanaler mv. Dette utløser ingen prisendring. Selger og Kjøper har uansett ingen krav mot hverandre dersom Boligens areal skulle vise seg å være inntil 5 % mindre/større enn det oppgitte areal.

Salgsprospektet er ikke bindende for Boligens detaljutforming og farger. Opplysninger gitt i salgsprospektet kan fravikes dersom Selger anser det nødvendig eller ønskelig, men eventuelle endringer skal ikke ha vesentlig innvirkning på forutsatt standard.

Ved motstrid mellom leveringsbeskrivelsen og tegninger, gjelder leveringsbeskrivelsen.

I byggeperioden er ferdsel på byggeplassen beheftet med høy grad av risiko og adgang til befarings vil dermed begrenses. Kjøper må forhåndsavtale med selger dersom besøk på byggeplassen ønskes foretatt. Selgers representant skal være til stede.

Eiendomsmeglere er underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmeglere har en plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

Spesielle avtaler mellom kjøper og selger: XXXXXXXXXXXX

§ 16 ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON, BOLIGPORTALEN

Selger benytter en digital boligportal, hvor all kommunikasjon og utveksling av informasjon mellom Kjøper og Selger vil foregå. Boligportalen vil blant annet benyttes til:

- Heving av forbehold,
- Gi informasjon til boligkundene,
- Bestilling av tilvalg,
- Dialog rundt henvendelser/spørsmål i byggeperioden m.m.

Kjøper vil få tilsendt en aktiveringslink for innlogging i boligportalen, og forplikter seg til å registrere seg og logge seg inn i boligportalen via denne for ikke å gå glipp av viktig informasjon. Bruk av boligportalen er nødvendig for å kunne oppfylle avtalen mellom partene, jf. GDPR artikkel 6 nr. 1 bokstav b. Boligportalen har en personvernerklæring som er tilgjengelig på nettsiden, også inntatt som vedlegg til denne kjøpekontrakten, jf. punkt 17.

Partene er enige om at elektronisk kommunikasjon, herunder kommunikasjon i boligportalen, kan benyttes mellom partene og at dette regnes som skriftlig kommunikasjon, jf. buofl. § 6 a.

§ 17 TVISTER

Partene har gjennomgått Kjøpekontrakten samt kontraktens vedlegg, jf. punkt 17, og bekrefter at den inneholder alt hva partene har avtalt. Diskusjoner, alternativer, muligheter mv. som ikke er nærmere beskrevet i denne Kjøpekontrakten med vedlegg, skal således ikke anses avtalt mellom partene.

Twister mellom partene angående forståelse eller praktisering av denne Kjøpekontrakten, skal primært søkes løst ved forhandlinger mellom partene.

Hvis enighet ikke oppnås, skal saken avgjøres av de ordinære domstolene ved eiendommens verneting. Partene kan imidlertid, etter at tvist er oppstått, avtale at saken skal avgjøres ved voldgift etter reglene i voldgiftsloven av 2004.

§ 18
VEDLEGG

Kjøper bekrefter å ha mottatt og lest prospekt, salgsopplysninger fra megler og vedleggene til disse. Dette utgjør grunnlaget for leveransen av boligen med tillegg av følgende vedlegg:

- 1. Prisliste
- 2. Leveransebeskrivelse
- 3. Plantegning,
- 4. Fasade-, snitt- og etasjetegninger datert
- 5. Situasjonsplan
- 6. Utomhusplan
- 7. Utkast til vedtekter for Borettslaget og Sameiet
- 8. Foreløpig budsjett
- 9. Salgsoppgave
- 10. Reguleringsplan m/bestemmelser
- 11. Utskrift av grunnboken

78

§ 18
DATO/SIGNATUR

Denne kontrakt er undertegnet elektronisk.

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

[[meglerkontor.poststed]], den [[kontrakt.dato]]

Selger	Kjøper
Frogner Boligutvikling AS/ ih. fullmakt	[[*kjoper.navn]]

79

Notater

FABELTUNET

≡ *Bakke*