NYDAL PARK

TRINN 2 - BYGG B

ET PROSJEKT I REGI AV

FUNDAMENT GRUPPEN

Madelen Nordli
Fundament Gruppen AS
T: 401 00 390
E: madelen@fundamentgruppen.no

RINGSAKER KOMMUNE

REGULERINGSPLAN FOR NYDALSENGA - BESTEMMELSER

Dato 10.2.2016 Arkivsak ID: 14/5441
Sist revidert 12.2.2020 PLAN-ID: 2014080845

- Vedtatt av kommunestyret: 15.6.2016, sak 73/16
- Endring etter forenkla prosess, vedtatt av planutvalget 26.2.2020, sak 018/20

73/16 DEFINISJONER

PBL Plan- og bygningsloven.

TEK Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven. Gjeldende teknisk forskrift er benevnt TEK 10.

BYA Bebygd areal (BYA) beregnes etter TEK10 § 5-2. Angir det areal i kvadratmeter som bygninger, overbygde åpne areal og konstruksjoner over bakken opptar av terrenget. Åpent parkeringsareal medregnes med 18 m² per biloppstillingsplass. Bruksareal under terreng skal ikke medregnes.

%-BYA For en gitt prosent bebygd areal (%-BYA) vil bygningsarealet variere med arealet av tomta.

BRA Bruksareal for bebyggelse på en tomt beregnet etter Byggteknisk forskrift (TEK) kap. 5 § 5-4. Åpent parkeringsareal medregnes med 18 m² per biloppstillingsplass. Bruksareal under terreng skal ikke medregnes.

%-BRA Forholdet mellom samlet bruksareal på bebyggelsen og tomtas areal.

UNIVERSELL UTFORMING

Ved nybygging og ombygging skal det legges til rette for universell utforming av utearealer og byggverk. Utformingen skal være i samsvar med anbefalte løsninger i gjeldende rundskriv, veiledninger og forskrifter. Det vises bl.a. til TEK 10, kap. 8 og 12.

ESTETIKK OG BYGGESKIKK

Det vises til egne retningslinjer vedtatt i kommuneplan for Ringsaker.

VARSLING OG UNDERSØKELSESPLIKT ETTER LOV OM KULTURMINNER (KML)

Hvis det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter (KML §§ 4 og 6). Varsel skal gis til kulturvernmyndigheten. Kulturvernmyndighet er Hedmark fylkeskommune, kulturavdelingen, Fylkeshuset, 2325 Hamar.

PARKERING

Nødvendige oppstillingsplasser for biler etter kommunale bestemmelser, skal dekkes på egen grunn eller på tilhørende felles parkeringsarealer, PBL § 11-9 nr. 5. For boliger innenfor BK1 og BK2 tillates 1,5 parkeringsplass per boenhet.

TILKNYTNINGSPLIKT TIL FJERNVARME
Planområdet ligger innenfor virkeområdet for bestemmelse til kommuneplanen om tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg, vedtatt i medhold av plan- og bygningslovens § 11-9 nr. 3. Nye bygninger med tilknytningsplikt skal utstyres med varmeanlegg slik at fjernvarme kan nyttes for romoppvarming, ventilasjonsvarme og varmtvann.

EL-FORSYNING
Utbygger plikter å kontakte konsesjonshaver for distribusjon av elektrisitet for å avklare muligheten for tilknytning til distribusjonsnettet.

AREALFORMÅL

Området er regulert for følgende arealformål, jf. plan- og bygningslovens § 12-5:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5, 1. ledd nr. 1)
- Boliger – frittliggende (BF)
- Boliger – småhus (B)
- Boliger – konsentrert småhusbebyggelse (BK)
- Boliger – blokkbebyggelse (BB)
- Energianlegg – Transformator (AE)
- Renovasjon (AR)
- Lekeplass (UL)

SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5, 1. ledd nr. 2)
- Kjøreveg (V)
- Fortau (VF)
- Annen veggrunn – grøntareal (VAG)
- Kollektivholdeplass (KH)

GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5, 1. ledd nr. 3)
- Friområde (GF)

HENSYNSSONER
Området er regulert for følgende hensynssoner, jf. PBL § 12-6:
- Frisiktsone (H140)
- Støy (H220)
- Fordrøyningsmagasin for overvann (H410)
- Bevaring av naturmiljø (H560)

Disse reguleringsbestemmelser er vedtatt med hjemmel i PBL § 12-7:

1. FELLESBESTEMMELSER

1.1. Situasjonsplan

Sammen med søknad om tillatelse etter PBL § 20-1 skal det legges fram en situasjonsplan som viser behandlingen av den ubebygde delen av tomta. Ved trinnvis utbygging skal det lages situasjonsplan for hele det aktuelle byggeområdet. Planen skal vise:

- Tomte- og byggegrenser
- Bebyggelsens plassering og dimensjoner

- Eksisterende og framtidig terreng og eventuelle forstøtningsmurer, eksisterende- og ny vegetasjon.
- Veger og parkeringsarealer, gangvegforbindelser.
- Utforming og plassering av lekearealer og felles oppholdsarealer
- Tilgjengelighet for brannbil med lift i blokkområdene; med minimum 7 m kjørbart felt inntil blokken
- Overvannsanlegg

1.2. Overvann

Overvann skal infiltreres på egen grunn eller fordrøyes. Det tillates ikke at overvann ledes til kommunalt nett eller vassdrag uten fordrøyning. All økning i overvann som følge av utbygging skal fordrøyes lokalt. Fordrøyingsanlegg skal dimensjoneres slik at det ved flomsituasjon er kapasitet til å holde tilbake overvannet inntil vassdraget har ledig kapasitet. Det tillates heller ikke at overvann føres mot dreneringssystem langs offentlig veg.

Overvannsplan for området skal legges fram sammen med første byggesøknad. Planen skal redegjøre for dagens påslipp til kommunal ledning, flomveger i området, størrelse, volum, plassering av fordrøyningsmagasinene, dimensjonerende nedbørsmengde, hvilken returperiode fordrøyningsmagasinene skal dimensjoneres for mht. flomsituasjon i Holabekken og for forholdet til vassdraget nedstrøms.

Planen skal godkjennes av Ringsaker kommune. Vegvesenet og NVE skal gis anledning til å uttale seg før godkjenning. Grunneier er ansvarlig for at det til enhver tid er tilstrekkelig fordrøyningskapasitet innenfor eget område. Jfr. Pkt. 5.3.

1.3. Terrengbearbeiding og matjord

Det skal legges vekt på god terrengtilpasning. Ny bebyggelse skal plasseres i samspill med omgivelsene og ta hensyn til eksisterende terreng på byggetomten og nabotomtene. Nytt terreng skal tilsluttes eksisterende terreng på en naturlig måte.

Overskudd av matjord etter at planområdets interne behov er dekket, skal disponeres til jordbruksformål og ivaretas og gjenbrukes etter gjeldende retningslinjer for flytting av matjord og i samråd med landbrukskontoret i Ringsaker. Det er vesentlig at matjorda disponeres på et slikt vis at jorda sin verdi som jordforbedring og dermed økt potensiale for matproduksjon skal være førende for hvor matjorda flyttes og hvordan den disponeres.

1.4. Tekniske anlegg

Strømledninger og ledninger for tele/tv/datakommunikasjon og liknende skal legges som jordkabler innenfor planområdet.

1.5. Vegareal

Vegskjæringer og vegfyllinger kan tillates å strekke seg ut over grensen for vegformål. Inne på boligeiendommer skal slike deler av veganlegg behandles og vedlikeholdes slik at det ikke oppstår fare eller ulempe for vegens konstruksjon eller vedlikehold.

1.6. Fellesområder

Alle fellesområder, kvartalslekeplass og friarealer skal disponeres og vedlikeholdes av de som bor innenfor planområdet, og skal ikke stenges for allmenheten.

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5, 1. ledd nr. 1)

2.1. Fellesbestemmelser

Innenfor hvert enkelt delområde skal bebyggelsen utformes med et visst felles preg som skaper et velordnet inntrykk. Farger skal være avstemt, og takflatene skal fortrinnsvis ha ens tekking. Huskropper og detaljer skal utformes i samme formspråk. Bygningers høyde måles fra gjennomsnittlig høyde på ferdig planert terreng.

Frittliggende bod kan plasseres inntil 1 m fra regulert kommunal og privat veg. Det samme gjelder garasje når utkjøring fra garasjen skjer langs vegen eller til manøvreringsareal som ikke er en del av vegen. Garasje med innkjøring direkte fra vegen skal plasseres minst 5 m fra formålsgrense for vegen. Garasje og boder kan oppføres med gesimshøyde inntil 3,5 m over terrengnivå ved innkjøringen/inngangen. Innredning til varig opphold er ikke tillatt.

2.2. Område BF1, BF2 og BF3

Områdene er regulert til frittliggende småhusbebyggelse
Maks %-BYA = 40%
Maks mønehøyde er maks 9 m og gesimshøyde 6,5 m. Ved flate tak eller pulttak er maks gesimshøyde henholdsvis 7 m og 8 m.

2.3. Område BK1, BK2, BK3, BK4 og BK5

Områdene er regulert til konsentrert småhusbebyggelse.
Maks %-BYA=60%
Min %-BRA=40%
Bebyggelsen tillates oppført med maksimal møne-/gesimshøyde 9,8/6,6 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. For husrekker som trapper med terrenget måles møne-/gesimshøyde fra planert terreng rundt hver trappende bygningsdel. Takopplett/arker som utgjør mindre enn 1/3 av takets lengde inngår ikke i beregning av møne-/gesimshøyde.

2.4. Område BB1, BB2 og BB3

Områdene er regulert til lavblokk.
Maks %-BYA = 60%
Min %-BRA=60%
Maks mønehøyde og gesimshøyde er 14,0 m. Blokkene skal ha flate tak. Felles garasjeanlegg for en eller flere boligblokker, skal anlegges i kjelleretasjer.

2.5. Uteoppholdsareal

Boligene skal ha minste privat uteoppholdsareal (MUA) på minimum 7,5 m^2 pr boenhet. Balkong og terrasse kan medregnes i MUA.

2.6. Lekeplass - UL

I området skal det opparbeides felles kvartalslekeplass for beboerne i området. Minst 0,5 dekar skal opparbeides som flat ballplass med gress-/kunstgressdekke. Dette arealet skal også kunne fungere som fordrøyningsbasseng for overvann jfr. pkt. 1.3.

2.7. Renovasjon-AR

Innenfor områdene avsatt til renovasjon kan det i samarbeid med det interkommunale renovasjonsselskapet etableres felles løsning for avfallshåndtering. Det forutsettes nedgravde avfallsbeholdere. Renovasjonsområdene skal ha direkte atkomst fra kjøreveg for tømming og vedlikehold. For områdene BF1, BF2 og BF3 tillates tradisjonell avfallshåndtering, basert på separate beholdere for hver husholdning. For de øvrige områdene forutsettes fellesløsning.

2.8. EL-forsyning-AE

Nettstasjonene skal oppføres med god estetisk utforming og plasseres slik at de ikke er til fare eller unødig hinder for omgivelsene. Plassering av nettstasjonene skal koordineres med energiselskapet og kan justeres noe innenfor planområdet etter

nærmere vurdering.

3. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5, pkt. 2)

3.1 Kjøreveg-V

I området kan det anlegges felles atkomstveg med tilhørende sideareal (vegskulder, grøft, skjæringer/ fyllinger). Regulert vegareal V1, V2 og V3 skal være offentlig. Kjøreveg-/gate skal opparbeides med kjørebane og sideareal i samsvar med Retningslinjer for kommunale veger og gater i Ringsaker kommune eller vegvesenets håndbok N100. Avkjørsler fra veg er vist med pilsymbol, men faktisk plassering kan tillates å avvike noe fra plankartet. V4 og V5 skal være privat kjøreveg. V3 skal stenges for gjennomkjøring.

3.2 Fortau-VF

Regulert areal til fortau skal opparbeides samtidig med kjørevegen i området, slik plankartet viser og skal være offentlig.

3.3 Annen veggrunn – grøntareal-VAG

Arealet er avsatt til nødvendig sideareal for fylling og skjæring langs vegen. Det tillates oppført støyskjerm eller anlegges støyvoll innenfor dette arealet langs V1. Vegetasjon skal holdes nede slik at det ikke hindrer sikt langs vegen og i kryssområdene.

3.4 Kollektivholdeplass-KH

Eksisterende holdeplass for buss skal oppgraderes slik at den tilfredsstiller kravene fra Statens vegvesen. (jfr. SVV Håndbok 100 om veg- og gateutforming). Det skal tilrettelegges for tilgjengelighet for alle brukergrupper og av-/påstigningsrampe skal ha direkte tilknytning til gangveg/ fortau.

4. GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5, 1. ledd nr. 3)

4.1 Friområde-GF

Innenfor området avsatt til friområde, skal det ikke oppføres bebyggelse eller annet bygningsmessig hinder for allmenn ferdsel. Det skal anlegges og vedlikeholdes enkel turveg gjennom område GF1 og GF2, og brøyting av denne er tillatt. Enkle tiltak som fremmer bruk av området som friområde kan tillates. Arealene for øvrig skal ha naturkarakter.

5. HENSYNSSONER (§ 12-6)

5.1 Frisiktsone

Frisiktsone i vegkryss er vist på plankartet. I frisiktsoner skal eventuelle sikthindringer ikke være høyere enn 0,5 m over kjørebanenivå for primærvegen.

5.2 Støysoner

Hensynsone for støy med og uten støyskjerming er avmerket på plankartet. Grenseverdiene i den sentrale retningslinje T-1442 for behandling av støy i arealplanleggingen forutsettes overholdt i hele planområdet. Det er utarbeidet egen støyrapport knyttet til trafikkstøy langs fylkesvegen, og nødvendige tiltak som følge av denne forutsettes gjennomført innenfor planens rammer.
Støyskjerming kan løses ved hjelp av eksempelvis jordvoll, skjerm, garasje-/carportv. Det skal være et variert uttrykk mot veien, for eksempel ved bruk av ulik utforming, materialbruk, farger og beplantning. I tillegg skal 2. etasje i boligene i støysonen i nødvendig grad fasadeisoleres. Soverom bør legges på den stille siden av bygningen.

5.3 Overvann-flomfare

Sonen viser areal som vil være utsatt for flom/oversvømmelse. Området vil være

fordrøyningsbasseng for overvann. For å unngå at hele arealet settes under vann ved mindre hendelser, bør oversvømmelsesarealet i fordrøyningsmagasinet terrasseres.

5.4 Bevaring av naturmiljø

Innenfor hensynsonen skal området forvaltes i samsvar med forskrift om utvalgte naturtyper vedtatt 13.5.2011 og Handlingsplan for utvalgt naturtype hul eik (DN-rapport 1-2012) eller senere vedtatte forskrifter/handlingsplaner.

6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 VA-plan

Før det kan godkjennes enkelttiltak i planområdet, skal det foreligge godkjent plan for vannforsyning, avløpsanlegg, brannhydranter og overvannshåndtering. Utbyggingstakten må tilpasses kapasiteten på kommunens VA-nett. Det gjelder også mht brannvann (50 l/s). Kommunen har en VA-norm som skal legges til grunn for VA-anlegg og tiltak som berører traseer for VA-anlegg.

6.2 Avtale om utbygging

Utbygger skal sørge for avtaler med kommunen, Statens vegvesen og aktuelle ledningseiere for anlegg og overtagelse av vann- og avløpsnett, offentlige veger herunder bussholdeplasser og trafikksikkerhetstiltak knyttet til fv 58, strøm, kabler og fjernvarmeledninger før det gis tillatelse til oppføring av ny bebyggelse.

6.3 Utbyggingsrekkefølge

Det tillates ikke igangsatt utbygging på mer enn 3 delområder samtidig. Minimum 2/3 av områdene må være utbygd og alle fellesanlegg knyttet til delområdet må være etablert før det igangsettes bygging på flere delområder.

6.4 Trafikksikkerhetstiltak

- Lyksetvegen skal utvides i henhold til kommunens retningslinjer for kommunale veger, til samleveg, Sa1 med fortau. Lyksetvegen med fortau skal være ferdigstilt før det gis tillatelse til oppføring av ny bebyggelse på område BB2, BB3, BK4, BK5 og BK3.

Før ny bebyggelse i området kan tas i bruk, skal følgende være etablert:

- Bussholdeplass langs fylkesvegen på begge sider av vegen, nær krysset med Lyksetvegen. Holdeplassene skal utformes slik at den tilfredsstiller gjeldende dimensjoneringskrav, med tilgjengelighet for alle brukergrupper.

- Trafikksikre krysninger for gående og syklende i kryssene med fv. 58 ved kryss Lyksetvegen og Furnes ungdomsskole. Type tiltak må avklares i dialog med og godkjennes av Statens vegvesen.

- Fortau langs hovedatkomstveg, med forbindelse til sammenhengende gang- og sykkelveg-nett i området etableres i takt med utbyggingen av de enkelte byggeområdene for bolig.

6.5 Lekeplass og uteareal

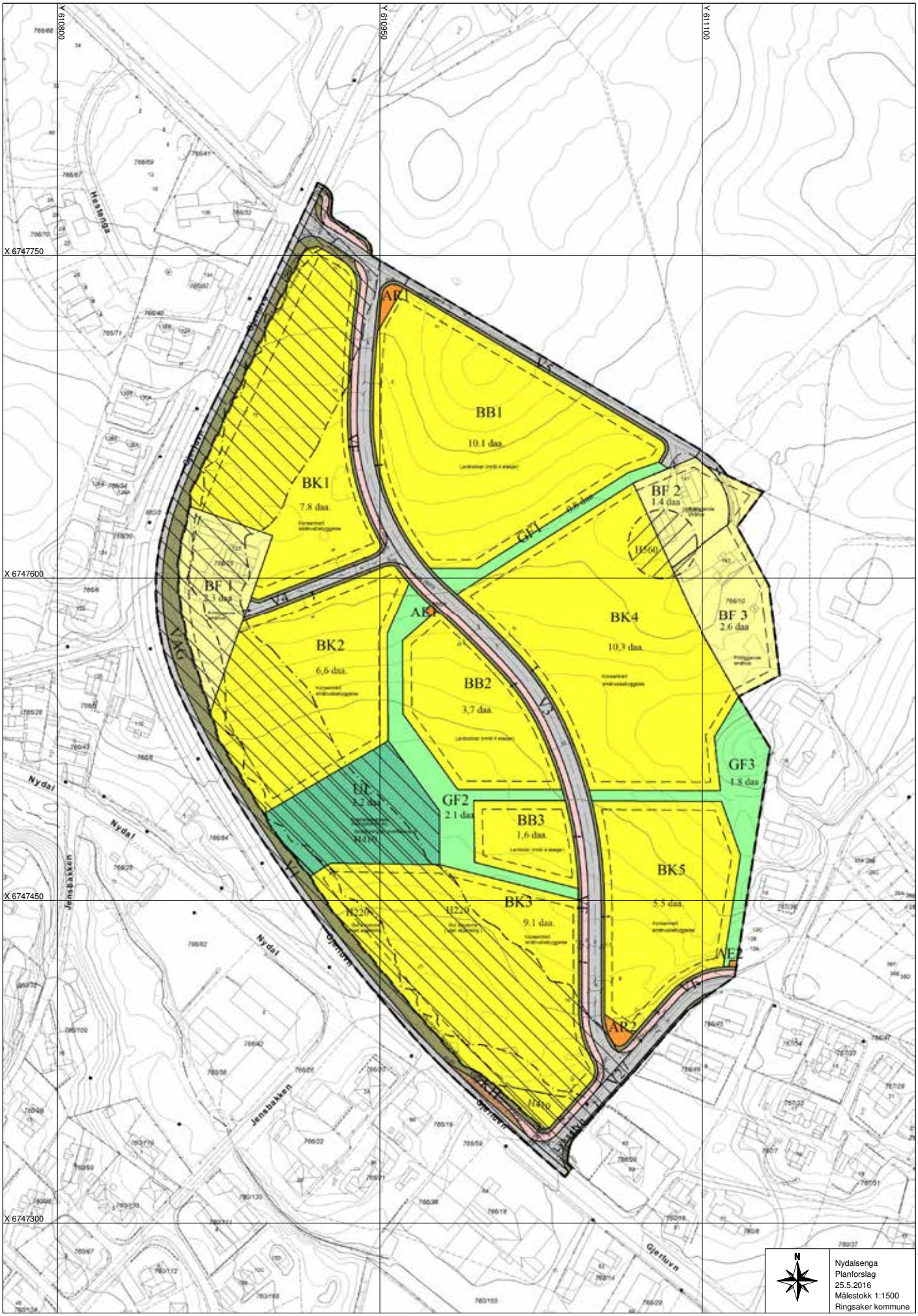
En nærlekeplass på min 150 m^2 skal være etablert før det gis brukstillatelse for bebyggelse i det aktuelle området. Ved flere enn 25 boliger innenfor feltet skal lekeplassens størrelse økes forholdsmessig eller det anlegges flere lekeplasser med minimum 150 m^2. Gangavstand fra boligene bør ikke overskride 50-100 meter.

I tillegg skal kvartalslekeplass være etablert i henhold til krav i pkt. 2.6 før det gis brukstillatelse for mer enn 100 boenheter til sammen i planområdet.

Utomhusarealer og turveger i friområdene skal opparbeides samtidig med byggearbeidene for øvrig.

6.6 Dyrka mark og plan for ivaretakelse og gjenbruk av matjord

Før rammetillatelse for tiltak i områder med dyrket mark, skal det foreligge plan for disponering av matjord (se bestemmelse 1.3) som skal godkjennes av kommunen.



N

Nydalsenga
Planforslag
25.5.2016
Målestokk 1:1500
Ringsaker kommune

Vedtekter
for

Sameiet Nydal Park 2, org. nr. <organisasjonsnummer>

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
(Endret på årsmøte <dato>.)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Nydal Park 2. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 42 boligseksjoner på eiendommen gnr. 766, bnr. 81 i Ringsaker kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og to tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
Seksjonerte tilleggsdeler består av

- bod,
- parkeringsplasser (i garasjekjeller)

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

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

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser (som tilleggsdel)

4-1 Organisering
Sameiet/seksjonseierne disponerer x parkeringsplasser. Av disse ligger

- x som tilleggsareal (Alternativ 1)
- x som fellesareal (Alternativ 2)
- x som egen anleggseiendom (Alternativ 3)
- x på egen grunneiendom

4-2 Rettslig disposisjonsrett
(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplass kan bare selges sammen med hoveddelen.

(3) Utleie kan bare skje til andre sameiere/beboere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Vedlikehold
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

4-4 Felleskostnader
Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom seksjonseierne i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles med 50 % etter sameiebrøken og 50 % lik fordeling, med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers 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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til tre andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte 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 alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 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.

8-4 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.

8-5 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.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og 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.

9-2 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.

9-3 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. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(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 9-2 (1).

9-4 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 årsrapport
- 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 seksjonseiere 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 stedet 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.

9-5 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 på årsmøtet og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. 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.

9-6 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.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

9-8 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. 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

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 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, besluttes 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 fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) 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 seksjonseiernes 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.

9-11 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.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

FORSLAG TIL DRIFTSBUDSJETT

	SUM UTGIFTER TIL FORDELING	
DRIFTSKOSTNADER	FORDELES ETTER BRØK	FORDELES ETTER ANTALL
Revisor	5 000	
Forretningsførsel inkl. avregning	75 000	
Styrehonorar	35 000	
Arbeidsgiveravgift	5 000	
Vaktmester	75 000	
Drift/vedlikehold	110 000	
Vedlikehold heis	30 000	
Forsikringer	85 000	
Strøm gården felleslys	30 000	
Kabel-TV avgifter		211 176
Andre driftsutgifter (gress, snø, renhold m.m)	90 000	
Eindomsskatt		
Vann/avløp	260 000	
Renovasjon	145 000	
Sum utgifter til fordeling	945 000	211 176

Megler:	Advokatfirmaet Hartz & Co AS v/advokat
Type oppdrag:	Salg eiendom-prosjektert(buoppflov)
Eierform:	Eierseksjon / Fellestomt
Oppdragsnr:	
Omsetningsnr:	

KJØPEKONTRAKT

om rett til bolig eller fritidsbolig under oppføring med tomt

Kontraktens bestemmelser utfylles av Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad mm. (Bustadoppføringslova) 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

	Nydal Park AS (org.nr. 822 687 482) Postboks 164 2051 Jessheim	

Gyldig legitimasjon:		

heretter kalt **selgeren**, og

Gyldig legitimasjon:		

heretter kalt **kjøperen**, er i dag inngått følgende kontrakt:**§ 1**

SALGSOBJEKT OG TILBEHØR

Type eiendom	Leilighet i eierseksjonssameie
Matrikkel	Gnr. 76 Bnr. 81 Snr. i Ringsaker kommune
Eierform tomt	Fellestomt

Boligen/fritidsboligen er foreløpig betegnet som leilighet nr.__ i prosjektet Nydal Park II Ringsaker kommune.

Prosjektet er planlagt med 42 enheter fordelt over 2 bygg.

Boligene leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt mv. som kjøper er kjent med og som følger som vedlegg til denne kontrakt.

Selger kan foreta nødvendige og/eller hensiktsmessige endringer i spesifikasjonene, f.eks. som følge av offentligrettslige krav, manglende tilgjengelighet eller prisendringer, så lenge dette ikke reduserer boligens forutsatte standard. Dette gjelder også for endringer/tilvalg.

Slike endringer utgjør ikke en mangel, og gir ikke kjøper rett til prisavslag eller andre sanksjoner.

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

Kjøper er kjent med at det med boligen medfølger et ansvar for å dekke eiendommens andel av de månedlige felleskostnadene.

§ 2

KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Kjøpesummen utgjør kr. X ,- + Kjøpers omkostninger som utgjør kr. X,-

Kjøper må betale omkostninger uoppfordret til oppgjørsansvarlig sin klientkonto samtidig med sluttoppgjøret. Under følger en total oppstilling:

Kjøpesum og omkostninger **Forfallsdato**		**Beløp**	**,-**
Kjøpesum			
Dokumentavgift av andel tomteverdi			
Etableringsgebyr sameiet	Ved overtakelse	6 000	
Tingl. gebyr obligasjon	Ved overtakelse	585	
Attestgebyr	Ved overtakelse	172	
Totalt kr.			

Innbetalingsplan		Beløp	,-
	10% forskudd ved garantistillelse fra Selger med én ukes varsel. 20 % dersom Kjøper er profesjonell		
	Restinnbetaling ved overtakelse ("Sluttopgjør")		

Kjøper har ingen plikt til å innbetale noen del av Kjøpesummen før Selger har stilt garanti etter bufl. § 12.

Ytterligere pantedokumenter som Kjøper skal tinglyse på Eiendommen i forbindelse med lån, vil medføre tinglysingsomkostninger på kr 585,- pr. dokument.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Selger og Kjøper kan kreve justering av Kjøpesummen ved endringer og tilleggsarbeider etter bufl. § 42. Likeledes kan Selger kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på Kjøpers side, jfr. bufl. § 43. Nye offentligrettslige krav som gjelder Selgers ytelser anses som Selgers forhold.

Sluttoppgjør inkludert omkostninger betales til Oppgjørsansvarlig innen overtakelse gitt at skriftlig brukstillatelse eller ferdigattest for Eiendommen foreligger. Før noen del av Kjøpesummen overføres Selger, etter at overtakelse er funnet sted, må forskuddsgaranti i henhold til bufl. § 12 være stilt.

For eventuelle omtvistede beløp gjelder bufl. § 49.

Overtakelse og utlevering av nøkler kan ikke foretas før kjøpesum, kjøpers pantedokument, betaling for fakturerte tilleggsarbeider og samtlige omkostninger er Oppgjørsansvarlig i hende. Likeledes må det være skriftlig avklart mellom Selger og Kjøper hva som er tilleggsarbeider og eventuelt tilleggsvederlag for disse som ikke er fakturert.

Dersom overtakelsesdagen faller på en lørdag, søndag eller annen helligdag er Kjøper innforstått med at den resterende del av kjøpesummen må betales senest innen siste arbeidsdag før overtakelse.

§ 3

SELGERS PLIKT TIL Å STILLE GARANTIER

Selger skal straks etter at avtale er inngått, stille garanti etter bustadoppføringslova § 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.

Er det i avtalen tatt forbehold som beskrevet i bustadoppføringslova § 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.

§4

OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av meglers oppgjørsansvarlig og gjennomføres i henhold til nærværende kontrakt/ inngått avtale mellom Kjøper og Selger.

Oppgjøret mellom partene foretas av:

Megleroppgjøret Innlandet AS
Postboks 20
2301 Hamar
Tlf: , Epost: lt@mo-i.as

Oppgjørsansvarlig gis fullmakt av begge partene til å foreta endelig oppgjør, registrere og slette heftelser, overføre hjemmel til Kjøper og opprette og registrere andre dokumenter som har sammenheng med handelen.

Avtalte forskudd, fakturerbare tilleggsarbeid, sluttoppgjør, omkostninger og ev.

forsinkelsesrenter skal i sin helhet overføres Oppgjørsansvarliges klientkonto nr. **18227111158** innen dato for overtagelse. Alle betalinger merkes med **-- oppdragsnummer**

Sluttoppgjøret må overføres senest to virkedager før overtakelse.

Kjøpesummen samt omkostninger regnes ikke som betalt med befriende virkning for Kjøperen før den er kreditert Oppgjørsansvarliges klientkonto (bruk av bankgiro anbefales ikke). Bankens valuteringsdato anses således som innbetalingsdato og legges til grunn ved eventuell renteberegning mellom partene.

Delinnbetaling fra Kjøper til Oppgjørsansvarligs klientkonto, jf. § 3 er Kjøpers midler inntil Selger har stilt forskuddsgaranti iht. bufl. § 47 for beløpet, og kan få dette utbetalt. Fra forskuddsgarantien er stillet har Selger krav på renter av det innbetalte beløp, da pengene fra dette tidspunkt er å anse som Selgers. Forskuddsgarantien tjener som sikkerhet for forskudd betalt av Kjøper. Selger får ikke utbetalt mer av Kjøpers innbetaling enn det som til enhver tid er sikret i forskuddsgarantien. Dette gjelder også for sluttoppgjøret. Stilles det ikke forskuddsgaranti vil oppgjør til Selger finne sted ved tinglyst hjemmelsovergang til Kjøper jfr. bufl. § 46. Klientrenter på det innbetalte beløp vil da tilfalle Kjøper frem til dette tidspunkt.

Ved forsinket betaling skal Kjøper betale forsinkelsesrenter iht. buofl. § 59 p.t tilsvarende 8,75 % p.a. Forsinkelsesrenten fastsettes av Finansdepartementet hvert halvår, 1. januar og 1. juli, jfr. § 3, lov om renter ved forsinket betaling.

Selv om deler av oppgjøret er innbetalt til rett tid, skal Kjøper betale forsinkelsesrenter av den til enhver tid utbetalte, forfalte del av Kjøpesummen, til fullt oppgjør samt omkostninger er mottatt Oppgjørsansvarliges klientkonto. Beløpet blir avregnet fra overtakelse/ forfall til betaling finner sted. Denne bestemmelsen gir ikke Kjøperen rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt i denne kontrakt.

Ved vesentlig forsinkelse fra Kjøpers side med å innbetale hele eller deler av Kjøpesummen inklusive fakturerte tilleggsarbeider og omkostningene, vil Selger være berettiget til å heve kjøpet, jfr. bufl. §§ 57 og 58. Før Selger kan gjøre hevingsretten gjeldende plikter Selger å gi Kjøper og Megler forutgående skriftlig varsel med innbetalingsfrist av det skyldige innen 1 – én – uke fra varslet dato.

Forsinkelse med betaling av andel av Kjøpesummen på 1 – en – måned anses som vesentlig mislighold.

Ved forsinket overlevering betaler Selger dagbøter til Kjøper tilsvarende 0,75 promille av kjøpesummen. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager, jfr. bufl. § 18.

Dersom Eiendommen overtas ved brukstillatelse og ikke ferdigattest f.eks. pga. mindre gjenstående arbeider med boligen eller fellesarealene, gir dette ikke Kjøper tillatelse til å holde tilbake hele Kjøpesummen, men derimot et beløp tilsvarende verdien på de til enhver tid gjenstående arbeider iht. kjøpekontrakten, frem til ferdigattest foreligger. Kjøpers rett til dagmulkt bortfaller fra tidspunktet for overtakelse.

Kjøpesummen blir utbetalt av Oppgjørsansvarlig til Selger når skjøtet er tinglyst og overtakelse har funnet sted, eller forskuddsgaranti iht. bufl. § 47 er stilt. Før oppgjør med Selger kan finne sted, skal Selger returnere overtakelseserklæringen i utfylt og signert stand til Oppgjørsansvarlig. Oppgjørsinstruks fylles ut og signeres av Selger og oversendes Oppgjørsansvarlig i god tid før overtakelse finner sted.

Selger er innforstått med at Megler må ha rimelig arbeidstid for avregning av oppgjør.

Kjøpesummen og omkostninger skal ikke indeksreguleres.

§ 5

HEFTELSER

Utskrift av eiendommens grunnbok er forelagt kjøper. Kjøper har gjort seg kjent med innholdet i denne.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Eksisterende pengeheftelser skal slettes for selgers regning. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette oppgjørsansvarlig dersom utleggsforretninger varsles eller blir avholdt innen overtagelse.

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

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

Andre heftelser:
Det er ikke tinglyst andre heftelser på eiendommen.

Følgende andre heftelser er tinglyst på eiendommen, og skal følge med ved salget:

Følgende servitutter er tinglyst:

Heftelser i eiendomsrett:
1874/900021-1/11 20/11- 1874 Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:3411 Gnr:766 Bnr:73
Gjelder denne registerenheten med flere
1933/900204-1/11 29/09-1933 Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:3411 Gnr:766 Bnr:73
Gjelder denne registerenheten med flere
1949/901839-1/11 31/01-1949 Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:3411 Gnr:766 Bnr:73
Gjelder denne registerenheten med flere
1954/3796-1/11 10/11-1954 Erklæring/avtale
Bestemmelse om drensvann/stikkrenner m.v.
Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: Knr:3411 Gnr:766 Bnr:73
Gjelder denne registerenheten med flere
1959/904062-1/11 20/04-1959 Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:3411 Gnr:766 Bnr:73
Gjelder denne registerenheten med flere

1981/3-1/11 02/01-1981 Jordskifte
Overført fra: Knr:3411 Gnr:766 Bnr:73
Gjelder denne registerenheten med flere
1981/3601-1/11 04/05-1981 Bestemmelse om bebyggelse
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven
Overført fra: Knr:3411 Gnr:766 Bnr:73
Gjelder denne registerenheten med flere
1982/990012-1/11 09/08-1982 Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:3411 Gnr:766 Bnr:73
Gjelder denne registerenheten med flere
1992/15779-1/11 03/12-1992 Jordskifte
Overført fra: Knr:3411 Gnr:766 Bnr:73
Gjelder denne registerenheten med flere
1998/5249-1/11 25/05-1998 Erklæring/avtale
Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter. Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Rettighetshaver
Hamar-regionen Energiverk
Overført fra: Knr:3411 Gnr:766 nr:7
Gjelder denne registerenheten med flere
2014/143431-1/200 19/02-2014 Bruksrett
Rettighetshaver:Knr:3411 Gnr:766 Bnr:67
Adkomstrett til angitt område på kartutsnitt.
Overført fra: Knr:3411 Gnr:766 Bnr:73
Gjelder denne registerenheten med flere
2015/53882-1/200 20/01-2015 Bestemmelse om veg
Rettighetshaver:Knr:3411 Gnr:766 Bnr:50
Overført fra: Knr:3411 Gnr:766 Bnr:73
Gjelder denne registerenheten med flere
2019/1196422-1/200 10/10-2019 21:00 Bestemmelse om vann/kloakk
Gjensidig rett til anlegg og vedlikehold av felles vann- og avløpsledninger
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

2019/1196422-2/200 10/10-2019 21:00 Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Gjensidig rett til å ha liggende, bruke og vedlikeholde elektriske kabler.
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere
2020/3533811-2/200 23/12-2020 21:00 Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Trondheim Aktiv Eiendomsmegling AS
Org.nr: 913 124 790

Kontakt advokatfirmaet Hartz & Co AS for spørsmål tilknyttet de tinglyste bestemmelsene.

Selger har rett til å tinglyse nye heftelser på eiendommen som følge av krav fra det offentlige, herunder heftelser som gjelder vei, vann og avløp.

§ 6

TINGLYSING / SIKKERHET

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet skal oppbevares hos oppgjørsansvarlig, som foretar tinglysing når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger.

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

Oppgjørsansvarlig skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er godtatt til tinglysning.

All tinglysing av dokumenter på eiendommen skal foretas av oppgjørsansvarlig. Dokumenter som skal tinglyses må snarest, og i god tid før overtakelse, overleveres oppgjørsansvarlig i undertegnet og tinglysingsklar stand.

§ 7

SELGERS MANGELSANSVAR/KJØPERS REKLAMASJONSPLIKT

Det foreligger mangel ved avvik fra avtalt ytelse eller avvik fra offentligrettslige krav som beskrevet i bustadoppføringslova § 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 bustadoppføringslova §§ 29 flg., 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 bustadoppføringslova § 30.

§ 8

ENDRINGSARBEIDER, TILLEGGSARBEIDER OG TILVALG

Kjøper kan kreve endringer, og partene kan kreve justering av vederlaget, i henhold til bustadoppføringslovas regler, jfr. buofl § 9 (3).

Partene er enige om at alle endringer, tillegg eller tilvalg (kalt "Endringer" som fellesbetegnelse) til kontrakten skal skje skriftlig og med kopi til megler, også etter inngåelsen av kjøpekontrakten.

Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som de opprinnelig avtalte hovedytelsene: Endringene innebærer at beskrivelsen av salgsobjektet i punkt 1, 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 oppgjørsansvarlig klientkonto. Selgers forpliktelse til å stille garantier etter denne kontrakten og bustadoppføringslova § 47 vil gjelde tilsvarende for Endringene.

§ 9

OVERTAKELSE

Selgers frist til å ha boligen (boligseksjonen) klar til overtagelse i bygg 2 fastsettes til 13 måneder etter at kjøper har fått meddelt tidspunkt for start på boligen. Byggearbeidene vil senest igangsettes 3 måneder etter at selger har varslet kjøper om at forbeholdene har falt bort, og at styret har besluttet igangsetting. Med byggestart menes tidspunkt for når støp av plate til bygget igangsettes. Gravearbeider i grunnen og teknisk infrastruktur er ikke å anse som byggearbeid.

Forannevnte dato/tidsrom for ferdigstillelse kan bli endret dersom byggeprosjektet blir påvirket av koronapandemien. Forsinkelser som skyldes dette, vil innebære rett for selger til fristforlengelse uten at det påløper dagbøter eller andre konsekvenser for selger. Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i buofl. § 11 er oppfylt. Det vil gis fortløpende informasjon om eventuell forsinkelse.

Selger kan kreve overtagelse av boligen inntil fire måneder før den meddelte dato til å ha boligen klar til overtagelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtagelsestidspunktet. Det eksakte overtagelsestidspunktet (endelig overtagelsesdato) skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlige varsel.

Forsinket overtagelse i forhold til skriftlig meddelt endelig overtagelsesdato, gir Kjøper krav på dagmulkt på 0,75 promille av kjøpesummen for boligen etter reglene i bustadoppføringslova § 18. Det beregnes dagmulkt fra den opprinnelige endelige meddelte overtakelsesdato. Eventuelt krav på dagmulkt avbrytes av overtagelse.

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeid med ferdigstillelse av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhus arbeider. Kjøper kan ikke nekte å overta boligen mot midlertidig brukstillatelse selv om det gjenstår arbeider som nevnt foran eller arbeid gjenstår på fellesområdene. Det samme gjelder dersom tinglysing av hjemmels-overgang ikke kan gjennomføres på overtakelsesdagen.

Oppgjøret vil bli stående på oppgjørsansvarlig klientkonto såfremt det ikke er stilt § 47 garanti. De siste 10% av kjøpesummen skal uansett stå på oppgjørsansvarlig klientkonto inntil hjemmelen er overført.

Der kjøper ikke skal utføre egen-innsats kan overtakelse tidligst skje når ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse foreligger. Boligen skal overleveres i ryddet og i rengjort stand. Kjøper bør planlegge eventuelt salg av egen bolig med god margin i forhold til stipulert overtakelse, da det kan oppstå forsinkelser i byggeprosessen.

Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives protokoll fra overtakelsesforretningen.

Kjøper svarer fra overtagelsen for alle eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter.

Selger skal overlevere eiendommen til kjøper i ryddig og byggrengjort stand, uten leieforhold av noen art, slik at hele eiendommen leveres ledig for kjøper. Eiendommen skal ha ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper.

Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesarealene overtas samtidig med boligen på

overtakelsesdagen. Dersom det er mangler ved fellesarealene på overtakelsestidspunktet, og kjøper ønsker å tilbakeholde et beløp etter bustadoppføringslovas §31 for å sikre retting/ ferdigstillelse, skal dette protokollføres på overtakelsesprotokollen eller på annen måte skriftlig varsles oppgjørsansvarlig og selger før hjemmelsovergang.

På et senere tidspunkt enn overtakelse kan selger innkalle styret i eierseksjonssameiet for kontrollbefaring av fellesarealene. Kjøperne skal i så tilfelle orienteres om utfallet av kontrollbefaringen. Styrets eventuelle konklusjoner vil kun være veiledende for kjøperne og gir ikke styret anledning til å frigi kjøpernes eventuelle tilbakeholdte beløp, uten at kjøper skriftlig samtykker til det.

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

Risikoen for boligen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken boligen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har kjøper risikoen fra det tidspunktet boligen kunne vært overtatt.

Når risikoen for boligen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at boligen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

§ 10

ETTÅRSBEFARING

Selger skal med rimelig frist sørge for at det skriftlig innkalles til ettårsbefaring når det er gått om lag ett år siden overtakelsen, jf. bustadoppføringslova § 16.

§ 11

SELGERS KONTRAKTSBRUDD

Er selgers ytelse forsinket etter kjøpekontraktens bestemmelser sammenholdt med bustadoppføringslova § 17, kan kjøper kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i bustadoppføringslova §§ 18 flg. 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.

§ 12

KJØPERS KONTRAKTSBRUDD

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

§ 13

FORSIKRING

Eiendommen er fullverdiforsikret i Fremtind Forsikring.

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon. Dersom eiendommen før overtakelse blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen, har kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen.

§ 14

AVBESTILLING

Kjøp etter bustadoppføringslova innebærer en avbestillingsrett for kjøper. Dersom denne retten benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling. For avbestillinger som skjer før selger har vedtatt byggestart er det avtalt et avbestillingsgebyr på 5 % av kjøpesummen.

Kontakt advokatfirmaet Hartz & Co AS for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet.

§ 15

SELGERS FORBEHOLD

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av prosjektet i henhold til inngått kjøpekontrakt:

- At tilstrekkelig forhåndssalg på 70% av boligens verdi i prosjektet er solgt og nødvendige offentlige tillatelser for igangsetting av byggearbeidene er gitt.
- At prosjektet får tilfredsstillende byggelånsfinansiering
- At selger beslutter igangsetting av prosjektet, eventuelt av det enkelte byggetrinn

Dersom disse forbeholdene ikke er avklart innen 31.10.2021 har selger rett til å kansellere kontrakten. Kjøper har i en slik situasjon rett til å få innbetalt beløp samt opptjente renter på klientkonto tilbakebetalt. Utover dette har selger intet ansvar overfor kjøper.

Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av selger. Videre forutsetter selger at skjøte tinglyses på den/de kjøper(e) som har fått aksept på sitt bud. Kjøper har anledning til å be om samtykke til transport eller direkteoverskjøting, men selger står helt fritt til å avslå eller akseptere en slik forespørsel. Et eventuelt samtykke vil medføre gebyr til selger kr 15 000,-.

Selger forbeholder seg rett til endring av prisliste uten varsel på usolgte boliger.

Selger forbeholder seg retten til å fordele boder, og eventuelle parkeringsplasser.
Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet.

Det gjøres oppmerksom på at frihåndstegninger, perspektiver, utomhusplan, plantegninger

og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, beplantning og arkitektoniske detaljer m.v. som ikke inngår i leveransen. Stiplede løsninger/ innredninger leveres ikke. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i standardleveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelstilling, da målestokkavvik kan forekomme ved trykking/ kopiering.

Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner kan bli endret. Entreprenøren har ansvaret for oppfølging av gjeldende krav, lover og forskrifter.

Tekniske installasjoner vil primært bli plassert i teknisk bod/bod eller i taket i gang og bad i leiligheter. Brannprosjektering, utforming av trapper og detaljutforming av fasader pågår. Det må derfor kunne påregnes justeringer i planløsninger, fasader og vinduer for å ivareta brannkravene. Det kan ikke påregnes tillatelse til etablering av skillevegger på terrasser utover det omfang som fremkommer av salgmateriellet.

Salgsprospekt og prosjektbeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler, funksjoner og planlagte organisering, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser, bilder fra utbyggers tidligere prosjekt, “møblerte” plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil nødvendigvis ikke passe for alle enheter. Kjøper oppfordres derfor særskilt til å vurdere solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mm. før et eventuelt bud inngis. Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger og tegninger 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. 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 trykkfeil i prospektet.

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. Selger står fritt til å endre boligbetegnelse i prosjekteringsprosessen og det tas forbehold om eventuell endring av antall boliger.

Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert. Forstøtningsmurer, fallsikringer, belysning, fordeler-skap, lekeapparat, benker m.m., kummer og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget.

Utbygger må rette seg etter offentlige myndighetskrav i forbindelse med byggesaken, og det tas derfor forbehold om nødvendige offentlige godkjennelser/igangsettingstillatelser. Det tas forbehold om godkjenning i utbyggerselskapets styre før igangsetting kan vedtas.
Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene i Bustadoppføringslova.

Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, koronapandemi, streik, ekstreme klimatiske forhold, brann, vannskade, innbrudd o.l. gir selger rett til å forlenge fristen for overtakelse. Kjøper anmodes spesielt om å tilpasse dette forhold ved eventuelt salg av nåværende bolig.

Dersom selger gjør forbehold gjeldende, gjelder følgende:

- Denne kjøpekontrakt bortfaller, med den virkning at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av kontraktens bestemmelser.
- Ethvert beløp som kjøper har innbetalt skal, inkludert opptjente renter, uten ugrunnet opphold tilbakeføres til kjøper

§ 16

BILAG

Kjøper er forelagt følgende dokumentasjon:

- Prospekt/ Salgsoppgave
- Prisliste med total kjøpesum og estimerte felleskostnader
- Grunnbokutskrift for eiendommen
- Utskrift av tinglyste erklæringer
- Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser
- Målebrev/arealbekreftelse
- Utkast til vedtekter samt budsjett for sameiet

§ 17

SIGNATURER

Denne kontrakt er utferdige i 3 - tre - likelydende eksemplar hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett beror hos eiendomsmegler.

Sted/dato:

Kjøper:	Selger:
……	……