

Omsetningsnummer:
Oppdragsnummer:
Dato:
Bolignummer:

KJØPEKONTRAKT

Vedrørende kjøp av eierseksjon under oppføring

§ 1

KONTRAKTENS PARTER

Selger: Bjertnes AS Org.nr.: 983 929 753
Adresse: Postboks 175, 2011 Strømmen

Kjøper: _____ Fnr.: _____
 Adresse: _____
 Telefon: _____
 E-post: _____

§ 2

KONTRAKTENS BAKGRUNN

Selger er eier av eiendommen gnr 14, bnr 2 og bnr 1266 i Nittedal kommune. Eiendommene skal sammenføres og seksjoneres. Prosjektet Bjertnes Portal er i første fase planlagt med i alt ca. 66 boligenheter med underliggende garasje- og sportsbodanlegg.

Kjøper er innforstått med og aksepterer at sameiebrøk kan bli gjenstand for endringer som følge av eventuelle endringer i Selgers planer for utbygging og utnyttelse av området.

I den grad det er nødvendig for gjennomføring av Selgers utbyggingsrettigheter i medhold av Kjøpekontrakten plikter Kjøper å medvirke til evt. nødvendige vedtak i sameiets besluttende organer.

Denne avtalen regulerer kjøp av ny selveiet boligseksjon med betegnelse _____ og med ideell andel av tomt i Sameiet Bjertnes Portal (heretter kalt Sameiet), samt

- 1 sportsbod i felles anlegg
- 1 biloppstillingsplass i felles anlegg

Det vises i denne sammenheng også til avsnittet *eierform og organisering* i salgsoppgaven.

Kontraktobjektet omtales i det følgende som Eiendommen eller Boligen.

Avtalen utfylles av Lov om avtaler med forbrukar om oppføring av ny bustad, lov av 13. juni 1997 nr. 43 (bustadoppføringslova), og Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 28 (eierseksjonsloven).

§ 3 EIENDOMMEN

Selger overdrar til Kjøper bolig med betegnelse _____, samt ideell andel av sameiets fellesareal. Seksjonsnummer vil bli tildelt i det Eiendommen seksjoneres.

Boligen overtas som beskrevet i vedleggene Bilag 1 og 2. Den samlede ytelse som overdras til Kjøper er heretter kalt "Eiendommen".

Selger tar forbehold om mindre endringer i utførelse, konstruksjon og materialvalg mv., dog slik at nivå på kvalitet og utførelse skal være tilsvarende eksisterende beskrivelse i vedleggene bilag 1 og 2. Det presiseres særskilt at boligprosjektet ikke er detaljprosjektet per tid, og at tekniske føringer således ikke er inntegnet i tegninger som omfattes av kjøpekontrakt. Det tas dessuten forbehold om endringer som følge av påbud fra offentlige myndigheter. Endringer av denne karakter gir ikke Kjøper rett til prisavslag eller annet vederlag.

§ 4 KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

4.1 Vederlag

Kjøpesummen for Eiendommen er:

NOK ,-

Kjøpesummen forfaller til betaling etter bestemmelsen i § 5. Kjøpesum skal ikke indeksreguleres.

Alle gebyrer og avgifter til det offentlige i forbindelse med utbyggingen, herunder utgifter til vei- og ledningsanlegg, alle prosjekterings- og byggekostnader, tilknytningsavgift til offentlig vann og avløp, elektrisitet og mva. er inkludert i kjøpesummen. Dette gjelder dog ikke for omkostninger nevnt under pkt. 4.2.

4.2 Omkostninger

I tillegg til Kjøpesummen skal Kjøper uoppfordret betale:

Dokumentavgift til staten for kjøpesum (2,5 %) av tomteverdien	NOK	,-
Tinglysingsgebyr for Kjøpers pantobligasjon (én obligasjon og attest)	NOK	727,-
Tinglysingsgebyr for skjøte	NOK	525,-
<u>Seksjoneringsgebyr</u>	<u>NOK</u>	<u>5 000,-</u>
<u>Totalt</u>	<u>NOK</u>	<u>,-</u>

I tillegg kommer tinglysingsgebyr for ytterligere obligasjon(er) Kjøperen må la tinglyse på Eiendommen i forbindelse med etablering av lån.

Kjøper har risikoen for eventuelle endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostningene nevnt ovenfor forfaller til betaling samtidig med restvederlaget i henhold til § 5 nedenfor.

4.3 Justeringer av Kjøpesummen

Selger kan kreve tilleggsvederlag ved endringer og tilleggsarbeid etter bustadoppføringslova § 42.

Likeledes kan Selger kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som forårsaket av forhold på forbrukers side etter bustadoppføringslova § 43.

Kjøper kan ikke kreve utført endrings- eller tilleggsarbeid som endrer Selgers vederlag med mer enn 15%, jf bustadoppføringslova § 9. Kjøper er innforstått med at bestilling av og oppgjør for tillegg skjer direkte overfor utførende entreprenør med mindre annet avtales mellom partene. Det utarbeides en egen tilvalgsliste for boligene. Kjøper er innforstått med at Selger i liten grad har mulighet for individuelle tilpasninger utover de som fremgår av tilvalgslisten. Ved eventuelle tilvalg utover tilvalgslisten vil pris inkludere kostnader knyttet til vurdering av konsekvenser for alle fagområder, prosjekteringskostnader, byggekostnader, kvalitetssikringskostnader, rigg og drift samt påslag for risiko og fortjeneste. Ved alternativutredninger initiert av tilvalg må også arbeid med dette bekostes av Kjøper. Alle tilvalg må også leveres av entreprenørens underleverandører for prosjektet.

§ 5 OPPGJØR

Opgjøret etter denne kontrakt skjer via megler. Denne overtar imidlertid ikke noe ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne kontrakt.

5.1 Betaling av vederlaget

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

- I forbindelse med kontraktsinngåelse det foretas en delinnbetaling tilsvarende 10 % av Kjøpesummen, **NOK** _____, -, under forutsetning av at Selger har stilt garanti i henhold til bestemmelsene i bustadoppføringslova § 12.
- Den resterende del av kjøpesum og kjøpsomkostninger innbetales senest 1 -en- uke innen overtagelse.

Betaling for endrings- eller tilleggsarbeider (tilvalg) faktureres særskilt av utførende entreprenør når vedkommende endrings- eller tilleggsarbeider er utført, forutsatt at tilfredsstillende garanti tilleggsarbeid er stilt, jf § 47. Garanti for endrings- og tilleggsarbeider etter § 47 stilles av utførende entreprenør, og er Selger uvedkommende. Selger forbeholder seg retten til at betaling for endrings- eller tilleggsarbeider innbetales til meglers klientkonto i forbindelse med sluttoppgjøret.

Opgjøret mellom partene foretas av megler eller meglers oppgjørsavdeling, som kontraktsmedhjelper. Alle innbetalinger skal skje til meglers **klientkonto 9380.07.25176** i Pareto Bank. Alle innbetalinger skal merkes med **KID** _____. Betaling anses å ha skjedd den dato pengene er disponible på meglers konto eller på meglers kontor.

I forbindelse med kontraktens underskrift skal det utstedes garanti for rett oppfyllelse av avtalen, jf kontraktens § 9.1.

Det er en forutsetning for utbetaling til Selger av noen del av kjøpesum og for tilleggsarbeid at Selger har stilt tilfredsstillende bankgaranti for beløpet, jf bustadoppføringslova § 47, 3. ledd.

Dersom bankgaranti fra Selger i henhold til bustadoppføringslova § 47, 3. ledd ikke foreligger ved kontraktsinngåelse, skal den avtalte delinnbetaling deponeres på meglers klientkonto frem til vilkårene er oppfylt, eller inntil beløpet eventuelt tilbakeføres Kjøper.

Stilles ikke slik garanti kan eventuelt innbetalt og deponert del av Kjøpesummen først utbetales sammen med det resterende av Kjøpesummen etter at skjøte er tinglyst og Kjøper har hatt anledning til å overta seksjonen.

Renter på meglers klientkonto tilfaller Kjøper frem til skjøtet er tinglyst, med mindre Selger stiller garanti for det innbetalte beløpet etter bustadoppføringslovens § 47, da tilfaller rentene i så fall Selger. Etter dato for tinglyst skjøte tilfaller rentene Selger. Renter på Kjøpers omkostninger tilfaller i sin helhet Kjøper.

For eventuelt omtvistet beløp gjelder bustadoppføringslova § 49.

5.2 Betalingsmislighold

Ved innbetaling etter forfall svarer Kjøper forsinkelsesrenter inntil betaling finner sted, i henhold til den til enhver tid gjeldende lovgivning.

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 etter denne Kjøpekontrakt i Kjøpers innbetalte delbetaling, herunder også for renter og andre omkostninger, som påløper på grunn av Kjøpers mislighold.

Hvis Kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i Boligen før fullt oppgjør har funnet sted, og Kjøper ikke kan prestere fullt oppgjør etter denne kontrakt, vedtar Kjøperen utkastelse fra Boligen uten søksmål og dom, idet han da ikke har rett til å besitte eiendommen, jf tvangsfullbyrdsloven § 13-2, 3. ledd (e).

5.3 Innfrielse av lån og sletting av heftelser

Kjøper har fått seg forelagt elektronisk utskrift fra grunnboken og har gjort seg kjent med denne. Kjøper er gjort kjent med at grunnboksutskriften omfatter hele eiendommen, før seksjonering.

På overtagelsestidspunktet skal heftelsesbildet være som angitt i grunnboksutskriften, med unntak av de heftelser som er merket med et kryss. Heftelsene som er merket med et kryss skal slettes av Selger. Selger garanterer at seksjonen overleveres fri for pantelån, utlegg, legalpant eller utpantinger av noen art på eiendommen, foruten sameiets avtalte panterett, jf § 12, 2. ledd nedenfor. Dersom det på overtagelsestidspunktet er øvrige rene pengeheftelser på seksjonen, skal megler besørge sletting av disse. I praksis skjer dette ved at megler innestår for at eventuelle panteheftelser som ikke skal overtas av Kjøper blir innfridd og slettet før det resterende av kjøpesummen blir utbetalt Selger.

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysning av nødvendige erklæringer/rettigheter/forpliktelser knyttet til gjennomføringen av prosjektet.

I forbindelse med utbygging av tomten vil det kunne bli tinglyst erklæringer/heftelser som sikrer muligheten for adkomst, legging av vann- og avløpsledninger og lignende felles installasjoner, samt tilknytning av disse og legging av el-kabel over eiendommen.

5.4 Samtykke til Kjøpers pantsettelse

Selger gir megleren ugjenkallelig fullmakt til på hjemmelshavers vegne å samtykke i Kjøperens nødvendige pantsettelse av eiendommen.

5.5 Tinglysning av skjøte

Ved undertegning av denne kontrakt utstedes skjøte til Kjøperen. Skjøtet skal oppbevares hos megler inntil tinglysning finner sted. Tinglysning av skjøtet skjer når Kjøper har oppfylt sine forpliktelser etter

denne kontrakt fullt ut, herunder betalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger og eventuelle forsinkelsesrenter, til meglers klientkonto og megler har mottatt signert overtagelsesprotokoll.

5.6 Sikkerhet

Selger utsteder til megler en pantobligasjon med urådighetserklæring som lyder på Kjøpesummen for Eiendommen tillagt ca. 25 %, samlet eller for hver seksjon. Obligasjonen tjener som sikkerhet for den del av Kjøpesummen som er betalt av Kjøper. Obligasjonen skal tinglyses på Eiendommen og slettes så snart alle formaliteter er i orden. Obligasjonen skal ha prioritet etter byggelån og foranstående heftelser. Selger kan ikke kreve oppgjør før obligasjonen er tinglyst.

5.7 Avslutning av oppgjøret / Tilbakeholdsrett

Kjøpesummen blir utbetalt til Selger ved hjemmelsovergang, eller når det er stilt tilstrekkelig garanti etter bustadoppføringslova § 47. Det vil normalt være en behandlingstid på inntil fem dager for meglers oppgjørsfunksjon.

Dersom Kjøperen gjør gjeldende tilbakeholdsrett på grunn av mangel ved eiendommen, plikter megler å tilbakeholde slik del av kjøpesummen, jf bustadoppføringslova § 31. Tilbakeholdsretten gjennomføres ved deponering av beløpet på meglers klientkonto og gjøres gjeldende ved påtegning på overtagelsesprotokollen av hvilket beløp og hvilke mangler ved Eiendommen tilbakeholdelsen gjelder. Protokollen skal signeres av begge parter. Beløpet kan ikke motregnes for andre eller nye krav, feil eller mangler. Kjøper plikter å frigi eventuelt tilbakeholdt beløp fortløpende etter hvert som eventuelle mangler er rettet av Selger. For mangler som måtte avdekkes etter overtagelsesforretningen, gjelder de alminnelige reklamasjonsregler.

5.8 Avbestilling

Kapittel VI i Bustadoppføringslova gir Kjøper en avbestillingsrett. Dersom slik rett benyttes vil Kjøper bli holdt ansvarlig for Selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling. Bestilte tilvalg og endringer Kjøper måtte ha gjort skal i slike tilfeller uansett betales av Kjøper.

Selger kan kreve utbetaling av Kjøpers delinnbetaling til dekning av avbestillingsgebyr eller vederlag etter dette punkt.

§ 6 FREMDRIFT OG FERDIGSTILLELSE

Byggestart forventes 3. kvartal 2020. Forventet ferdigstillelse er 2. kvartal 2022, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende, og utløser ikke dagmulkt.

Når Selger har opphevet forbeholdene stilt i avtalen skal Selger fastsette en overtagelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 -tre- måneder. Selger skal skriftlig varsle Kjøper om når overtagelsesperioden begynner og slutter. Senest 10 uker før ferdigstillelse av Eiendommen skal Selger gi Kjøper skriftlig melding om endelig overtagelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende, og skal ligge innenfor den tidligere varslede overtagelsesperioden.

Dersom oppstart eller arbeidene forsinkes av forhold Kjøper svarer for, har Selger rett til tilleggsfrist og dekning av sine merkostnader, jf bustadoppføringslova §§ 11 og 43. Dersom oppstart eller arbeidene forsinkes av forhold utenfor Selgers kontroll har Selger krav på fristforlengelse, jf bustadoppføringslova § 11.

Dersom Selger oversitter avtalt overtagelsesdato i henhold til andre ledd ovenfor, gjelder bestemmelsene i bustadoppføringslova § 18 om dagmulkt og § 19 om erstatning. Dagmulkt og/eller erstatning som følge av

forsinkelse kan settes ned dersom det ut fra omfanget av arbeidet, størrelsen av tapet og forholdene ellers ville være urimelig.

Ca. 2-3 uker før overtagelse innkaller Selger til en forhåndsbefaring hvor protokoll føres. Kjøper er kjent med at påberopte mangler iht. forhåndsbefaringen kan gi Selger fristforlengelse i forhold til varslet overtagelsesdato.

§ 7 OVERTAGELSE

Når Eiendommen er ferdig og det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, skal det avholdes overtagelsesforretning hvor det føres overtagelsesprotokoll som underskrives av begge parter. Overtagelsesforretning kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre eller uvesentlige arbeider, dog skal ikke arbeidene være til hinder for at hele Boligen kan bebos. Det vises for øvrig til nærværende kjøpekontrakts § 11 hva gjelder utomhusarealer.

Eiendommen anses for overlevert på dato for overtagelsesforretning. Hvis Kjøper etter behørig varsling, jf bustadoppføringslova § 15, uten gyldig grunn ikke møter til overtagelsesforretning, anses Eiendommen som godkjent og overtatt, jf bustadoppføringslova § 14 og 15. Dersom Kjøperen tar Eiendommen i bruk uten at overtagelsesforretning er avholdt, er Eiendommen likevel å anse som overtatt av Kjøperen, jf bustadoppføringslova § 14.

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

Eiendommen overleveres i byggrensjort stand.

Ved besiktigelse skal Kjøperen protokollføre de reklamasjoner han påberoper seg vedrørende Eiendommen. Kjøper kan ikke senere påberope seg mangler han med rimelighet burde ha oppdaget i forbindelse med besiktigelsen. Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflatebehandlinger kan ikke påberopes av Kjøper etter overtagelsen.

Risikoen for Eiendommen går over på Kjøperen når han har overtatt bruken av den. Hvis Kjøperen ikke overtar bruken til avtalt tid og årsaken til dette ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunkt han kunne ha fått overta bruken. Når risikoen for Eiendommen er gått over på Kjøper, faller ikke hans plikt til å betale kjøpesummen bort ved at Eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av hendelse som han ikke svarer for.

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

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

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

Det er Selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest på boligen. Kjøper er gjort oppmerksom på at slik ferdigattest normalt foreligger lang tid etter overtagelsen. Manglende ferdigattest skal ikke være til hinder for at overtagelse og oppgjør kan skje, men brukstillatelse fra kommunen skal uansett foreligge.

§ 8 KONTROLLBEFARING

Når det er gått ca. 1 år etter overtagelse vil Selger innkalle til kontrollbefaring på eiendommen, jf bustadoppføringslova § 16. Ved slik kontrollbefaring plikter Kjøperen å påvise de mangler som måtte være oppdaget siden overtagelsen og som ikke skyldes Kjøperens eget forhold.

Selger hefter ikke for mangler som skyldes uriktig bruk av Eiendommen, skader som Kjøperen selv har påført denne, eller skader som skyldes tilfeldig begivenhet etter overtagelsen som Selger ikke kan lastes for.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter reparasjoner som er å anse som ordinært vedlikehold, eller sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlig krymping når materialvalg og materialbehandling har vært forsvarlig fra Selgerens side. Mangler og feil som blir avdekket under denne kontrollbefaringen plikter Selger å utbedre så snart som mulig og senest innen tre måneder etter kontrollbefaringen.

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

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

§ 9 GARANTI, REKLAMASJONSRETT

9.1 Garanti fra Selger

Selger stiller som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter Kjøpekontrakten en garanti frem til overtagelse eller tilsvarende fra finansinstitusjon straks etter avtaleinngåelse, jf bustadoppføringslova § 12. Garantibeløpet og garantiens varighet skal tilsvare det som til enhver tid er minstekravene i bustadoppføringslova § 12. På kontraktstidspunktet innebærer minstekravene at det skal stilles garanti for et beløp tilsvarende 3 % av kjøpesummen for krav som fremsettes mot Selger før overtagelse. Videre innebærer minstekravene at det for krav som fremsettes mot Selger på et senere tidspunkt, men senest fem år etter overtagelse, skal stilles garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen. For krav fremsatt etter dette tidspunkt gjelder ingen sikkerhet. Selger gjør oppmerksom på at det pågår lovarbeid som kan medføre at minstekravene blir endret og som derfor kan få betydning i dette kontraktsforholdet (bl.a. er det foreslått en kortere garantiperiode enn fem år).

Tilleggsbestillinger i henhold til kontraktens § 4 vil ikke påvirke størrelsen på Selgers garanti/sikkerhetsstillelse.

Garantien skal utstedes som samlegaranti for kjøperne i Prosjektet, eller personlig til hver enkelt kjøper. Det vises for øvrig til bustadoppføringslova § 12, 3. ledd.

9.2 Reklamasjon

Foreligger det mangler ved Selgers ytelse, kan Kjøper i henhold til bustadoppføringslova kapittel IV holde igjen vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen.

Dersom Kjøper vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved Eiendommen, må han reklamere skriftlig overfor Selger innen rimelig tid etter at han har oppdaget mangelen.

Kjøper er innforstått med at han ikke har rett til å reklamere på grunnlag av forhold som han er blitt gjort oppmerksom på, eller som han på tross av oppfordring om det motsatte har unnlatt å sette seg inn i.

Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn fem år fra overtagelsen, selv om manglene ikke kunne ha vært oppdaget tidligere. Mangler som er påberopt i rett tid, vil bli utbedret av Selger så snart som praktisk mulig etter at reklamasjonen er fremsatt og akseptert. Utbedring skjer vederlagsfritt for Kjøper.

Selger er ikke ansvarlig for mangler, skjulte eller åpenbare, som skyldes Kjøpers bruk av Eiendommen, krymping av trevirke eller plater og derav følgende sprekker i tapet, maling eller liknende.

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.

§ 10 FORSIKRING

Eiendommen vil bli fullverdiforsikret i byggeperioden, og vil av Selger bli holdt tilsvarende forsikret frem til overtagelsen. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen, jf bustadoppføringslova § 13, siste ledd.

Dersom Eiendommen helt eller delvis skades av brann eller utsettes for annen erstatningsmessig skade som dekkes av forsikringen før overtagelsen, eller som skyldes forhold utenfor Selgers kontroll, skal avtalen likevel opprettholdes fullt ut. Skadeerstatningen tilfaller i tilfelle Selger, som på sin side plikter å foreta gjenoppbygging etter opprinnelige tegninger innen rimelig tid. Selger vil ved tilfelle som nevnt her ikke ha noe ansvar for Kjøpers forsinkede innflytting, jf bustadoppføringslova § 17.

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

§ 11 FORBEHOLD

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av Kjøpekontrakten:

1. Byggestart er avhengig av at 60 % av salgsverdien av de 66 leilighetene i første prosjektfase (Hus G, Hus A og Hus B) er forhåndssolgt.
2. Byggestart er avhengig av at det inngås en for selger tilfredsstillende entreprisavtale.
3. Byggestart er videre avhengig av at ramme- og igangsettelsestillatelse blir gitt fra myndighetene i god tid før planlagt byggestart. Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid og eventuell justering i fremdriften for overtagelse/innflytting, hjemmelsoverføring med videre som følge av dette.

Selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er 28.02.21. Selger er bundet av Kjøpekontrakten dersom det innen denne fristen ikke er sendt skriftlig og saklig begrunnet melding til Kjøper om at forbehold gjøres gjeldende.

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 Kjøpekontraktens bestemmelser.
- beløp som Kjøper har innbetalt skal uten ugrunnet opphold tilbakeføres til Kjøper inkl. opptjente renter.

Utomhusplanen 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 presiseres særskilt at mindre endringer i tomtearealet kan forekomme uten at Kjøper kan fremme krav som følge av dette. Selger tar forbehold om årstid og forhold rundt dette hva omhandler ferdigstillelse av utomhusanlegg i prosjektet. Kjøper kan ikke motsette seg overtagelse av eiendommen med henvisning til at utomhusanlegget ikke er ferdigstilt. I den grad utomhusanlegget ikke er ferdigstilt ved Kjøpers overtagelse av eiendommen, vil det bli holdt tilbake et beregnet beløp per boligseksjon til sikkerhet for Selgers oppfyllelse av avtalen. Det vises i denne sammenheng til siste avsnitt i §12 under.

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

Selger står fritt til å foreta endringer i Kjøpekontrakten som følge av offentlige krav og pålegg med mer.

Det vises også til Selgers forbehold slik de fremgår av prospekt og salgsoppgave med vedlegg, som Kjøper bekrefter å ha lest og akseptert.

§ 12 SAMEIET

Ved tinglysning av seksjonen blir Kjøper og hans rettsetterfølgere sameier i et eierseksjonssameie i henhold til lov om eierseksjoner. Sameiet har til oppgave å ivareta sameiernes felles interesser, herunder driften av fellesarealene. Vedtekter for sameiet utarbeides av Selger. Det tas forbehold om at det kan bli nødvendig med endringer i vedtektene som følge av pålegg gitt av offentlige myndigheter som vilkår for omregulering/igangsettelse. Kjøper plikter å rette seg etter lov om eierseksjoner og de til enhver tid gjeldende sameievedtekter. Dette innebærer bl.a. at Kjøper skal betale sin andel av sameiets utgifter (fellesutgifter). Det vises i denne sammenheng også til avsnittet *eierform og organisering* i salgsoppgaven.

Kjøper er kjent med at sameiet, i henhold til lov om eierseksjoner § 31, har legalpant som sikkerhet for sameierens forpliktelser overfor sameiet.

Selger har engasjert USBL som forretningsfører for sameiet og for sameiets regning. Selger skal påse at det blir innkalt til et konstituerende årsmøte/sameiermøte, og at det i møtet velges et styre.

Etter at sameiet er etablert, skal Selger innkalle styret til overtagelsesforretning for sameiets fellesarealer. Selger kan beslutte at overtagelsen gjennomføres trinnvis, eksempelvis at innvendige fellesarealer overtas før de utvendige. Det føres protokoll fra overtagelsesbefaringen(e) og eventuelle mangler som skal utbedres av Selger protokolleres. Fremdriften og ferdigstillelsen av disse arbeider skal også protokolleres. Som sikkerhet for at disse arbeider utføres, skal det avtales et beløp som skal deponeres på meglers klientkonto. Selger kan alternativt stille bankgaranti for hele beløpet. Av praktiske grunner avtales det et

samlebeløp for hele byggetrinnet eller Prosjektet. Styret plikter å kvittere ut fortløpende for utførte arbeider i henhold til protokoll slik at tilbakeholdt beløp kan nedkvitteres tilsvarende. Kjøper gir ved underskrift på denne Kjøpekontrakt fullmakt til styret til å overta fellesarealene og fortløpende nedkvittere evt. tilbakeholdt beløp med bindende virkning.

§ 13 FERDSEL PÅ BYGGEPLASSEN

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

§ 14 ANNET

Transport av Kjøpekontrakt er kun tillatt etter skriftlig godkjenning fra Selger. Selger kan uten nærmere begrunnelse nekte slik godkjenning. Ervervet vil etter slik godkjenning kunne tinglyses direkte til tredjemann, men Selger vil i forhold til oppgjør og kontraktsvilkår for øvrig kun forholde seg til Kjøper. Det vil ikke bli gitt samtykke til transport av Kjøpekontrakten avtalt senere enn 1 – en – måned før overtagelse.

Ved en eventuell endring i eierskap/navneendring fra Kjøpers side, vil det påløpe et administrasjonsgebyr til megler på kr. 30.000,- inkl. mva. som innbetales til meglers driftskonto.

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

§ 15 TVISTER

Partene har gjennomgått Kjøpekontrakten samt bilag og medfølgende dokumenter, jf § 16, og bekrefter at den inneholder alt hva partene har avtalt. Diskusjoner, alternativer, muligheter mv. som ikke er tatt med, er således ikke avtalt mellom partene.

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

Skulle det oppstå tvist om forståelsen av denne kontrakt eller gjennomføringen av denne handel, skal partene søke å løse den oppståtte konflikt i minnelighet. Dersom enighet ikke oppnås, skal tvisten løses ved domstolsbehandling ved den faste eiendoms verneing.

§ 16
OPPLYSNINGER/BILAG

Kjøper erklærer ved inngåelsen av denne Kjøpekontrakt å ha satt seg inn i prospekt/salgsoppgave, reguleringsplaner, leveransebeskrivelse, og annen dokumentasjon som har vært tilgjengelig hos megler.

Kjøper har fått seg forelagt følgende bilag:

1. Leveransebeskrivelse
2. Kontraktstegning
3. Etasjeplan
4. Prospekt og salgsoppgave m/vedlegg, salgstegninger, prisliste
5. Skisse til utomhusplan
6. Elektronisk utskrift av grunnboken
7. Foreløpige vedtekter for Sameiet
8. Reguleringsbestemmelser og kartutsnitt

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

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

I tillegg til kontraktsdokumentene har Kjøper blitt forelagt Bustadoppføringslova og Eierseksjonsloven.

§ 17
UNDERSKRIFT

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

Kjøper:

Selger:

Sted, dato:

Sted, dato:

.....
#forsteneier☐ #nesteieier☐

.....
Bjertnes AS
v/ J.A. Kalleberg/L. Ruud iht. firmaattest

Instruks om oppgjør

- [1] Oppgjøret mellom partene foretas av:
Nyeboliger AS (org.nr 997 812 824)
Postboks 1488 Vika, 0116 Oslo
Telefaks 23 26 44 51 // vso@sem-johnsen.no
- [2] Snarest etter kontraktsmøtet bes Kjøper instruere sin bank/finansieringskilde om å ta kontakt med Nyeboliger AS ved behov for inneståelseserklæringer.
- [3] Det er Kjøpers ansvar å sørge for at betaling skjer iht. til Kjøpekontrakt. Innbetalinger skal skje til meglers klientkonto **9380.07.25176 i Pareto Bank** og merkes med **#betalingsmerknadkjoper.oppdrag**. Kvittering(er) sendes per faks eller e-post til megler.
- Til kontraktsmøtet skal det medbringes kvittering for eventuell kontantinnbetaling (forskuddsinnbetaling nevnt i Kjøpekontrakten).
- [4] Det kan ikke tas pant i det kjøpte objektet for forskuddsinnbetalingen.
- [5] Kjøper må sørge for at kjøpesummen og omkostninger er innbetalt på meglers klientkonto innen 1 uke før overtagelse, jf Kjøpekontrakten.
- [6] All tinglysning av dokumenter på eiendommen skal foretas av Nyeboliger AS. Kjøper må påse at panterettsdokumenter til banken er sendt over til Nyeboliger AS i god tid før overtagelse. NB! Dette må være på plass før oppgjør kan tas!
- [7] Selger er innforstått med at det ikke vil bli foretatt oppgjør før:
- Kjøper har overtatt eiendommen, og at megler har mottatt signert overtagelsesprotokoll.
 - Skjøte og Kjøpers evt. pantedokument er tinglyst.
(Evt. garanti iht. bustadoppføringslova § 47 er stilt av Selger)

Oppgjør kan ta inntil fem dager fra tinglyst skjøte er megler i hende. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg.

**133-18-9012 Bjertnes Portal - Ubekreftet
grunnboksrapport inkl eiendommens rettigheter**Grunnboksrapport
Datakilde: Kartverket**NORKART**Kommune: 0233 NITTEDAL
Grunneiendom: Gnr: 14 Bnr: 2Data uthentet: 09.08.2019 kl. 15:00
Oppdatert per: 09.08.2019 kl. 15:00**Grunnboksinformasjon****HJEMMELSOPPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**[2015/53103-1/200](#)
20.01.2015**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**Vederlag: NOK 4.700.000
KJØPER:BJERTNES AS
Org.nr: 983929753**Urådigheter**

2017/479020-1/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER 2018/1216016-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE
FRA RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas 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.

[1907/138-1/8](#)
23.10.1907**SKJØNN**

Rettighetshaver: Oslo Vannforsyning

[1931/113-1/8](#)
15.08.1931**ERKLÆRING/AVTALE**

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

[1932/161-1/8](#)
15.08.1932**ERKLÆRING/AVTALE**Rettighetshaver: Nittedal og Hakadal El-verk
Rett til en mast**1952/857-1/8**
16.02.1952**BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**

Vegvesenets betingelser vedtatt

*Kopi bestilt: 09.08.2019 kl. 15:01 av Helene Røgler***1953/6434-1/8**
27.03.1953**ELEKTRISKE KRAFTLINJER**

Rettighetshaver Nittedal El.verk

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

*Kopi bestilt: 09.08.2019 kl. 15:01 av Helene Røgler***1959/82-1/8**
14.01.1959**SKJØNN***Kopi bestilt: 09.08.2019 kl. 15:01 av Helene Røgler*

1960/3711-2/8

07.12.1960

SKJØNN

Bestemmelse om veg

B 23/1960

B 23/1960

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

*Kopi bestilt: 09.08.2019 kl. 15:01 av Helene Røgler***1975/5386-1/8**

11.09.1975

SKJØNN

Bestemmelse om vann/kloakkledning

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

*Kopi bestilt: 09.08.2019 kl. 15:01 av Helene Røgler***1997/5457-1/8**

24.04.1997

BEST. OM ADKOMSTRETT

RETTIGHETSHAVER:Knr:0233 Gnr:14 Bnr:1256

RETTIGHETSHAVER:Knr:0233 Gnr:14 Bnr:1257

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

*Kopi bestilt: 09.08.2019 kl. 15:02 av Helene Røgler***1997/20923-1/8**

31.12.1997

BEST. OM ADKOMSTRETT

RETTIGHETSHAVER:Knr:0233 Gnr:14 Bnr:1256

RETTIGHETSHAVER:Knr:0233 Gnr:14 Bnr:1257

RETTIGHETSHAVER:Knr:0233 Gnr:14 Bnr:1261

RETTIGHETSHAVER:Knr:0233 Gnr:14 Bnr:1262

*Kopi bestilt: 09.08.2019 kl. 15:02 av Helene Røgler***1997/20923-4/8**

31.12.1997

ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om å vedlikeholde ledningsnett

Kan ikke slettes uten samtykke fra Nittedal kommune

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

*Kopi bestilt: 09.08.2019 kl. 15:02 av Helene Røgler***2000/7487-1/8**

15.05.2000

ERKLÆRING/AVTALE

Areal fradelt til veggrunn,vegeiendom 100/12

Arealet er ervervet av Statens vegvesen Akershus, og skal

sammenføres med 100/12 i GAB

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

*Kopi bestilt: 09.08.2019 kl. 15:02 av Helene Røgler***2017/479020-1/200**

08.05.2017 21:00

**REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER
UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**

RETTIGHETSHAVER: PARETO BANK ASA

Org.nr: 990906475

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

*Kopi bestilt: 09.08.2019 kl. 15:02 av Helene Røgler***2018/1216016-1/200**

03.09.2018 21:00

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 500.000.000

PANTHAVER: NYEBOLIGER AS

Org.nr: 997812824

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/1216016-2/200

03.09.2018 21:00

**REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER
UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**

RETTIGHETSHAVER: NYEBOLIGER AS

Org.nr: 997812824

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA**1882/900015-1/8**

05.12.1882

REGISTRERING AV GRUNN

DENNE MATRIKKELANHET OPPRETTET FRA:Knr:0233 Gnr:14 Bnr:1

PB 23-265 ELDRE REG A-913

1908/900007-1/8

25.06.1908

REGISTRERING AV GRUNNUTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0233 Gnr:14 Bnr:57
PB 3-32-1044**1909/900019-1/8**

07.07.1909

REGISTRERING AV GRUNN

UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0233 Gnr:14 Bnr:61

1909/900024-1/8

07.07.1909

REGISTRERING AV GRUNNUTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0233 Gnr:14 Bnr:59
PB 75A/33-413 ELDRE REG B-134**1909/900025-1/8**

07.07.1909

REGISTRERING AV GRUNNUTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0233 Gnr:14 Bnr:60
PB 75 B/33-413 ELDRE REG B-136**1910/900008-1/8**

21.05.1910

REGISTRERING AV GRUNNUTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0233 Gnr:14 Bnr:74
PB 34/33-1010 ELDRE REG B-186**1910/900011-1/8**

06.07.1910

REGISTRERING AV GRUNNUTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0233 Gnr:14 Bnr:76
PB 13/33-1057 ELDRE REG B-192**1911/900038-1/8**

22.06.1911

REGISTRERING AV GRUNNUTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0233 Gnr:14 Bnr:81
PB 19-34**1921/900030-1/8**

02.05.1921

REGISTRERING AV GRUNNUTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0233 Gnr:14 Bnr:177
PB 82/6-389 ELDRE REG C-134**1932/900063-1/8**

15.07.1932

REGISTRERING AV GRUNNUTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0233 Gnr:14 Bnr:287
PB XIII-555 ELDRE REG C-980**1942/2425-1/8**

24.08.1942

REGISTRERING AV GRUNN

UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0233 Gnr:14 Bnr:356

1968/4688-1/8

27.11.1968

REGISTRERING AV GRUNN

UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0233 Gnr:14 Bnr:830

1976/6024-1/8

20.09.1976

REGISTRERING AV GRUNN

UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0233 Gnr:14 Bnr:1074

1998/19540-1/8

07.12.1998

REGISTRERING AV GRUNN

UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:0233 Gnr:14 Bnr:1266

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Rettigheter på 0233-14/1266**Rettigheter i eiendomsrett****1998/19541-1/8**

07.12.1998

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSERETTIGHETSHAVER:Knr:0233 Gnr:14 Bnr:2
Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område
RETT TIL VEDLIKEHOLD AV LÅVE FRA D.E.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen*Kopi bestilt: 09.08.2019 kl. 15:02 av Helene Røgler*

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

Rapportmal: 'grunnbok' Versjon: '18052017.1' © Norkart AS

**133-18-9012 Bjertnes Portal - Ubekreftet
grunnboksrapport inkl eiendommens rettigheter**Grunnboksrapport
Datakilde: Kartverket**NORKART**Kommune: 0233 NITTEDAL
Grunneiendom: Gnr: 14 Bnr: 1266Data uthentet: 09.08.2019 kl. 15:00
Oppdatert per: 09.08.2019 kl. 15:00**Grunnboksinformasjon****HJEMMELSOPPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**[2017/448781-1/200](#)

28.04.2017 21:00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Vederlag: NOK 5.000.000

KJØPER:BJERTNES AS

Org.nr: 983929753

Urådigheter

2017/479020-1/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER 2018/1216016-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE
FRA RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas 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.

1998/19541-1/8

07.12.1998

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

RETTIGHETSHAVER:Knr:0233 Gnr:14 Bnr:2

Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område

RETT TIL VEDLIKEHOLD AV LÅVE FRA D.E.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Kopi bestilt: 09.08.2019 kl. 15:01 av Helene Røgler[2017/479020-1/200](#)

08.05.2017 21:00

**REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER
UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**

RETTIGHETSHAVER: PARETO BANK ASA

Org.nr: 990906475

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[2018/1216016-1/200](#)

03.09.2018 21:00

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 500.000.000

PANTHAVER: NYEBOLIGER AS

Org.nr: 997812824

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[2018/1216016-2/200](#)**REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER
UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**

03.09.2018 21:00

RETTIGHETSHAVER: NYEBOLIGER AS
Org.nr: 997812824
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

[1998/19540-1/8](#)

07.12.1998

REGISTRERING AV GRUNN

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: Knr: 0233 Gnr: 14 Bnr: 2

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Ingen rettigheter funnet.

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

Rapportmal: 'grunnbok' Versjon: '18052017.1' © Norkart AS

Nedenstående vedtekter er et foreløpig utkast til vedtekter utarbeidet av utbygger/selger/forretningsfører i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet. Utkastet må således oppfattes som en overordnet ramme, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet, som følge av kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, fradeling av matrikler, endret organisering m.v. Det tas uttrykkelig forbehold om hvordan eiendommene blir oppdelt, størrelsen på sameiet herunder oppdeling i antall eierseksjoner, og organisering av parkerings- og utomhusarealene. Det vises for øvrig til de forbehold som er tatt inn i prospekt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger før overlevering.

V E D T E K T E R

for

Bjertnes Portal sameie,
(org. nr. <organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet <dato>.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Bjertnes Portal sameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 66 boligseksjoner på eiendommen gnr. <nr.>, bnr. <nr.> i Nittedal kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- bod
- parkeringsplasser (i garasjekjeller eller utendørs)
- private uteplasser
- annet

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

2-2 Godkjenning av leier

En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det er saklig grunn til det.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes 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/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

Reguleres av vedtekter i garasjesameiet.

5. Vedlikehold

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. 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 karmen
- 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) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører 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.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. 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 og kostnader til drift som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne med 30 prosent av utgiftene med like store beløp på hver seksjon, mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver seksjon etter sameiebrøken. Det gjelder ikke bredbånd/TV som skal fordeles med like store beløp på hver seksjon. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens 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 besluttet 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 - mislighold

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

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

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 2 – 4 medlemmer og 1 - 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 stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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

8-2 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.

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

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

9. Årsmøtet

9-1 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.

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. 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).

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 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 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 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.

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 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.

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 årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. 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. 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.

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, 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.

9-10 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 seksjonseierens 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 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.

9-12 Inhabilitet

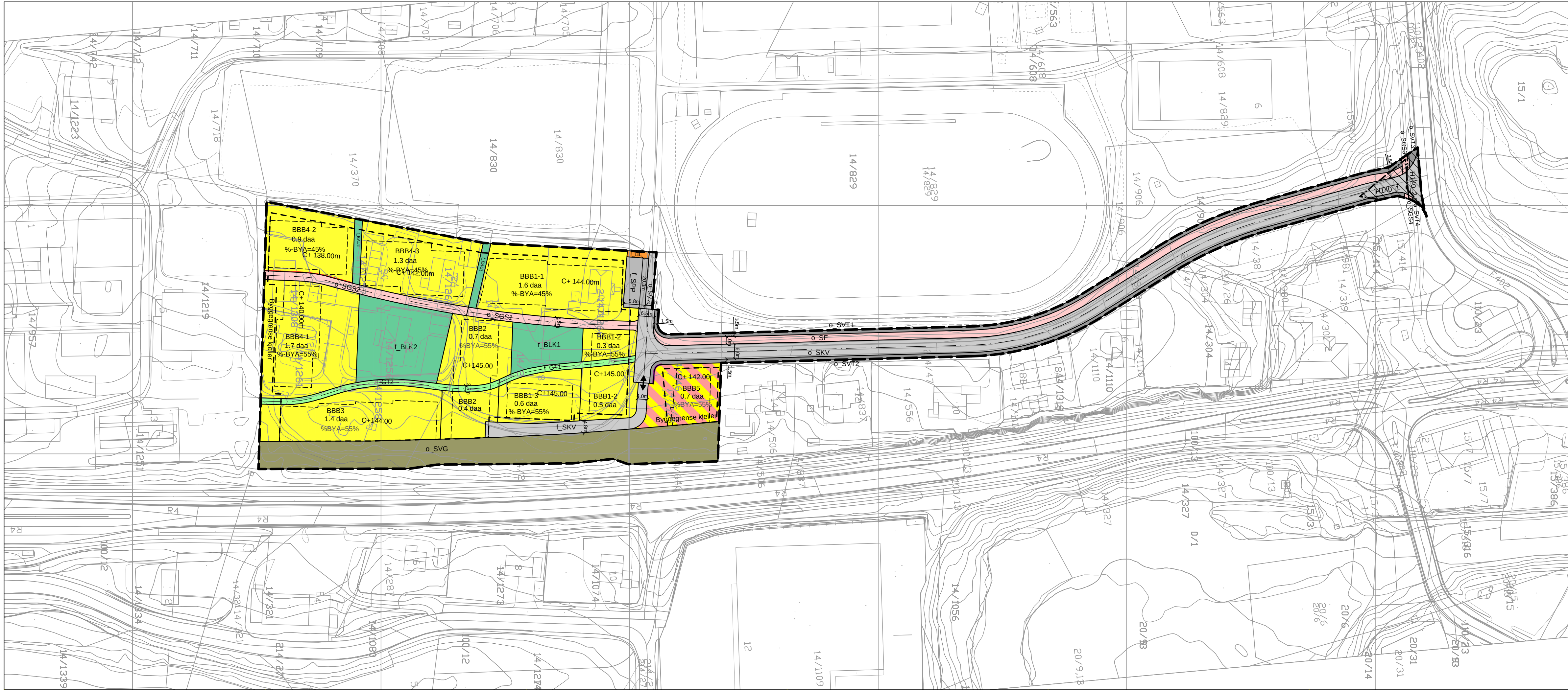
Ingen kan delta i en avstemning om

- 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.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

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



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

Energianlegg

Lekeplass

Annet uteoppholdsareal

Bolig/tjenesteyting

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

Veg

Kjøreveg

Fortau

Gang-/sykkelveg

Annen veggrunn - tekniske anlegg

Annen veggrunn - grøntareal

Parkeringsplasser

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

Turveg

§12-6 - Hensynssoner

Frisikt

§12-7 - Bestemmelseområder

Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

Linjesymbol

RpGrense

RpFormålGrense

RpBestemmelseGrense

RpRegulertHøyde

RpSikringGrense

Regulert senterlinje

Frisiktlinje

Punktsymboler

Avkjørsel - både inn og utkjøring

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Infoland

Dato for basiskart: 18.09.2014

Koordinatsystem: UTM sone 32 basert på EUREF89/WGS84

Høydegrunnlag: NN1954

Ekvidistanse 1 m

Kartmålestokk: 1:1_1

0 0 0 0,05m

N

Detaljreguleringsplan for Berget, Nittedal kommune

Reguleringsplan

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Dato	Revisjon	SAKS-NR.	DATO	SIGN.
Kommunestyret sitt vedtak				
Ny 2. gangs behandling				
Offentlig ettersyn fratil				
2. gangs behandling				
Offentlig ettersyn fra.....til				
1. gangs behandling				
Kunngjøring av oppstart av planarbeid				
Oppstartsmøte.....				
PLANEN ER UTARBEIDET AV: Felix Arkitekter				
Det bekrefteas at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av				

Arealplan-ID: Plan ID 279

Forslagstiller: Bjertnes AS

17/06177

TEGNNR

1407-102

01.03.2018

DATO

08.08.2018

SIGN.

GD

Datert: 10.10.18

Vedtatt dato:

Dato for siste mindre endring:

Reguleringsbestemmelser

Detaljreguleringsplan for Berget

PlanID 279

Nasjonal plan - ID 02332018279

Saksnummer 17/06177

1. Planens avgrensning og formål

Det regulerte området er vist på plankart datert 08.08.2018, planID 279.

Hensikten med planen er å legge til rette for bebyggelse med en høyere utnyttelse innenfor planområdet, i tråd med overordnet plan for nye Nittedal sentrum. Planen skal sikre muligheten for en styrt etappevis gjennomføring.

Området reguleres til:

AREALFORMÅL	FELTNAVN
Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5, nr.1)	
Boligbebyggelse - boligblokker	BBB1-1, BBB1-2, BBB1-3 BBB2, BBB3, BBB4-1, BBB4-2, BBB4-3
Kombinasjonsformål bolig/offentlig eller privat tjenesteyting	BBB5
Uteoppholdsareal - lekeplass	f_BLK1, f_BLK2
Uteoppholdsareal – annet uteoppholdsareal	f_BAU1, f_BAU2
Energianlegg (nettstasjon)	f_BE
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, nr.2)	
Vei - kjørevei	o_SKV, f_SKV, o_SV

Fortau	o_SF
Gang-/sykkelvei	o_SGS1, o_SGS2, o_SGS3, o_SGS4
Annen veggrunn – grøntareal	o_SVG
Annen veggrunn – teknisk anlegg	o_SVT1, o_SVT2, o_SVT3, o_SVT4
Parkeringsplass	f_SPP
Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)	
Turvei	f_GT1, f_GT2
Hensynssone (§ 12-6)	
Frisikt	H140_1, H140_2

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Byggegrenser

Byggegrenser er markert i plankartet. For øvrig gjelder:

- Byggegrense fra eiendomsgrense er 4 meter.
- Byggegrense fra VA-anlegg er 4 meter.
- Byggegrense fra rv.4 går i formålsgrense til felt o_SVG.

2.2 Overvannshåndtering

Overvann skal søkes behandlet som en ressurs i området, som et positivt landskapselement og for å fremme biologisk mangfold.

Overvannsløsning skal innebære tilrettelegging for rensing og maksimal infiltrasjon, fordrøyning og sikker evakuering av alt overvann; herunder tak-, overflate- og drensvann og smeltevann. Permeable flater skal søkes brukt ved nye tiltak.

Avrenning fra området skal ikke økes som følge av utbyggingen.

Overvann skal håndteres åpent og lokalt etter 3-trinnsstrategien ved å:

- fange opp og infiltrere mindre nedbør
- forsinke og fordrøye større nedbør
- sikre flomveier og avrenning ved ekstremnedbør

Det skal benyttes en klimafaktor på 1,5 og tas høyde for 200-års nedbør for overvann.

Det skal avsettes tilstrekkelig areal til snøopplag. Dette arealet må ikke komme i konflikt med areal for overvannshåndtering etter 3-trinnsstrategien.

2.3 Støy

Grenseverdier for støy i veileder T-1442/2016 (tabell 1, 2 og 3), eller de til enhver tids gjeldende retningslinjer for utendørs støy, skal legges til grunn for ny bebyggelse, både i anleggs- og driftsfasen. Støy skal beregnes og nødvendige tiltak skal iverksettes.

Leiligheter i bygning med beregnet støynivå $L_{den} > 65$ dBA på fasade skal være gjennomgående eller vendt mot stille side, og ha minimum ett soverom mot stille side.

Det tillates etablert midlertidige støyskjermingstiltak innenfor boligformålet dersom det oppstår behov for dette ved trinnvis utbygging. Midlertidige støyskjermingstiltak skal ha en god estetisk utforming ut i fra sin funksjon og tidshorisont.

2.4 Energi

Alle nye bygg innenfor planområdet skal etableres med vannbårent varmesystem. Det skal tilstrebes energieffektive bygg, og i størst mulig grad gjøres bruk av fornybar energi.

2.5 Brannsikkerhet

Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper skal være iht brannvesenets retningslinjer.

Planlegging og prosjektering av ladeinstallasjoner til elbiler skal være i henhold til DSBs veiledning.

2.6 Parkeringskjeller

Ferdig underjordisk parkeringsanlegg, i tråd med plankart datert 8.8.2018, er felles for felt BBB1-BBB4. Del av parkeringskjeller avgrenset av formålsgrenser for felt BBB1 og BBB2 kan ferdigstilles ved utbygging av felt BBB1. Parkeringskjeller som ferdigstilles som del av første byggetrinn skal tilpasses omkringliggende landskap.

2.7 Fremmede arter

Fremmede arter skal ikke benyttes i nye anlegg.

3. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

3.1.1 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og bestemmelsesgrenser for underjordisk parkering. Balkonger skal ligge innenfor de angitte byggegrensene for underjordisk parkering.

Maksimal gesimshøyde innenfor det enkelte felt er angitt med kotehøyde på plankartet.

Tekniske installasjoner som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg mv. skal harmonere med bebyggelsen for øvrig, og tillates å bryte maksimal oppgitt gesimshøyde med opptil 1,5 m på inntil 20 % av underliggende takflate.

På takterrasser tillates transparent rekkverk med nødvendig sikkerhetshøyde.

3.1.2 Utnyttelse

Grad av utnytting for det enkelte felt er angitt med %-BYA i plankartet.

3.1.3 Utforming

Bebyggelsen skal utformes i et visuelt enhetlig formspråk. Fasadene skal brytes opp og gis et variert preg gjennom horisontale og vertikale sprang, samt variasjon i detaljering og materialbruk. Fasader og takflater skal ha avdempede farger og matt overflate. Bebyggelsen skal ha flate tak. Det tillates etablering av takterrasser. Minimum 50% av takflatene skal beplantes etter prinsippene om grønne tak. Taklandskapet skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.

3.1.4 Krav til leke- /og uteoppholdsarealer

Det skal opparbeides leke- /og uteoppholdsareal inkludert balkonger og takterrasser på minimum 40 m² pr. bolig, beregnet samlet for hvert felt iht bestemmelse 3.1.5.

3.1.5 Oversikt over felt for blokkbebyggelse

Felt BBB1: består av blokk BBB1-1, BBB1-2, BBB1-3

Felt BBB2

Felt BBB3

Felt BBB4: består av blokk BBB4-1, BBB4-2, BBB4-3

Felt BBB5

Hvert enkelt felt skal bygges ut samlet.

Det må sendes inn søknad om ferdigattest per felt som skal bygges ut samlet.

3.1.6 Trinnvis utbygging

Det tillates trinnvis utbygging av planområdet.

Første byggetrinn skal kun bestå av felt BBB1, med aktuelle og tilhørende rekkefølgekrav gitt i kapittel 8.

3.2 Felt BBB1, BBB2, BBB3, BBB4 - blokkbebyggelse

3.2.1 Høyder

Øst-/vestgående boligblokker skal trappes ned mot vest. Nord-/sørgående boligblokker skal trappes ned mot vest og/eller sør.

Bebyggelsen skal utformes i tråd med følgende tabell:

Feltnavn	Bruttoareal BTA for øverste etasje av nærmest underliggende etasjes BTA	Bruttoareal BTA for nest øverste etasje av nærmest underliggende etasjes BTA
BBB1-1	75%	95%
BBB1-2	60-85%	95%
BBB1-3	60-85%	95%
BBB2	60-85%	95%

BBB3	80%	95%
BBB4-1	50%	95%
BBB4-2	65%	
BBB4-3	75%	95%

Illustrasjonsplanen datert 25.04.2018 angir hovedprinsipper for avtrapping av etasjehøyder på den enkelte boligblokk.

3.2.2 Utforming

Det skal etableres passasjer for turvei som vist på plankartet gjennom BBB1-2 og BBB2. Åpningene skal ha fri bredde minst 4,5m, og høyde minst 5m. Det tillates atkomstbro til leiligheter i 2. etasje innenfor åpningen.

3.2.3 Parkering

Parkering skal løses i underjordisk parkeringsanlegg som vist i plankartet, med unntak av gjesteparkeringsplasser på terreng på felt f_SPP. Innkjøring til underjordisk parkeringsanlegg skal skje via felt f_SKV.

Det skal opparbeides minimum 1,0 biloppstillingsplass, maksimum 1,5 plass pr. leilighet/boenhet, inklusive gjesteparkeringsplasser på mark. HC-plasser skal utgjøre minimum 5 % av parkeringsplassene.

Minst 50% av bilplassene skal ha elektrisk uttak for ladbar motorvogn.

For sykkelparkering skal det opparbeides minst 2 oppstillingsplasser pr. bolig, hvorav 25% skal være overdekket.

3.2.4 Unntak for eksisterende bebyggelse

For eksisterende, frittliggende småhusbebyggelse kan det etter søknad tillates til- og påbygging innenfor en maksimal utnyttelsesgrad BYA = 30 %. Tilbygg på eksisterende, frittliggende småhusbebyggelse kan etter søknad tillates utenfor angitte byggegrenser.

Følgende høyder tillates: Gesimshøyde inntil 7 m og mønehøyde inntil 9,0 m. Alle høyder måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Ved riving eller flytting av SEFRAX-registrerte bygg på gbnr. 14/1257 skal det foreligge antikvarisk dokumentasjon, som også tar for seg husets historikk, beskrivelse av huset, fotodokumentasjon og tilstand.

3.2.5 Atkomst til eksisterende eneboliger

Det skal sikres atkomst til eksisterende eneboliger ved trinnvis utbygging. Innenfor felt BBB2 og BBB3 tillates etablering av midlertidig atkomstvei som kobler sammen f_SKV og eksisterende atkomstvei til eneboligene.

3.3 Felt BBB5 – kombinasjonsformål

Innenfor feltet tillates blokkbebyggelse med boliger og/eller bofelleskap med personalbase.

3.3.1 Utforming

Bruttoareal BTA for øverste etasje skal utgjøre maksimalt 75% av nærmest underliggende etasjes BTA i tråd med prinsippene i illustrasjonsplanen. Bruttoareal BTA for nest øverste etasje skal utgjøre maksimalt 95% av nærmest underliggende etasjes BTA.

3.3.2 Parkering

Det skal opparbeides minimum 0,5 biloppstillingsplass pr. leilighet/boenhet i kjeller. HC-plasser skal utgjøre minimum 5 % av parkeringsplassene. Det skal opparbeides minimum 3 gjesteparkeringsplasser på mark.

Minst 50% av bilplassene skal ha elektrisk uttak for ladbar motorvogn.

For sykkelparkering skal det opparbeides minst 1 oppstillingsplass pr. bolig, hvorav 25% skal være overdekket.

3.4 Felt f_BLK1 og f_BLK2 - lekeplass

Uteoppholdsareal/lekeplass BLK1 og BLK2 skal være felles for alle boligene på felt BBB1, BBB2, BBB3 og BBB4. BLK1 og BLK2 skal utformes med vekt på allsidig bruk for flere aldersgrupper. Lekeklassene skal opparbeides med vegetasjon, klatrestativ, sandkasse, sklie, vippe, huske eller lignende, samt baner med fast dekke egnet for sykling. Arealet skal i tillegg tilrettelegges for annet uteopphold med bord, benker, grillplass eller lignende.

I område for felles uteoppholdsareal/lekeplass kan det tillates garasje og boder under terreng innenfor bestemmelsesgrense som vist på plankartet.

3.5 Felt f_BAU1 og f_BAU2 – annet uteoppholdsareal

Feltene BAU1 og BAU2 skal sikre gangforbindelse mellom planområdet og idrettsanlegget i vest. Smettene skal være felles og tilgjengelige for allmennheten.

3.6 Felt f_BE – energianlegg

I område for energianlegg kan det oppføres nettstasjon som skal tjene planområdet.

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

4.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Boligblokker skal ha kjøreatkomst via kjørevei avmerket som f_SKV i plankartet, med innkjøring til kjellergarasje via felt BBB2 og BBB3. Offentlige tiltak skal være i henhold til den enhver tids gjeldende veinorm. Eventuelle tilpasninger av veinorm skal dokumenteres i teknisk plan for det offentlige veianlegget.

Tiltak i direkte tilknytning til fylkesveg må prosjekteres og bygges i henhold til teknisk plan/byggeplan godkjent av Statens Vegvesen.

4.2 Felt o_SKV - kjørevei

Atkomstveien Berget o_SKV skal utbedres til offentlig vei med fortau og oppgradert belysning. Kjøreveien skal opparbeides i 6 m bredde.

4.3 Felt f_SKV - kjørevei

Privat kjørevei f_SKV skal være felles vei for boligområdet. Kjøreveien skal fungere som innkjøring til underjordisk parkeringsanlegg.

4.4 Felt o_SF – fortau

Fortau o_SF langs o_SKV skal opparbeides i henhold til plankartet.

4.5 Felt o_SGS1 og o_SGS2 – gang-/sykkelvei

Gang-/sykkelvei o_SGS1 og o_SGS2 skal være hovedgangforbindelse gjennom planområdet. Gang-/sykkelveien skal ha fast dekke og fri kjørebredde på 3,5 m med 0,25 m fri bredde på hver side, slik at den er kjørbare for utrykningskjøretøy. Gang-/sykkelveien kan underbygges med garasjekjeller. Plassering av gang-/sykkelvei kan justeres for å sikre påkobling til gangforbindelser på naboeiendom i sør.

4.6 Felt o_SVG – annen veggrunn/grøntareal

Det tillates ikke parkeringsplasser eller interne veier innenfor formålet. Innenfor formålet annen veggrunn/grøntareal tillates oppført nødvendige støyskjermingstiltak som støyskjerm/-voll.

4.7 Felt f_SPP – parkeringsplass

Parkeringsplass f_SPP skal være felles for boligene innenfor planområdet.

5. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

5.1 Felt f_GT1 og f_GT2 - turvei

Turvei f_GT1 og f_GT2 skal være felles for boligområdet, og allment tilgjengelig for gangtrafikk. Turveien kan overbygges med åpne passasjer gjennom bygg BBB1 og BBB2, som vist på plankartet datert 8.8.2018, og i illustrasjonsplan datert 25.04.2018. Traséen tillates justert slik at den tilpasses bebyggelsen og landskapet, og for å sikre påkobling til gangforbindelser på naboeiendom i sør. Gangforbindelse videre til naboeiendom i sør kan utføres med trapp. Turveien kan underbygges med garasjekjeller.

6. Hensynssoner (§ 12-6)

6.1 Frisikt

Frisikt skal sikres som vist i plankartet, foran kryssende gang-/sykkelvei o_SGS3 og o_SGS4 og før tilgrensende kryss (Berget/Stasjonsveien). I frisiktsonene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 50cm over tilstøtende veier.

7. Bestemmelsesområder (§ 12-7)

Bestemmelsesgrense i plankartet angir byggegrense for kjeller.

8. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

8.1 Ved rammesøknad

Plan for vei, vann og avløp og overvann, skal utarbeides og godkjennes i forbindelse med rammesøknad.

Før rammetillatelse gis, må det foreligge en detaljert VA-plan som viser ivaretagelse av krav til slokkevannskapasitet for brannvesenets innsats.

Rammesøknad skal inneholde utomhusplan i målestokk 1:200 som viser:

- oppholdsarealer, inkludert takterrasser
- lekearealer
- gangveier
- parkering på terreng (gjelder kun ved rammesøknad for felt BBB1)
- eksisterende og fremtidig terreng
- vegetasjon
- tilrettelegging for brannvesenets atkomst, herunder angrepsveier med snumulighet, oppstillingsplasser for brannbiler og plassering av brannvannuttak.
- Terrengebearbeiding og vegetasjonsskjerm mot parkeringskjeller (gjelder kun ved rammesøknad for felt BBB1)

Utomhusplan skal følge prinsippene i illustrasjonsplan, datert 25.04.2018.

Rammesøknad skal i tillegg inneholde:

- dokumentasjon og kapasitetsberegninger for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.
- redegjørelse for utforming av bebyggelsen, i tråd med tabell i bestemmelse 3.2.1.
- detaljerte støyberegninger, samt planer for støybeskyttelsestiltak.

8.2 Før rammetillatelse (felt BBB2 og BBB3)

Sammenføyning av eiendom i henhold til reguleringsplan på feltene BBB4 skal være gjennomført etter matrikkelloven før det kan gis rammetillatelse til boliger på felt BBB2 og BBB3.

8.3 Før igangsettingstillatelse (alle felt)

Følgende skal legges ved søknad om igangsettingstillatelse:

- Redegjørelse for hvordan barn og unges sikkerhet og trafiksikre ferdselslinjer skal ivaretas i byggeperioden.
- Registrering av svartlistede arter, samt dokumentasjon av planlagt massehåndtering, inkludert tiltaksplan for håndtering av eventuelle svartlistede arter.

8.4 Før igangsettingstillatelse (felt o_SKV og o_SF)

Følgende skal legges ved søknad om igangsettingstillatelse for felt o_SKV og o_SF:

- Teknisk plan og byggeplan for offentlig kjørevei og fortau.

8.5 Før igangsettingstillatelse (felt BBB1)

Felt f_SKV skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse til felt BBB1.

Atkomst for eksisterende boliger i henhold til bestemmelse 3.2.5, skal være etablert før det gis igangsettingstillatelse til felt BBB1.

8.6 Før midlertidig brukstillatelse for alle felt

Atkomst og teknisk infrastruktur, herunder vannforsyning for brannvesen, må være ferdigstilt før brukstillatelse kan gis.

8.7 Før midlertidig brukstillatelse for første bolig innenfor planområdet

Kjørevei o_SKV med fortau o_SF skal være ferdig opparbeidet i henhold til plankart, datert 8.8.18, før det kan gis midlertidig brukstillatelse til første bolig innenfor planområdet.

8.8 Før midlertidig brukstillatelse for felt BBB1

Før midlertidig brukstillatelse gis for felt BBB1 må følgende være ferdig opparbeidet:

- Gang-/sykkelvei o_SGS1
- Turvei f_GT1
- Lekeplass f_BLK1
- Gangforbindelse f_BAU1
- Nettstasjon f_BE
- Gjesteparkering f_SPP
- Vei o_SV
- Uteoppholdsarealer i tilknytning til det enkelte felt skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis.
- Eventuelle støybeskyttelsestiltak for det enkelte byggetrinn skal være ferdigstilt før brukstillatelse gis.

8.9 Før midlertidig brukstillatelse for BBB2, BBB3 eller BBB4

Før midlertidig brukstillatelse gis for felt BBB2, BBB3 eller BBB4 må følgende være ferdig opparbeidet:

- Gang-/sykkelvei o_SGS2
- Turvei f_GT2
- Lekeplass f_BLK2
- Gangforbindelse f_BAU2
- Uteoppholdsarealer i tilknytning til det enkelte felt skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis.

- Eventuelle støybeskyttelsestiltak for det enkelte byggetrinn skal være ferdigstilt før brukstillatelse gis.