SKOGMO PARK - HUS F304

PRIVATMEGLEREN

Omsetningsnummer: 52-22-0030
Oppdragsnummer: 52-22-0093
Dato: 24.10.2022
Bolignummer: F304
Eierform: Eierseksjon
Salg ved: Bakkegruppen Oppgjør AS, orgnr: 928785688

ELEKTRONISK TINGLYSING – INFORMASJON TIL KJØPERS BANK

DETTE OPPGJØRET SKAL TINGLYSES ELEKTRONISK - KJØPERS BANKID-SIGNERTE PANTEDOKUMENT MÅ SENDES TIL FØLGENDE ORGANISASJONSNUMMER VIA ALTINN:

- 928785688 (BAKKEGRUPPEN OPPGJØR)

DERSOM BANK ELLER KJØPER IKKE HAR MULIGHET TIL BANKID-SIGNERING AV PANTEDOKUMENTET MÅ OPPGJØRSAVDELING KONTAKTES SÅ SNART SOM MULIG FOR Å AVKLARE TINGLYSINGSMETODE (PAPIR / ELEKTRONISK).

KJØPEKONTRAKT

om rett til bolig under oppføring med tomt

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

Mellom

Skogmo Eiendom AS Orgnr: 912486990

0301 Oslo
Mob: 95 33 48 05 E-post: bjorn.petter@bakke-as.no

heretter kalt **selger**, og

William Frich Født: 16.09.1986

Folkeparken 24
2072 DAL
Mob: 92255749 E-post: frich.william@gmail.com

heretter kalt **kjøper**, er i dag inngått følgende kjøpekontrakt.

Visma Addo identifikasjonsnummer: b5422f9e-9d75-4a48-b28d-27cad446eaac

1. KONTRAKTSOBJEKT

1.1 Selger overdrar herved til Kjøper:

a) Bolignummer F304, i boligprosjektet Skogmo Park - Hus F304, med foreløpig adresse Gnr. 131 Bnr. 79 i Ullensaker kommune.
Eierseksjonen består av ideell sameieandel i henhold til oppdelingsbegjæring samt tinglyst enerett til bruk av:

Bolignummer: F304

i. Tilhørende balkong/terrasse eller markterrasse der dette fremgår av tegning
ii. Sportsbod
iii. Antall garasjeplasser i henhold til garasjekontrakt

Det tas forbehold om endelig Gnr. og Bnr. Eiendommen vil bli seksjonert og seksjonsnummer tildelt innen overtagelse jf. Punkt 7.
Selger tar forbehold om antall boligseksjoner i sameiet og om tidspunkt for endelig seksjoneringsvedtak jf. Punkt 11.

b) Felles bruksrett til sameiets utvendige og innvendige fellesarealer.

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

1.3 Det tas forbehold om justering av tomtegrensene ved fradeling på bakgrunn av krav fra offentlige myndigheter.

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

1.5 Selger forbeholder seg retten til å fordele samt organisere boder, uteareal utenfor boliger på bakkeplan samt eventuelle biloppstillingsplasser i garasjeanlegget.

1.6 Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan organisering av parkeringsanlegget, uteareal utenfor boliger i 1. etasje og bodene vil bli. Dette kan bli søkt organisert som tilleggsdel(er) til Kjøpers boligseksjon, skilles ut som en egen eiendom, eller bli lagt som fellesareal med vedtektsfestet bruksrett.

2. KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

2.1 Kjøpesummen for Eiendommen utgjør kr 3 860 000,-

2.2 Delinnbetaling v/utstedt garanti jf. Buofl §12 jf. Punkt 8.1 kr. 100.000, -
Faktura på delinnbetaling blir sendt med, kid nummer, fra vår oppgjørsavdeling.

Visma Addo identifikasjonsnummer: b5422f9e-9d75-4a48-b28d-27cad446eaac

Resterende kjøpesum forfaller til betaling etter bestemmelsen i Punkt 3
Kjøpesum skal ikke indeksreguleres.

2.3 Dokumentavgift til Staten, 2,5% av tomteverdi som foreløpig er beregnet til kr. 8.069, - pr m2 BRA. Det tas forbehold om endring av dokumentavgiften på tinglysningstidspunktet.

2.4 Seksjonering og registrering av sameiet kr 10.000, -

2.5 Tilkoblingsavgift Bredbånd/TV kr 5.000, -

2.6 Oppstarts kapital til sameiet, 3 mnd. Fellesutgifter

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

2.8 Totalsummen, Kjøpesummen og omkostninger, betales som følger:

Kjøpesum og omkostninger	**Beløp**
Kontraktssum	3 860 000,-
Etableringskostnad	15 000,-
Dokumentavgift	12 320,-
Tingl.gebyr pantedokument	585,-
Pantattest kjøper	172,-
Utskriftsgebyr pantattest	28,-
Totalt kr.	**3 888 105**,-

Tinglysningsgebyr og attestgebyr beløper seg til kr 785,- for hvert panterettsdokument kjøper må la tinglyse på eiendommen i forbindelse med etablering av lån. I tillegg tinglysningsgebyr for skjøte kr 585,-. Det tas forbehold om endringer i ovenstående avgifter/gebyrer.

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

3. FORBEHOLD FRA SELGER

3.1 Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

- Nødvendig offentlig godkjenning, herunder reguleringsvedtak, ramme- og igangsettingstillatelse og eksempelvis godkjent byggeplan ifm omkjøringsveien
- Tilfredsstillende forhåndssalg
- Tilfredsstillende finansiering og åpning av byggelån
- Selskapets styre hos Selger beslutter byggestart

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

Visma Addo identifikasjonsnummer: b5422f9e-9d75-4a48-b28d-27cad446eaac

Dersom forbeholdene ikke er avklart innen dato 30.11.2023, har Kjøper og Selger, rett til skriftlig å annullere kontrakten. Kjøper skal i så tilfelle få tilbakebetalt delinnbetaling inklusive renter med rentesats som for ordinære bankinnskudd opptjent på klientkonto. Renter blir ikke utbetalt dersom beløpet er mindre enn ½ rettsgebyr. Utover dette har Selger intet ansvar overfor Kjøper.

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

Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt/internettside og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper, vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Selger står fritt til å bestemme bolignummer samt endre antall eierseksjoner i sameiet. Selger forbeholder seg retten til uten varsel å kunne endre priser og betingelser for usolgte boliger og biloppstillingsplasser. Prislisten er ikke å anse som et bindende tilbud.

4. OPPGJØR

4.1 Oppgjøret mellom partene foretas av:

Bakkegruppen Oppgjør AS Org.nr: 928 785 688
Postboks 4129 Sjølyst, 0217 Oslo
E-post: oppgjør@bakke-as.no

4.2 Betaling av vederlaget

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

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

Alle innbetalinger skal skje til klientkonto nummer **18136030872**. Alle innbetalinger skal merkes med KID: **KID-kode 5222009326534**. Betaling anses å ha skjedd den dato pengene er disponible på klientkonto.

4.3 Det er en forutsetning for utbetaling til Selger av noen del av kjøpesum og for tilleggsarbeid at Selger har stillet tilfredsstillende bankgaranti for beløpet, jfr. buofl § 47, 3. ledd. Stilles ikke slik garanti kan eventuelt innbetalt og deponert del av Kjøpesummen først utbetales sammen med det resterende av Kjøpesummen etter at skjøte er tinglyst og Kjøper har hatt anledning til å overta seksjonen.

4.4 Når det er avtalt at kjøper skal betale forskudd, er forskuddet å anse som selgers penger når lovens vilkår om å sikre kjøper er oppfylt. Når selger har oppfylt vilkårene om å stille garantier etter buofl §§ 12 og 47 godskrives derfor selger renter av innestående på klientkonto til enhver tid. Renter av omkostninger som er innbetalt av kjøper tilfaller kjøper.

Visma Addo identifikasjonsnummer: b5422f9e-9d75-4a48-b28d-27cad446eaac

Kjøper og selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jfr. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 tredje ledd.

4.5 For den del av kjøpesummen som ikke måtte være betalt til oppgjørsmegler i rett tid, svarer kjøper lovens forsinkelsesrente, for tiden 8,50 % p.a. til selger. Dersom det allerede innbetalte beløp ikke kan disponeres av selger, skal kjøper betale forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen til fullt oppgjør samt omkostninger er mottatt på Bakkegruppen Oppgjør AS sin klientkonto. Påløpte forsinkelsesrenter avregnes fra avtaltovertagelse/forfall til betaling finner sted. Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av beløp innbetalt til meglers klientkonto. Fullt oppgjør anses ikke innbetalt før også eventuelle påløpte forsinkelsesrenter er innbetalt. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt ref § 2.

Betalingsforsinkelse fra kjøper som utgjør vesentlig mislighold:
Ved vesentlig forsinkelse med å innbetale hele kjøpesummen og omkostninger, vil selger være berettiget til å heve kjøpet, jf. Avhendingsloven § 5-3 jf. § 5-1. Før selger kan gjøre hevingsretten gjeldende, plikter han å gi kjøper forutgående skriftlig varsel med innbetalingsfrist av det skyldige innen 1- en- uke fra varslet dato.

4.6 Har betaling av kjøpesummen ikke funnet sted innen 20 dager etter forfall, regnes dette som vesentlig mislighold som gir Selger rett til å heve kontrakten en uke etter skriftlig varsel. Selger kan ta dekning for sitt tilgodehavende etter denne kjøpekontrakt i Kjøpers eventuelle innbetalte terminbeløp, herunder også renter og andre omkostninger som påløper grunnet Kjøpers mislighold.

4.7 Selger har deretter rett til å selge Eiendommen på nytt. Kjøper vil i et slikt tilfelle bli belastet for salgskostnader, en eventuell differanse ved en lavere salgssum samt eventuelt annet tap som Selger måtte være påført.

4.8 Før nøkkel til Eiendommen kan utleveres og skjøtet tinglyses, skal fullt oppgjør i henhold til punkt 2.8 være disponibelt på klientkonto. Det tar vanligvis 5-10 virkedager fra overtakelsesprotokoll er mottatt til oppgjør overfor selger foretas. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg. For eventuelt omtvistet beløp gjelder buofl. § 49.

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

4.10 Bakkegruppen Oppgjør AS 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.

5. HEFTELSER OG TINGLYSNING/ SIKKERHET

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

Visma Addo identifikasjonsnummer: b5422f9e-9d75-4a48-b28d-27cad446eaac

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

5.2 Kjøper har fått seg forelagt elektronisk utskrift fra grunnboken og har gjort seg kjent med denne, se avsnitt 14. vedlegg til kontrakt og bilag 7. Kjøper er gjort kjent med at grunnbokutskriften omfatter hele eiendommen (før seksjonering).

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

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

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

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

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

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

5.9 Bakkegruppen Oppgjør AS har ikke opptrådt som mellommann ved inngåelse av handelen og heller ikke formidlet opplysninger om seksjonen fra selger til kjøper bortsett fra uthenting av grunnbokutskrift og bistand med utarbeidelse av kjøpekontrakt. Oppgjørsansvarlig foretar kun det økonomiske oppgjøret mellom partene, herunder tinglysing av nødvendige dokumenter mv.

6. ENDRINGER OG TILLEGGSARBEIDER

6.1 Kjøper har rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som står i sammenheng med ytelsen som er avtalt, forutsatt at disse ikke i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtalte ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. buofl. §44. I den grad det tillates endringer utover tilvalgsliste, må Kjøper påregne betydelige kostnader til

Visma Addo identifikasjonsnummer: b5422f9e-9d75-4a48-b28d-27cad446eaac

administrasjon, tegningsrevisjoner osv. Selger kan kreve tilleggsvederlag ved endringer og tilleggsarbeid, jf. buofl §42.

6.2 Likeledes kan Selger kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som forårsaket av forhold på forbrukerens side etter buofl §43.

6.3 Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Det vil derfor i alminnelighet ikke bli godtatt endringer eller tilleggsbestillinger utover tilvalgslisten, da dette vil gripe inn i den planlagte produksjonsprosessen, jfr. buofl §9, annet ledd.

6.4 Selger er ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med 15 % eller mer. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for Selger, og som ikke står i forhold til Kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

6.5 Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er Kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått.

6.6 Dersom Kjøper ønsker å få utført endringer og/eller tilleggsarbeider, skal det bestilles skriftlig av Selger eller den Selger har utnevnt. Kjøper er ansvarlig for å betale hele kjøpesummen, inkludert endringene, til Bakkegruppen Oppgjør AS klientkonto.

7. OVERTAGELSE OG FERDIGBEFARING

7.1 Forventet ferdigstillelse i henhold til Leveransebeskrivelse kapittel 7 «Kontraktsmessige forhold» under avsnitt «Forbehold». Dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt. Ved senere byggestart endres overtagelse tilsvarende. Med byggestart menes fra det tidspunkt støp av plate til garasjekjelleren faktisk igangsettes. Gravearbeider i grunnen og teknisk infrastruktur er ikke å anse som byggearbeid. Det gjøres oppmerksom på at prosjektet kan bli delt opp i byggetrinn og at byggene dermed vil ha ulike overtagelsestidspunkter.

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

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

7.4 Selger vil fastsette en endelig overtagelsesdato når man har sikkerhet for når dette kan skje. Overtagelsesmåned vil bli meddelt med cirka 3 måneders skriftlig varsel fra selger. Selger kan kreve overtagelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha Eiendommen klar til overtagelse. Selger skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtagelsestidspunktet, og det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 dagers skriftlig varsel.

Visma Addo identifikasjonsnummer: b5422f9e-9d75-4a48-b28d-27cad446eaac

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

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

Dersom det i byggetiden skulle inntreffe streik, lockout eller gjøre seg gjeldende andre forhold som Selger ikke er herre over, kan Kjøper ikke av den grunn kreve dagmulkt eller erstatning, heve eller påberope seg gunstigere betalingsbetingelser.

Selger tar forbehold om at endelig innflyttingsdato kan endres som følge av manglende arbeidskraft, forsinket levering av nødvendige leveranser til prosjektet og lignende som følge av sykdomsfravær ved f.eks. større virusutbrudd.

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

7.8 6 uker før ferdigstillelse vil Selger skriftlig varsle Kjøper om tidspunkt for forhåndsbefaring og overtakelse. Ved forhåndsbefaring vil Boligen besiktiges av Kjøper og Selger i fellesskap. Selger fører referat fra forhåndsbefaringen.

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

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

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

Boligen overtas i byggrengjort stand.

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

Visma Addo identifikasjonsnummer: b5422f9e-9d75-4a48-b28d-27cad446eaac

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

7.11 Overtakelsesforretning kan gjennomføres selv om det gjenstår arbeider, herunder utomhusarbeider på den enkelte seksjon og på fellesarealer. Eventuelle gjenstående arbeid, skal utføres innen rimelig tid, hensyntatt årstid og rasjonell fremdrift.

7.12 Overtakelse av fellesarealer gjennomføres på overtakelsesbefaring med styret i sameiet. Kjøper gir med sin underskrift på denne kontrakten styret fullmakt til å gjennomføre overtakelse av fellesarealer. Selger kan beslutte at overtagelsen gjennomføres trinnvis, eksempelvis at innvendige fellesarealer overtas før de utvendige eller at deler av utvendige fellesarealer overtas etter hvert som arealene ferdigstilles. Det føres protokoll fra overtagelsesbefaringen(e) og eventuelle mangler som skal utbedres av Selger protokolleres. Det kan bli stilt en betalingsgaranti for gjenstående arbeider på sameiets fellesarealer/uteområder fra finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge.

Betalingsgarantien utstedes ved overtakelse og overskjøting av den første boligen i første byggetrinn, og garantibeløpet skal tilsvare verdien av gjenstående arbeid for å ferdigstille sameiets fellesarealer/uteområder i henhold til inngåtte kontrakter med kjøperne. Garantien utstedes som en samlegaranti, slik at styret i sameiet kan fremme påkrav under garantien dersom Selger ikke oppfyller sin forpliktelse til å ferdigstille fellesarealene. Garantien skal ha en utløpsdato som ikke kan settes tidligere enn forventet ferdigstillelsesdato for fellesarealene.

Forutsatt at Selger kan fremlegge selvskyldnergaranti for ferdigstillelse av fellesarealene på overtakelsesbefaringen, samtykker Kjøper ved underskrift på denne kontrakten til at det ikke kan utøves tilbakehold i avtalt kjøpesum ved deponering av omtvistet beløp på klientkonto som følge av manglende ferdigstillelse av fellesarealene på overtakelsestidspunktet, jfr. buofl. § 49. Det presises at samtykket ikke er til hinder for at andre omtvistede beløp deponeres på klientkonto, og at samtykket heller ikke gjelder manglende ferdigstillelse av fellesarealer som den enkelte Kjøper etter kjøpekontrakten skal ha eksklusiv råderett over.

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

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

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

7.15 Selger plikter å rette erkjente feil/mangler som inngår i protokollen, så snart arbeidet kan gjøres med hensyn til årstidene og en rasjonell fremdriftsplan. Ellers vises til buofl. §10 og §11. Kjøper plikter å gi Selger eller dennes representanter adgang til Eiendommen og

Visma Addo identifikasjonsnummer: b5422f9e-9d75-4a48-b28d-27cad446eaac

mulighet for å gjennomføre eventuelle utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00.

7.16 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.

7.17 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.

8. SIKKERHETSSTILLELSE (GARANTI)

8.1 Selger stiller garanti for riktig oppfyllelse av kontrakten med 3% av kjøpesummen i byggetiden og 5% av kjøpesummen i reklamasjonsperioden på fem år etter overtagelsen, jfr. Buofl. §12, tredje ledd. Det er tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbeholdene fra Selger er frafalt, jf. buofl. §12, niende ledd. Garantien gjelder for selgers plikt til oppfyllelse av kjøpekontrakten. Tilleggsbestillinger vil ikke påvirke størrelsen på Selgers garanti/sikkerhetsstillelse.
Unntatt fra dette er dersom kjøper er å anse som profesjonell part/næringsdrivende, da stilles det ikke garanti.

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

8.3 Selger kan stille betalingsgaranti for gjenstående arbeider på sameiets fellesarealer/uteområder ved ferdigstillelse av første bolig. Garantien gjelder selgers forpliktelse til å ferdigstille fellesarealene i sameiet. Garantien kan trappes ned dersom selger beslutter at det skal gjennomføres deloverleveringer. Garantien bortfaller i sin helhet når samtlige fellesarealer er overtatt av sameiet..

8.4 Dersom selger ønsker å få utbetalt beløp innbetalt av kjøper, stilles det garanti etter buofl. §47.

9. FORSIKRING

9.1 Selger holder bygningen forsikret i byggeperioden. Kjøper må selv tegne egen innbo- og løsøreforsikring for Boligen fra og med overtagelsesdatoen. Fullverdiforsikring for eiendommen vil bli etablert av Selger på vegne av sameiet.

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

10. MANGLER – REKLAMASJON

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

Visma Addo identifikasjonsnummer: b5422f9e-9d75-4a48-b28d-27cad446eaac

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

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

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

10.3 Cirka 1 år etter overtakelsen innkaller selger til en kontrollbefaring av Boligen. Det skal føres protokoll fra denne, som skal undertegnes av Kjøper og Selger.
Dersom det ikke er til klar ulempe for Kjøper, eller medfører forringelse av Boligen, kan Selgeren kreve at utbedring av mangler som er reklamert etter overtakelsen skjer samlet etter kontrollbefaringen.
Kjøper plikter å gi Selger eller dennes representanter adgang til Eiendommen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00.

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

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

10.6 Selger tar ikke ansvaret for skjeggkre i boligen. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger. Selv om det per i dag ikke er en kjent metode for å utrydde skjeggkre, finnes det tiltak som bringer forekomst av skjeggkre ned på et akseptabelt nivå. Skjeggkre gjør liten skade, men kan virke sjenerende. Det omfattes ikke av garantien

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

11. SAMEIET

11.1 Eiendommen skal seksjoneres iht. eierseksjonsloven og Kjøper har rett og plikt til å være medlem av sameiet. Kjøper har rett og plikt til å følge lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65 og sameiets til enhver tid gjeldende vedtekter. Som vedlegg og en del av denne avtale følger utkast til vedtekter for sameiet.

11.2 Alle seksjonseiere i sameiet må svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/fellesutgifter overfor sameiet. Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i sameiets vedtekter. Størrelsen på fellesutgiftene er ikke fastsatt, men stipulerte fellesutgifter skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter, se Leveransebeskrivelse, kapittel 7 «Kontraktsmessige forhold» avsnitt «Fellesutgifter/Likviditetstilskudd». Kjøper er innforstått med at sameiet gjennom egne vedtak kan endre fellesutgiftene. Se for øvrig utkast til budsjett vedlagt denne kjøpekontrakt.

Visma Addo identifikasjonsnummer: b5422f9e-9d75-4a48-b28d-27cad446eaac

11.3 Så fremt garasjen blir organisert som et garasjesameie, vil det gjelde egne vedtekter for garasjeanlegget og parkeringsplassene, jf. Vedtektene til garasjesameie. Blir garasjen/parkeringen seksjonert som tilleggsdel til boligseksjonene vil dette tas høyde for i sameiets vedtekter.

11.4 Selger innkaller til ekstraordinært sameiermøte ca. 1 måned før overtagelse av boligseksjonene for å velge styre til sameiet. Selger vil kunne være eier og kan i tilfelle stemme på vegne av eventuelt usolgte seksjoner. For øvrig vil kjøpere av de solgte seksjonene kunne stemme selv om de på tidspunktet for møtet ikke er blitt formell eier av sin seksjon.

11.5 Kjøper aksepterer at sameiets styre valgt på sameiermøte overtar andel fellesareal på vegne av kjøper. Kjøper gir ved underskrift på denne kontrakt styret fullmakt til å overta fellesarealer.

11.6 Under overtagelsesforretningene skal Selger påse at det føres overtagelsesprotokoll som underskrives av begge parter. Kjøperen (hhv. sameiets styre hva gjelder fellesarealene) skal sørge for å protokollføre de mangler man eventuelt påberoper seg vedrørende Eiendommen (hhv. fellesarealene). Det kan ikke senere påberopes mangler man med rimelighet burde ha oppdaget i forbindelse med overtagelsesforretningen.

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

11.8 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.

11.9 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.

12. SÆRSKILTE BESTEMMELSER

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

12.2 Transport av Kjøpekontrakt er kun tillatt etter skriftlig godkjenning fra Selger. Selger kan uten nærmere begrunnelse nekte slik godkjenning. Ervervet vil etter slik godkjenning kunne tinglyses direkte til tredjemann via 3-sidig skjøte, men Selger vil i forhold til oppgjør og kontraktsvilkår for øvrig kun forholde seg til Kjøper. Det vil ikke bli gitt samtykke til transport av Kjøpekontrakten avtalt senere enn 45 dager før overtagelse. Transportgebyr er satt til kr 75 000,-. Kjøpere som ikke regnes som forbrukere jf. loven vil ikke ha anledning til å transportere kontrakten, og vil kun ha anledning til å videreselge jf. Bustadsoppføringslova. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg.

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

Visma Addo identifikasjonsnummer: b5422f9e-9d75-4a48-b28d-27cad446eaac

videresalget reguleres av Bustadsoppføringslova ved ev. videresalg som også medfører garantistillelse.

12.4 Salgsprospekt er ikke bindende for Boligens detaljutforming og farger. Opplysninger gitt i salgsprospektet kan fravikes dersom Selger anser det nødvendig eller ønskelig, men eventuelle endringer skal ikke ha innvirkning på forutsatt standard. Kjøper er gjort kjent med at alle 3D-presentasjoner, VR-modell, planer, skisser, bilder i prospekt, tilvalgsliste og annet salgsmateriell er av illustrativ karakter, og utarbeidet før gjennomført detaljprosjektering. Materialet kan derfor vise bygningsvolumer, innredning, beplantning og detaljer mv. som ikke inngår i avtalen. Slike avvik utgjør ingen mangel ved selgers leveranse som gir kjøper rett til prisavslag eller erstatning. Ved vesentlige endringer har kjøper rett til å heve avtalen, og kreve kjøpesummen tilbakeført. Kjøper kan ikke kreve erstatning ut over dette.

12.5 Ved en eventuell endring i eierskap/navneendring fra Kjøpers side etter signert kontrakt, vil det påløpe et administrasjonsgebyr til oppgjørsmegler på kr. 25.000, - inkl. mva. som innbetales til Bakkegruppen Oppgjør AS sin driftskonto.

12.6 Partene er enige om at kommunikasjon via e-post og det digitale verktøyet Knips kan benyttes mellom partene og at dette regnes som skriftlig kommunikasjon, jfr. Buofl. § 6a.

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

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

12.8 Selger står fritt til å endre bolignummer i prosjekteringsprosessen og forbeholder seg også retten til å foreta endringer ved prosjektet knyttet til en eventuell deling/sammenslåing av usolgte seksjoner. Disse endringene kan medføre mindre endringer av fasaden og plassering av balkonger.

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

12.10 Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige, likevel slik at den generelle standard og utførelse ikke forringes eller endres vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjustering at selger har rett til å foreta slike endringer. Eksempel på slike endringer kan være innkassinger av teknisk anlegg, mindre endringer av boligens areal og lignende.

12.11 Selger forbeholder seg retten til uten varsel å kunne endre priser og betingelser for usolgte boliger og biloppstillingsplasser.

12.12 Det utearealet som hører til de respektive byggetrinn vil bli ferdigstilt i den grad det er mulig. Gjennomføring av et stort byggeprosjekt i flere trinn vil, blant annet på grunn av løpende byggevirksomhet, kunne medføre enkelte ulemper for beboerne inntil ferdigstillelse av samtlige byggetrinn.

13. TVISTER

Visma Addo identifikasjonsnummer: b5422f9e-9d75-4a48-b28d-27cad446eaac

Partene har gjennomgått Kjøpekontrakten, samt bilag og medfølgende dokumenter, og bekrefter at den inneholder alt hva partene har avtalt. Diskusjoner, alternativer, muligheter mv. som ikke er tatt med, er således ikke avtalt mellom partene. Avtalen kan kun endres skriftlig og ved undertegning av begge parter. Skulle det oppstå tvist om forståelsen av denne kontrakt eller gjennomføringen av denne handel, skal partene søke å løse den oppståtte konflikt i minnelighet.

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

14. VEDLEGG TIL KONTRAKT, BILAG

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

Kjøper erklærer ved inngåelsen av Kjøpekontrakten å ha satt seg inn i de ovennevnte dokumenter, prospekt med vedlegg, reguleringsplaner, byggebeskrivelse, og annen dokumentasjon som har vært tilgjengelig før kjøp, samt fått muligheten til å stille spørsmål ved disse.
Vedlegg til kontrakt, følger som bilag, og sammen med denne Kjøpekontrakten utgjør de alle kontraktsdokumentene. Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider med hverandre, skal dokumentene gjelde i ovennevnte rekkefølge. Skriftlige 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 satt seg inn i Bustadoppføringslova og Eierseksjonsloven på www.lovdata.no.
Der hvor det er mer enn én kjøper, gir disse ved denne kontrakts underskrift hverandre gjensidig fullmakt til å representere den/de andre på overtakelsesforretningen.

UNDERSKRIFT
Kjøpekontrakten, som består av 15 sider inkludert instruks om oppgjør, er undertegnet elektronisk med Bank ID.

15. INNSTRUKS OM OPPGJØR

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

Oppgjøret mellom partene foretas av oppgjørsmegler. Oppgjørsavdelingens adresse er:

Bakkegruppen Oppgjør AS, org.nr. 928 785 688
Postboks 4129 Sjølyst, 0217 Oslo
E-post: oppgjor@bakke-as.no

Visma Addo identifikasjonsnummer: b5422f9e-9d75-4a48-b28d-27cad446eaac

Tlf: 906 52 112
Det er Kjøpers ansvar å sørge for at betaling skjer iht. til Kjøpekontrakt.

Innbetaling av hele kjøpesummen med tillegg av omkostninger, samt eventuelle tilvalgsbestillinger skal være kreditert til oppgjørsmeglers klientkonto **18136030872.** senest 3 virkedager før overtagelsesdato. Alle betalinger skal merkes med KID: **KID-kode 5222009326534**.

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

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

Selger er innforstått med at det ikke vil bli foretatt oppgjør før:
- pantedokument med urådighetserklæring er tinglyst
- hele kjøpesummen og omkostninger er innbetalt fra kjøper og er disponibel på oppgjørsmegler sin klientkonto
- kjøper har overtatt eiendommen
- selger/oppgjørsmegler har mottatt signert overtakelsesprotokoll
- skjøte og kjøpers eventuelle pantedokument er tinglyst.

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

Visma Addo identifikasjonsnummer: b5422f9e-9d75-4a48-b28d-27cad446eaac

Kjøpekontrakt
Parkeringsplass i garasjekjeller i Skogmo Park - Hus F og G - Trinn 2.

mellom

Skogmo Eiendom AS **Orgnr: 912486990**

0301 Oslo
Mob: 95 33 48 05 E-post: bjorn.petter@bakke-as.no

heretter kalt selger, og

William Frich **Født: 16.09.1986**

Folkeparken 24
2072 DAL
Mob: 92255749 E-post: frich.william@gmail.com

heretter kalt «Kjøper»

1. Bakgrunn. Salgsgjenstand
Kjøper har inngått kjøp av boligseksjon (" Hovedkontrakten") benevnt bolig nr: F304, i prosjektet Skogmo Park - Hus F304, med foreløpig adresse Gnr. 131 Bnr. 79 i Ullensaker kommune.
Partene inngår med dette avtale om overdragelse av 1 stk. parkeringsplass i felles garasjekjeller.

De nærmere vilkår som omhandler kjøpet av parkeringsplassen fremgår nedenfor.

Partene er enige om at nødvendig dialog mellom partene etter kontraktsinngåelsen skal skje elektronisk, og Kjøper skal umiddelbart orientere Selger ved eventuelle endringer i e-postadresser. Signering av kjøpekontrakt, og gjennomføring av oppgjøret skjer gjennom digital signering (Bank ID).

2. Kjøpesum og overtakelse
Kjøpesummen er fastsatt til kr 300.000, - + dokumentavgift og tinglysingsgebyr.

Dokumentavgiften utgjør 2,5% av kjøpesummen. Kr 585,- for tinglysning av skjøte. Selger tar forbehold om endringer og beregning av dokumentavgift og offentlige gebyrer.

Selger vil innkalle til overtakelsesforretning når p-plassen kan tas i bruk. Kjøpesummen og omkostninger forfaller til betaling ved overtakelse av p-plassen. Oppgjørsmegler vil sende nærmere betalingsinstruksjoner/faktura. Det er en forutsetning for overtakelse av p-plassen at Kjøper har innbetalt fullt oppgjør til oppgjørsmegler. Overtakelse skjer ved at Selger overleverer nøkler/adgangskort til Garasjeanlegget og anviser plass. Selger skal sørge for at det utarbeides og signeres protokoll fra overtakelsen. Når overtakelsen er gjennomført kan oppgjøret utbetales til Selger.

Kjøper må selv avklare om finansieringsinstitusjon kan ta pant med sikkerhet i parkeringsplassen.

3. Nærmere om p-plassen og Garasjeanlegget

Garasjeanlegget er planlagt organisert som en anleggseiendom der hver kjøper blir eier av sin ideelle andel. Selger tar dog forbehold om at organiseringen av kan endres, for eksempel ved at Garasjeanlegget organiseres som egen næringsseksjon. Kjøper vil uansett organisering sikres bruksrett til p-plassen.

For oppføring og ferdigstillelse av byggeprosjektet og Garasjeanlegget vises til Hovedkontrakten, som Kjøper er kjent med. I Garasjeanlegget vil det foruten parkeringsplasser også bli benyttet areal til andre funksjoner, som boder, sykkelparkering og tekniske rom.

Visma Addo identifikasjonsnummer: b5422f9e-9d75-4a48-b28d-27cad446eaac

Siden Garasjeanlegget er i prosjekteringsfasen har Selger rett til å gjøre endringer i og rundt Garasjeanlegget, slik som omdisponering av areal til boder, sykkelparkering eller tekniske rom, plassering av søyler, sjakter og rørføringer m.v, utvidelse eller deling/seksjonering av Garasjeanlegget. Slike endringer skal ikke forringe p-plassens funksjon, og gir ikke Kjøper rett til prisavslag. Ved signatur på denne kontrakten gir Kjøper en ugjenkallelig rett for Selger til å foreta endringer som her er omtalt, også etter overtakelse av p-plassen.

Vedtektene vil kunne inneholde bestemmelser som begrenser mulighetene til å selge og/eller leie ut parkeringsplassen adskilt fra boligen omhandlet i Hovedkontrakten. For eksempel slik at parkeringsplassen kun kan selges til andre seksjonseiere i eierseksjonssameiet, seksjonseiere i andre seksjonssameier innenfor området eller parkeringsselskap.

Garasjeanlegget skal til enhver tid ha et visst antall parkeringsplasser tilgjengelig for funksjonshemmede (HC-plasser). Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne i medhold av eierseksjonsloven kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. De eiere dette gjelder plikter i så fall å akseptere bytte/overføring til annen p-plass i anlegget, uten hensyn til plassering. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i Garasjeanlegget. Dersom bytterett kommer til anvendelse på en plass hvor seksjonseier har installert ladestasjon og vedkommende må avgi/låne ut sin parkeringsplass til annen seksjonseier, må denne enten bekoste flytting eller erstatning av tilsvarende ladestasjon til plassen det byttes mot.

Selger vil til enhver tid stå som eier av usolgte garasjeandeler.

Kjøper er kjent med at felleskostnader for drift og vedlikehold av Garasjeanlegget er stipulerte kostnader på salgstidspunkt og satt ut fra erfaringsmessige tall som utgjør pr kr 150, - pr mnd. De faktiske kostnadene vil derfor kunne avvike fra dette. Ved kjøp av lader vil eventuelle ladekostnader og ladeabonnement tilkomme.

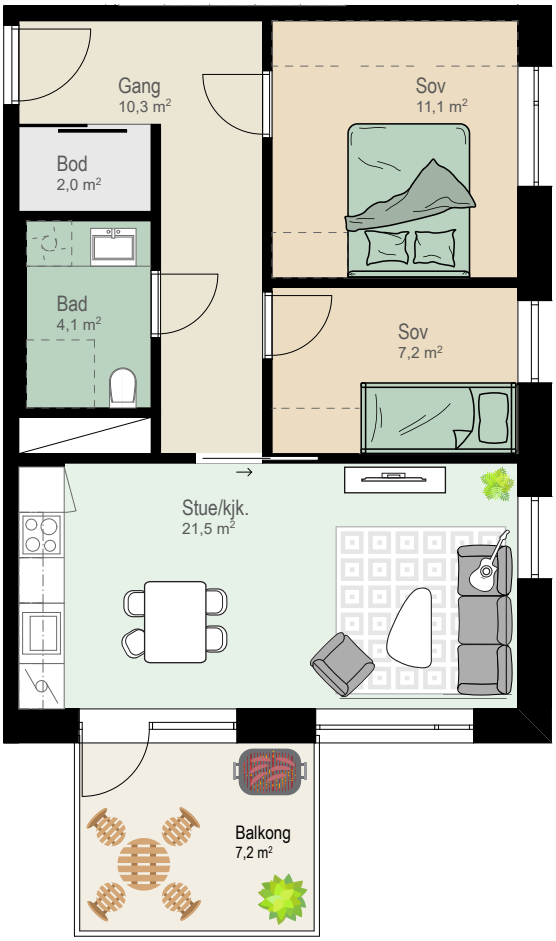
4. Spesielle forhold i byggetiden
Kjøper er innforstått med og aksepterer de ulemper som naturlig følger med under gjennomføringen av byggeprosjektet, også etter at parkeringsplassen er tatt i bruk. I tilfelle den del av Garasjeanlegget som kjøpekontrakten gjelder ikke er ferdigstilt ved overtakelse av boligen iht Hovedkontrakten, må Kjøper påregne å disponere over en annen p-plass frem til Garasjeanlegget er ferdigstilt.

5. Forbehold
Dersom Selgers forbehold for gjennomføring av byggeprosjektet i Hovedkontrakten blir gjort gjeldende, vil dette også gjelde for denne kjøpekontrakten. Partene vil da bli fristilt fra kjøpekontrakten.

Dersom Hovedkontrakten avbestilles eller opphører pga. heving fra en av partene, opphører også nærværende kontrakt om kjøp av parkeringsplass. Avbestilling/heving av parkeringsplass får de samme konsekvenser som avbestilling/heving av bolig iht. Hovedkontrakten, og det henvises til Hovedkontraktens bestemmelser om dette.

Denne kjøpekontrakt signeres digitalt via Bank-ID.

Visma Addo identifikasjonsnummer: b5422f9e-9d75-4a48-b28d-27cad446eaac

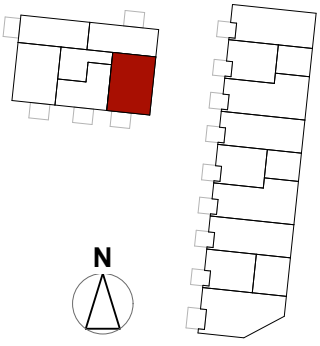


MERK!
Tegningerne er veiledende. Avvik fra viste løsninger samt oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme. Arealet er regnet ut etter NS3940.2012

Leilighetstype: 3-roms

BRAs: 60,1 m²
P-rom: 56,3 m²
Uteareal: 7,8 m²

Bruksareal (BRAs): BRA-arealet angir leilighetens areal innenfor bruksenheten.
Primærrom (P-rom): Bruksareal trukket fra innvendig bod og sjakter
Balkong/terrasse er regnet ut fra størrelse på dekket inkludert rekkverk.



Prosjekt:	Hus:	Leilighet:
Skogmo Park Byggetrinn 2	**F**	**F204, F304, F404**

Oppdragsgiver:	Fase:	Målestokk:	Dato:
Skogmo Eiendom	**Salgstegning**	1:100 (A4)	**05.07.2022**

Visma Addo identifikasjonsnummer: b5422f9e-9d75-4a48-b28d-27cad446eaac

HUS F OG G

Skogmo Park



VEDLEGGSHEFTE

Visma Addo identifikasjonsnummer: b5422f9e-9d75-4a48-b28d-27cad446eaac

Leveransebeskrivelse

Visma Addo identifikasjonsnummer: b5422f9e-9d75-4a48-b28d-27cad46eaac

Leveransebeskrivelse

SKOGMO PARK – BYGGETRINN 2

Denne leveransebeskrivelsen omfatter generell standard og leveringsomfang for leiligheter i prosjektet. Tegninger og bilder i prospektet er illustrasjoner. Leveringsomfang, fargevalg og materialkvaliteter er gjengitt i denne leveransebeskrivelse. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og den øvrige salgsinformasjonen (herunder salgstegninger). I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er gjeldende. Bildebruk og illustrasjoner i salgsmaterialet og i visningslokalet vil vise elementer som ikke er i samsvar med faktisk leveranse, så som møblering, bad- og kjøkken- og garderobeløsning, dør- og vindusform, fasadedetaljer, utomhusdetaljer med videre. Det presiseres særskilt at kjøkken leveres i henhold til egen kjøkkentegning.

Tegninger i prospektet kan i noen grad avvike i forhold til den endelige utforming, blant annet er sjakter, innkassinger og VVS-føringer ikke eksakt inntegnet. Salgstegningene i prospektet er ikke egnet for måltaking, da det er de ferdig prosjekterte og detaljerte arbeidstegninger det bygges etter. Videre kan vindusplasseringen, størrelse og åpningsmulighet i den enkelte leilighet avvike noe fra de generelle planer, som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget, krav til bæring av tegl, isolasjonskrav osv. Boligprosjektet er rammesøkt etter teknisk forskrift TEK 17. Prosjektet tilrettelegges for universell utforming kun på nivå plantegning.

TOMT

Tomten opparbeides med utomhusanlegg bestående av asfalterte eller betonghellebelagte veier, samt anlagt plen på de arealer der dette er egnet. Lekeplass, stier, plen, drivhus og lignende blir sameiets fellesareal som vedlikeholdes av sameiet. Uteområder opparbeides med plen, beplantning, sittegrupper og pullertbelysning, samt et drivhus. Gangstier og kjøreveier skal i hovedsak ha fast dekke. Innkjøring til garasjeanlegget er felles med nabosameiet. Det er installert snøsmelteanlegg i nedkjøringsrampe til p-anlegg, uteareal forøvrig vil ikke få installert snøsmelteanlegg. Utomhusplanen kan vise arealer som ligger utenfor tomten. Utomhusplanen er ikke endelig og mindre avvik vil forekomme. Sameiet overtar driftsansvaret for utomhusanlegg samtidig med boligene.

Det blir avsatt areal til sykkelparkering på terreng og i p-anlegg. Det vil etableres nedgravde avfallsbrønner. Endelig plassering av avfallsanlegg kan bli endret etter krav fra Ullensaker kommune. Det vil bli trafoer etter nettleiers krav, tilpasset utomhusplan.

Det leveres utekran og utvendig el-punkt på hver blokk som del av fellesanlegget til sameiet.

Øst for tomten ligger det et felles grøntareal som delvis opparbeides sammen med Skogmo Park byggetrinn 2. Grøntarealet vil ferdigstilles endelig sammen med de neste byggetrinn (3/4). Dette grøntarealet vil være åpent for allmenheten, og driftskostnader til dette vil fordeles på sameiene som tilknyttes arealet fortløpende som disse dannes med fremtidige byggetrinn.

KONSTRUKSJON

Byggets bærekonstruksjon er utført i betong og stål. Skillevegger i betong eller plassbygde lyd- og brannvegger. Etasjeskiller i betong. Fasadene bygges opp som isolerte bindingsverksvegger. Avhengig av valgt løsning vil yttervegger kunne prefabrikeres og heises på plass. Innvendige vegger utføres i stål/tre-stenderverk og kledd med gipsplater. Støpte vegger sparkles og males, men vil stedvis påfores med gipsplater som sparkles og males. Innvendig høyde til himling vil generelt være fra ca. 2,5 m i hovedplan. Unntatt er områder med nedforet himling som ikke fremkommer på tegning. Himling nedfores for å skjule rør og kanalføringer fortrinnsvis i boder, entre/gang og enkelte områder i øvrige rom.

Underetasje/p-anlegg utføres med gulv av fast dekke. Kjellerboder til hver bolig anlegges hovedsakelig under blokkene i kjeller og enkelte boder i p-anlegg. Rekkehusene vil ha uteboder tilknyttet sin bolig på bakkeplan.

ISOLASJON

Byggene isoleres i henhold til TEK 17 og gjeldende lydkrav beskrevet i NS8175 klasse C.

UTVENDIG OVERFLATE

Fasadene på blokkene kles hovedsakelig i tegl med innslag av trepanel eller plater.

INNVENDIG OVERFLATE

Entre:
Tak: sparklet og malt betong eller gips.
Gulv: 3 stavs 13 mm eikeparkett, lys hvitpigmentert.
Vegger: sparklet og malt gips eller betong.

Stue/kjøkken:
Tak: sparklet og malt betong.
Gulv: 3 stavs 13 mm eikeparkett, lys hvitpigmentert.
Vegger: sparklet og malt gips eller betong.

Soverom:
Tak: sparklet og malt betong.
Gulv: 3 stavs 13 mm eikeparkett, lys hvitpigmentert.
Vegger: sparklet og malt gips eller betong.

Bad:
Tak: hvit overflate, plater.
Gulv: standard lys gråbeige flis 30x60 eller 30x30 cm på gulv, mulig annen dimensjon i dusjssone.

Visma Addo identifikasjonsnummer: b5422f9e-9d75-4a48-b28d-27cad446eaac

Vegger: lys gråbeige flis 30x60 cm eller 60x60cm.

WC (evt. separat WC):
Tak: hvitmalt overflate.
Gulv: standard lys grå flis 30x30 eller 30x60 cm på gulv med sokkelflis.
Vegger: sparklet og malt gips eller betong.

Innvendig bod:
Tak: sparklet og malt betong med synlig rørføringer eller med t-profil himling.
Gulv: 3 stavs 13 mm eikeparkett – lys hvitpigmentert.
Vegger: sparklet og malt gips eller betong. Det vil bli enkelte synlige tekniske installasjoner i boden.

Himling:
Alle tak i leilighet og fellesareal får synlige v-fuger (sparklet og malt betong). Enkelte rom eller deler av rom kan ha nedforet malt gipshimling for skjulte rør og andre installasjoner.

Bod i kjeller:
Til hver boenhet medfølger kjellerbod (Enkelte leiligheter har oppbevaringsplass/bod i leilighet også). Leiligheter under 50m2 vil få samlet areal for oppbevaringsplass og bod på minimum 2,5m2, leiligheter over 50m2 vil få få samlet areal for oppbevaringsplass og bod på minimum 5m2 iht TEK17 §12-10. Vegger i Troax eller tilsvarende. Kjellerboder utføres som lette konstruksjoner som kan låses med hengelås. Det er ikke stikkkontakt i kjellerboder. Boden er beregnet til lagring av bildekk, sykler, utemøbler og lignende. Den er ikke egnet til lagring av klær, bøker og lignende. Støv vil kunne forekomme i kjeller og boder.

Garasjeanlegg:
Tak og vegger støvbundet med hvit maling (sprøytet).
Gulv av betong. Det leveres ikke sluk i gulv i p-kjeller.
P-kjeller bør vaskes jevnlig etter overtakelse da biler vil dra med seg støv og skitt inn.

VINDUER
Alle vinduer leveres i godkjent utførelse og i henhold til varmetapsberegninger. Vinduer leveres i farge sort innvendig. Større vinduer må påregnes levert i fastkarm (ikke til å åpne). Det benyttes nå så godt isolerte vinduer at det tidvis vil kunne dugge/fryse på utsiden.

SOLAVSKJERMING
Prosjektet er forberedt for solavskjerming. Solavskjerming vil kunne velges som tilvalg. Det er krav til entydig utforming. Solutsatte fasader leveres med solavskjerming i nødvendig omfang i henhold til tekniske krav. Vinduer med balkong over vil ikke få solskjerming, det samme gjelder balkong-/terrassedører.

DØRER
Ytterdør leveres i nøytrale farger.
Balkong/terrassedør leveres i samme utførelse/materialer som vinduer.
Innvendige dører leveres i hvit utførelse med hvite karmer og dempelister.

LISTVERK
Alt listverk (gulvlister, utforinger, gerikter rundt vinduer og dører etc.) og utforinger leveres hvitmalt. Fotlister leveres hvitmalt glattkant. Listverk utføres med synlig spikring. Taklister leveres ikke, men overgang mellom tak/vegg fuges og males.

INNREDNING
På bad leveres baderomsinnredning i hvit utførelse med heldekkende servanttopp og speil med integrert lys og stikkontakt. Størrelse på innredning blir som vist på plantegning til den enkelte leilighet (mindre avvik kan forekomme etter endt detaljprosjektering).

Det leveres i hovedsak baderomskabiner hvor plassering av tekniske løsninger som toalett, servant og dusj er låst. Frist for tilvalg på bad vil være i tidlig fase. Enkelte bad vil muligens plassbygges. Selger tar forbehold om mindre endringer i detaljprosjekteringen.

Kjøkkeninnredning leveres i farge hvit eller iht valgt stilpakke, utførelse leveres av anerkjent nordisk fabrikat, med integrerte hvitevarer. Hvitevarer av type Electrolux eller tilsvarende kvalitet, med induksjonsplatetopp, stekeovn, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Laminat benkeplate. Det vil bli utarbeidet egen kjøkkentegning for hver type leilighet. Plassering av garderobeskap er vist på tegning, men leveres ikke. Erfaringsmessig bytter de fleste kjøpere ut garderoben under tilvalgsprosessen. Garderober tilbys som del av tilvalg. All øvrig innredning leveres med standard innredningshøyde. Det vil bli foring opp til tak over overskap på kjøkken.

OPPVARMING
Det legges vannbåren gulvvarme i kjøkken, stue, bad og gang. Vannbåren gulvvarme i soverom kan velges som tilvalg. Det leveres vannbåren gulvvarme på badegulv.

Varmt tappevann leveres via felles varmtvannstanker/varmtvannssystem i teknisk rom. Det monteres energimåler i hver leilighet for både oppvarming og tappevann. Avregning av energi til fellesareal utføres av sameiet basert på fellesmåler. Fellesmåleren måler sameiets energi- og vannforbruk, som så internt fordeles i henhold til avlest forbruk i hver leilighet.

VENTILASJON
Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinner. Avtrekk i alle våtrom, WC, kjøkken og bod. Tilluft (friskluft) i alle oppholdsrom (stue, soverom). Aggregat plasseres fortrinnsvis i bod

Visma Addo identifikasjonsnummer: b5422f9e-9d75-4a48-b28d-27cad446eaac

eller som del av kjøkkenventilator eller over himling i gang/entre.

RØR OG SANITÆR
Kjøkken: leveres med oppvaskkum i stål, ettgreps blandebatteri og tilkoblet oppvaskmaskin med lekkasjevarsler.

Bad: Ettgreps blandebatteri på bad og toaletter. Toalett leveres veggmontert i standard hvit utførelse. Det leveres dusjhjørne i aluminiumprofiler og glass (innfellbare dusjvegger med 2 dører, enkelte bad får fastvegg) med trykk- og termostatstyrt dusjbatteri. Opplegg for vaskemaskin på bad. Badene leveres som baderomskabiner, men enkelte kan bli plassbygget. Det vil bli plassert rørfordelerskap i leiligheten. Det kan være en synlig innkassing på vegg hvor toalettet er plassert.

EL-INSTALLASJON, TELEFON, ETC.
Boligene leveres med skjult elektrisk anlegg i henhold til gjeldende forskrifter – NEK 400 (2022). Det leveres standard hvite brytere og stikkontakter. Punktplan for hver bolig i henhold til NEK 400 (2022) utarbeides for hver bolig. Enkelte steder kan kabler være synlige. Som grunnbelysning på bad vil det bli levert downlights, i tillegg til speil med lys. Det leveres en enkel lampe i bod. Ellers leveres ikke lamper innvendig. Det leveres utelampe på balkong, samt 1 stk. dobbelt stikkontakt. Stikkontakt for vaskemaskin og tørketrommel på bad. Det er ikke opplegg for strømuttak i kjellerbod. Opplegg for bredbånd og digital-tv bestilles av utbygger og organiseres av sameiets styre/beboere. Selger tar forbehold om pålagt bindingstid for TV/bredbånd. Tilkobling og bruk av bredbånd/TV bekostes kjøper. Det gjøres oppmerksom på at fasttelefon ikke leveres.

Porttelefon leveres til hver bolig med døråpnerautomatikk fra den enkelte leilighet. Det blir montert tekniske skap for strøm og svakstrøm (Digital-TV/internett) i leilighet.

Det forberedes for El bil ladepunkt på P-plassene i kjeller. Dette vil bli håndtert med et smart-ladesystem. Abonnement og lader bestilles av den enkelte beboer fra leverandør.

BALKONGER/UTEPLASSER
Balkonggulv er å anse som utvendig konstruksjon. Balkonger utføres av betong med fall til avløp, men drypp fra overliggende balkonger må påregnes. Utformingen av rekkverk vil hovedsakelig være spilerekkverk. Balkonger med overflate i betong. Plattinger på terrengnivå vil bli uført i impregnert treverk med skillevegger i tre.

Takterrasser får platting med impregnert treverk med plantekasser som vist på tegning. Plantekassene leveres med jord, men ikke beplantning.

INNGANGSPARTI, KORRIDOR, HEIS OG TRAPPEROM, SVALGANG, FELLESAREALER
Fellesarealer vil bli fargesatt i nøytrale farger. Heis fra p-anlegg til hver etasje. Trapperommet er ikke oppvarmet, men temperert. Postkasser vil bli montert der det er hensiktsmessig ved inngang / i nærheten av inngang. Trapperom flislegges i plan 1 og kjeller, det legges gulvbelegg i øvrige etasjer, trapp får belegg i inntrinn, malt betong i opptrinn.

AVVIK/ENDRINGER
Selger kan gjøre mindre endringer av konstruksjon eller materialvalg uten forhåndsvarsel med likeverdige løsninger/materialer, uten at kontraktsummen endres. Føringsveier for rør og kanaler kan forekomme som sjakter og innkassinger, som ikke nødvendigvis er vist på tegning. Det kan være avvikende takhøyde i bod, wc, gang, bad og vaskerom som følge av rørføringer.

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tillegg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført. Selger utarbeider en tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider mot tillegg i kjøpesummen.

Eventuelle tidsfrister (herunder siste frist) for å gjøre eventuelle tilvalg vil fremgå av tilvalgsbrosjyre. Etter dette vil det ikke være mulig å gjøre tilvalg som avviker fra standard leveranse. Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med 15 % eller mer, jf. Bustadoppføringslova § 9.

Inngås kjøpsavtale etter igangsetting, er kjøper kjent med at frister for tilvalg kan være utgått.

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtalte ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger og som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. Bustadoppføringslova § 44.

Dersom kjøper ønsker endrings/ tilleggsarbeider utført skal dette bestilles skriftlig til selger.

BYGGESTART
Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid og godkjenning (herunder endringsmeldinger, seksjonering med videre) og eventuell justering i fremdriften for overtagelse/ innflytting, hjemmelsoverføring med videre som følge av dette.

Visma Addo identifikasjonsnummer: b5422f9e-9d75-4a48-b28d-27cad446eaac

Byggestart er avhengig av at man oppnår tilstrekkelig forhåndssalg av leiligheter. Videre er byggestart 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.
Det tas forbehold om at det oppnås en for selger tilfredsstillende entrepriseavtale.
Nærmere tidsangivelser for Selgers forbehold fremgår av kjøpekontrakten.

DIVERSE

Bilder, skisser og tegninger er kun ment til illustrasjon. Møbler, skap og liknende inngår ikke – utover det som fremkommer av leveransebeskrivelsen. Fargevalg på byggene vil være noe avvikende i forhold til salgsoppgave. I nye boliger kan svinnriss i overgang mellom tak/vegg og i hjørner som følge av uttørring av trevirke/betong forekomme. Dette er normalt og er ikke å anse som senere mangel.

FORBEHOLD/TEKNISK/TOMTER/TOMTESTØRRELSE

Utbygger tar forbehold om offentlig godkjenning og tillatelser, samt bruk av tekniske løsninger, plassering av vinduer og lignende som følge av branntekniske krav, offentlige pålegg eller som følge av øvrige krav som kan oppstå. Selger gjør oppmerksom på at tomten ikke er endelig oppmålt.

Utbygger forbeholder seg retten til å foreta mindre endringer av plantegninger og plassering av utstyr. Det kan forekomme avvik mellom byggebeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid byggebeskrivelsen som er retningsgivende. Dersom det er avvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til denne. Alle opplysninger i denne leveransebeskrivelsen er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjustering at utbygger har rett til å foreta slike endringer.

SKJEGGKRE

Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre i boligen ved overtagelse. Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger. Selv om det per i dag ikke er en kjent metode for å utrydde skjeggkre, finnes det tiltak som bringer forekomst av skjeggkre ned på et akseptabelt nivå. Anbefalte tiltak er bl.a. bruk av limfeller og hyppig renhold for å fjerne næringstilgangen. Skjeggkre gjør liten skade, men kan virke sjenerende. Ved innflytting bør pappesker og emballasje tømmes så fort som mulig og fjernes da emballasje er en kjent kilde for inntransport av skjeggkre.

BYGGEAKTIVITET

Det må påregnes byggeaktivitet i området etter innflytting, og utbygger har således rett til å ha maskiner/utstyr i området inntil alle boenheter og utomhusanlegg er ferdigstilt. Prosjektet vil bli utført i flere utbyggingstrinn.

DRIFTSAVTALER

- Selger vil på vegne av sameiet og deg som kjøper inngå avtaler om
- Strømleveranser
- Abonnement på digital-tv/internett
- Renovasjon
- Forretningsfører
- Drift og vedlikehold av brannvarslingsanlegg
- Drift og vedlikehold av heiser
- Vaktmestertjenester som brøyting og strøing av veier og plasser samt stell av grøntanlegg
- Drift og vedlikehold av ventilasjonsanlegg
- Garasjeporter
- Serviceavtale for sprinkleranlegg
- Bakkekontakt – et trivselskonsept i tillegg til styrets kommunikasjonsverktøy med beboere i samarbeid med Heime

Sameiet står fritt til å endre avtaler etter avtalenes utløp. For driftsutgifter, se utkast til budsjett i vedleggshefte.

Kjøper overtar ansvaret for boligen fra og med overleveringsdagen. Dette gjelder også tekniske innretninger og lignende som trenger systematiske drifts- og vedlikeholdsrutiner. Selgers reklamasjonsansvar er avhengig av at innretningene er underlagt forsvarlig drifts- og vedlikehold.

11. oktober 2022

Visma Addo identifikasjonsnummer: b5422f9e-9d75-4a48-b28d-27cad446eaac

Kontraktsmessige forhold

Visma Addo identifikasjonsnummer: b5422f9e-9d75-4a48-b28d-27cad46eaac

Kontraktsmessige forhold, eierseksjon i boligsameie

Viktig at kjøper i tillegg setter seg grundig inn i selgers kjøpekontrakt som er den del av dette prospektet før innlevering av bud. Avtaleforholdet er regulert av lov av 13.juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadsoppføringslova), heretter kalt buofl. Bustadsoppføringslova bruker betegnelsene entreprenør og forbruker, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelsene.
Buofl. kan ikke fravikes til ugunst for forbruker, jf. buofl. § 3.

SELGER/UTBYGGER/HJEMMELSHAVER:
Skogmo Eiendom AS, orgnr: 912 486 990
Salg ved: Bakkegruppen AS
Navn kontaktperson: Eskil Flakstad
E-post direkte: eskil@bakke-as.no
Telefon direkte: 928 07 749
Oppgjør ved: Bakkegruppen Oppgjør AS
E-post direkte: oppgjør@bakke-as.no
Telefon direkte: 906 52 112

AREALANGIVELSER
Arealene oppgitt på tegning og i prisliste er angitt i bruksareal (BRA) som er boligenes mål innvendig,
innbefattet innvendig(e) bod(er) og vegger, men ikke medregnet yttervegg. I tillegg opplyses P-rom
i prislisten – dette er boligens BRA areal fratrukket innvendig(e) bod(er) og veggene til disse.

TOMT / FELLESAREALER
Eiet tomt er i dag ca. 26.500 kvm, inkludert fremtidige byggetrinn. Det vil bli foretatt grensejusteringer og eventuell sammenslåing/deling i forbindelse med utbyggingen. Tomtens areal etter justeringer er ennå ikke fastsatt. Det tas forbehold dersom fradeling eller sammenføyning skal finne sted etter krav fra offentlige myndigheter.

MATRIKKEL / ADRESSE
Eiendommen har i dag matrikkelnummer gnr.131/bnr.79 i Ullensaker kommune. Matrikkelnummer vil kunne endres i forbindelse med utviklingen av prosjektet. Seksjonsnummer fastsettes i forbindelse med seksjoneringen. Eiendommen har i dag adresse Fjellvegen. Adressen blir endret og vil bli endelig fastsatt av kommunen innen overtagelse.

REGULERINGSFORHOLD
Gjeldende reguleringsplan for B5-6.5, PlanID: 392, vedtatt 13.03.18 med bestemmelser sist revidert 26.11.21.

Reguleringsplan og bestemmelser følger som vedlegg til kjøpekontrakten.

GARASJEANLEGG / PARKERING
Det følger med en garasjeplass i felles garasjekjeller for 4-roms, og toppleiligheter i hus G. Det kan være mulig å kjøpe en ekstra p-plass så sant det er ledige plasser.

BODER
Det leveres en kjellerbod for hver bolig plassert i kjeller (Enkelte leiligheter har oppbevaringsplass/bod i leilighet også). Leiligheter under 50m2 vil få samlet areal for oppbevaringsplass og bod på minimum 2,5m2, leiligheter over 50m2 vil få få samlet areal for oppbevaringsplass og bod på minimum 5m2 iht TEK17 §12-10.

BETALINGSBETINGELSER
Det forutsettes at delinnbetaling/forskudd på kr 100 000,- betales innen 7 dager etter kontraktsinngåelse. Beløpet skal være fri egenkapital, dvs at betaling ikke forutsetter pant i boligen. Resterende del av kjøpesum inkludert eventuelle tilvalg samt omkostninger betales senest 7 virkedager før overtakelse. Alle innbetalinger skjer til klientkonto hos oppgjørsmegler i Bakkegruppen Oppgjør AS.

For profesjonelle kjøpere vil det kunne gjelde særskilte betalingsbetingelser, som krav om innbetaling av forskudd ved kontrakts underskrift, tilsvarende 20 % av kjøpesummen.

Forsinkes betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller innen 7 dager etter kontraktsinngåelse og 30 dager for andre avtalte innbetalinger, har selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningssalg. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers innbetalte delinnbetaling, herunder også for renter og andre omkostninger, som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

OMKOSTNINGER I TILLEGG TIL KJØPESUM
Dokumentavgift utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysningstidspunktet for den enkelte seksjon. P.t er tomteverdien antatt å være ca kr 8069,- pr BRA for boligen. Dette gir en dokumentavgift på ca kr 202,- pr kvm BRA for boligen. For eksempel for en bolig på 70 kvm BRA vil få en dokumentavgift på ca kr 14 120,-. Det tas forbehold om endring i gebyrer, tomteverdien og dokumentavgift på tinglysningstidspunktet.
Dokumentavgift beregnes av andel tomteverdi. Det gjøres oppmerksom på at det er tomtens verdi på tinglysningstidspunktet som legges til grunn for avgiftsberegningen. Opplyst dokumentavgift er beregnet ut fra dagens antatte tomteverdi. Dersom Statens Kartverk ikke godkjenner oppgitt avgiftsgrunnlag, må kjøper betale den dokumentavgift som Statens Kartverk forlanger.

I tillegg påløper tinglysingsgebyr på kr. 585,- for skjøte og for hvert pantedokument som skal tinglyses, pluss kostnader til panteattest på kr 207,-. Det tas forbehold om endring av gebyrsatsene og beregningsgrunnlaget for disse.

I tillegg kommer administrasjonsgebyr for etablering av bredbånd/tv og sameiet/seksjonering på kr 15 000,-.

Visma Addo identifikasjonsnummer: b5422f9e-9d75-4a48-b28d-27cad446eaac

Det gjøres oppmerksom på alle kjøpere vil bli fakturert 3x felleskostnad som oppstartskapital til sameiet i forbindelse med innflytting. Dette for å sikre at sameiet har økonomiske midler ved oppstart.

FELLES STUE & GJESTELEILIGHET

Som beboer på Skogmo Park har du tilgang til fullt møblert selskapslokale med overnattingsmulighet som kan leies til selskaper/samlinger og til overnattingsgjester dersom du ikke har plass i egen leilighet. Organisering og leiepriser bestemmes av sameiet, driftskostnader inkluderes i felleskostnader.
Arealet for dette lokalet skal eies av alle boligseksjonene i Skogmo Park Byggetrinn 2 (59 + 10 rekkehus leiligheter) i fellesskap. Eierskapet er fordelt likt per boligseksjon og ligger i tingsrettslig sameie mellom eierne. Sameieandelen (1/69 del) tinglyses med en realkopling og ligger som et tilbehør til boligseksjonen i samsvar med avhendingsloven § 3-4 andre ledd, bokstav d. Sameieandelen følger boligseksjonen ved salg. Arealet er på ca 30 kvm BRA. Selger vil ta opp fellesgjeld på denne seksjonen som tilsvarer kr 31 000,- pr. boligseksjon.

FELLESUTGIFTER

Størrelsen på fellesutgiftene er ikke fastsatt, men stipulerte fellesutgifter skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter, som vil omfatte bl.a felles forsikring, kostnader til drift og vedlikehold, forretningsførsel, kommunale avgifter og strøm i fellesarealer. Det vil på vegne av sameiet bli inngått driftsavtaler med tekniske leverandører etter behov. Foreløpig budsjett vil for dette beløpe seg til ca. kr. 46 pr. kvm/mnd. Varmt vann og fyring vil beløpe seg til ca. kr. 18,- pr. kvm. BRA/mnd. Det understrekes at dette er stipulerte kostnader, idet det endelige omfanget vil bero på de ytelser som leveres og på kostnadsnivået ved overlevering av bolig.
Forslag til driftsbudsjett er utarbeidet av selger i samarbeid med forretningsfører og er et vedlegg til kjøpekontrakt. Driftsbudsjett og fellesutgifter vedtas av styret og fremlegges til orientering på sameiets generalforsamling.
Kommunale avgifter faktureres den enkelte seksjonseier direkte av kommunen.
I tillegg til de ovennevnte kostnader påløper andre faste, løpende utgifter for den enkelte bolig, som bl.a innboforsikring og strømutgifter.
Selger betaler felleskostnader for usolgte leiligheter ved ferdigstillelse.

KREDITTVURDERING / DOKUMENTASJON AV FINANSIERINGSEVNE

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere samt til å kreve fremleggelse av finansieringsbevis (lånebevis) før bud aksepteres. Det tas videre forbehold om rett til å foreta kontroll av evt. betalingsanmerkninger. Kjøpere som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet kan bli avvist. Kjøper aksepterer ved inngivelse av bud at selger kan videreformidle nødvendige personopplysninger om kjøper til tredjepart som har behov for slike opplysninger i forbindelse med prosjektet, f.eks forretningsfører.

AVTALEMESSIGE FORHOLD

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere seksjoner til samme kjøper. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet, jf. eierseksjonsloven §23.

Utkast til vedtekter for sameiet er utarbeidet av selger i samarbeid med forretningsfører og er vedlegg til kjøpekontrakt. Det forutsettes at dokumentene aksepteres som grunnlag for handelen. Eventuelle ønskede endringer kan skje i henhold til vedtektene på senere generalforsamlinger.

Selger vil benytte egen standard kjøpekontrakt for alle salg i prosjektet. Det forutsettes at bud er lagt inn på grunnlag av denne kjøpekontrakten og en eventuell aksept fra selger gis under samme forutsetning. Standard kjøpekontrakt utgjør en del av dette prospektet.

GARANTIER/SIKKERHET

Det stilles garantier i henhold til bustadoppføringslovas bestemmelser. Garanti etter §12 vil bli stilt ved signert kontrakt av boligen. Garantien skal være pålydende 3% av kjøpesummen i byggetiden og 5% i 5 år etter overlevering av boligene til kjøper. Garanti etter §47 forutsettes stilt om selger ønsker utbetalt forskudd/delinnbetaling/sluttoppgjør før hjemmelsovergang.

Eventuelle påkrevde endringer av garantier ved eventuelle videresalg/transporter utføres ikke og bekostes ikke av selger.

UTLEIE/RÅDERETT

Boligen kan leies ut iht. bestemmelsene i eierseksjonsloven og ev. vedtektene, dvs. utleie med varighet på over 30 sammenhengende dager. Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Boligen har ingen egen utleieenhet.

FORBEHOLD

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

- Nødvendig offentlig godkjenning, herunder reguleringsvedtak, ramme- og igangsettingstillatelse, eksempelvis godkjent byggeplan ifm omkjøringsveien.
- Tilfredsstillende forhåndssalg
- Tilfredsstillende finansiering og åpning av byggelån
- Selskapets styre hos Selger beslutter byggestart

Så snart ovennevnte forbehold er avklart, vil

Visma Addo identifikasjonsnummer: b5422f9e-9d75-4a48-b28d-27cad446eaac

Kjøper motta skriftlig melding, om hvorvidt byggingsarbeidene, vil bli igangsatt. Ved igangsetting av byggearbeidene vil melding til Kjøper også inneholde opplysninger om planlagt tidspunkt/periode for overtagelse.

Dersom forbeholdene ikke er avklart innen dato 30.11.2023, har Kjøper og Selger, rett til skriftlig å annullere kontrakten. Kjøper skal i så tilfelle få tilbakebetalt delinnbetaling inklusive renter med rentesats som for ordinære bankinnskudd opptjent på klientkonto. Renter blir ikke utbetalt dersom beløpet er mindre enn ½ rettsgebyr. Utover dette har Selger intet ansvar overfor Kjøper.

Ved enighet mellom partene, kan fristene (herunder ferdigstillelsesfristen) forlenges. Kontraktens betingelser for øvrig vil i et slikt tilfelle være de samme.

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

Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt/internettside og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper, vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Selger står fritt til å bestemme bolignummer samt endre antall eierseksjoner i sameiet. Selger forbeholder seg retten til uten varsel å kunne endre priser og betingelser for usolgte boliger og biloppstillingsplasser. Prislisten er ikke å anse som et bindende tilbud.

OVERTAKELSE

Selger tar sikte på å ferdigstille boligen i tidsrommet Q4 2024 /Q1 2025. Denne tidsangivelsen er basert på estimert byggetid pr. salgstrinn, og er derfor foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt. Ved senere byggestart endres overtagelse tilsvarende. Med byggestart menes fra det tidspunkt støp av plate til det aktuelle hus faktisk igangsettes. Gravearbeider i grunnen er ikke å anse som byggearbeid.

Senest to måneder før ferdigstillelse vil Selger skriftlig varsle Kjøper om tidspunkt for forhåndsbefaring og overtakelse. Befaringen ledes av en representant for selger. Du bør delta i befaringen for å kunne komme med bemerkninger til overtakelsen samt kontrollere dine tilvalg. Innkalling til overtakelse sendes deg i god tid.

Ved overtakelse leveres boligen i byggerengjort stand. Synlige skader/mangler, som skader på vindusruter, porselen, dører eller overflatebehandlinger, må påpekes ved overtakelse. I nye bygg vil det normalt kunne oppstå svinnriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels pga uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard. Boligen kan benyttes som visningsbolig inntil overtakelse, forutsatt at dette ikke forringer boligens kvalitet.

Ved overtakelse av boligen må det påregnes at det gjenstår mindre arbeider på fellesarealer. Selger overskjøter boligen til kjøper ved overtakelse, og aksepterer ikke blanco skjøte e.l.

SEKSJONERING

Seksjonering kan ta tid som følge av lang saksbehandlingstid hos kommunen og/eller Statens kartverk. Dersom skjøtet ikke foreligger ved overtakelse kan selger utstede garanti iht bustadoppføringslova § 47 for hele kjøpesummen slik at oppgjør kan finne sted, og selger beholder hjemmel inntil seksjonering er gjennomført.

HC-PLASSER

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelige for disse. Kjøpere av slike p-plasser kan av styret pålegges å bytte parkeringsplass, jf eierseksjonsloven § 26.

FORSIKRING

Selger holder eiendommen forsikret i byggeperioden. Etter overtakelse vil eiendommen være forsikret gjennom sameiets forsikring.
Dersom det skulle inntreffe brann eller annen skade under byggetiden som dekkes av forsikringen, skal avtalen likevel opprettholdes fullt ut idet erstatningen tilfaller 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 innbo- og løsøreforsikring.

OFFENTLIGE FORHOLD

Vei, vann og avløp er offentlig.
Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal foreligge innen overtagelse. Det er selgers plikt å fremskaffe ferdigattest på eiendommen. Kjøper gjøres oppmerksom på at ferdigattest kan bli å foreligge en tid etter overtagelse (avhengig av f.eks. årstid og ferdigstillelse av utomhus areal).

HEFTELSER

Boligsameiet har pant i hver seksjon, jf eierseksjonsloven § 25. Dessuten har kommunen lovbestemt pant for eiendomsskatt og enkelte særlige eiendomsavgifter og gebyrer, jf panteloven § 6-1. For øvrig vil boligen bli overdratt fri for pengeheftelser (andre enn de kjøper lar tinglyse). Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser (servitutter) som fremgår av grunnbokutskriften. Seksjonene vil være fri for økonomiske heftelser med unntak av lovpålagt panterett til sameiet som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser. I tillegg kan selger tinglyse bestemmelser vedrørende sameie- eller naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Det er tinglyst servitutter på eiendommen, og kopi av disse kan fås av prosjektselger.

Visma Addo identifikasjonsnummer: b5422f9e-9d75-4a48-b28d-27cad446eaac

Følgende servitutter er tinglyst pr i dag:



LIKNINGSVERDI

Ligningsverdi er p.t. ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Ligningskontoret etter beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (alle boliger man eier, men ikke bor fast i). Interessenter oppfordres til å sjekke www.skatteetaten.no .

VELFORENING, SAMEIE

Det kan bli etablert velforening for alle sameier på reguleringsplanen, de vil da være pliktig medlemskap i områdets velforening. Årlig avgift til velforening er ikke fastsatt. Dette til drift av fellesarealer, lekeplass m.m.

Det er utarbeidet et foreløpig utkast til vedtekter for sameiet. Utkastet er kun av veiledende karakter og vil kunne bli endret i forbindelse med organiseringen av eiendommen eller sameiet, på grunn av sammenføyning/fradeling, seksjonering eller andre forhold.

For at sameiet skal være i drift ved overtakelsen vil selger engasjere forretningsfører for sameiet samt inngå andre avtaler knyttet til driften av sameiet, for sameiets regning.

Ved eventuelle gjenstående arbeider på fellesarealer pr overtakelse, vil det bli holdt tilbake et beløp avtalt til kr 5 000,- pr bolig frem til arbeidene er ferdigstilt. Selger kan få utbetalt det tilbakeholdte beløp dersom det stilles selvskyldnergaranti - § 47, fra finansinstitusjon.

1-ÅRSBEFARING

Cirka 1 år etter overtakelsen vil selger innkalle til en kontrollbefaring av boligen. Det skal føres protokoll fra denne, som skal undertegnes av begge parter. Dersom det ikke er til klar ulempe for kjøper, kan selger kreve at utbedring av mangler som er reklamert etter overtakelsen skjer samlet etter kontrollbefaringen.

OPPGJØRSMEGLERS SIKKERHETSSTILLELSE

Alle eiendomsmeglerforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler, begrenset oppad til kr 45 millioner. Enkeltsaker er forsikret med inntil kr 15 millioner.
I henhold til Lov av 6.mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv., er Bakkegruppen Oppgjør AS pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av involverte parter. Dersom partene ikke oppfyller krav til legitimasjon eller Bakkegruppen Oppgjør AS har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling, kan de stanse gjennomføringen av transaksjonen.

Kjøper skal ved kontraktsinngåelse signere på opplysningsskjema vedr finansiering av kjøpesummen og sende kvitteringer til oppgjørsmegler ved betaling av egenkapital. I tilfelle transaksjonen stanses som følge av slike regler, kan selger ikke holdes ansvarlig.

AVBESTILLING

Kjøper kan iht bustadoppføringsloven (buofl) kapittel VI avbestille boligen inntil overtakelse har funnet sted. Hvis avbestilling skjer før byggestart er vedtatt i selgers styrende organer, skal avbestillingsgebyret utgjøre 5 % av vederlaget inkl. mva. Ved senere avbestilling gjelder bestemmelsen i buofl § 53, slik at selger i et slikt tilfelle skal ha dekket hele sitt økonomiske tap. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet.

TRANSPORT AV KONTRAKT/ ENDRING AV HJEMMELSHAVER

Transport av kjøpekontrakten skjer kun dersom selger gir sitt samtykke. Ved slik transport kan selgers salgsmateriell ikke benyttes i markedsføringen. Ved transport anbefales det at det benyttes samme oppgjørsmegler som selger benytter, for å sikre rett oppgjør. Samtykke vil uansett ikke bli gitt senere enn 45 dager fra overtakelsestidspunkt. Selger kan også stille andre vilkår for overdragelsen, f.eks solidaransvar. Ved transport påløper et administrasjonsgebyr på kr 75 000,-. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg. Transport av garantier kan kun skje etter samtykke fra garantisten, og eventuelle endringer av garantier som følge av transporten bekostes ikke av selger.

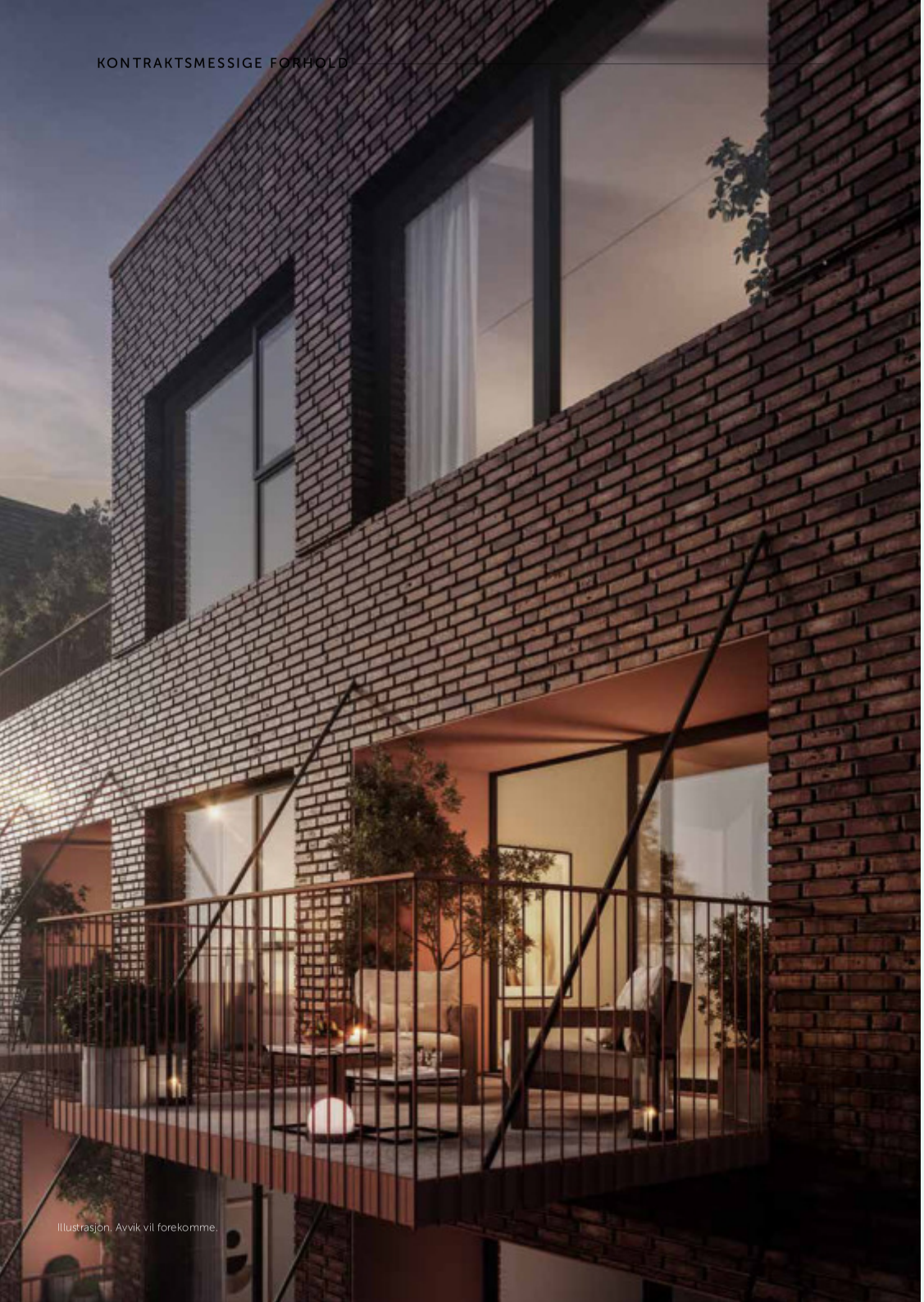
Ved endring av hjemmelshaver etter signert kontrakt, påløper det et administrasjonsgebyr 15 000,-.

KJØPERS MISLIGHOLD

Dersom kjøpesum, omkostningene eller øvrige krav ikke blir betalt helt eller delvis ved forfall, påløper forsinkelsesrente av det til enhver tid utestående beløp fra forfall til betaling finner sted.

Har betaling av kjøpesummen ikke funnet sted innen 30 dager etter forfall, regnes dette som vesentlig mislighold som gir selger rett til å heve kontrakten en uke etter skriftlig varsel. Selger kan ta dekning for sitt tilgodehavende (herunder renter og omkostninger) i de innbetalinger som kjøper har foretatt. Selger har deretter rett til å selge boligen på nytt. Kjøper vil i et slikt tilfelle bli belastet for salgskostnader, en eventuell differanse ved en lavere salgssum samt eventuelt annet tap som selger måtte være påført.

Visma Addo identifikasjonsnummer: b5422f9e-9d75-4a48-b28d-27cad446eaac



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i boligen før fullt oppgjør har funnet sted, og ikke betaler fullt oppgjør, godtar kjøper utkastelse fra boligen uten søksmål og dom, jf tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2, 3. ledd (e). Dette gjelder selv om det er stilt garanti for kjøpesum.

KJØPEKONTRAKT/LOVGRUNNLAG
Salg av bolig under oppføring til forbrukere reguleres av bustadoppføringslova. Det er en forutsetning for kontrakten at selgers kjøpekontrakt benyttes og det kan ikke gjøres endringer i denne.

KUNDETILFREDSHETSMÅLING (KTI):
Vi deltar på Prognosesenterets årlige måling av kundetilfredshet. Alle boligkjøperne vil motta en anonym undersøkelse som vi ønsker at du prioriterer å svare på. Kundetilfredshet er viktig for Bakke og vi er derfor avhengig av at du svarer ærlig på din kundeopplevelse.
Undersøkelsen sendes pr epost.

FØLGENDE DOKUMENTER UTGJØR EN DEL AV KJØPSAVTALE MELLOM KJØPER OG SELGER:

- Leveransebeskrivelse datert 11.10.22
- Plantegning og etasjeplan
- Foreløpig utomhusplan datert 25.08.2022
- Digitalt innlevert kjøpsavtale/budskjema
- Selgers standard kjøpekontrakt
- Grunnbokutskrift datert 29.09.2022
- Detaljreguleringsplan vedtatt 13.03.18 med bestemmelser sist revidert 26.11.21
- Utkast budsjett fellesutgifter
- Utkast vedtekter

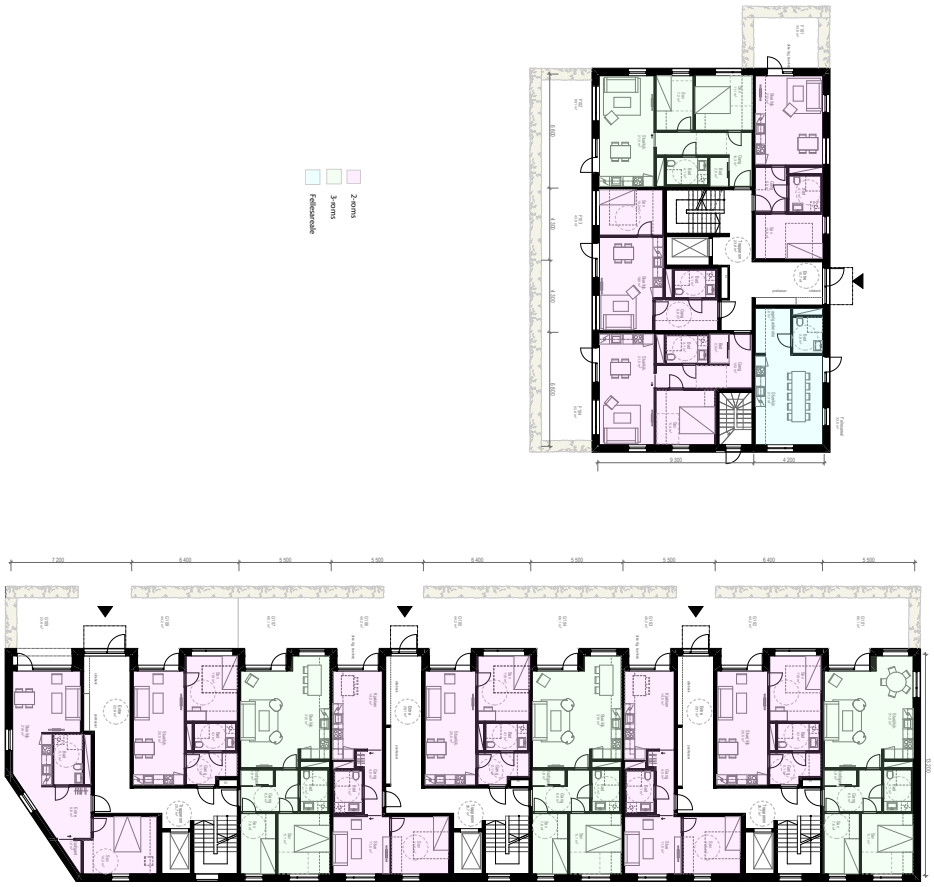
Utgave dato 11.10.2022

Visma Addo identifikasjonsnummer: b5422f9e-9d75-4a48-b28d-27cad446eaac

Etasjeplaner

Visma Addo identifikasjonsnummer: b542f9e-9d75-4a48-b28d-27cad46eaac

1. etasje



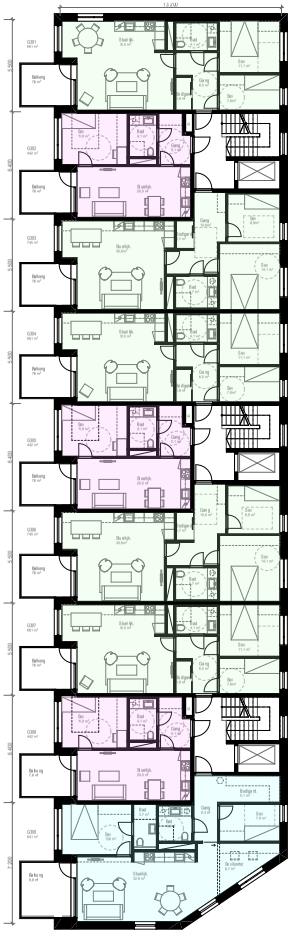
2. etasje



Visma Addo identifikasjonsnummer: b5422f9e-9d75-4a48-b28d-27cad446eaac

3. etasje



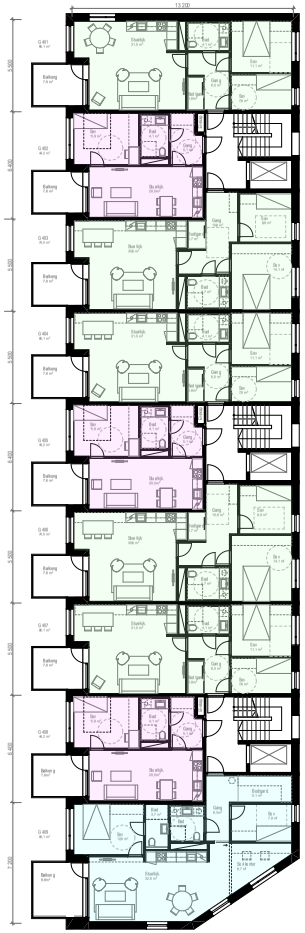


2-roms
3-roms
4-roms

4. etasje



2-roms
3-roms
4-roms



Visma Addo identifikasjonsnummer: b5422f9e-9d75-4a48-b28d-27cad446eaac

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

5. etasje

Visma Addo identifikasjonsnummer: b5422f9e-9d75-4a48-b28d-27cad446eaac

Fasader

Visma Addo identifikasjonsnummer: b542f9e-9d75-4a48-b28d-27cad46eaac

FASADER F

Vi:sma Adda identifikasjonsnummer: b5422f9e-9d75-4a48-b28d-27cad446eaac

FASADER G

Visma Addo identifikasjonsnummer: b5422f9e-9d75-4a48-b28d-27cad446eaac

Utomhusplan

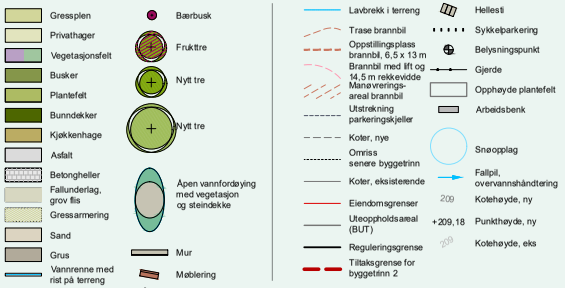
Visma Addo identifikasjonsnummer: b542f9e-9d75-4a48-b28d-27cad46eaac



NUMMERERING

1 Avfallshåndtering
2 Sykkelparkering
3 Kjøkkenhage
4 Lek og opphold
5 Benker og beplantning
6 Orangeri
7 Parkeringskjeller
8 Bærbusker
9 Hellelagt sti
10 Snuplass bil
11 Snuplass lastebil

TEGNFORKLARING



Utomhusplanen er ikke ferdig detaljprosjektert og endringer vil kunne forekomme. Renovasjon, førstøtningsmurer, fallsikringer, belysning, fordelerskap, kummer og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terreng. Leveranse av grøntareal og vegetasjon vil kunne avvike i forhold til utomhusplan.

Visma Addo identifikasjonsnummer: b5422f9e-9d75-4a48-b28d-27cad446eaac

Grunnboksutskrift

Visma Addo identifikasjonsnummer: b5422f9e-9d75-4a48-b28d-27cad46eaac

Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk Data uthentet: 04.10.2022 kl. 13.59
Oppdatert per: 04.10.2022 kl. 13.59

Kommune: 3033 ULLENSAKER
Gnr: 131 Bnr: 79

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2013/831673-1/200 — **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
01.10.2013
VEDERLAG: NOK 16 000 000
SKOGMO EIENDOM AS
ORG.NR: 912 486 990
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSER

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

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

1926/900125-1/10 — **RETTIGHETER IFLG. SKJØTE**
26.06.1926
Forbud mot næringsvirksomhet
OVERFØRT FRA: KNR:0235 GNR:135 BNR:83
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2016/763841-1/200 — **PANTEDOKUMENT**
24.08.2016
BELØP: NOK 500 000 000
PANTHAVER: NORDEA BANK ABP, FILIAL I NORGE
ORG.NR: 920 058 817
OVERFØRT FRA: KNR:0235 GNR:131 BNR:148
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2019/506075-1/200 ** DIVERSE PÅTEGNING
06.05.2019 21.00
Prioritetsavtale

2016/763858-1/200 — **PANTEDOKUMENT**
24.08.2016
BELØP: NOK 500 000 000
PANTHAVER: NORDEA BANK ABP, FILIAL I NORGE
ORG.NR: 920 058 817
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2019/506075-1/200 ** DIVERSE PÅTEGNING
06.05.2019 21.00
Prioritetsavtale

2018/917240-1/200 — **PANTEDOKUMENT**
20.06.2018 21.00
BELØP: NOK 500 000 000
PANTHAVER: NORDEA BANK ABP, FILIAL I NORGE
ORG.NR: 920 058 817
OVERFØRT FRA: KNR:0235 GNR:135 BNR:83
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2019/506075-1/200 ** DIVERSE PÅTEGNING
06.05.2019 21.00
Prioritetsavtale

2020/3496934-1/200 — **BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/ KABLER**
16.12.2020 21.00
RETTIGHETSHAVER: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
Stedsevarig rett til bygning, drift, vedlikehold og fornyelse
Transport og ferdsel
Bestemmelse om bebyggelse og beplantning

Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk Data uthentet: 04.10.2022 kl. 13.59
Oppdatert per: 04.10.2022 kl. 13.59

Kommune: 3033 ULLENSAKER
Gnr: 131 Bnr: 79

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2002/13465-1/10 — **REGISTRERING AV GRUNN**
05.11.2002
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3033 GNR:131 BNR:1

2014/985010-1/200 — **REGISTRERING AV GRUNN**
12.11.2014
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:0235 GNR:131 BNR:150

2015/703611-1/200 — **SAMMENSLÅING**
04.08.2015
DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:0235 GNR:131 BNR:149

2019/506834-1/200 — **SAMMENSLÅING**
06.05.2019 21.00
DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:0235 GNR:131 BNR:148
DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:0235 GNR:135 BNR:83

2020/444595-1/200 — **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2020 00.00
TIDLIGERE: KNR:0235 GNR:131 BNR:79

2021/272206-1/200 — **AREALOVERFØRING**
05.03.2021 21.00
AREAL OVERFØRT FRA: KNR:3033 GNR:131 BNR:156
VEDERLAG: NOK 750 000

2021/272224-1/200 — **AREALOVERFØRING**
05.03.2021 21.00
AREAL OVERFØRT FRA: KNR:3033 GNR:131 BNR:156
VEDERLAG: NOK 750 000

2021/690203-1/200 — **REGISTRERING AV GRUNN**
09.06.2021 21.00
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3033 GNR:131 BNR:158

2021/690268-1/200 — **REGISTRERING AV GRUNN**
09.06.2021 21.00
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3033 GNR:131 BNR:159

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

Visma Addo identifikasjonsnummer: b5422f9e-9d75-4a48-b28d-27cad446eaac

Reguleringsplan-bestemmelser

Visma Addo identifikasjonsnummer: b5422f9e-9d75-4a48-b28d-27cad446eaac

ULLENSAKER KOMMUNE

PLANBESTEMMELSER

LANGELAND SKOG, Felt B5 og B6.5 i KDP Jessheim SØ

PlanID: 392

Plan med bestemmelser er vedtatt av Ullensaker kommunestyre 13.03.18, saksnr 29/18

Planbestemmelsene er datert 03.01.17, sist revidert 26.11.2021

1 FORMÅL

Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, nr 1)

- Boligformål B1-4
- Boligformål – blokkbebyggelse, BBB3-4, 7-10
- Felles uteoppholdsareal, f_BUT1-3

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, nr 2)

- Kjøreveg, o_SKV1-3, f_SKV4-5
- Fortau, o_SF1-2
- Gangveg/gangareal, o_SGS1-6
- Annen veggrunn - teknisk, o_SVT
- Annen veggrunn - grønt, o_SVG

Grønnstruktur (pbl § 12-5, nr 3)

- Turdrag/lysløype GTD

Hensynssone (pbl § 12-6)

- Frisikt

Bestemmelsesområde (pbl § 12-7)

- Parkeringskjeller, #1-2
- Midlertidig anleggs-/riggområde og snuareal, #3

2 REKKEFØLGEKRAV

2.1 Krav til adkomst fra omkjøringsveg i øst

Før det gis IG for nye boliger innenfor planområdet skal omkjøringsveien Jessheim Sørøst med rundkjøring mot Algarheimsvegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet gjennom godkjent utbyggingsavtale. Utbyggingsavtalen, hvor finansiering av hele omkjørigsvegen femgår, skal legges fram for politisk godkjenning.

Brukstillatelse eller midlertidig brukstillatelse for område B5 og B6.5 kan ikke gis før hele omkjøringsveien er ferdig opparbeidet, med unntak av inntil 140 boliger.

Omkjøringsvegen skal bygges i ett strekk.

Før det gis IG for nye boliger innenfor planområdet skal det avsettes sikkerhet for andel av rundkjøring Trondheimsvegen/Dølivegen/Gamle Trondheimsveg for opparbeidelse av tilstrekkelig kapasitet.

Før det gis IG for nye boliger innenfor planområdet skal byggeplan være godkjent av rette veimyndighet og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturtiltakene skal være inngått.

2.2 Helhetlig plan for overordnet grøntstruktur

Før det gis IG for delområder innenfor B5 og B6.5 skal grønnstruktur for den delen av KDP Jessheim som ligger nordvest av omkjøringsvegen være ferdig regulert. Trase for lysløyper, mv og stier med tilknytning til tilgrensende turveger/stier og grøntstrukturer må være opparbeidet jf pgf 5 og 6 i KDP. Lysløypa kobles sammen med dagens lysløype sør og øst for omkjøringsvegen.

Eksisterende vegetasjon i grønnstrukturen som grenser til felt B6 innenfor planområdet til KDP Jessheim Sørøst, skal ikke påvirkes av anleggsarbeidene i boligområdene.

Viktige grønnstrukturforbindelser skal bevares eller erstattes med arealer av tilsvarende karakter.

Eksisterende vegetasjon i grønnstrukturen som grenser til felt B6 innenfor planområdet til KDP Jessheim Sørøst, særlig større trær, bør bevares i den grad det er mulig, jf. § 6 pkt 6.1.

Kommunen skal godkjenne uttak av trær over en viss størrelse innenfor dette området, etter at området er ferdig regulert.

2.3 Gang- og sykkelvegforbindelse/fortau

Før brukstillatelse for bolig kan tillates innfor planområdet må gjennomgående gangforbindelse/fortau fra Allergot ungdomsskole til omkjøringsvegen i øst være etablert. Ved etappevis utbygging skal midlertidig trase for trygg gangforbindelse opparbeides og sikres særskilt som del av anleggsgjennomføring, jfr § 3.2.4.

2.4 Kjøre-/gangveg og sanering av eksisterende avkjørsler

2.4.1 Felt BBB3-BBB4, B1-B2

Offentlig hovedsamleveg SKV1 med SGS1 og SGS5 skal være opparbeidet i henhold til detaljplan godkjent av Ullensaker kommune før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor feltene BBB3-4 og B1-B2.

2.4.2 Felt B3

Offentlig hovedsamleveg SKV1 med SGS1 og SGS5, og adkomstveg SKV4 med SF1 skal være opparbeidet i henhold til detaljplan godkjent av Ullensaker kommune før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor B3. Steinvollvegen skal kobles på SKV4 og eksisterende avkjørsel fra Algarheimsvegen til Steinvollvegen skal være sanert i samsvar med gjeldende reguleringsplan ID 272.

2.4.3 Felt B4

Offentlig hovedsamleveg SKV1-2, SGS1-2, SGS5 og adkomstveg SKV5 med SF2 skal være opparbeidet i henhold til detaljplan godkjent av Ullensaker kommune før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor B4. Fjellvegen skal kobles på SKV5 og eksisterende avkjørsel fra Algarheimsvegen til Fjellvegen skal være sanert i samsvar med gjeldende reguleringsplan ID 272.

2.4.4 Felt BBB7-BBB8

Offentlig hovedsamleveg SKV1-3, SGS1-6 og adkomstveg SKV5 med med SF2 skal være opparbeidet i henhold til detaljplan godkjent av Ullensaker kommune før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor feltene BBB7-8. Fjellvegen skal kobles på SKV5 og eksisterende avkjørsel fra Algarheimsvegen til Fjellvegen skal være sanert i samsvar med gjeldende reguleringsplan ID 272.

2.4.5 Felt BBB9

Offentlig hovedsamleveg SKV1-3 og SGS1-6 skal være opparbeidet i henhold til detaljplan godkjent av Ullensaker kommune før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor BBB9.

2.4.6 Felt BBB10

Offentlig hovedsamleveg SKV1-3 og SGS1-6 skal være opparbeidet i henhold til detaljplan godkjent av Ullensaker kommune før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor feltene.

Visma Addo identifikasjonsnummer: b5422f9e-9d75-4a48-b28d-27cad446eaac

2.5 Teknisk infrastruktur

Før brukstillatelse for bolig kan gis innenfor planområdet, må det foreligge midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for feltets tekniske anlegg i samsvar med godkjent teknisk plan (jfr. § 3.2.2). Teknisk anlegg må være godkjent som driftsklart før det gir igangsettingstillatelse for bebyggelsen det skal betjene. Ved trinnvis utbygging skal det foreligge midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for teknisk infrastruktur for hvert byggetrinn før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bolig i byggetrinnet. Grøntstruktur langs veger skal opparbeides og godkjennes samtidig med øvrige tekniske anlegg.

2.6 Felles leke/uteoppholdsareal og grøntområder

Felles leke/uteoppholds-/grøntområder i samsvar med krav til MUA/areal, kvalitet- og funksjon, jfr § 4.1.4, skal være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan, jfr § 3.2.1, før det kan gis brukstillatelse eller ferdigattest for tilhørende boligbebyggelse. Ved etappevis utbygging gjelder krav om at direkte tilgrensende felles grøntareal og lekeplass skal være ferdig opparbeidet med lekeutstyr og øvrig møblering/beplantning før det kan gis brukstillatelse eller ferdigattest for bolig innenfor feltet.

2.7 Skjermingstiltak

Det skal etableres skjermingstiltak i form av gjerde eller hekk mellom utbyggingsfeltene og tilgrensende bebyggelse.

3 FELLESBESTEMMELSER (pbl §12-7)

3.1 Maks antall boenheter og trinnvis utbygging

Innenfor feltene B1-B4, BBB3-4 og BBB7-8 kan det tillates inntil 460 boenheter. Innenfor felt BBB9-10 kan det tillates inntil 210 boenheter. Området kan utbygges i etapper i samsvar med feltinndeling i plankartet under forutsetning av at rekkefølgekrav i § 2 og plan-, dokumentasjons- og funksjonskrav i § 3 er ivaretatt. Det kan tillates etappevis utbygging uavhengig av feltenes nummerrekkefølge.

3.2 Plan og dokumentasjonskrav

3.2.1 Utomhusplan

Utomhusplan/situasjonsplan med utfyllende dokumentasjon skal følge søknad om byggetillatelse/rammetillatelse. Utomhusplanen skal vise:

- Bebyggelsens plassering og utforming
- Adkomst til bebyggelsen, inkl. rampe parkeringskjeller og internt kjøremønster
- Overvannsløsning og flomveier
- Snøopplag
- Felles renovasjonanlegg
- Terrengbearbeiding, inkl. kotehøyder og fallretning
- Vegetasjonsetablering
- Utforming, materialbruk, belysning og møblering av lekeplasser og uteoppholdsareal, inkl. internt gangvegsystem.

Utomhusplanen skal utformes helhetlig for et eller flere BBB- og Bfelt med tilgrensende BUT-felt, og det skal dokumenteres sammenheng med utomhusanlegg i tilgrensende felt (ganglinjer, kjøreveger, grøntanlegg, osv.) og til overordnet grøntstruktur/naturområder.

Utomhusplanen skal være godkjent av Ullensaker kommune.

3.2.2 Teknisk plan

Ved søknad om byggetillatelse/rammesøknad skal det foreligge en teknisk plan som viser:

- Ledningsplan VA med dimensjonering, trase og tilknytning til overordnet nett
- Slukkevann-/brannvannskapasitet
- Løsning for overvann, inkl. fordrøyningsmagasin

- Renovasjon
- Energi/el-forsyning og nettstasjoner
- Fundamentering og utforming av gang- og kjøreareal, inkl. frisiktsone
- Fremkommelighet og manøvreringsareal for redningskjøretøy og renovatør

Teknisk plan skal utformes i samsvar med gjeldende normkrav, overordnet rammeplan for teknisk infrastruktur og være godkjent av Ullensaker kommune før det kan gis igangsettingstillatelse for ny virksomhet.

Ved trinnvis utbygging skal teknisk plan redegjøre for det enkelte byggetrinnet og hvordan dette løses mht. teknisk infrastruktur.

3.2.3 Renovasjon

Plassering av avfallsbrønner skal fremgå av utomhusplan og teknisk plan (§§ 3.2.1 og 3.2.2.). Løsning for renovasjon skal være i samsvar med renovasjonsforskriften og kommunens retningslinjer for tilrettelegging for husholdningsavfall skal følges. Av sikkerhetshensyn skal avfallsbrønner i tilknytning til felles uteoppholdsarealer være låsbare. Det skal utarbeides en særskilt detaljplan for renovasjonsløsning med tilhørende beskrivelse som skal godkjennes av Ullensaker kommune i forbindelse med byggesøknad. Avfallsbrønner anlegges, eies, vedlikeholdes og driftes av abonnenten(e).

3.2.4 Miljø og oppfølgingsplan

Det skal utarbeides miljø- og gjennomføringsplan som skal følge søknad om byggetillatelse/rammetillatelse. Planen skal vise:

- Eksisterende terreng og vegetasjon i byggeområder som evt. skal bevares, inkl. tiltak for sikring/bevaring i anleggsperioden. Det skal fremgå av planen hvilke deler av vegetasjonen som skal bevares og sikres i forkant av utbygging
- Tiltak for å ivareta marksikringssone mot tilgrensende bolig- og naturområder
- Prinsipper for anleggstrafikk, inkl. driftstider
- Gang- og sykkelforbindelser til eksisterende bebyggelse og til naturområder i sør gjennom anleggsperioden
- Redegjørelse for trafikksikkerhet gjennom utbyggingsperioden, med vekt på turvegforbindelser og trafikksikker skoleveg
- Prinsipper for informasjon til innbyggere

Ved trinnvis utbygging skal planen redegjøre for hvordan punktene over er ivaretatt for det enkelte byggetrinnet. Utbygger plikter å gjennomføre nødvendige tiltak for å sike at anleggsgjennomføring ikke medfører uakseptabel helse- og miljørisiko eller unødvendige ulempe/plager for omgivelsene.

Sikkerhet for gående og syklende skal ivaretas under anleggsperioden i samsvar med krav i Byggherreforskriften (FOR-2009-08-03-1028). Trygg ferdsel i tverrforbindelse mellom Allergot Ungdomsskole og Skogmo, og mellom Algarheimsvegen og friluftsområder i sør skal ivaretas gjennom byggeperioden. Hensynet til barns sikkerhet og trygg skoleveg skal vektlegges spesielt.

3.2.5 Dokumentert geoteknisk stabilitet

Dokumentasjon på tilfredsstillende område- og lokalstabilitet skal følge byggesøknad.

3.2.6 Estetisk redegjørelse

Ved behandling av byggesøknad skal det påses at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme område får en harmonisk utforming med hensyn til plassering, møneretning, takform, materialbruk og fargesetting. Ny bebyggelse skal gis et variert formspråk samtidig som det skal tas hensyn til eksisterende visuelle utrykk, bebyggelsesvolum/etasjeantall, takform, material- og fargebruk. Bygninger skal ha gunstig orientering i forhold til sol, vind og lys mv.

Visma Addo identifikasjonsnummer: b5422f9e-9d75-4a48-b28d-27cad446eaac

Hvert rekkehus kan ha inntil 6 enheter. Det tillates maks 4 enheter i rekke uten sideforskyvning i plan. Der hvor terrenget legger til rette for det, skal boenhetene trappes i forhold til hverandre.

Det skal i byggesøknad redegjøres for tiltakets estetiske kvaliteter, både i forhold til nære omgivelser og fjernvirkning.

3.3 Overvann og grunnvann

Overflatevann / takvann / drensvann skal primært behandles etter prinsippet om lokal overvannshåndtering, inkl. internt fordrøying. Løsninger for håndtering av overvann skal dimensjoneres slik at avrenningstopp etter utbygging ikke medfører ulemper for naboeiendommer og/eller offentlige trafikk-/oppholdsareal. Overvannsrenner/grøfter/kanaler for kontrollert avrenning til overordnet nett skal være en integrert del av utomhusanlegget. Valgte løsninger for overvann skal være i samsvar med overordnede føringer for overvannshåndtering på Jessheim og fremgå av utomhusplan og teknisk plan (§§ 3.2.1 og 3.2.2)
Det generelle grunnvannsnivået skal ikke senkes. Bekk fra Langmyra styrer grunnvannstanden i området, det tillates derfor ikke at bekkens terskel for normalavrenningen senkes.

3.4 Støy

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442/2016, tabell 3 skal gjelde for planen, med følgende unntak og presiseringer for bebyggelse med støyfølsom bruk og støyutsatte fasader (gul sone):

- Alle boenheter skal ha en stille side.
- Minst ett støyfølsomt rom i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Det kan benyttes lokal skjerming ved fasade, innglassede balkonger og andre støytiltak for å oppnå støynivå innenfor grenseverdiene gitt i tabell 3 i T-1442/2016.
- Alle boenheter skal ha tilgang til utendørs oppholdsareal med områder som tilfredsstiller grenseverdi kravet i tabell 3 i T-1442/2016.

Ved søknad om rammetillatelse for ny bebyggelse med støyfølsom bruk, skal det dokumenteres at grenseverdier tilfredsstilles, alternativt at unntakene/presiseringene i strekpunktene foran tilfrdestilles.

4 BYGGEOMRÅDE (pbl §12-5, nr 1)

4.1 Område for leilighetsbygg/blokkbebyggelse, BBB3-4, BBB7-10, og område for rekkehus/leilighetsbygg/blokkbebyggelse, B1-B4

4.1.1 Byggegrenser og byggehøyder

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet. Mot SKV4/SF1, SF2 og BUT1 er byggegrensen sammenfallende med formålsgrensen. Nettstasjoner og parkeringsanlegg under bakkeplan, inkl. nedramping tillates utenfor angitte byggegrenser og inntil 1 m fra eiendomsgrenser.

Maksimal tillatte gesimshøyde for byggelsen er angitt på plankartet og hjemlet til kotehøyder. Heishus, konstruksjoner som gi tilgang til takterrasser og nødvendige tekniske installasjoner som ligger tilbaketrukket fra fasadelivet kan tillates over angitt kotehøyde.

Kotehøydeer angitt på plankartet tilsvarer følgende maks etasjehøyde:

- K+219,5 og K+220,5 = maks 3 etasjer
- K+223,5 og K+224 = maks 4 etasjer
- K+ 226,5 og K+227 = maks 5 etasjer

4.1.2 Tillatt bruksareal m² BRA / grad av utnytting

Maks tillatt grad av utnytting for det enkelte felt i plankartet:

Felt	*Maks tillatt m²-BRA*
B1	4 500
B2	4 500
BBB3	6 000
BBB4	8 000
B3	9 000
B4	6 500
BBB7	5 000
BBB8	8 500
BBB9	8 000
BBB10	12 500

Parkering, boder og teknisk rom helt eller delvis under terreng samt nettstasjoner og takoverbygget sykkelparkering på bakkeplan skal ikke medregnes i tillatt bruksareal.

I felt B3 og innenfor tillatt bruksareal på 9 000 m2 kan det tillates inntil 400 m² BRA til et eller flere av formålene forretning/tjenesteyting/bevertning som et nærservicetilbud i planområdet. Formålene kan bare tillates i første etasje, må gis en åpen og publikumsrettet fasade med min 60% glass og ha direkte inngang fra allment tilgjengelig utomhusanlegg/torg/veg/gangveg.

4.1.3 Krav til MUA og leke- / uteoppholdsareal

Minstekrav til uteoppholdsareal (MUA) er 45m² pr 100 m ² BRA boligformål hvorav minimum 25 m² skal opparbeides til «lekbart areal» for barn på terreng. BUT-felt, utomhusanlegg på lokk på/over gateplan og maks 5 m² av privat balkong inngår i beregningsgrunnlag for MUA.

Uteområder skal tilrettelegges med lekeplasser med lekeutstyr, åpent gressareal for ballek/aktivitet, gangveger, beplantning, belysning, integrerte løsninger for overvannshåndtering og flomveger og opparbeidede møteplasser med bord/benker, tilpasses alle aldersgrupper og tilstrebet utformet slik at det kan brukes av alle på en likestilt måte. 1.mai kl.15.00 skal det være direkte solinnfall på minimum 50 % av uteareal som tillates inkludert i beregningsgrunnlag for MUA.

Det skal opparbeides internt gangvegsystem med kjørbar adkomst for nød- og nyttetransport til inngangsparti for alle boenheter. Hensynet til barns sikkerhet skal vektlegges spesielt ved utforming av utomhusanlegg og ganglinjer.

Topp parkeringskjeller skal ved materialbruk og opparbeiding fremstå som en integrert og naturlig del av utomhusanlegget. Uteareal på parkeringskjeller kan inngå i beregningsgrunnlag for MUA forutsatt at minimum 50 % av arealet ha jorddybde som muliggjør etablering av store busker og trær. Overgangssonen mellom parkeringskjeller og eksisterende terreng skal bearbeides spesielt og inngå som en funksjonell og visuelt tiltalende del av uteanlegget for øvrig.

4.1.4 Parkeringskrav - parkeringskjeller

Ny bebyggelse skal oppføres med parkeringskjeller.
Blokkbebyggelse/leilighetsbygg skal ha 0,8 + 0,2 gjesteparkeringer pr. boenhet. Rekkehus skal ha 1,3 + 0,2 gjesteparkeringer pr. boenhet.

Min 5% av parkeringsplassene skal være tilpasset bevegelseshemmede og plasseres nær inngang/heis.

Inntil 15% av parkeringsplasser for bevegelseshemmede og gjester kan tillates etablert på bakkeplan i samsvar med godkjent utomhusplan.

Det skal etableres 2 p-plasser for sykkel pr boenhet i p-kjeller og/eller som integrert del av utomhusanlegg, fortrinnsvis under tak og i nærheten av inngang til bolig.

Visma Addo identifikasjonsnummer: b5422f9e-9d75-4a48-b28d-27cad446eaac

For formålet servering/forretning/tjenesteyting i felt B3, jfr § 4.1.2 gjelder krav til max 0,5 p-plass for bil pr 100m2 BRA enten på bakkeplan eller i p-kjeller, og 2 p-plasser for sykkel pr 100 m2 BRA på bakkeplan og i nærheten av inngang.

4.2 Felles leke-/uteoppholdsareal - grendelekeplass, BUT1-3

BUT1-3 skal opparbeides i samsvar med godkjent plan- og dokumentasjonskrav (jf. § 3.2) som felles uteoppholdsareal/torg og tilrettelegges som møteplass for opphold, lek og aktivitet.

BUT-felt inngår i beregningsgrunnlag for MUA, jf § 4.1.3.

BUT1-3 skal være allment tilgjengelig og opparbeides med definerte soner for lek, aktivitet og annet opphold. Det skal legges vekt på varierte sekvenser i utearealene som gir gode sosiale rom for ulike alders- og brukergrupper og for ulike årstider.

Soner for lek skal tilpasses ulike aldersgrupper og møbleres med flerfunksjonelle lekeapparater samt apparater som gir mulighet for bevegelseslek. Lekeplass for de minste barna skal også ha mulighet for sandlek og møblert sone med sittemuligheter.

Det skal innarbeides tverrgående gangforbindelser, belysning, beplantning og variasjon mellom gressbakke/ plantefelt og harde flater. Fordrøyningsanlegg for overvann, traseer for avrenning og kontrollerte flomveier tillates innenfor formålet. Overvannsløsninger skal integreres i utomhusanlegget ved materialbruk og utforming.

Parkeringsanlegg under bakkeplan tillates innenfor formålet.

5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl§12-5, nr 2)

5.1 Kjøreveg o_SKV1-3

Offentlig kjøreveg med reguleringsbredde som vist i plankart.

5.2 Adkomstveg f_SKV4-5

f_SKV4 er privat felles adkomstveg for felt BBB3-4, B1-B3 og for eiendommene gnr/bnr 135/52, 135/625, 135/624, 135/828, 135/ 829, 135/830, 135/165, 135/142, 135/239, 135/752 og 135/198.

f_SKV5 er privat felles adkomstveg for felt BBB7-8, B4 og for eiendommene gnr/bnr 135/246, 135/34, 135/199, 135/752, 135/191, 135/189, 135/729, 135/724, 135/262, 135/356, 135/300, 135/500, 135/248, 135/144, 135/632 og 135/631

5.3 Fortau, o_SF1-2

Offentlig fortau med reguleringsbredde som vist i plankartet.

5.4 Gang-/sykkelveg, SGS1-6

Offentlig gang-/sykkelveg med reguleringsbredde som vist i plankrtet.

5.5 Annen veggrunn, SVT og SVG

Offentlig formål hvor det tillates ledningstraseer/tekniske anlegg, traseer for overvann/langsgående grøft og vegetasjonsetablering. Utforming og løsning skal framgå av utomhusplan og teknisk plan.

5.6 Avkjørsel/adkomst

Adkomstrettighet er hjemlet ved adkomstpil i plankartet. Sidevegs forskyving av adkomstpunkt langs feltgrense mot vegformål tillates i samsvar med godkjent teknisk plan, ref § 3.2.2.

Adkomstpil helt øst i planområdet gir adkomstrett for hele Bergmo-området.

6 GRØNNSTRUKTUR (pbl §12-5, nr 3)

6.1 Turdrag, GTD

Eksisterende naturområde med turveg-/lysløypetrase reguleres til grøntformål som del av overordnet grønstruktur. Trase for turveg og ski-/sykkelløype med belysning tillates opparbeidet i en bredde på 12-15 m.

7 HENSYNSSONE (pbl § 12-6)

7.1 Frisikt

Innfor frisiktsoner skal det ikke være sikthindrende vegetasjon eller andre innretninger høyere enn 0,5 m over terrenget. Frisiktsonene skal holdes fri for faste og midlertidige installasjoner.

8 BESTEMMELSESOMRÅDE (pbl § 12-7)

8.1 Parkeringskjeller, #1-2

8.1.1 #1

Innenfor bestemmelsesområde #1 kan det etableres sammenhengende parkeringskjeller mellom felt B1-3, BBB3-4.

8.1.2 #2

Innenfor bestemmelsesområde #2 kan det etableres sammenhengende parkeringskjeller mellom felt BBB7-8, B4.

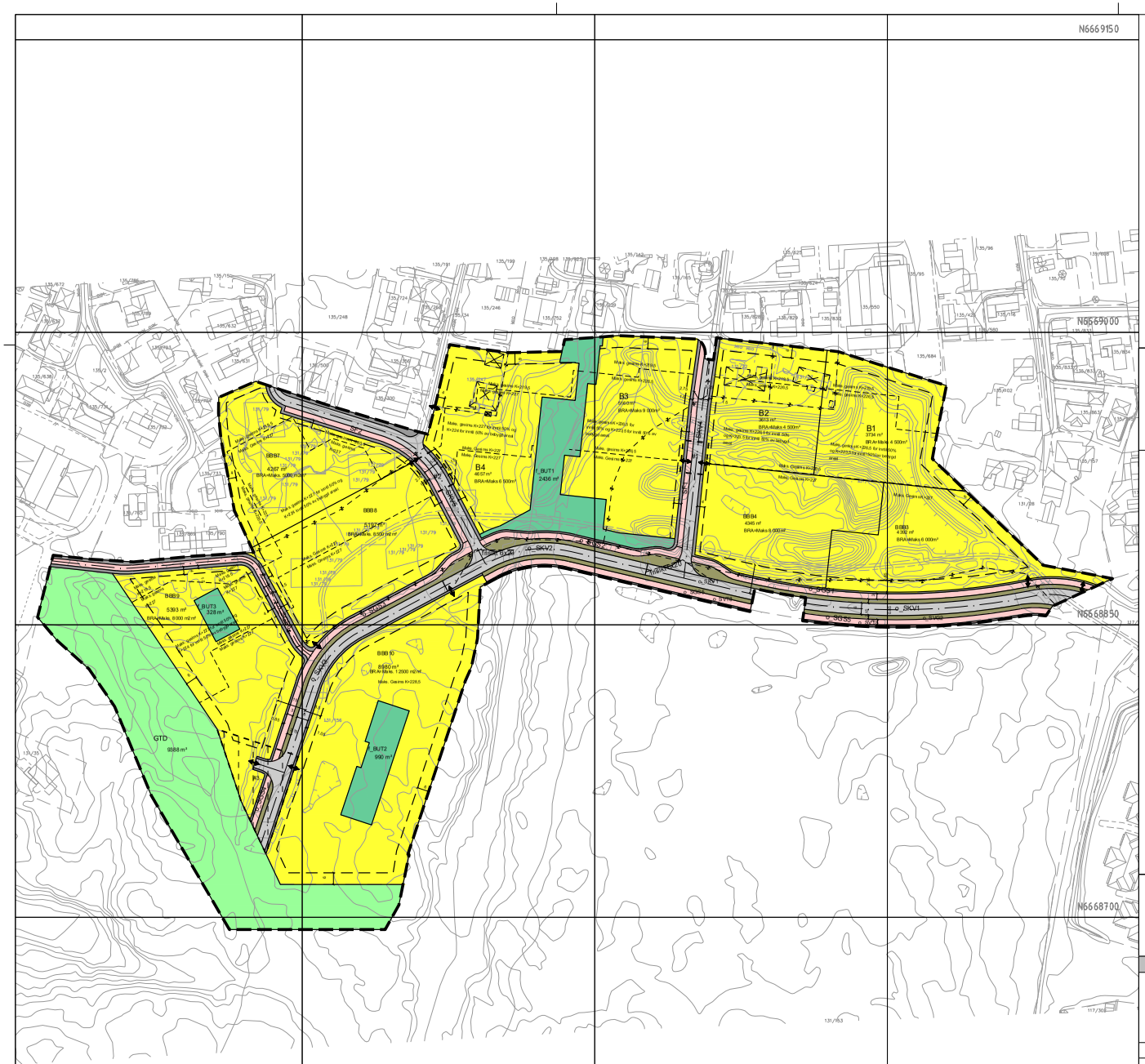
8.2 Midlertidig vendehammer/snuareal og anleggsområde, #3

Trase for viderføringen av SKV3 kan justeres innefor bestemmelseområdet og avklares ved regulering av felt B.6.3-4 i KDP for Jesseheim sørøst. Innenfor bestemmelseområde #3 tillates etablert midlertidig vendehammer/snuareal og rigg-/anleggsområde. Området skal istandsettes i samsvar med regulert formål senest når videreføring av hovedsamleveg mot sør er ferdig opparbeidet.

Visma Addo identifikasjonsnummer: b5422f9e-9d75-4a48-b28d-27cad446eaac

Reguleringsplan

Visma Addo identifikasjonsnummer: b542f9e-9d75-4a48-b28d-27cad46eaac



Ullensaker kommune

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- B — Boligbebyggelse
- BBB — Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- BUT — Uteoppholdsareal

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

- SKV — Kjøreveg
- SF — Fortau
- SGS — Gang-/sykkelveg
- SVT — Annen veggrunn - tekniske anlegg
- SVG — Annen veggrunn - grøntareal

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- GTD — Turdrag

§12-7 - Bestemmelseområder

- Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg
- Midlertidig bygge- og anleggsområde

Linjesymbol

- Planens begrensning
- Formålgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bestemmelsegrense
- Midlertidig bygge- og anleggrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Måle og avstandslinje
- Regulert høyde

Punktsymboler

- Avkjørsel - både inn og utkjøring

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:
Dato for basiskart:
Koordinatsystem: ETRS89.UTM-32N
Høydegrunnlag: NN2000

Ekvidistanse: 1m
Kartmålestokk: 1:1500 (A2)
0 37.5 75m

N

Reguleringsendring av:

B5 og B6.5 Jessheim sørøst

Ullensaker kommune

Nasjonal arealplanID: 3033_392

SAKSBEHANDLING IFØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Nabovarsel / høring	Administrativt vedtak	Plankart datert	Bestemmelser datert
26.08.2021 - 17.09.2021	PS 199/21 07.12.2021	10.08.2021	26.11.2021

Utarbeidet av		
	Saksnr	21/6192
	Rev. dato	27.10.2021

Det bekrefles av plankartet er i samsvar med fullmaktsvedtak

Plansjef

Visma Addo identifikasjonsnummer: b5422f9e-9d75-4a48-b28d-27cad446eaac

Utkast til budsjett

Visma Addo identifikasjonsnummer: b542f9e-9d75-4a48-b28d-27cad46eaac

Skogmo Park Boligsameie 2

Normalbudsjett 2023 - ett driftsår hensyntatt samtlige boliger

UTKAST

Konto				
	Inntekter			
3600	Felleskostnader drift	1 350 000		
3691	Oppvarming Leiligheter	766 260		
3630	TV/bredbånd-Bakkekontakt- Fellesrom	239 292		
36##	Heime Bakkekontakt	74 520	90	pr enhet
3601	Garasje (74 plasser)	133 200	150	
3602	Tillegg Ventilasjon/brann	125 000		Leiligheter
3604	Renhold oppgang blokker	150 000		Leiligheter
22##	Avdrag og renter lån	171 000		5% rente
	Sum inntekter	**3 009 272**		
	Kostnader			
6700	Revisjonshonorar	6 000		
5330	Styrehonorar	69 000	1 000	
6710	Forretningsførerhonorar	116 000		
6730	HMS	30 000		
5400	Arbeidsgiveravgift	9 729		
6950	Internett abonnement for el-bilanlegg i garasje	6 000	500	
6200	Felles strøm	100 000		
6290	Strøm oppvarming/v.vann leiligheter	766 260	18	kr pr kvm - leilighet
Note 1	Generelt rep. og vedlikehold	607 260		
7500	Forsikringer	207 000	3 000	pr enhet
6670	Kostnader fra velforeningen	54 000		
7760	Kommunale avgifter	0		Faktureres direkte fra kommunen
Note 2	Andre driftskostnader	497 520		
6950	Kabel-TV/bredbånd	239 292	289	Pr mnd pr enhet
8150	Avdrag og renter lån	171 000		
	Sum kostnader	**2 879 061**		
	Inntekter - kostnader	130 211		
	Endring av disponible midler pr 31.12.	130 211		
	Innbetaling fra sameierne ved kjøp	956 000		Oppstartskapital til sameiet
	Endring av disponible midler	**1 086 211**		
	Antall boliger	69		
	Total sum m2 BRA	**4 857,5**	**kvm**	
	Sum m2 BRA bolig	1 310,0	kvm	
	Sum m2 BRA leiligheter	3 547,5	kvm	
	Driftskostnader pr m2 / år, gjennomsnitt	278	kr/år	Rekkehus
	Driftskostnader pr m2 / mnd, gj.snitt	**23**	kr/mnd	Rekkehus
	Totale Driftskostnader pr m2 / år, gjennomsnitt	305	kr/mnd	Rekkehus
	Totalt driftskost. pr m2/ mnd, gj.snitt	**25**	kr/mnd	Rekkehus
	Driftskostnader pr m2 / år, gjennomsnitt	278	kr/år	Leilighet
	Driftskostnader pr m2 / mnd, gjennomsnitt	23	kr/mnd	Leilighet
	Totale Driftskostnader pr m2 / år, gj.snitt	494	kr/mnd	Leilighet
	Totalt driftskost. pr m2/ mnd, gj.snitt	64	kr/mnd	Leilighet

Dette budsjettet er laget på grunnlag av estimerte kostnader basert på erfaringstall. Det er usikkerhetsfaktorer i budsjettet som bla forsikring , strøm og serviceavtaler. Kommunale avgifter faktureres direkte.

Skogmo Park Boligsameie 2

Note 1
Rep og vedlikehold

6600	Større vedlikeholdskostnader	50 000	
6601	Bygninger	50 000	
6602	VVS	50 000	
6603	Elektro	50 000	
6613	Ventilasjon /brann/oppvarming	70 000	Serviceavtale for leilighetene
6607	Serviceavtale garasjeport	20 000	Serviceavtale
	Alarmavtale Heis 3 stk	15 000	Serviceavtale a ca 500,- pr mnd.
6605	Heis	80 000	Serviceavtale
6614	Brannsikring	30 000	Serviceavtale kun for leiligheten
6607	Garasjeanlegg	30 000	Feiing/renhold
6614	Brannalarm anlegg tilkobling	25 000	Årsavgift kun for leilighetene
6607	Smartly	67 260	Avtale el-bil lading
6609	Andre vedlikeholdskostnader	50 000	
6601	Dører, pumper og låser	20 000	
	Sum rep og vedlikehold	**607 260**	

Note 2
Andre driftskostnader:

6320	Renovasjon	15 000	
6500	Verktøy og redskaper	15 000	
6340	Lyspærer og sikringer	5 000	
6780	Vaktmester/grønt og hvitt	200 000	
6781	Renhold blokker	150 000	
68##	Heime Bakkekontakt	74 520	
6860	Møter, kurs	10 000	
6870	Kostnader tillitsvalgte	10 000	
6900	Telefon	0	
6880	Adm kostn	10 000	Årsmøte mm
7770	Bank og kortgebyer	8 000	
	Sum driftskostnader	**497 520**	
	Antall boliger	**69**	

Visma Addo identifikasjonsnummer: b5422f9e-9d75-4a48-b28d-27cad446eaac

Leilighets nummer	Areal m² BRA	Driftskost pr år	Sum fellesk. pr mnd	Kabel-tv tillegg	Garasje-plass	Heime Bakkekontakt	Avdrag/ renter lån	Tillegg kostn. leiligheter	Tillegg strøm leiligheter	Totale felleskost.
R1	131,0	36 408	3 034	289	150	90	207			3 769
R2	131,0	36 408	3 034	289	150	90	207			3 769
R3	131,0	36 408	3 034	289	150	90	207			3 769
R4	131,0	36 408	3 034	289	150	90	207			3 769
R5	131,0	36 408	3 034	289	150	90	207			3 769
R6	131,0	36 408	3 034	289	150	90	207			3 769
R7	131,0	36 408	3 034	289	150	90	207			3 769
R8	131,0	36 408	3 034	289	150	90	207			3 769
R9	131,0	36 408	3 034	289	150	90	207			3 769
R10	131,0	36 408	3 034	289	150	90	207			3 769
F101	44,0	12 229	1 019	289	150	90	207	284	792	2 831
F102	59,0	16 397	1 366	289	150	90	207	381	1 062	3 545
F103	43,0	11 951	996	289	150	90	207	278	774	2 783
F104	52,0	14 452	1 204	289	150	90	207	336	936	3 212
F201	44,0	12 229	1 019	289	150	90	207	284	792	2 831
F202	59,0	16 397	1 366	289	150	90	207	381	1 062	3 545
F203	43,0	11 951	996	289	150	90	207	278	774	2 783
F204	59,0	16 397	1 366	289	150	90	207	381	1 062	3 545
F205	44,0	12 229	1 019	289	150	90	207	284	792	2 831
F301	44,0	12 229	1 019	289	150	90	207	284	792	2 831
F302	59,0	16 397	1 366	289	150	90	207	381	1 062	3 545
F303	43,0	11 951	996	289	150	90	207	278	774	2 783
F304	59,0	16 397	1 366	289	150	90	207	381	1 062	3 545
F305	44,0	12 229	1 019	289	150	90	207	284	792	2 831
F401	44,0	12 229	1 019	289	150	90	207	284	792	2 831
F402	59,0	16 397	1 366	289	150	90	207	381	1 062	3 545
F403	43,0	11 951	996	289	150	90	207	278	774	2 783
F404	59,0	16 397	1 366	289	150	90	207	381	1 062	3 545
F405	44,0	12 229	1 019	289	150	90	207	284	792	2 831
G101	66,0	18 343	1 529	289	150	90	207	426	1 188	3 878
G102	44,0	12 229	1 019	289	150	90	207	284	792	2 831
G103	49,0	13 618	1 135	289	150	90	207	317	882	3 069
G104	66,0	18 343	1 529	289	150	90	207	426	1 188	3 878
G105	44,0	12 229	1 019	289	150	90	207	284	792	2 831
G106	49,0	13 618	1 135	289	150	90	207	317	882	3 069
G107	66,0	18 343	1 529	289	150	90	207	426	1 188	3 878
G108	44,0	12 229	1 019	289	150	90	207	284	792	2 831
G109	54,0	15 008	1 251	289	150	90	207	349	972	3 307
G201	66,0	18 343	1 529	289	150	90	207	426	1 188	3 878
G202	44,0	12 229	1 019	289	150	90	207	284	792	2 831
G203	75,5	20 983	1 749	289	150	90	207	488	1 359	4 331
G204	66,0	18 343	1 529	289	150	90	207	426	1 188	3 878
G205	44,0	12 229	1 019	289	150	90	207	284	792	2 831
G206	75,0	20 844	1 737	289	150	90	207	484	1 350	4 307
G207	66,0	18 343	1 529	289	150	90	207	426	1 188	3 878
G208	44,0	12 229	1 019	289	150	90	207	284	792	2 831
G209	84,0	23 345	1 945	289	150	90	207	543	1 512	4 736
G301	66,0	18 343	1 529	289	150	90	207	426	1 188	3 878
G302	44,0	12 229	1 019	289	150	90	207	284	792	2 831
G303	75,0	20 844	1 737	289	150	90	207	484	1 350	4 307
G304	66,0	18 343	1 529	289	150	90	207	426	1 188	3 878
G305	44,0	12 229	1 019	289	150	90	207	284	792	2 831
G306	75,0	20 844	1 737	289	150	90	207	484	1 350	4 307
G307	66,0	18 343	1 529	289	150	90	207	426	1 188	3 878
G308	44,0	12 229	1 019	289	150	90	207	284	792	2 831
G309	84,0	23 345	1 945	289	150	90	207	543	1 512	4 736
G401	66,0	18 343	1 529	289	150	90	207	426	1 188	3 878
G402	44,0	12 229	1 019	289	150	90	207	284	792	2 831
G403	75,0	20 844	1 737	289	150	90	207	484	1 350	4 307
G404	66,0	18 343	1 529	289	150	90	207	426	1 188	3 878
G405	44,0	12 229	1 019	289	150	90	207	284	792	2 831
G406	75,0	20 844	1 737	289	150	90	207	484	1 350	4 307
G407	66,0	18 343	1 529	289	150	90	207	426	1 188	3 878
G408	44,0	12 229	1 019	289	150	90	207	284	792	2 831
G409	84,0	23 345	1 945	289	150	90	207	543	1 512	4 736
G501	102,0	28 348	2 362	289	150	90	207	659	1 836	5 593
G502	103,0	28 626	2 385	289	150	90	207	665	1 854	5 640
G503	111,0	30 849	2 571	289	150	90	207	717	1 998	6 021
G504	112,0	31 127	2 594	289	150	90	207	724	2 016	6 069
	4 857,5	1 350 000	112 500	19 941	10 350	6 210	14 250	22 917	63 855	250 023
BRA leilighet	3 547,5		82 160							
BRA rekkehus	1310,0									



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Visma Addo identifikasjonsnummer: b5422f9e-9d75-4a48-b28d-27cad46eaac

Utkast til vedtekter

Visma Addo identifikasjonsnummer: b5422f9e-9d75-4a48-b28d-27cad46eaac



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

FORSLAG TIL VEDTEKTER ER UTARBEIDET I FORBINDELSE MED SALG AV BOLIGENE. VEDTEKTENE ER Å BETRAKTE SOM FORELØPIGE OG DET TAS FORBEHOLD OM ENDRINGER I FORBINDELSE MED INNSENDELSE AV SEKSJONERINGSBEGJÆRING

V E D T E K T E R

for

Skogmo Park Boligsameie 2
(org. nr. under etablering)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret xx.xx.2022

1. Navn

1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Skogmo Park Boligsameie 2. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst xx.xx.xx.

Sameiet består av 69 boligseksjoner fordelt på 10 rekkehus og 59 leiligheter på 2 blokker, på gnr.131, bnr. 79 i Ullensaker kommune. Felles garasjeanlegg med ca 74 parkeringsplasser, sykkelparkeringsplasser, boder, tekniske rom, heisrom med tilgang fra blokkene og rekkehusene. Det vil bli felles gjesteparkering, HC-plass, interne stikkveier, lekeplass og søppelanlegg på tomten.

Seksjonerte tilleggsdeler for rekkehusleilighetene omfatter egne hageparseller. Alle leilighetene i første etasje får plattingene tinglyst som private tilleggsdeler (tillegg grunn TG).

Parkeringsplasser i garasjeanlegget blir organisert som en næringsseksjon N71, hvor hver garasjeplass representerer en ideellandel på 1/74 del. Seksjon N70 er fellesrom som kan leies av hele utbyggingsområdet.

Andeler for felles gjesteparkeringsplasser i garasjeanlegget overskjøtes til sameiets organisasjons nummer.

Sameiet har adkomst/veirett via garasjeanlegget til anleggseiendom/nabotomten gnr 131 bnr 160.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Private balkonger/terrasser/hager inngår i bruksenhetene for bolig. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver seksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (BRA). Sameiebrøkens størrelse fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

Visma Addo identifikasjonsnummer: b5422f9e-9d75-4a48-b28d-27cad446eaac

Det er pliktig medlemskap i velforeningen for området Skogmo, sameiet vil bli belastet med velavgift etter fordelingsnøkkel fastsatt av velforeningen og velforeningens vedtekter.

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

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.

En sameier blir fullt ansvarlig for leietakers handlinger eller unnlatelser eller andre forhold til sameiet. Seksjonseier plikter å gi styret/forretningsfører beskjed om fremleie, slik at styret/forretningsfører til enhver tid har oversikt over hvem som blir i sameiet. Ved registrering av fremleie belastes eier et gebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

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

2-2 P-plasser for bevegelseshemmede, HC plasser
P-plasser tilpasset bevegelseshemmede (HC-plasser). Seksjonseierne med rett til parkering gjennom eierskap i næringsseksjon parkering, samt andre som bor fast sammen med dem i deres husstand og som har behov for HC-plass, har fortrinnsrett til bruk av disse plassene.

Dersom noen har behov for HC-plass, skal dette behovet meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon (som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige HC-plasser).

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

2-3 Ladepunkt for el-bil o.l.
(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, og eventuelt abonnement dekkes av den enkelte seksjonseier.

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

2-4 Rettslig råderett over garasjer

Garasjeplasser kan bare selges og leies ut til seksjonseiere av Skogmo Park boligsameie 2. Erverver av ideell andel plikter å melde fra om eierskiftet til styret/forretningsfører for registrering. Dette gjelder tilsvarende for leietakere. Ved salg av ideell andel i garasjeanlegget tilkommer eierskiftegebyr til forretningsfører.

Ved overdragelse av ideell andel gjelder ikke forkjøpsretten etter sameieloven § 11. Sameierne kan heller ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av Sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

Parkeringsplasser i garasjeanlegget organiseres som en næringsseksjon snr. 71, med ideelle andeler 1/74 pr parkeringsplass, og alle boder med en eierandel på 1/74 som sameiet eier. Alle sameiere som har en ideell andel i næringsseksjonen har rett til en bestemt parkeringsplass i næringsseksjonen. Ved omsetning av garasjeplasser tillates fritt oppløsning av realkoblingen mot at denne ved samme skjøte knyttes til kjøper sin seksjon.

Det er kun sameiere med sameieandel med rett til parkeringsplass, som kan benytte parkeringsplassene i garasjeanlegget, dog slik at utleie innad i sameiet er tillatt og gjester kan benytte seg av gjesteplassene.

Utbygger tildeler garasjeplassene og har rett til å disponere fritt over (inkl. omsette) usolgte andeler (parkeringsplasser). Det er ikke bytterett av garasjeplass med unntak av punkt 2-2. Næringsseksjonen er å anse som en støttefunksjon til boligene, og har således ikke stemmerett på årsmøtet. Styret i Skogmo Park Boligsameie 2 drifter og forvalter næringsseksjonen. Styret kan i særlig tilfeller pålegge bytte av bod eller garasjeplass.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeanlegget. Utleie av garasjeplass er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på Sameiets eiendom. Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget.

3. Bruken av boligen 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) 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, aircondition, markise, solskjerming, levegger o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som nevnt i punkt 3-1(4), skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Rekkehusene har seksjonert tilleggsdel på uteareal.

Visma Addo identifikasjonsnummer: b5422f9e-9d75-4a48-b28d-27cad446eaac

(7) Rekkehusene har vedlikeholdsplikt på seksjonerte uteareal. Hekker som plantes skal ikke bli høyere enn 2 m. Trær som plantes kan ikke bli høyere enn 3 meter og kan ikke plantes inntil vegg, eller i grensen til naboen. Det er seksjonseier som har ansvar for at trær og hekker klippes. Styret kan pålegge seksjonseier å klippe/trimme hekk og trær for seksjonseiers regning.

(8) Blokkleiligheter i 1. etasje kan ikke sette opp skillevegger, beplante eller lignende uten forhåndsgodkjennelse av styret. Membranen til garasjeanlegget kan skades og seksjonseier vil bli ansvarlig for evt. skader opp mot sameiet. Sameiet har ansvar for vedlikehold og stell av eventuelle blomsterkasser/ levegger eller lignende installasjoner ut mot fellesareal ved inngangspartiet på blokkene.

(9) Alle eventuelle blomsterkasser på garasjedekke er fellesareal og beplantes og vedlikeholdes av sameiet.

(10) 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.

3-2 Ordensregler
Årsmøtet fastsetter ordensregler. Seksjonseierne plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene kan anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen, og andre rom og annet areal som hører seksjonen til forsvarlig vedlikeholdt, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive toalett, kraner og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Seksjonseier i rekkehusene har vedlikeholdsansvar for eget ventilasjonsanlegg og brannanlegg.

Seksjonseiere i boligblokkene har vedlikeholdsansvar for eget ventilasjonsanlegg og har et tillegg på felleskostnadene til dekning av drift av felles brann- og sprinkelanlegg.

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

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

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

(7) Seksjonseiere i rekkehusene har felles vedlikeholdsansvar for hekker i grensen mellom seksjonene, maks høyde er 2 meter.

(8) Seksjonseierne av rekkehusene er selv ansvarlig/pliktig til å beise ett strøk innen 12 måneder etter første innflytting.

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

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt
(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen forøvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til seksjonen eller reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. I tillegg kommer vedlikehold av brann-/sprinkelanlegg, drift og vedlikehold av oppvarming/fyrkjele, og ventilasjonsanlegg i felles garasjeanlegg i boligblokkene.

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

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

(2) Kostnader til bredbånd, kabel-tv, Bakke-kontakt, og lån fellesrom fordeles likt pr seksjon.

(3) Oppvarming og varmtvann i seksjonene i blokkene vil bli belastet etter avregningsdata fra leverandør og inngå som del av felleskostnadene, ved at det innbetales et à-konto beløp

Visma Addo identifikasjonsnummer: b5422f9e-9d75-4a48-b28d-27cad446eaac

som avregnes den enkelte seksjonseier etter måleravlesning 1 – 2 ganger pr. år (avregningskostnadene betales av den enkelte seksjonseier).

Umålt forbruk av varmetap i blokkene skal dekkes av seksjonseierne i blokkene etter blokkenes samlede sameiebrøk (BRA).

(4) Strømforbruk i forbindelse med lading av el-bil vil bli fakturert direkte til de seksjonseierne som har tilkoblet strøm til elbil i forbindelse med sin parkeringsplass. Dette vil kunne avleses av en undermåler dersom det er installert.

(5) Andel av kostnader for drift og vedlikehold av fellesarealer, fordeles etter fordelingsbrøk eller BRA.

(6) Seksjonseiere i blokkene blir fakturert et ekstra tillegg til vedlikehold og drift av felles brann- og sprinkelanlegg, vask av oppganger, drift og vedlikehold av oppvarming/fyrkjele, samt evt. kostnader til felles takterrasse for blokkene.

(7) Garasjeplass faktureres pr plass med en sum fastsatt av styret. Dette dekker utgifter til blant annet: Garasjeport, nøkkelåpner, oppmerking, feiing og rengjøring av p-plasser oa.

Øvrige kostnader som for eksempel drift og vedlikehold av ventilasjonsanlegget i garasjeanlegget, forretningsfører, revisor, forsikring, strøm og sprinkelanlegg inngår som del av felleskostnadene til Skogmo Park Boligsameie 2 og fordeles etter sameiebrøken der.

(8) Andel av kostnader for drift av fellesarealer tilknyttet velforeningen fordeles med lik sum på hver seksjonseier.

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

5-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens §38 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens

øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med en til to varamedlemmer.

Styret representerer sameiet i velforening/driftsforening, N 70 fellesrom og N71 næringsseksjon/garasjesameiet som er for utbyggingsområdet området på Skogmo.

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

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

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

7-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

7-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

7-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Visma Addo identifikasjonsnummer: b5422f9e-9d75-4a48-b28d-27cad446eaac

7- 6 Representasjon og fullmakt
Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

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

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

8-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

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

8-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles og 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.

8-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
I årsmøtet har hver boligseksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

Næringsseksjonen er å anse som en støttefunksjon til boligene, og har således ikke stemmerett på årsmøtet.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

Visma Addo identifikasjonsnummer: b5422f9e-9d75-4a48-b28d-27cad446eaac

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, 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 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 besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over 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.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

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

10. Bruk av bruksenheter og fellesarealer
Inntil sameiet er etablert vil utbygger ha rett til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte som å inngå samarbeidsavtale med forretningsfører, heisleverandør, drift ol. Byggeaktivitet og byggestøy må påberegnes.

Utbygger har krav på tilgang på og over denne eiendommen, inntil alle byggetrinn er ferdigstilt.

Visma Addo identifikasjonsnummer: b5422f9e-9d75-4a48-b28d-27cad446eaac

Dokumentet er signert med Visma Addos digitale signeringstjeneste.
Underskriftene i dette dokumentet er juridisk bindende. Underskrivernes identitet er registrert og oppført nedenfor.

Med underskriften min bekrefter jeg innholdet i det ovenstående dokumentet.

With SSN validation
Serienummer: 9578-5999-4-1726309

William Frich

09.11.2022 21.36

Serienummer: 9578-5997-4-76348

Eskil Glorvigen Flakstad

24.10.2022 20.30

Visma Addo identifikasjonsnummer: b5422f9e-9d75-4a48-b28d-27cad446eaac

Dette dokumentet er underskrevet digitalt med Visma Addos signeringstjeneste. Signeringssertifikatene i dette dokumentet er sikre og godkjent med den matematiske hash-koden til det originale dokumentet.

Dokumentet er låst for endringer og tidsstemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. Alle kryptografiske signeringssertifikater er innebygget i denne PDF-en i tilfelle de skal brukes til validering i fremtiden.

Slik kan du verifisere at dokumentet er originalt
Dette dokumentet er beskyttet med et Adobe CDS-sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at dokumentet er sertifisert av Visma Addos signeringstjeneste. Dette er garantien din for at innholdet i dokumentet er uendret.

Du har muligheten til å verifisere de kryptografiske signeringssertifikatene i dokumentet med Visma Addos validator på denne nettsiden https://vismaaddo.net/WebAdmin/#/NemIdValidation

I tillegg til dette dokumentet, kan ett eller flere dokumenter og vedlegg være tilknyttet transaksjonen. Alle dokumentene som inngikk i transaksjonen står oppført nedenfor. Aktivitetsloggen beskriver underskriftshendelser i forbindelse med signering av dokumentet.

Dokumenter i transaksjonen

Dette dokumentet
Kontrakt med vedlegg F304 Skogmo Park II.pdf

Dokumentene og vedleggene ovenfor er sendt i underskrevet form til alle parter via e-post eller som en lenke for nedlasting. Underskriveren er ansvarlig for å laste ned og lagre dokumenter og vedlegg sikkert.

Last ned dokumenter
Dersom du, som underskriver, mottar en lenke for å laste ned dokumentene, vil de være tilgjengelig i 10 dager etter underskrift før de slettes fra Visma Addo.

Aktivitetslogg for dokument

Aktivitetslogg for dokumentet

2022-10-24 17:15	Signeringsprosessen er påbegynt
2022-10-24 17:15	Signeringsprosessen er påbegynt
2022-10-24 17:15	Det har blitt sendt et varsel til William Frich
2022-10-24 17:15	Det har blitt sendt et varsel til William Frich
2022-10-24 17:15	Det har blitt sendt et varsel til Eskil Flakstad
2022-10-24 17:15	Det har blitt sendt et varsel til Eskil Flakstad
2022-10-24 20:30	Eskil Flakstad har koblet seg til autentiseringssiden fra IP-adresse: 193.69.x.x
2022-10-24 20:30	Dokumentet ble åpnet via lenken som ble sendt til Eskil Flakstad
2022-10-24 20:30	Eskil Glorvigen Flakstad har signert dokumentet Kontrakt med vedlegg F304 Skogmo Park II.pdf med BankID Norge (Unikt ID: 9578-5997-4-76348)
2022-10-24 20:30	Alle dokumenter er signert av Eskil Flakstad
2022-10-27 13:41	Utløpsdato ble endret
2022-11-07 16:15	Påminnelse er sendt til mottaker, William Frich
2022-11-07 16:15	Påminnelse er sendt til mottaker, William Frich
2022-11-09 15:56	Utløpsdato ble endret
2022-11-09 16:50	William Frich har koblet seg til autentiseringssiden fra IP-adresse: 46.212.x.x
2022-11-09 16:51	William Frich has authenticated
2022-11-09 16:51	Dokumentet ble åpnet via lenken som ble sendt til William Frich
2022-11-09 21:19	William Frich har koblet seg til autentiseringssiden fra IP-adresse: 45.92.x.x
2022-11-09 21:20	William Frich has authenticated
2022-11-09 21:36	William Frich har signert dokumentet Kontrakt med vedlegg F304 Skogmo Park II.pdf med BankID Norge (Unikt ID: 9578-5999-4-1726309)
2022-11-09 21:36	Alle dokumenter er signert av William Frich

Visma Addo identifikasjonsnummer: b5422f9e-9d75-4a48-b28d-27cad446eaac

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Skogmo Park - Hus F304
Gnr. 131 Bnr. 79 i Ullensaker kommune

Oppdragsnummer:
24-25-0124

Meglerforetak: NERO Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Jan Erik Ellefsrud
Telefon / Mobil: 64 84 52 80 / 46 42 03 00
E-post: janerik.ellefsrud@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Eiendomsmegler MNEF
Jan Erik Ellefsrud



Du finner meg hos: Privatmegleren Lillestrøm

E-post: jee@privatmegleren.no

Telefon: 464 20 300

Eiendomsmegler MNEF er en beskyttet tittel som kun kan brukes av medlemmer av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF). Som eiendomsmegler MNEF har jeg forpliktet meg til å følge NEFs megleretiske regler og holde en høy meglerfaglig standard – dét er et kvalitetsstempel.

Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er et landsomfattende profesjonsforbund for eiendomsmeglere MNEF. NEF jobber for en seriøs eiendomsbransje og en trygg bolighandel hvor forbrukerne blir ivaretatt av eiendomsmeglere som holder en høy meglerfaglig standard og har god yrkesetikk. Norges Eiendomsmeglerforbund stiller derfor strenge faglige krav til medlemmene sine.

Les mer om fordelene med MNEF på nef.no/mnef

Carl O. Geving
Administrerende direktør
Norges Eiendomsmeglerforbund

MNEF · MEDLEM I NEF · NEF

Notater

Notater