

FABELTUNET

Frogner, Lillestrøm

Vedlegg

Selveier

Salgsoppgave

Selveier

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. 3000 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 selveier / eierseksjon: Eiendommen vil bli seksjonert. Seksjonsnummer og eierbrøk bestemmes ved seksjonering. Endelig seksjonsnummer og adresse vil bli opplyst før overtagelse. Utbygger forholder seg retten til å tildele og organisere parkering, boder, uteareler, terrasser og andre rettigheter på den måten som anses hensiktsmessig, for eksempel som realsameie/del av sameiets fellesarealer, som bruksretter eller tilleggsdel til seksjonene eller som en særskilt seksjon eller anleggseiendom.

Merk at eierseksjonsloven setter begrensning så ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis dette fører til at man blir eier av flere enn to seksjoner. Dette gjelder både direkte og indirekte eierskap.

Prosjektet

Prosjektet består av 2 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.

Kjøper blir som eier av boligen medlem i et eierseksjonssameie. Kjøper vil få enerett til bruk av sin bolig samt eventuelle tilleggsdeler. Som medlem av eierseksjonssameie

og i tråd med vedtektene vil kjøper ha rettigheter og forpliktelser. I forbindelse med gjennomføring av seksjonering vil selger utarbeide vedtekter for sameiet iht. lov om eierseksjoner, krav fra kommunen, samt nærværende salgsoppgave. Sameiet vil ivareta forvaltning av fellesarealer og felles installasjoner innenfor eiendommen.

Bebyggelse

Prosjektet er tegnet av Bakke AS, utomhus er tegnet av Norconsult. Boligene er oppført i hht. TEK 17.

Byggets bærekonstruksjon utføres i tre. Trapperom, heissjakt og parkeringskjeller bygges i plasstøpt 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 er planlagt organisert i en næringsseksjon. Garasjeplass kan kjøpes i tillegg til boligen. Pris fremkommer av prislisten. Det vil bli et begrenset antall plasser. Det vil bli montert ladebokser på plassene, slik at ladning 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. 898998622, som har hjemmel til eiendommen og som seksjonerer og selger boligseksjonene.

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 Pb 1613 Vika, 0119 Oslo E-post: oppgjor@sem-johnsen.no

Rammetillatelse

Rammetillatelse for prosjektet forventes å foreligge i løpet av 2026.

Arealangivelse

Arealer per bolig fremkommer i vedlagte prisliste.

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 byggt teknisk 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 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest 10 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 byggarbeider på eiendommen, herunder arbeider med ferdigstillelse av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider. Kjøper aksepterer at det vil være støy fra byggarbeider, 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.

Sameiets styre, interimsstyre eller valgte beboerrepresentanter, vil representere hver seksjonseier på overtagelsesforretning av fellesarealer. Overtagelse av fellesarealer kan også gjennomføres trinnvis, eksempelvis at innvendige fellesarealer overtas før de utvendige. Det skal føres protokoll fra befaringen hvor eventuelle mangler som skal utbedres av selger noteres. Eventuelle gjenstående arbeider så vel inn- og utvendig skal utføres så snart arbeidet praktisk kan gjøres av hensyn til årstid og rasjonell fremdrift.

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 i henhold til reguleringsplan for boligområde på Hval Søndre - Plan Id151

- Naboeiendommer er regulert til barnehage- og boligformål.
- Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
- Eventuelle andre pågående arbeider/planer i området

Eierform

Boligene vil bli organisert som eierseksjonssameie etter Lov om eierseksjoner (2017-06-16-65). Som seksjonseier i et eierseksjonssameie vil kjøper bli sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin boenhet. Seksjonseierne får felles bruksrett til sameiets fellesareal.

Prosjektet selges som en hybridløsning der første gangs boligkjøper selv velger om boligen de kjøper skal være organisert som et borettslag eller eierseksjonssameie. 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 som regulerer forholdet mellom sameierne, herunder fordeling av fellesutgifter, vedlikeholdsansvar, stemmerettsregler og arealer med enerett til bruk for henholdsvis bolig og næring.

Disse er tilgjengelig hos megler. Selger tar forbehold om endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtagelse, jf. forbehold innledningsvis i utkast til vedtekter.

Sameiet er pliktig til å avholde årsmøter hvor regnskap og budsjett fremlegges. Sameiets styre har ansvaret for at eiendommen forvaltes etter retningslinjer og vedtekter som fastsettes av årsmøtet. Når sameiet er etablert, innkaller selger styret v/sameiets leder til ferdigbefaring for sameiets fellesarealer. Dersom sameiets styre på overtakelsestidspunktet kun består av medlemmer utpekt av selger, kan selger før overtakelsen innkalle de fremtidige seksjonseierne slik at de velger minst to personer til å representere de fremtidige seksjonseierne ved overtakelsen, enten ved at disse personene innvelges i sameiets styre eller på annen måte. Det skal føres protokoll fra befaringen hvor eventuelle mangler som skal utbedres av selger noteres. Eventuelle gjenstående arbeider så vel inn- og utvendig skal utføres så snart arbeidet praktisk kan gjøres av hensyn til årstid og rasjonell fremdrift.

Selger forbeholder seg retten til å endre organiseringen med hensyn til antall seksjoner, type seksjoner, antall byggetrinn, eierform og generell organisering avhengig av fremdrift, salgstakt, andre behov mm.

Næringslokalet/felleslokale vil seksjoneres som næringsseksjon. Utbygger ønsker at det skal etableres et lokale som kan være til glede for seksjonseierne, men formålet er ikke endelig avklart. Selger tar dermed forbehold om hva slags virksomhet som blir etablert i næringsseksjonen(e). Virksomheten i næringsseksjonene kan medføre noe ekstra støy, matlukt o.l. i forbindelse med drift i lokalene. Sameiet kan ikke motsette seg virksomhet eller åpningstider som er i samsvar med det som godkjennes i bydelen.

Forretningsfører

Selger vil på sameiets regning, engasjere BORI BBL som forretningsfører for sameiets første driftsår. Kostnader for dette er medtatt i budsjettene. En slik avtale vil normalt ha varighet på 3 år. Forretningsfører vil innkalle eierseksjonseierne til et ekstraordinært årsmøte med blant annet valg av nytt styre i forkant av ferdigstillelse/ overtakelse. Kostnader knyttet til dette belastes sameiet.

Omkostninger - selveier

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:

- Tinglysningsgebyr for skjøte kr 545,-
- Tinglysningsgebyr pr. pantedokument 545,-
- Etableringsavgift av sameiet kr 3 150,
- Samlet dokumentavgift til staten vil for prosjektet som helhet utgjøre 2,5 % av tomteverdien.

Dokumentavgiften for andel tomteverdi er foreløpig anslått til kr. 25,- pr. kvm BRA-i.

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

Se prisliste for total kjøpesum inklusive kjøpsomkostninger for den enkelte bolig/seksjon.

Ved kjøp av garasje plass og at denne organiseres som en egen næringsseksjon vil det kunne påløpe dokumentavgift og tinglysningsgebyr som må betales av kjøper. Dette vil evt. Varsles i forkant av overtagelse når endelig organisering er gjennomført.

Det må påregnes 3 måneders ekstraordinær innbetaling av felleskostnader ved overtakelse. Innbetalingen er å anse som oppstartskapital for sameiet. Forretningsfører vil innkalle beløpet.

Fellesutgifter

Felleskostnadene er alle kostnader som knytter seg til drift av sameiene eiendom, og som ikke knytter seg til den enkelte

bruksenhet. Kjøper plikter å betale sin andel av felleskostnadene til sameiene fra overtakelse. Tallene er basert på erfaringstall, og det tas forbehold om endringer. Størrelsen på utgiftene avhenger blant annet av hvilke ytelser/tjenester sameierne rekvirerer og utviklingen av markedsprisen for disse ytelsene. Selger har rett til å inngå leverandør- og serviceavtaler på vegne av sameiet som gjelder i garantiperioden.

Erfaringsmessig vil felleskostnadene beløpe seg til ca. Kr 55 per kvm BRA/mnd.

Stipulerte felleskostnader inkluderer blant annet kommunale avgifter, grunnpakke tv/internett, forretningsførsel, bygningsforsikring, renhold av fellesarealer, vaktmestertjenester m.m. Estimerte felleskostnader for den enkelte leilighet fremgår av prislisten.

For de som kjøper rett til parkeringsplass vil det tilkomme driftskostnader stipulert til ca. kr. 300,- per måned per p-plass. Felleskostnad for p-plass planlegges fakturert månedlig sammen med felleskostnad for leiligheten.

Endelig fastsettelse av første års driftsbudsjett og ca. Felleskostnader vedtas på sameiets generalforsamling.

Kjøper vil være forpliktet til å dekke sin forholdsmessige andel av sameiets felleskostnader i henhold til eierseksjonsloven og sameiets vedtekter. Etter at leilighetene er ferdigstilt/overtatt vil forretningsfører innkalle seksjonseierne til generalforsamling i sameiet for blant annet valg av nytt styre. Kostnader knyttet til generalforsamlingen belastes sameiet.

Den enkelte kjøper/seksjonseier vil ikke holdes ansvarlig for felleskostnader for usolgte enheter.

Andre løpende kostnader som dekkes av seksjonseier utover fellesutgiftene er:

- Forbruk av vann og varmtvann
- 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.

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. bufl. § 13 siste ledd. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen. Selger vil for sameiets regning besørge bygningsforsikring (skadeforsikring) fra og med første overtakelse. Kjøper må selv sørge for forsikring av eget innbo og løsøre.

Heftelser/tinglyste bestemmelser

Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. Seksjonene vil ved overtakelse være fri for panteheftelser med unntak av lovpålagt panterett til sameiet som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser. Legalpanteretten har førsteprioritet i seksjonene og tinglyses ikke.

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/vetverk, vann- og avløpsnett e.l.

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 (både nærings og boligseksjoner). 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. Dyrehold er tillatt så fremt det ikke er til ulempe for øvrige beboere. Dyrehold kan ikke nektes uten saklig grunn.

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 prosent 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 ferdigstillelse 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 ferdigstillelse. 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

Boligen kan leies ut iht. bestemmelsene i eierseksjonsloven og ev. vedtektene. Eier har full råderett over boligen, og kan fritt leie ut hele eller deler av denne.

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 eierseksjonssameiet 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 seksjoner og parkeringsplasser uten forutgående varslings. 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 eierseksjoner for eierseksjonssameiet.

Garanti etter bustadsoppføringslova § 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. bufl. § 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 bufl. § 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. Bustadoppføringslova § 44. Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 % jf. Bustadoppføringslova § 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.

Endringer og tilvalg påvirker ikke den garantien Selger skal stille i medhold av bufl. § 12.

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 bufl. § 12. Innbetalingen må være fri egenkapital. Beløpet blir stående på meglers klientkonto frem til hjemmelsoverføring, med mindre selger stiller garanti til kjøper etter bufl. § 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 bufl. § 47 garanti er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger en 1/2 R. Hovedoppgjør (resterende del av kjøpesum, tilvalg/endringer og kjøpsomkostninger) skal innbetales til megler senest 3 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

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

Selger tar forbehold om rammetillatelse og igangsettingstillatelse.

Selger tar forbehold om en for selger oppnås tilfredsstillende avtaler om byggefinansiering 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 15.08.27 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 3 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 (evt. 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 tomtearrangeringen, 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 overtagelsestidspunkt ikke er å anse som en avtalt frist for overtagelse i forhold til bustadoppføringslova §10. Anslaget er kun et estimat, og endelig overtagelsesdato 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 terreng og omkringliggende bygningssmasse 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 byggevirksomhet, kunne medføre enkelte ulemper for beboerne inntil ferdigstilling av samtlige byggetrinn.

Det tas forbehold om trykkfeil i prospekt og salgsoppgave.

Hvitvaskingsloven

I henhold til 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 inne-bærer 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 eiendomshandel, 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 bufl. § 52. Ved kjøpers avbestilling reguleres erstatningen av bufl. § 53, slik at selger skal ha erstatet 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.

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 dokument-behandlingsgebyr 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 bygningsslovgivningen, 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.

Komplett 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 kvalitets-beskrivelsen 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 forhåndssalget 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 bekrefteelse, bør du ringe megler for å sjekke om kjøpetilbudet er mottatt.

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere, og kan avise 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

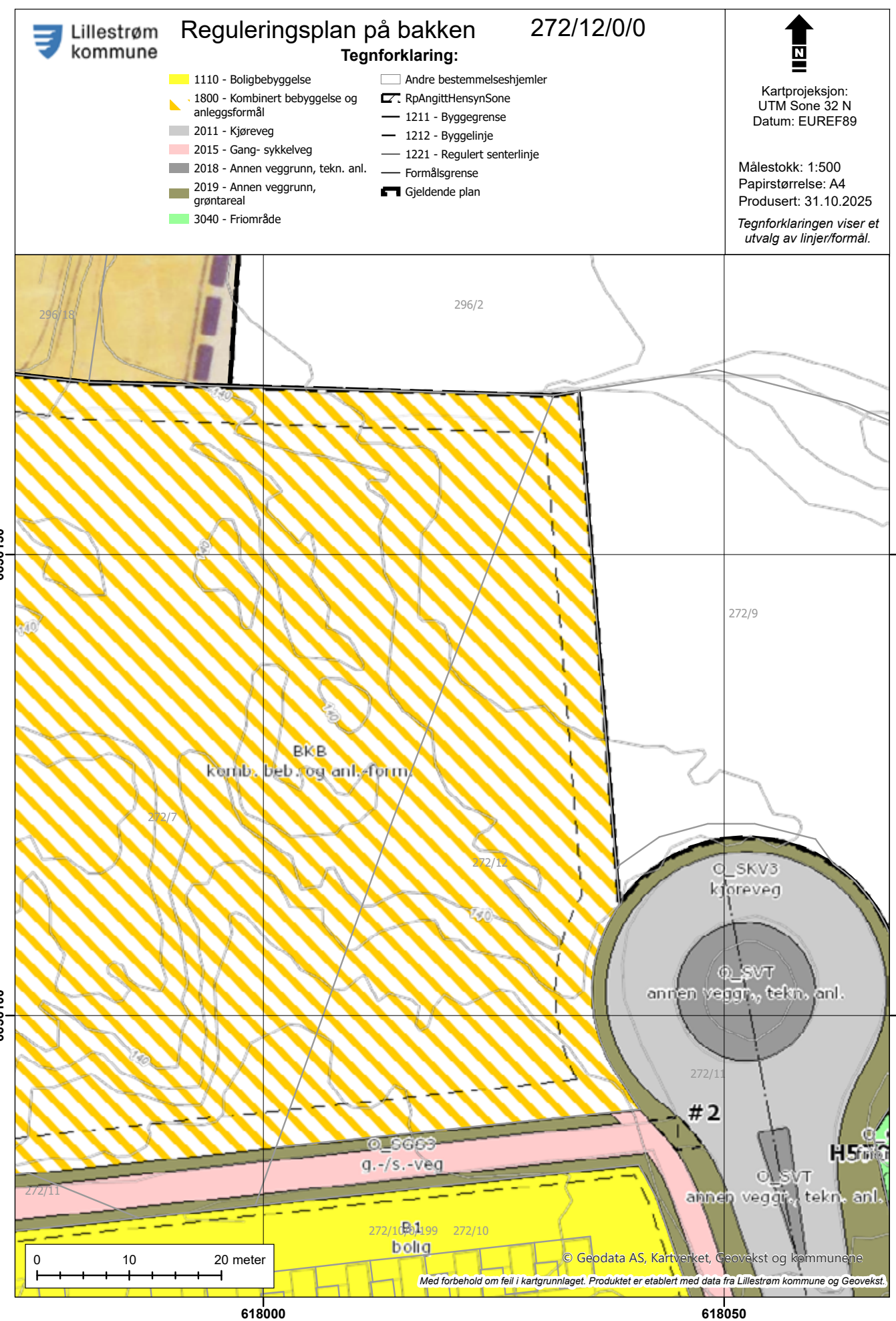
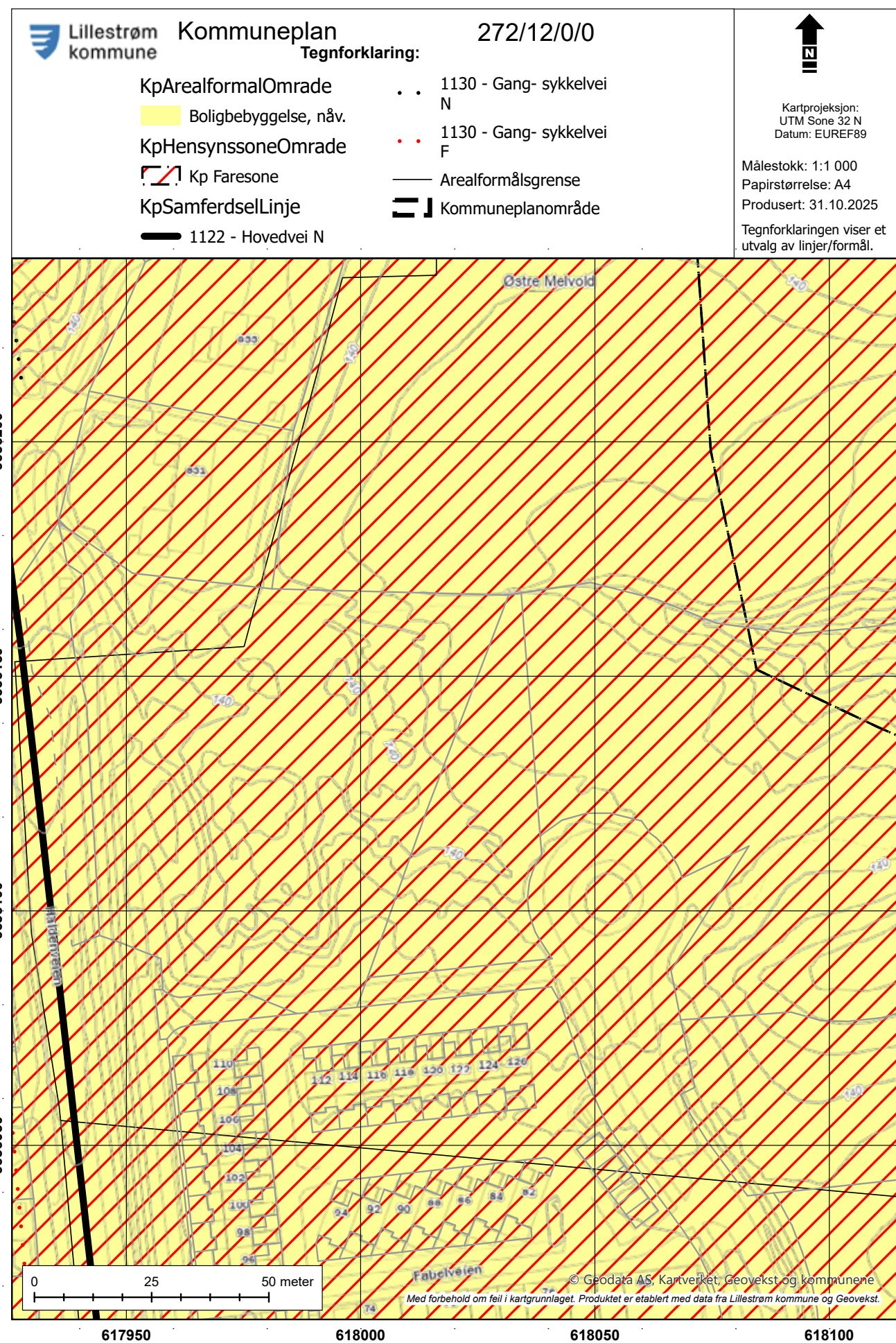
Det gjøres oppmerksom på at megler/selger vil gi informasjon om kjøper videre til forretningsfører i forbindelse med administrering av boligselskapet som boligen er en del av. Det blir også gitt videre nødvendige opplysninger om kjøper til leverandører av kabel-tv og internett, strøm samt andre i den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

22

2222**PLANID: 151**

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

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

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

23

I planen er det reguleret områder for følgende formål:

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

- 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)

- Grendelekeplass (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 ivare tatt
- 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 ivare tatt
- 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, midtdele, 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 byggetrinn 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 seksjoner i prosjektet. Utkastet må således oppfattes som en overordnet ramme, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, som følge av kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, fradeling av matrikler, endret organisering mv. Det tas uttrykkelig forbehold om hvordan eiendommene blir oppdelt, størrelsen på sameiet herunder oppdeling i antall seksjoner, 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.

Vedtekter

for

Fabeltunet Boligsameie BKB

(org. nr under etablering)

1. Navn

1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Fabeltunet Boligsameie BKB.

Sameiet består av 56 boligseksjoner og 1 næringseksjon på eiendommen gnr XX, bnr XX i Lillestrøm kommune.

Sameiet er et kombinert sameie med 1 næringsseksjon (parkering) og 56, boligseksjoner.

Boligseksjonene er fordelt på 2 bygg. Opp til 32% av boligseksjonene kan bli eid av et borettslag.

I garasjekjelleren er det biloppstillingsplasser, boder og sykkelparkering til bolig, samt tekniske rom.

Garasjekjelleren vil bli organisert som en næringsseksjon.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel og evt. en eller flere tilleggsdeler, jfr seksjoneringsbegjæringen. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenheterne for bolig.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver seksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv balkonger). Sameiebrøkenes størrelse fremgår av seksjoneringsbegjæringen. Næringseksjoner (garasje,boder) som kun tjener som støttefunksjoner til eierseksjonsameiet medberegnes ikke i sameiebrøken som legges til grunn for felleskostnader.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal.

Til fellesarealene hører således bl.a. hele bygningskroppen med vegger, tak, dekker og konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenheterne og elektrisitet fram til bruksenheters sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierens felles behov.

Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens felles interesser og administrasjon av eiendommen og fellesanlegg av enhver art.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører om hvem som er ny eier/leietaker. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for eierskifte.

En sameier blir fullt ansvarlig for leietakers handlinger eller unnlatelser eller andre forhold til sameiet.

Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer enn 2 boligseksjoner i sameiet. Bestemmelsen her gjelder ikke for Fabeltunet Borettslag (org.nr. XXXX), som kan erverve inntil 32 % av boligseksjonene jf 1-1 3. ledd.

2-2 Bod

(1) Det medfølger en bod til hver boligseksjon i garasjeanlegget under boligene. Boden er uomsettelig og medfølger ved videresalg av leiligheten. Bod tildeles av utbygger ved overtagelse og organiseres som en midlertidig eksklusiv bruksrett (eierseksjonsloven setter begrensning på 30 år). Det er ikke bytterett på boden. Styret holder oversikt over fordelingen.

2-2 Parkering

(1) Det er etablert xx parkeringsplasser i garasjeanlegget, p-plasser vil bli organisert som et tingsrettslig sameie i en næringsseksjon. Ideelle andeler sikrer kjøper av p-plass rettsvern. Erverver av ideell andel plikter å melde fra om eierskiftet til styret/forretningsfører for registrering. Dette gjelder tilsvarende for leietakere. Ved salg av ideell andel i garasjeanlegget tilkommer eierskiftegebyr til forretningsfører.

Ved overdragelse av ideell andel gjelder ikke forkjøpsretten etter sameieloven § 11. Sameierne kan heller ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av Sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15. Ideelle andeler som gir rett til parkeringsplasser kan overdras til alle fysiske og juridiske personer innad i Fabeltunet prosjektet. Garasjeplasser tildeles av utbygger ved overtagelse av boligene. Det er ikke bytterett på garasjeplass.

2-3 Parkeringsplasser for bevegelseshemmede

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

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

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

2-4 Ladepunkt for el-bil o.l.

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

Seksjonseiere som skal ha el-bil lader, må benytte ladere av samme type og fabrikat som allerede er installert slik at funksjonalitet for effektfordeling og forbruksavlesing opprettholdes like for alle

brukere. Kostnader til vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Infrastruktur etableres av utbygger.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting og montering av parabolantenne, varmepumpe, aircondition, markise, solskjerming, levegger o.l.

3-2 Trivselsregler

Årsmøtet fastsetter trivselsregler. Seksjonseierne plikter å følge de trivselsregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på trivselsreglene kan anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

3-3 Bygningsmessige arbeider mm.

Utskifting av dører og vinduer, oppsetting av markiser/annen utvendig solavskjerming, endring av fasadekledning, varmepumpe, endring av utvendige farger, balkongflagg, blomsterkasser etc., kan kun skje etter samlet plan for hele bygningen og etter forutgående vedtak i sameiet eller i styret.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen, og andre rom og annet areal som hører eksklusivt til seksjonen forsvarlig vedlikeholdt, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt 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 slikt som innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som toalett, fjernvarmeradiatorer, kraner og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Seksjonseier 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 seksjonseier skade i seksjonen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseier straks å sende melding til sameiet.

(6) Seksjonseieren plikter å skifte filter på ventilasjonsanlegg i seksjonen to ganger pr år.

(7) Seksjonseier kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen forøvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom seksjonen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, og sluk på utearealer, som er endel av fellesarealer.

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

(4) Seksjonseier skal gi adgang til seksjonen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til uønsket ulempe for seksjonseier eller annen bruker av seksjonen.

(5) Sameiet ved styret skal påse at det blir brøytet innsatsvei for brannvesen på sameiets eiendom.

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

5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte eierseksjon eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Felleskostnadene skal fordeles som angitt nedenfor..

5-1 Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

(1) Kostnader med eiendommen som knytter seg til boligdelen, men som ikke knytter seg til den enkelte boligseksjon, skal fordeles mellom seksjonseierne etter boligseksjonenes BRA med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte seksjonseier av boligseksjonen skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Å-konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre felles tiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

(3) Kostnader til kabel-tv/ internett, lån fellesrom, fastavgifter kommunale avgifter og Heime fordeles med lik sum på alle boligseksjonene.

(4) Oppvarming betales etter BRA iht boligseksjonenes areal, eller med innbetaling av akontobeløp som avregnes etter målt forbruk (kun ved fjernavleste målere).

(5) Unødig uttrykning fra Brann- og redningsetaten vil bli belastet de seksjonseierne som utløser alarmen. Vedlikehold serviceavtale/drift av anleggene faktureres hver for seg eller fordeles etter fordelingsnøkkelen som er mellom bolig og næring.

(6) Ved opptak av lån til vedlikehold/rehabilitering fordeles kostnadene etter BRA i henhold til boligseksjonenes areal, dette gjelder for bygningsmasse og felles installasjoner. **Borettslaget har krav på å kunne oppta eget lån med pant i borettslagets eiendom for å kunne dekke forpliktelse sine ovenfor sameiet.**

- Byggforsikring,
- Kommunale avgifter (med mindre fordeling følger av faktura fra kommunen)
- Kostnader til teknisk vedlikehold av takflater med tilhørende avrenning og overvannsystemer, fasader og bygningsmessige konstruksjoner.
- Kostnader til felles belysning.
- Kostnader til snøbrøyting, og annet vedlikehold av atkomstarealer
- Honorar til tillitsvalgte i sameiet.
- Honorar til forretningsfører og revisor.

Unødig uttrykning fra Brann- og redningsetaten vil bli belastet de seksjonseierne som utløser alarmen.

5-4 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomføres.

5-5 Heftelsesform

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to eller fire andre medlemmer med en eller tre varamedlemmer. Utbygger kan konstituere og sitte i styret inntil sameiet er helt eller delvis overlevert. Fabeltunet Borettslag (org.nr. XXXX) skal være representert i sameiets styre dersom borettslaget eier en eller flere boligseksjoner i sameiet.

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

(3) Årsmøte skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret skal velges av sameiermøtet. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøte skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

7-2 Styremøter

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

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

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

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

7-3 Styrets oppgaver

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

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

7-5 Inhabilitet

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

7-6 Representasjon og fullmakt

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

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

Styret representerer sameierne i styret i parkeringsanlegget og felles utenomhus sameie.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

8-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. . Eiere av andeler i Fabeltunet Borettslag (org.nr. XXXX) der andelen er knyttet til boligseksjon i sameiet kan møte og stemme på årsmøtet med 1 stemme per andel, styret i borettslaget representerer ikke seksjonen/-e knyttet til oppmøtte andeler.

8-6 Møteledelse og protokoll

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

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

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

I årsmøtet har hver boligseksjon én stemme Flertallet regnes etter antall stemmer.

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

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller

utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

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

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.
- endring av vedtektsbestemmelser som gir særlige rettigheter eller plikter til Fabeltunet Borettslag (org.nr. XXXX) eller andelseiere i dette

8-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

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

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

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

9. Forholdet til eierseksjonsloven

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

10. Bruk av bruksenheter og fellesarealer i byggeperioden

Inntil sameiet er etablert og i ordinær drift, vil utbygger ha rett til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte, som å inngå samarbeidsavtale med forretningsfører, heisleverandør, drift, tv og bredbånd o.l

Budsjett

Fabeltunet Boligsameie BKB									
Normalbudsjett 2025 - ett driftsår hensyntatt samtlige seksjoner				22/5/2024					
TOTALT				BOLIG					
				100		%			
KVM				2 907					
Konto	Inntekter								
3600	Felleskostnader drift	1 400 000		1 372 000	2				
3607	Felleskostnader garasje	108 000		108 000	0	150	pr plass		
3605	Oppvarming	0					Avregnes etter forbruk		
36xx	Fastavgift vann, avløp og renovasjon	392 000		392 000			Faktureres direkte til seksjonseier		
36xx	Heime	66 528		66 528	0	99			
3650	Bredbånd	66 528		66 528	0	99	Fiber akses pr enhet		
36xx	Fellesstue?	0		0	0				
Sum inntekter		2 033 056		2 005 056	2				
Kostnader									
6700	Revisjonshonorar	7 000		6 860	1				
5330	Styrehonorar	56 000		54 880	1				
6710	Forretningsførerhonorar	100 000		98 000	2				
6710	HMS/andre forvaltningstjenester	50 000		49 000	1				
5400	Arbeidsgiveravgift	8 008		7 848	1				
6200	Elektrisk energi	150 000		150 000	0				
6290	Oppvarming umålt forbruk	50 000		50 000	0	10	pr kvm pr mnd		
6950	Bredbånd/ kabel-tv	66 528		66 528	0				
6xxx	Fellesstue lån 3567* 7% 17 års nedbetaling	0							
7500	Forsikringer	168 000		164 640	3	3 000	pr enhet		
7760	Fastavgift vann, avløp og renovasjon	392 000		392 000		7 000			
7760	Forbruk Vann og avløp BRA	0		0	0		Faktureres direkte		
Note 1	Generelt rep. og vedlikehold	563 000		563 000	2				
Note 2	Andre driftskostnader	309 000		309 000	2				
Sum kostnader		1 919 536		1 911 756	1				
Inntekter - kostnader pr 31.12		113 520		93 300	1				
Antall seksjoner		56		123	2				
Antall p-plasser		60					? Hvor mange plasser		
Antall p-plasser næring									
Sum m BRA bolig		2 907	kvm	2 907	2				
Driftskostnader pr m² / år, gjennomsnitt		482							
Driftskostnader pr m² / mnd, gj.snitt		40							
(eks. kabel-TV, fjernvarme, komm.avg (renovasjon))									
Dette budsjettet er laget på grunnlag av estimerte kostnader basert på erfaringstall. Det er usikkerhetsfaktorer i budsjettet som bla forsikring , strøm/fjernvarme og serviceavtaler. NB Forbruk oppvarming, varmtvann, kaldtvann og avløp avregnes.									

Fabeltunet Boligsameie BKB					
Note 1					
Rep og vedlikehold					
6602	Driftskostnader fasade/tak	20 000			
6603	Elektro	50 000			
6604	Utvendig vedlikehold	50 000			
6605	Heis	45 000	Serviceavtale		
6613	Ventilasjon	100 000			
6614	Brannsikring	100 000	Serviceavtale		
6607	Garasje/Parkering	108 000	Garasjeport/service		
6609	Annet vedlikehold	50 000			
66##	Egenandel forsikring	20 000			
66##	Lås og beslag	20 000			
Sum rep og vedlikehold		563 000			
Note 2					
Andre driftskostnader:					
6320	Renovasjon	25 000			
6780	Vaktmester/renhold m m	200 000			
6783	Sesongtjenester	50 000			
6860	Møter, kurs	10 000			
6870	Kostnader tillitsvalgte	10 000			
6882	Kostnader årsmøte	10 000			
7770	Bank og kortgebyr	4 000			
Sum driftskostnader		309 000			

Fabeltunet Boligsameie BKB							
Utbyggers nr	Snr	Areal m² BRA	Driftskost pr mnd	Oppvarming	Fastavgift V&A, renovasjon /a	Bredbånd pr mnd	Totale felleskostn.
L103	1	52,6	2 111	0	563	99	3 023
L108	2	45,1	1 810	0	563	99	2 721
L101	3	49,5	1 987	0	563	99	2 898
L102	4	60	2 408	0	563	99	3 320
L107	5	51,7	2 075	0	563	99	2 986
L104	6	40,5	1 626	0	563	99	2 537
L105	7	40,5	1 626	0	563	99	2 537
L106	8	41	1 646	0	563	99	2 557
L207	9	51,7	2 075	0	563	99	2 986
L208	10	45,1	1 810	0	563	99	2 721
L201	11	49,5	1 987	0	563	99	2 898
L202	12	60	2 408	0	563	99	3 320
L203	13	70,4	2 826	0	563	99	3 737
L204	14	40,5	1 626	0	563	99	2 537
L205	15	40,5	1 626	0	563	99	2 537
L206	16	41	1 646	0	563	99	2 557
L307	17	51,7	2 075	0	563	99	2 986
L308	18	45,1	1 810	0	563	99	2 721
L301	19	49,5	1 987	0	563	99	2 898
L302	20	60	2 408	0	563	99	3 320
L303	21	70,4	2 826	0	563	99	3 737
L304	22	40,5	1 626	0	563	99	2 537
L305	23	40,5	1 626	0	563	99	2 537
L306	24	41	1 646	0	563	99	2 557
L407	25	51,7	2 075	0	563	99	2 986
L408	26	45,1	1 810	0	563	99	2 721
L401	27	49,5	1 987	0	563	99	2 898
L402	28	60	2 408	0	563	99	3 320
L403	29	70,4	2 826	0	563	99	3 737
L404	30	40,5	1 626	0	563	99	2 537
L405	31	40,5	1 626	0	563	99	2 537
L406	32	41	1 646	0	563	99	2 557
K101	33	49,9	2 003	0	563	99	2 914
K102	34	60,6	2 432	0	563	99	3 344
K103	35	52	2 087	0	563	99	2 998
K104	36	40,5	1 626	0	563	99	2 537
K105	37	40,5	1 626	0	563	99	2 537
K106	38	75,1	3 014	0	563	99	3 926
K201	39	49,9	2 003	0	563	99	2 914
K202	40	60,6	2 432	0	563	99	3 344
K203	41	70,4	2 826	0	563	99	3 737
K204	42	40,5	1 626	0	563	99	2 537
K205	43	40,5	1 626	0	563	99	2 537
K206	44	75,1	3 014	0	563	99	3 926
K301	45	49,9	2 003	0	563	99	2 914
K302	46	60,6	2 432	0	563	99	3 344
K303	47	70,4	2 826	0	563	99	3 737
K304	48	40,5	1 626	0	563	99	2 537
K305	49	40,5	1 626	0	563	99	2 537
K306	50	75,1	3 014	0	563	99	3 926
K401	51	49,9	2 003	0	563	99	2 914
K402	52	60,6	2 432	0	563	99	3 344
K403	53	70,4	2 826	0	563	99	3 737
K404	54	40,5	1 626	0	563	99	2 537
K405	55	40,5	1 626	0	563	99	2 537
K406	56	75,1	3 014	0	563	99	3 926
		2907	116 667			5 544	167 695
		</					

Priseksempel kommunale gebyrer:

Årsgebyr vann og avløp - måleravlest forbruk, registrert forbruk 7.108 m³, fastledd lav sats, a

Priseksempel vannmåler					
	Antall	x	Pris	=	Sum
Fastledd vann kombi	1	x	25584	=	25584
Forbruk vann, m ³	7108	x	17,23	=	122470,84
Fastledd avløp kombi	1	x	31202	=	31202
Forbruk avløp, m ³	7108	x	23,4	=	166327,2
Renovasjon 140 l	1	x	5 500	=	5 500
Feie/ tilsynsgebyr inntil 3.etg	1	x	1500	=	1500
Sum å betale					352 584

Priseksempel kommunale gebyrer:

Årsgebyr vann og avløp - måleravlest forbruk, registrert forbruk 150 m³, fastledd lav sats, avf

Priseksempel vannmåler					
	Antall	x	Pris	=	Sum
Fastledd vann lav sats	1	x	488	=	488
Forbruk vann, m ³	150	x	17,23	=	2 584,50
Fastledd avløp lav sats	1	x	624	=	624
Forbruk avløp, m ³	150	x	23,4	=	3 510
Renovasjon 140 l	1	x	3 072	=	3 072
Feie/ tilsynsgebyr inntil 3.etg	1	x	473	=	473
Sum å betale					10 751,50

Kjøpekontrakt

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

KJØPEKONTRAKT FOR EIERSEKSJON UNDER OPPFØRING

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 eller fritidsbolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

Mellom

Frogner Boligutvikling 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 kjøpekontrakt.

1. Bakgrunn

Kjøpekontraktens omfang fremgår av salgsprospekt med bilag og denne kontrakt. Selgeren 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.”).

Kjøperen har gjennomgått kjøpekontrakten grundig og bekrefter at denne erstatter alle eventuelle tidligere muntlige og skriftlige avtaler, diskusjoner, alternativer, muligheter mv.

vedrørende boligen som ikke er uttrykkelig inntatt i kjøpekontrakten. Kjøpekontrakten kan kun endres ved skriftlig avtale undertegnet av begge parter.

2. Kontraktens objekt

Kontrakten gjelder kjøp av bolig i eierseksjonssameie i prosjektet Fabeltunet.

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 "Sameiet». Kjelleren i byggene vil inneholde parkering, sportsboder, sykkelparkering, tekniske rom og eventuelle fellesarealer.

Selgeren overdrar til kjøperen eierseksjon i Sameiet og eierseksjonen består av bolig og eventuelle tilleggsdeler i grunn/bygg iht. endelig seksjonering, og ideell andel av Sameiets fellesareal.

Selger besørger og bekoster seksjonering.

Endelig seksjonsnummer og adresse vil bli opplyst før overtagelse.

Boligen er foreløpig betegnet som leilighet nr. [[eiendom.alfanavn]] i Fabeltunet, og omtales i videre som Boligen.

Til Boligen medfølger:

- Tilhørende balkonger/terrasse/privat uteareal iht. kontraktstegning
- Sportsbod
- Bruksrett til fellesarealer med begrensninger inntatt i de til enhver tid gjeldende vedtekter og tinglyste heftelser

Hjemmelshaver til Eiendommen er: Frogner Boligutvikling AS.

Kjøper blir som eier av Boligen medlem i et eierseksjonssameie. Kjøper vil få enerett til bruk av sin bolig samt eventuelle tilleggsdeler. Som medlem av eierseksjonssameiet 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.

Seksjonens månedlige felleskostnader er ut fra blant annet erfaringstall stipulert til ca. kr. 55,- pr. BRA-i pr. mnd. for første driftsår, samt ca. kr. 150 pr. måned pr. garasjeplass der dette gjelder. Stipulerte felleskostnader inkluderer ikke kommunale avgifter, a-konto varmt vann til oppvarming og tappevann av Boligen. Kjøper er kjent med at felleskostnadene kan bli justert etter endringer i konsumprisindeks, vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak m.m. Det tas forbehold om at selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer i budsjettpostene.

Kjøper vil få varig og eksklusiv bruksrett til bod. Selger avgjør om boden skal seksjoneres som tilleggsdel til seksjon eller sikres på annen måte, f.eks. tinglyst rett i nabosameie.

Dersom Boligen har markterrasse eller annet privat uteareal på bakkeplan, vil kjøperen få eksklusiv bruksrett til arealet. Selgeren forbeholder seg retten til å bestemme om uteareal seksjoneres som tilleggsdel til seksjonen, eller sikres på annen måte, f.eks. som vedtektsfestet bruksrett i inntil 30 år iht. eierseksjonsloven § 25.

Selgeren forbeholder seg retten til å tildele og fordele parkeringsplasser, boder og utearealer på den måte som anses hensiktsmessig på tidspunktet for overtakelse.

Selgeren forbeholder seg retten til å gjennomføre de sammenføyninger og fradelinger av eiendommen som selger finner hensiktsmessige.

Kjøperen er gjort kjent med at eiendomsorganiseringen fortsatt er under arbeid, og selgeren forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan den endelige organiseringen vil bli. Målet er å etablere en struktur som er praktisk, rettferdig og tilpasset prosjektets samlede behov. Herunder kan antall sameier som vil bli etablert, størrelsen på det enkelte sameie, antall bolig- og næringsseksjoner, organisering av fellesarealene og organisasjonsform for boder, private utearealer og/eller garasje plasser bli justert i lys av f.eks. salgstakt, krav fra offentlige myndigheter eller fremtidig driftsituasjon.

Det tas videre forbehold om at parkeringskjeller kan etableres som separat anleggseiendom og at kjøpers rett til bruk av bod, sykkelparkering, eventuell garasjeplass m.v. i så fall kan bli sikret ved tinglyst realandel i anleggseiendommen. Se nærmere om eiendomsorganiseringen i kontraktens punkt 15.

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

Tegninger og illustrasjoner i prospektet, internettside og øvrig tegningsmaterialet er kun av illustrativ karakter. Ved eventuelle avvik gjelder leveransebeskrivelsen foran prospektet og tegninger. Omfanget av leveransen er begrenset til leveransebeskrivelsen.

Alle opplysninger i leveransebeskrivelse og salgsoppgave er gitt med forbehold om selgers rett til endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer Boligens generelle standard vesentlig. Kjøperen aksepterer uten prisjustering at selgeren har rett til å foreta slike endringer. Selgeren forbeholder seg også retten til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg på bygningene samt ut- og innvendige fellesarealer, uten at kjøperen kan kreve endringer i pris.

3. KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

3.1 Kjøpesummen

Kjøpesummen for boligen utgjør kr. [[kontrakt.kjopesum]] + omkostninger.

Betalingsplan:

1. Delbetaling:

Etter kontraktsignering innbetales kr 100 000,-

2. Resterende kjøpesum:

Betales innen overtakelse, jf. kontraktens punkt 10.

Kjøperen har rett til å holde tilbake hele kjøpesummen frem til det er dokumentert at selgeren har stilt garanti iht. buofl. § 12, jf. kontraktens punkt 4. I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale følgende omkostninger:

[[*kostnad.beskrivelse]]	kr. [[*kostnad.belop]],-
Omkostninger total	kr. [[kontrakt.totaleomkostninger]],-
	kr.
Totalt kjøpesum og omkostninger	[[kontrakt.kjopesumogomkostn]],-

Omkostningene og eventuelle tilvalg og endringsarbeider forfaller til betaling samtidig med restvederlaget. Det gjøres oppmerksom på at pengene skal være disponibel på klientkonto to virkedager før overtagelsen finner sted.

Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysingtidspunktet for den enkelte seksjon. Dokumentavgiften er foreløpig anslått til ca. kr.x,- pr. kvm BRA-i. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer, og endringer i tomteverdien.

Det er avtalt at det skal forskuddsinnbetales 3 måneders felleskostnader til forretningsfører ved overtagelse slik at sameiet opparbeider seg likviditet. Dette faktureres kjøper direkte fra forretningsfører.

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. Tinglysingsgebyret er på kr 545,- for hvert panterettsdokument kjøperen ønsker å tinglyse i forbindelse med etablering av lån per i dag.

Meglerprovisjon betales av selgeren.

4. Selger plikt til å stille garantier

Selger skal straks etter at avtale er inngått, stille garanti etter buofl. § 12. Dersom selger ikke oppfyller plikten til straks å stille garanti, har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag frem til det er dokumentert at garantien foreligger, jf. kontraktens punkt 3.

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

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

Dersom selger ønsker å få utbetalt innbetalt forskudd skal, skal selger i tillegg stille forskuddsgaranti etter buofl. § 47. Forskuddet vil da betales til selger/byggelånsbank og godskriving av renter opphører.

5. OPPGJØR

Elektronisk tinglysning - Viktig informasjon til kjøpers bank:

Skal oppgjøret tinglyses elektronisk må kjøpers BankID-signerte pantedokument sendes til følgende organisasjonsnummer via Altinn: 998 387 361 (Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS) 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 **"Oppgjør."**

Oppgjøret gjennomføres i henhold til denne kontrakt inngått mellom kjøper og selger.

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

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglers klientkonto nr. [[kontrakt.klientkonto]] og merkes med KID [[kontrakt.kid]]. Innbetalinger regnes ikke som betalt med befriende virkning for kjøper før de er godskrevet (valutert) meglers klientkonto. Valuteringsdato er utgangspunkt for renteberegning mellom partene. Kopi av alle innbetalinger skal mailes til **oppgjør@sem-johnsen.no** merket med KID. Husk å sladde personopplysninger, men de siste 5 siffer i kontonummer må fremgå.

Eiendommen tinglyses i kjøpers navn først ved tidspunkt for ferdigstillelse og overtagelse.

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 seksjonen.

Selv om det er avtalt forskuddsbetalinger har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag inntil det er dokumentert at det er stilt entreprenørgaranti i samsvar med buofl. § 12.

Kjøperen må innbetale sluttoppgjøret fullt ut før kjøperen kan få tilgang til bygget eller nøkler blir overlevert.

Kjøpesum og omkostninger kan kun innbetales fra bankkonto hvor kjøperen er kontoinnehaver. I tillegg kan også i-☐nansinstitusjoner/banker som er

långiver for kjøperen innbetale, eller meglerforetak som har gjennomført salg av kjøpers bolig/fritidseiendom.

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.

Forsinket innbetaling fra Kjøper

For den del av kjøpesummen som ikke måtte være betalt til megleren i rett tid, betaler kjøperen forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven til selgeren. Denne bestemmelse gir dog ikke kjøperen rett til å forlenge betalingsfristen ut over de frister som er avtalt. Ved vesentlig forsinket betaling vil selgeren også kunne stanse arbeidet og/eller heve kontrakten.

Har betaling av kjøpesummen ikke funnet sted innen 30 dager etter forfall, regnes dette normalt som et vesentlig mislighold som gir selgeren rett til å heve kontrakten, jf. buofl. § 57. Selger har i et slikt tilfelle rett, men ikke plikt, til å heve kjøpekontrakten og foreta dekningsvalg.

6. Heftelser

Kjøper er forelagt utskrifter av grunnboken for Eiendommen, datert xx.xx.xxxx, og har gjort seg kjent med denne.

Boligen selges med tinglyste rettigheter og forpliktelser (servitutter) slik de fremgår av grunnboken og salgsoppgaven.

I tillegg har selger rett til å tinglyse nye bestemmelser som er nødvendige eller vurderes som hensiktsmessige for å gjennomføre prosjektet, herunder krav pålagt av offentlige myndigheter eller bestemmelser knyttet til Sameiet, drift/sikkerhet eller naboforhold. Allmenheten vil blant annet få tinglyst rett til ferdsel og opphold i Sameiets uteomhusarealer. Om det blir etablert to sameier blir det gjensidige rettigheter for bruk av utearealer m.m.

Kjøper kan ikke motsette seg slik tinglysing eller kreve prisavslag/erstatning.

Hvis erklæringer ikke er tinglyst før overtagelse, plikter kjøper å medvirke til tinglysning.

Sameiet har pant i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. lov om eierseksjoner § 31.

For øvrig overdras Boligen fri for andre pengeheftelser enn de kjøper selv måtte påhefte i forbindelse med betaling av kjøpesummen. Selger opplyser at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utleggsforretninger, utover det grunnboken viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøtet skal i□nne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter mv. som vedrører Boligen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen.

Megleren skal besørge sletting av eventuelle pengeheftelser i Boligen. Selgeren gir ved denne kontrakts underskrift megleren ugjenkallelig fullmakt til å innfri de lån som fremgår av bekreftet grunnbok og som kjøperen ikke skal overta.

7. Tinglysing og sikkerhet

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) til eiendomsmegler som lyder på et beløp minst tilsvarende kjøpesummen. Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring. Pantedokumentet er tinglyst av eiendomsmegler. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter avtalen.

Eiendomsmegler skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er godtatt til tinglysing. Kjøperen er kjent med at dette kan ta noe tid.

Selgeren utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet skal oppbevares hos megleren inntil tinglysing i□nner sted. Tinglysning vil først i□nne sted når kjøper har innbetalt fullt oppgjør (kjøpesum samt ev. tilvalg og endringsarbeider), inklusive omkostninger og eventuelle renter, jf. punkt 3, 5 og 8.

In-blanco skjøte (åpent skjøte) aksepteres ikke av selger. Kjøper må godtgjøre at kjøpet ikke er i strid med eierseksjonsloven § 23.

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

Dersom matrikkelnummer (herunder seksjonsnummer) ikke er fastsatt ved kontraktsdato, gir partene megler fullmakt til å innsette matrikkelnummer i skjøtet og eventuelle panteretter så snart dette er avklart.

Selger er ikke ansvarlig for forsinkelse pga. sen offentlig saksbehandling. Det tas forbehold om at offentlige myndigheters saksbehandlingstid medfører at fradeling/sammenføring av eventuelle tomteparseller og seksjonering blir forsinket. Såfremt slik organisering av Eiendommen og/eller Sameiet ikke er gjennomført ved overtagelse, vil overskjøting til kjøper skje så snart det praktisk lar seg gjennomføre, uten at dette er å anse som et mislighold som gir kjøperen krav på mangels- eller forsinkelsesbeføyelser. Dersom selger ønsker å disponere kjøpesummen før skjøtet er tinglyst må garanti iht. buofl. § 47 stilles, jf. pkt. 4.

8. Endringsarbeider, tilleggsarbeider og tilvalg

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

Partene er enige om at alle endringer, tillegg eller tilvalg («Endringer») til kontrakten skal skje skriftlig, også etter inngåelsen av kjøpekontrakten.

Mulige tilvalg vil bli presentert i en egen tilvalgsportal. Selgeren vil orientere kjøperen når tilvalgportalen m.v. er tilgjengelig og innenfor hvilke tidsrom tilleggs- og endringsarbeider kan bestilles.

Selgeren er uansett ikke forpliktet til å utføre tilleggs- eller endringsarbeider 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 selgeren som ikke står i forhold til kjøperens interesse i å kreve arbeidet utført. Selgeren har rett til å ta betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jf. buofl. § 44.

Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som de opprinnelig avtalte hovedytelsene:

Endringene innebærer at beskrivelsen av salgsobjektet i § 2, med vedlegg, justeres i henhold til de avtalte endringer og tilvalg. Det er også etter Endringene selger som er ansvarlig for hele leveransen av Boligen, 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.

Når det gjelder garantien som skal stilles etter bustadoppføringslova § 12, er utgangspunktet at denne beregnes av det vederlag som er avtalt i kontrakten. Som regel avtales endringer og tillegg/tilvalg etter kontrakt er skrevet. Slike endringer fører til en justering av det avtalte vederlaget, men en slik senere justering av vederlaget medfører ikke at § 12 garantien økes.

Alle endrings- og/eller tilleggsarbeider skal være betalt senest på tidspunkt for overtakelse.

Ved bestilling av tilvalg og endringer utover 5 % av kjøpesummen for Boligens kan overskytende kreves forskuddsbetalt. Dette forutsetter at selger stiller nødvendige garantier iht. bustadoppføringslova § 12 og § 47 før kjøper plikter å betale. Dersom selger ønsker å få utbetalt beløp innbetalt av kjøper før hjemmelsoverføring stilles det garanti etter bustadoppføringslova § 47 for utbetalingen.

Etter igangsetting av prosjektet vil det gis frister for tilvalgs- og endringsarbeider. Inngås kjøpekontrakt etter igangsetting, kan frister for tilvalg og endringer være utløpt. Eventuelle endringer må da avtales særskilt.

9. Sameiet

Kjøperen og hans rettsetterfølgere har rett og plikt til å være medlem av Sameiet. Sameiet administrerer fellesinteressene, herunder driften av utomhusanlegg og fellesarealer.

Kjøper plikter å rette seg etter Sameiets vedtekter og eventuelle ordensregler, samt fra overtagelse betale sin forholdsmessige andel av felleskostnadene til Sameiet.

Regler for styring og drift av Sameiet følger av eierseksjonsloven.

Utkast til vedtekter og driftsbudsjett for første driftsår er vedlegg til kjøpekontrakt. Vedtektene regulerer forholdet mellom seksjonseierne, herunder fordeling av fellesutgifter, vedlikeholdsansvar, stemmerettsregler og arealer med enerett til bruk for henholdsvis bolig og næring. Det forutsettes at kjøperen aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen, selv om utkastet må oppfattes som en overordnet ramme for å gi et bilde av kjøpers rettigheter og plikter, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale vedtak m.v. Vedtekter fastsettes av selgeren i forbindelse med innsendelse av søknad om seksjonering. Selger tar forbehold om endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtagelse. Det tas videre forbehold om endringer i driftsbudsjettet.

Kjøperen er kjent med at Sameiets felleskostnader først vil bli endelig fastsatt etter stiftelsen av Sameiet, og etter hvert som Sameiet får erfaring med de utgifter/kostnader som påløper. Stipulerte felleskostnader er basert på utkast til driftsbudsjett. Tallene er basert på erfaringstall, og det tas forbehold om endringer. Endelig driftsbudsjett og felleskostnader vedtas av Sameiets styre. Størrelsen på utgiftene avhenger blant annet av hvilke ytelser/tjenester Sameiet rekvirerer og utvikling av markedsprisen for disse ytelsene. Stipulerte felleskostnader inkluderer blant annet grunnpakke tv/internett, forretningsførsel, bygningsforsikring, renhold av fellesarealer, vaktmestertjenester, løpende drift og serviceavtaler m.m.

Stipulerte felleskostnader inkluderer ikke kommunale avgifter, a-konto varmt vann til oppvarming og tappevann eller oppvarming av Boligen. Selger tar forbehold om at Bærum kommune aksepterer løsningen med direkte fakturering av kommunale avgifter m.v. til den enkelte seksjonseier.

Selger har engasjert Asker og Bærum Boligbyggelag BA (ABBL) som forretningsfører for Sameiet for Sameiets regning. Det er inngått en avtale med bindingstid på 3 år.

Selger har på vegne av Sameiet rett til å inngå leverandør- og serviceavtaler som er hensiktsmessige for drift og vedlikehold med bindingstid på inntil 5 år. Avtale som gjelder leveranse av energi/varme, og ladeanlegg for elbil kan inngås med lengre bindingstid.

10. Overtagelse og ferdigbefaring

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 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. Denne endelige datoen er bindende og skal ligge innenfor overtagelsesperioden. Kjøper får rett til å kreve dagmulkt fra den endelige overtakelsesdatoen, jf. buofl. § 18.

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

På tidspunktet for inngåelse av denne kjøpekontrakt pågår det krig i Europa og det er innført sanksjoner som kan få konsekvenser for bygg- og anleggsbransjen generelt og for prosjektet og kan medføre blant annet manglende eller forsinkede leveranser av materiell, mangel på nødvendig arbeidskraft m.v., noe som igjen kan medføre forsinket ferdigstillelse av prosjektet. Per kontraktsinngåelse har ikke selger informasjon om at det vil bli forsinkelser i prosjektet. Dersom utførelse av arbeid eller prosjektets fremdrift for øvrig påvirkes av krigen, gir dette rett til forlengelse av alle frister i kontrakten, herunder frist for ferdigstillelse av arbeid og endelig overtagelsesdato. Dette gjelder også dersom utførelse eller leveranse fra underentreprenør eller annen leverandør påvirkes.

Kjøper har ikke rett til å overta Boligen før hele kjøpesummen, inklusive endringer/tilleggsbestillinger, omkostninger og eventuelle renter er innbetalt og registrert på Meglers klientkonto.

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 kjøperen, 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. Overtar ikke kjøperen til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har kjøper risikoen fra det tidspunkt kjøper kunne ha fått overtatt bruken.

Alle utgifter vedrørende Boligen, herunder utgifter til nødvendig oppvarming, bæres av kjøper fra og med overtagelsesdagen.

11. Selgers forbehold om realisering

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av avtalen:

- At det gis nødvendige offentlige tillatelser for gjennomføring av prosjektet, herunder rammetillatelse og igangsettingstillatelser.
- At det inngås en for selger tilfredsstillende entrepriseavtale.
- At det inngås kjøpekontrakter tilsvarende minimum 60 % av verdien av boligene i byggetrinn 1 iht. prisliste.
- At det foreligger tilfredsstillende byggelånsfinansiering.
- At styret beslutter byggestart.

Mottar ikke kjøper varsel innen xx.xx.xxxx 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 3 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.

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.

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.

12. Forhåndsbefaring og overtagelsesforretning

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. Selger fører referat fra forhåndsbefaringen.

Overtagelsesforretningen gjennomføres mellom kl. 08.00 og 16.00.

På overtagelsesforretningen skal selger og kjøper foreta en ferdigbefaring hvor Boligen besiktiges i fellesskap. Det skal føres protokoll fra befaringen, og eventuelle mangler noteres. Protokollen undertegnes av begge parter.

Dersom en av partene unnlater å møte til befaringen uten gyldig grunn, kan den andre parten avholde denne alene, herunder undertegne protokollen. Hvis det er kjøper som ikke møter, og kjøper har fått skriftlig beskjed om hva dette innebærer etter buofl. §§ 14 og 15, regnes Boligen som godkjent og overtatt, så fremt fullt oppgjør er betalt, selv om kjøper ikke har vært til stede.

Overtagelsesprotokollen skal sendes til megleren pr. e-post umiddelbart etter overtagelsen. Megleren foretar oppgjør til selgeren på grunnlag av overtagelsesprotokollen.

Kjøper svarer fra overtagelsen for alle Boligens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter. Boligen overtas i byggerengjort stand.

Overtagelsesforretning kan gjennomføres selv om det gjenstår byggarbeider på Eiendommen, herunder utomhusarbeider, arbeider på øvrige boliger i prosjektet og arbeider som skal utføres på fellesarealene. Eventuelle gjenstående utomhusarbeider i Sameiet skal utføres innen rimelig tid hensyntatt årstid og rasjonell fremdrift.

Inntil samtlige leiligheter i prosjektet med tilhørende utomhusarealer er ferdigstilt, har selger rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer, rigg og utstyr på området. Denne retten gjelder så lenge byggarbeidene i prosjektet pågår.

Eventuelle skader dette påfører Eiendommen, skal selger snarest utbedre for egen regning.

13. Mangler ved overtagelse

Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overfl.,atebehandlinger kan ikke påberopes av kjøperen etter overtagelsen. Selgeren plikter å rette eventuelle feil/mangler som inngår i protokollen, og som selgeren 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 kjøperen 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 kontoen 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 innskattingsinstitusjon. Selger har krav på forsinkelsesrente for beløp som er uberettiget deponert.

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

Kjøper kan kun nekte overtagelse dersom Boligen på overtagelsestidspunktet har mangel som gir rimelig grunn til å nekte overtagelse jf. buofl. § 15 tredje ledd.

14. Ferdigattest / Midlertidig brukstillatelse

Selger er ansvarlig for at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på Boligen senest på overtagelsesdagen.

Det kan bli aktuelt at overtagelse skjer på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse, f.eks. fordi arbeider på utomhus fellesarealer ikke er ferdigstilt. Av midlertidig brukstillatelse skal det fremgå hvilke arbeider som må ferdigstilles før ferdigattest kan gis.

Ved overtagelse mot midlertidig brukstillatelse, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Ved slik overtagelse er eiendomsmegler forpliktet til å gjøre kjøper oppmerksom på at det bør etableres tilstrekkelig sikkerhet for kjøpers krav. Eiendomsmegler skal deretter bistå partene med å etablere tilfredsstillende sikkerhet som ivaretar kjøpers interesser.

Kjøper kan ikke ta Boligen i bruk dersom midlertidig brukstillatelse ikke foreligger, og har rett til å nekte overtagelse frem til den er utstedt.

15. Overtagelse av ut - og innvendige fellesarealer

Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesarealene formelt overtas samtidig med Boligen på overtagelsesdagen. Styret i Sameiet får ved signatur på denne kontrakten fullmakt til å gå overtakelse av Sameiets fellesarealer. Overtakelsen gjennomføres etter boligkjøpere er valgt inn i styret av Sameiets årsmøte. Selger kaller inn styret når fellesarealene er ferdigstilt. Overtagelse av fellesarealer kan også gjennomføres trinnvis. Det skal føres protokoll og eventuelle mangler og gjenstående arbeider som skal utbedres skal noteres. Dersom det er mangler ved fellesarealene på overtagelsestidspunktet, og styret på vegne av kjøper ønsker å tilbakeholde et beløp etter buofl. § 31 for å sikre retting/ferdigstillelse, skal dette protokollføres på overtagelsesprotokollen eller på annen måte skriftlig varsles eiendomsmegler og selger før hjemmelsovergang.

Fremdriften og ferdigstillelse av arbeidene skal også protokolleres. Ved tilbakehold gir kjøper fullmakt til styret i Sameiet om å frigi beløp ved ferdigstillelse.

16. Forsikring

Eiendommen vil bli fullverdiforsikret og vil av selgeren bli holdt tilsvarende forsikret frem til overtagelsen, jf. buofl. § 13 siste ledd. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen. Deretter må Sameiet selv sørge for forsikring.

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

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

17. Selgers mangelsansvar / Kjøpers reklamasjonsplikt

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 i-, g., herunder retting av mangel, tilbakehold av kjøpesum, erstatning eller heving, på nærmere vilkår som beskrevet i bustadoppføringslova.

Kjøper mister retten til å gjøre mangler gjeldende dersom det ikke rettidig er sendt reklamasjon til selger i tråd med 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 av Boligen, jf. buofl. § 16. Det skal føres protokoll fra denne, som skal undertegnes av kjøper og selger.

Dersom det ikke er til klar ulempe for kjøper, eller medfører forringelse av Boligen, kan selger kreve at utbedring av mangler som er fremsatt etter overtagelsen skjer samlet etter kontrollbefaringen.

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 boui-, § 33, 2. ledd, rett til å gi kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring.

Selger er ikke ansvarlig for mangler, skjulte eller åpenbare, som skyldes kjøpers bruk av Boligen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at selgers plikt til å utbedre feil eller mangler, ikke omfatter reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold, eller sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlig krymping når materialvalg og materialbehandling har vært forsvarlig fra selgers side. I nye bygg vil det normalt oppstå svinriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

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

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. Kjøper har plikt til å kvittere for utført arbeid etter hvert som dette avsluttes.

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.

18. Selgers kontraktsbrudd

Er selgers ytelse forsinket etter kjøpekontraktens bestemmelser sammenholdt med buofl. § 17, kan kjøper kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i buofl. §§ 18 i-, g. Slike sanksjoner kan være å holde igjen hele eller deler av kjøpesummen, kreve dagmulkt, kreve erstatning eller å heve avtalen, på nærmere vilkår i bustadoppføringslova.

19. Kjøpers kontraktsbrudd

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

Ved avbestilling reguleres erstatningen av buofl. § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap og merkostnader som følge av hevingen. 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. Ved avbestilling før selger har

vedtatt byggestart, skal kjøper betale et avbestillingsgebyr til selger på minimum 2% av kjøpesummen, dog minimum 100 000,- jf. buofl. § 54.

Selgeren tar forbehold om å heve avtalen som følge av manglende betaling også etter overtagelse eller etter at skjøte er gitt forbrukeren, jf. buofl. § 57 andre ledd. Selgeren har ved vesentlig mislighold fra kjøper, som gir rett til å heve kontrakten, rett til å få dekket sitt dokumenterte tap og dokumenterte påførte kostnader gjennom dekningsvalg.

Dersom kjøperen har overtatt og/eller trått inn i Boligen og kjøperen misligholder betaling av kjøpesummen som nevnt, vedtar kjøperen direkte tvangsfravikelse fra Boligen, idet kjøper da ikke har rett til å besitte Boligen og misligholdet skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3. ledd bokstav e).

20. Særskilte bestemmelser

Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid og eventuell justering i fremdriften for overtagelse/ innflytting, hjemmelsoverføring med videre som følge av dette.

Selger forbeholder seg retten til å disponere, omdisponere og/eller avhende arealer som ikke inngår som nødvendige deler av den enkelte seksjon eller som ikke anses som nødvendige fellesarealer for prosjektets gjennomføring, drift eller organisering. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, rett til å selge overskuddsarealer, endre bruken av arealer fra boligformål til næringsformål eller omvendt, samt å endre sammensetningen av seksjoner ved sammenslåing, deling eller annen tilpasning. Kjøper plikter til å medvirke til at Selger kan gjennomføre prosjektet og eventuelle endringer Selger tråkker for godt å gjøre i utviklingsprosjektet. Medvirkningsplikten omfatter, men er ikke begrenset til, signering av eventuelle offentligrettslige søknader/erklæringer og privatrettslige erklæringer i forbindelse med fradelinger/ seksjoneringer, grensejusteringer, organisering/reorganisering av arealer, tinglysing av dokumenter for riktig eierforhold og ved behov for gjennomføring av eventuelle korreksjoner av de tinglyste dokumentene.

Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og salgstegninger/plantegninger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som er retningsgivende. Dersom det er avvik mellom prospekt/ internettside og leveransebeskrivelsen, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til dette.

Alle opplysninger i leveransebeskrivelse og salgsoppgave er gitt med forbehold om selgers rett til endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Kjøperen aksepterer uten prisjustering at selgeren har rett til å foreta slike endringer. Endringer som ikke kvalifiserer til prisavslag kan være innkassing av teknisk anlegg, mindre endring av Boligens areal eller liknende. Installasjoner på kjøkken og bad kan få endret plassering som følge av tilpasning mot sjakter. Tekniske føringer kan bli montert i tak og langs vegger ut over skravur vist på salgstegning. Disse vil bli innkasset eller himling nedforet. Det kan også bli innkassede ventilasjonskanaler over/i skap på kjøkken.

Alle illustrasjoner, 3D-perspektiver, skisser, møblerte plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan således ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, så som f.eks. vaskemaskin og garderobeskap, og det vil derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke

inngår i leveransen. Endelig bebyggelse, både med hensyn til antall boliger, type boliger og plasseringen av disse, vil kunne avvike fra illustrasjonene.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmaterieil vil ikke passe for alle boliger. Innvendige 3D-perspektiver er tatt fra arkitekttegninger av ulike boliger og gjenspeiler ikke nødvendigvis en aktuell bolig. Interessenter oppfordres derfor særskilt til å vurdere dette (solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende bygningsmasse mv.) før budgivning. Det gjøres videre oppmerksom på at omfanget av murer og fyllinger, samt bebyggelse på nabotomter, ikke nødvendigvis fremkommer korrekt av 3D-perspektiver.

Utomhusplanen i prospektet er av en slik karakter at den ikke kan anses som et kart, men en illustrasjonsskisse fra landskapsarkitekt. Utomhusplanen er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse, men er ikke endelig fastsatt og kan endres i forbindelse med detaljprosjekteringen.

Det leveres opplegg for bredbånd som tråkker til hver leilighet, med ett data-/TV-punkt i stue. Dette forutsetter fravik fra Bredbåndsloven.

Det planlegges for at energisentral og ladeinfrastruktur for elbiler overdras til profesjonelle aktører som ivaretar drift og vedlikehold av disse.

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 detaljprosjektert. 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 og kjøper har ingen krav mot hverandre dersom Boligens areal skulle vise seg å være inntil 5 % eller inntil 3 m² BRA-i mindre eller større enn det oppgitte areal.

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

Kjøperen har ikke rett til å transportere sine rettigheter og plikter etter nærværende kjøpekontrakt uten etter samtykke fra selgeren. Selger kan uten nærmere begrunnelse nekte slikt samtykke. En eventuell godkjennelse av salg av kontraktsposisjon vil utløse et transportgebyr stort kr 50 000,- som tilfaller selger. Kjøper er solidarisk ansvarlig med ny kjøper for forpliktelsene under den opprinnelige kjøpekontrakten inntil ny kjøper har signert transportavtalen og innbetalt tilsvarende beløp som kjøper har innbetalt i henhold til kjøpekontrakten. Signert transportkontrakt må være selger i hende senest seks uker før varslet overtakelse.

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Det forutsettes at skjøtet 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, kreves dette forhåndsgodkjent av selger og det påløper et dokumentbehandlingsgebyr til selger på kr 25 000,–. Dette gebyr for endring av kjøper gjelder også dersom selger aksepterer salg av kontraktsposisjon gjennom annen megler enn Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS.

I byggeperioden er ferdsel på byggeplassen beheftet med høy grad av risiko og adgang til befaring vil dermed være begrenset. Ved motstrid mellom leveransebeskrivelsen og tegninger, gjelder leveringsbeskrivelsen.

Kjøper godtar at selger og megler kan bruke elektronisk kommunikasjon for å sende varsler og informasjon etc. Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre eller perlekre i Boligen ved overlevering.

21. Tvister

Tvister mellom partene skal primært søkes løst ved forhandlinger mellom partene.

Fører ikke forhandlinger fram, skal saken avgjøres av de ordinære domstolene ved Boligens verneting. Partene kan imidlertid, etter at tvist er oppstått, avtale at saken skal avgjøres ved voldgift etter reglene i voldgiftsloven av 2004.

22. 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:

- Salgstegning
- Salgsoppgavetekst
- Leveransebeskrivelse
- Fasade- og snitt-tegninger datert
- Foreløpig utomhusplan datert
- Reguleringskart, reguleringsplan og bestemmelser
- Grunnboksutskrift for Eiendommen
- Foreløpig utkast til vedtekter

Dersom det er motstrid mellom romskjema, kvalitetsbeskrivelse og tegninger, skal gjeldende leveranse følge forannevnte rekkefølge. For øvrig gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle bestemmelser foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser.

23. Underskrifter

Denne kontrakt med bilag er signert elektronisk av partene ved bruk av BankID.

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

Selger

Kjøper

Frogner Boligutvikling AS v.

iht. fullmakt

[[*kjoper.navn]]

Notater

Notater

FABELTUNET

≡ *Bakke*