PRIVATMEGLEREN
SKI – ÅS

KIRKEVEIEN 5 - GARTNERITAKET E02-3

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Kjøpekontrakt

Eierseksjon under oppføring

Gartneritaket – Trinn 2

Gartneritaket trinn 2 E02-3

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

KJØPEKONTRAKT

iht. Bustadoppføringslova – Eierseksjon under oppføring (Kontraktens bestemmelser utfylles av Lov om avtalar med forbrukarar om oppføring av ny bustad mm. (Bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43). Avtalen omfatter rett til fast eiendom med ny bolig der arbeidet Selger står for enda ikke er fullført på avtaletidspunktet jf. bustadoppføringslova § 1 første ledd b.

Omsetningsnummer: 304-25-0440
Oppdragsnummer: 304-24-0439

Selger:	Vestby Kvartalet I AS	Org.nr.:	990 532 060
Adresse:	C/O UNION Gruppen Bolette Brygge 1 0252 Oslo		
Telefon:	924 15 679		
E-post:	mariell.berg@naabo.no		

heretter kalt «Selger», og

Kjøper:	Johanna Knudsen Fredrik Green	Fnr.:	16.11.2004 17.02.2004
Adresse:	Hasselveien 1 1553 SON		
Telefon:	48165109/ 90770043		
E-post:	jojohohanona@gmail.com/ fredrikgreen1702@gmail.com		

heretter kalt «Kjøper», er i dag inngått følgende kjøpekontrakt.

Kjøper og Selger omtales i fellesskap heretter som «Partene».

Selger overdrar til Kjøper:

Eierseksjonsnr. (ikke tildelt p.t.) på eiendommen gnr. 8, bnr. 3 i Vestby kommune. Hver seksjon vil bestå av en sameieandel i henhold til oppdelingsbegjæringen.

Kontraktsobjektet er bestående av:

- leilighet nr. **E02-3**
- tilhørende balkong/terrasse der dette fremgår av tegning.
- bruksrett til sportsbod (plassering tildeles ved overtakelse)
- felles bruksrett til eierseksjonssameiets utvendige og innvendige fellesarealer.
- garasjeplass 0 stk.

Ovennevnte kontraktsobjekt benevnes heretter som «Boligen».

Boligen leveres som angitt i leveransebeskrivelse, tegninger, prospekt m.v. som Kjøper er kjent med og som følger som vedlegg til denne kontrakt.

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

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

Eiendommen vil bli seksjonert og seksjonsnummer tildelt.
Selger tar forbehold om antall boligseksjoner i eierseksjonssameiet og om tidspunkt for endelig seksjoneringsvedtak.

Selger forbeholder seg retten til å omdisponere areal eller endre boligsammensetningen (f.eks. ved at boliger slås sammen eller deles).

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

1 KJØPESUM

Kjøpesum og omkostninger	**Beløp**
Salgssum	3 000 000,-
Dokumentavgift	5620,-
Tingl.gebyr pantedokument	545,-
Tingl.gebyr skjøte	545,-
Totalt kr.	**3 006 710**,-

Innbetalingsplan		**Beløp**
	Innbetaling forskudd ved garantistillelse iht. punkt 4	Kr 100 000,-
	Restinnbetaling innen overtagelse	Kr 2 906 710

Kjøpesummen er fast og ikke gjenstand for regulering, med unntak av tillegg for tilvalg og endringsbestillinger, se punkt 8.

Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysingstidspunktet for den enkelte seksjon. Tomteverdien er NOK 6 100,- pr. kvm BRA-I for Boligen. Det tas forbehold om endring av dokumentavgiften på tinglysingstidspunktet, enten det er som følge av endret dokumentavgiftsats eller dokumentavgiftsgrunnlag.

Tinglysingsgebyr beløper seg til kr 500 for hvert panterettsdokument Kjøper må la tinglyse på eiendommen i forbindelse med etablering av lån. Det tas forbehold om endringer av størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlig myndighet.

2 FORBEHOLD FRA SELGER

Selgers forbehold om realisering av prosjektet ble frafalt 05.06.2025

3 OPPGJØR

3.1 Innbetalinger

Alle innbetalinger skjer til Privatmegleren Nyeboliger Oslo AS (heretter kalt «Megler»), klientkonto nr. **6005.06.83950**, merket med **KID-kode 30424043924907**

Oppgjøret foretas av Privatmegleren Nyeboliger Oslo AS, Postboks 1747 Vika, 0121 Oslo. Mail: Oppgjor.nyeboliger@privatmegleren.no.

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

Kjøper skal betale i henhold til avtalt betalingsplan jf. punkt 1. Kjøpesummen og omkostningene regnes ikke som rettidig betalt før den er innkommet/valutert på Meglers klientkonto.

Forskuddsbetaling som angitt i punkt 1, og som skal være betalt straks byggestart er vedtatt, skal være såkalt fri egenkapital, dvs. at det ikke kan være knyttet noen vilkår eller forbehold til innbetalingen av pengene utover de som følger av nærværende kontrakt.

Selger kan ikke disponere over innbetalt beløp / delinnbetalingen før det er stilt bankgaranti til Kjøper jf. bustadoppføringslova § 47, eller Boligen er overtatt og skjøte er tinglyst. Kjøper kan kreve at Megler dokumenterer at slik sikkerhet er stilt før beløpet utbetales. Dersom slik bankgaranti ikke blir stilt, skal delinnbetaling(er) bli stående på Meglers klientkonto inntil skjøtet er tinglyst og overtakelse har funnet sted.

Renter opptjent på klientkonto tilfaller Kjøper frem til garanti jf. bustadoppføringslova § 47 er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger et halvt rettsgebyr.

Kjøper og Selger samtykker til at sluttoppgjør kan foretas før skjøte er tinglyst mot fremlagt garanti tilsvarende hele Kjøpesummen i henhold til bustadoppføringslova § 47.

3.2 Kjøpers betalingsplikt og Kjøpers kontraktsbrudd
For å unngå forsinket betaling fra Kjøpers side oppfordres Kjøper til å sørge for at Kjøpesummen er valutert på klientkonto 5 virkedager før overtakelse, samt at eventuelt pantedokument i original må være oppgjørsmegler i hende senest 5 virkedager før overtakelse. Fullt oppgjør anses ikke å være innbetalt før både penger og eventuelt pantedokument er mottatt hos Megler.

Dersom Kjøpers betaling eller annen medvirkning ikke er oppfylt til avtalt tid kan Selger etter bustadoppføringslova kapittel VII stanse arbeidet, kreve tilleggsvederlag, rente og erstatning for rentetap, heve avtalen og kreve erstatning.

For den del av Kjøpesummen som ikke måtte være innbetalt til Megleren i rett tid, enten dette er som følge av forsinket oppgjør fra Kjøperens finansieringskilder eller av andre grunner, kan Selger kreve at Kjøper betaler forsinkelsesrente i henhold til lov om renter ved forsinket betaling m.m. (forsinkelsesrenteloven) av 17. desember 1976 nr. 100. Denne bestemmelse gir ikke Kjøperen rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt i punkt 1.

Kjøper har krav på fristforlengelse dersom vilkårene i bustadoppføringslova § 51 er oppfylt.

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av Kjøpesummen oversittes slik at oversittelsen betraktes som vesentlig kontraktsbrudd, har Selgeren rett til å heve kjøpet etter bustadoppføringslova § 57.

Selger har ved vesentlig mislighold fra Kjøper som gir rett til å heve kontrakten, rett til å få dekket sitt dokumenterte tap og dokumenterte påførte kostnader gjennom dekningssalg. Ved heving som følge av kontraktsbrudd fra Kjøpers side vil Selger holde Kjøper ansvarlig for økonomisk tap og merkostnader som følge av hevingen. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i Kjøpers eventuelle innbetalinger.

Selger tar forbehold om å heve avtalen ved Kjøpers vesentlige mislighold selv om Kjøper har overtatt Boligen og/eller er registrert som eier i grunnboken. Mislighold som gir hevingsgrunn kan utgjøre tvangsgrunnlag etter lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 (tvangsfullbyrdelsesloven) § 13-2, 3. ledd bokstav e), som gir Selger mulighet til å kreve Kjøper fraveket fra eiendommen (utkastelse).

3.3 Kjøpers avbestilling
Kjøper har avbestillingsrett etter buofl. § 52 etter at bindene avtale er inngått gjennom bud og budaksept.
Ved kjøpers avbestilling reguleres erstatningen av buofl. § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen.
Bestilte endrings- og tilleggsarbeider må uansett betales i sin helhet.

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

4 SIKKERHETSSTILLELSE (GARANTI)

Selger stiller garanti på 3 % av Kjøpesummen som gjelder fra avtale er inngått og frem til overtakelsen, og garanti tilsvarende 5 % av Kjøpesummen for reklamasjonsperioden på fem år etter overtakelsen, jf. bustadoppføringslova § 12.

5 OM BOLIGEN, EIERSEKSJONSSAMEIET, TOMTEN OG UTOMHUSARBEIDER

5.1 Boligen

Boligen leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, salgsoppgave, mv. som Kjøper er gjort kjent med og som er en del av denne kontrakt.

I nye bygg vil det normalt oppstå svinnriss, sprekker i materialoverganger, tapet, maling mv. ved skjøter, sammenføyninger og mellom tak/vegger/hjørner, som følge av uttørking av materialer mv. Forannevnte er ikke å anse som mangler som Kjøper kan kreve utbedret, med mindre det foreligger avvik fra god håndverksmessig standard.

Ca. 1 år etter at Boligen er overlevert, vil Selger skriftlig innkalle til kontrollbefaring og deretter utføre justeringer og etterarbeider av eventuelle mangler snarest mulig i henhold til protokoll som settes opp ved befaring.

5.2 Tomten og utomhusarbeider

Kjøper aksepterer at utomhusareal først ferdigstilles samtidig med siste byggetrinnet.

Inntil hele byggeprosjektet er ferdigstilt, har Selger rett til å ha stående anleggsmaskiner og utstyr, eventuelle brakker, m.v., samt ha stående skilt på den solgte eiendom. Eventuelle skader som dette måtte påføre eiendommen, skal Selger snarest utbedre.

Selger forplikter seg til å gjøre ferdig utomhusarealene så snart som mulig etter at bebyggelsen/prosjektet er ferdig utbygget. Avhengig av årstiden kan ferdigstillelse av utomhusarealene bli utført etter overtakelse av Boligene. Blir ferdigstillelse på høsten er det naturlig at beplantning og plen blir ferdigstilt våren etter. I så fall vil eierseksjonssameiet ha rett til å beslutte tilbakehold/deponering for ikke fullførte eller mangelfulle arbeider på utomhusareal, se punkt 5.3 nedenfor.

Utomhusplanen er av en slik karakter at den ikke kan anses som et kart, men en illustrasjonsskisse fra landskapsarkitekt. Utomhusplanen er utarbeidet for å illustrere tomtens- og eventuell takhages planlagte opparbeidelse, men er ikke endelig fastsatt og kan endres i forbindelse med detaljprosjekteringen. Det presiseres særskilt at mindre endringer i tomtearealet kan forekomme uten at Kjøper kan fremme krav som følge av dette.

5.3 Eierseksjonssameiet

Eiendommen skal seksjoners iht. eierseksjonsloven og Kjøper har rett og plikt til å være medlem av eierseksjonssameiet som skal etableres. Kjøper har rett og plikt til å følge eierseksjonsloven og eierseksjonssameiets til enhver tid gjeldende vedtekter. Som vedlegg og en del av denne avtalen følger utkast til vedtekter som gjelder Sameiet Gartneritaket Trinn 2. Selger forbeholder seg retten til å gjøre endringer i vedtektene. Det vil bli utarbeidet vedtekter for det enkelte eierseksjonssameiet innen overtakelsen.

Alle seksjonseiere i eierseksjonssameiet må svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/fellesutgifter overfor eierseksjonssameiet. Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i eierseksjonssameiets vedtekter.

Det vil bli utarbeidet egne vedtekter for f.eks. garasjeanlegget når prosjektets endelige organisering blir besluttet.

Parkeringskjelleren kan bli utskilt som eget gnr/bnr (anleggseiendom) eller som en egen seksjon (næringsseksjon). I så fall vil hvert boligsameie og evt. hver boligseksjonseier eie en ideell andel (brøkdel) av parkeringskjelleren. Hvis

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

en slik anleggseiendom eller næringsseksjon opprettes, fastsetter Selger vedtekter for denne eiendommen, med bestemmelser om bruk, fordeling av kostnader etc. Slike vedtekter vil være bindende for boligsameiene og alle seksjonseierne.

Kjøper er innforstått med at eierseksjonssameiet gjennom egne vedtak kan endre fellesutgiftene.

Kjøper er innforstått med at eierseksjonssameiets styre valgt på ekstraordinært årsmøte overtar andel fellesareal på vegne av Kjøper. Kjøper gir ved underskrift på denne kontrakt styret, eventuelt representanter som velges av de fremtidige seksjonseierne, fullmakt til å overta fellesarealer. Fullmakten innebærer også en rett for styret til å beslutte eventuelt tilbakehold/deponering for ikke fullførte eller mangelfulle arbeider på fellesarealene, samt til å frigi eventuelt tilbakeholdt beløp. Hver kjøpers forholdsmessige andel av eventuelt tilbakeholdt beløp kan ikke ombyttes i andre påståtte feil/mangler for eksempel inne i Boligen. Overtakelsesforretning for fellesarealene kan gjennomføres før overtakelsesforretning for de enkelte seksjoner. Dersom styret ikke er valgt på overtakelsestidspunktet eller kun består av medlemmer utpekt av Selger, skal Selger før overtakelsen innkalle de fremtidige eierne slik at de velger minst to personer til å foreta overtakelsen mv.

Under overtakelsesforretningene skal Selger påse at det føres overtakelsesprotokoll som underskrives av begge Parter. Eierseksjonssameiets styre, eventuelt representantene som velges av de fremtidige seksjonseierne, skal sørge for å protokollføre de mangler man eventuelt påberoper seg vedrørende fellesarealene. Det kan ikke senere påberopes mangler man med rimelighet burde ha oppdaget i forbindelse med overtakelsesforretningen.

Selger engasjerer forretningsfører, vaktmestertjeneste og leverandør for internett for eierseksjonssameiets regning.

6 HEFTELSER

Boligen vil bli overlevert fri for pengeheftelser med unntak av eierseksjonssameiets legalpant i hver seksjon jf. lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 § 31 (eierseksjonsloven). Dessuten har kommunen lovbestemt pant for eiendomsskatt og enkelte eiendomsavgifter og gebyrer, jf. panteloven av 8. februar 1980 nr. 2 § 6-1.

Kjøper har fått seg forelagt bekreftet utskrift av grunnboken for eiendommen, og gjort seg kjent med denne. Kjøper er gjort kjent med at utskriften gjelder hele eiendommen før sammenslåing/deling/seksjonering. Boligen selges med de tinglyste rettigheter og forpliktelser som fremgår av grunnboken. Byggelånsbanken vil også tinglyse sitt pantedokument i forbindelse med vedtatt byggestart. I tillegg kan Selger tinglyse bestemmelser vedrørende eierseksjonssameiet, naboforhold, forhold pålagt av myndighetene eller liknende nødvendige erklæringer.

Følgende tinglyste forpliktelser og rettigheter følger eiendommen:

1912/900148-1/5 Bestemmelse om vannledn.: Tinglyst 13.11.1912

1939/2827-2/5 Erklæring/avtale: Tinglyst 12.10.1939

1959/4365-2/5 Elektriske kraftlinjer: Tinglyst 19.10.1959

1961/3665-2/5 Bestemmelse om veg: Tinglyst 30.08.1961

1963/2714-1/5 Bestemmelse om vannledn.: Tinglyst 06.06.1963

1974/8488-1/5 Bestemmelse om bebyggelse: Tinglyst 29.10.1974

1976/5031-1/5 Bestemmelse om veg: Tinglyst 23.06.1976

1977/2582-1/5 Erklæring/avtale: Tinglyst 25.03.1977

1985/13373-2/5 Bestemmelse om veg: Tinglyst 14.11.1985

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

1988/10795-1/5 Best. om vann/kloakkledn.: Tinglyst 20.10.1988

2000/11842-4/5 Best. om adkomstrett: Tinglyst 29.12.2000

2002/2299-1/5 Erklæring/avtale: Tinglyst 11.03.2002

2010/364700-1/200 Forkjøpsrett: Tinglyst 21.05.2010

2010/364733-1/200 Transport av rettighetshaver: Tinglyst 21.05.2010

2024/1360629-1/200 Bestemmelse om veg: Tinglyst 24.04.2024

2024/1360666-1/200 Bestemmelse om vann/kloakk: Tinglyst 24.04.2024

Rettigheter på 3216-8/71:

1963/4453-6/5 Bestemmelse om veg: Tinglyst 14.09.1963

1965/6277-3/5 Bestemmelse om veg: Tinglyst 26.11.1965

1976/5031-1/5 Bestemmelse om veg: Tinglyst 23.06.1976

Rettigheter på 3216-8/594/0/1-4:

2024/1674732-1/200 Bestemmelse om adkomstrett: Tinglyst 08.07.2024

Rettigheter på 3216-8/595:

2024/1778264-1/200 Bestemmelse om bebyggelse: Tinglyst 07.08.2024

Eiendommen overdras fri for heftelser, med unntak av erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som følger av salgsoppgaven og som skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank får prioritet etter disse. Øvrige pengeheftelser slettes for Selgers regning.

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

Selger forplikter seg til å betale alle avgifter og lignende som vedrører eiendommen og som er forfalt før overtakelse.

7 TINGLYSING

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) til Privatmegleren Nyeboliger AS som lyder på samlet kjøpesum for hele prosjektet, med margin for eventuelle prisøkninger. Pantedokumentet inneholder også urådighetserklæring som hindrer at det kan tinglyses nye, frivillige heftelser på eiendommen uten Meglers samtykke. Pantedokumentet tinglyses som en heftelse på eiendommen, og tjener som sikkerhet for Partenes rettigheter og plikter etter kjøpekontrakten. Megler skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom Partene er avsluttet og skjøtet er tinglyst i avtalt stand. Kjøper er gjort kjent med at dette kan ta noe tid. Selger har rett til å tinglyse flere slike pantedokumenter med urådighetserklæring i forbindelse med lansering av fremtidige salgstrinn, hvis nødvendig.

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

Hjemmelshaver til eiendommen gnr. 8, bnr. 3 i Vestby kommune er Vestby Kvartalet I AS org.nr. 990 532 060.

Selger skal utstede skjøte i undertegnet stand til Kjøper, samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet oppbevares hos Megler som foretar tinglysning når Kjøper har innbetalt fullt oppgjør inkl. omkostninger (se punkt 1 og 3).

All tinglysning av dokumenter på Boligen skal foretas av Privatmegleren Nyeboliger AS. Dokumenter som skal tinglyses, må snarest og i god tid før overtakelse overleveres Privatmegleren Nyeboliger AS i undertegnet og bevitnet stand.

Kjøper og Selger gir Privatmegleren Nyeboliger AS fullmakt til å påføre eiendomsbetegnelse, samt endring av vederlaget pga. tilvalg eller endringer, i skjøtet før dette sendes inn for tinglysing.

8 ENDRINGER OG TILLEGGSARBEIDER

8.1 Kjøpers endringer

Kjøper vil få tilbud om tilvalg/endringer innenfor gitte tidsfrister og mot tillegg i Kjøpesummen. Tidsfristene vil settes ut fra fremdriften i prosjektet og type tilvalg.

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer eller tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtalte ytelsen. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for Selger som ikke står i forhold til Kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger, m.v. jf. bustadoppføringslova § 44.

Mot sikkerhet fra Selger etter bustadoppføringslova § 47 kan Selger kreve at Kjøper betaler forskudd for vederlag for endringer eller tilleggsarbeider. Alternativt kan Selger kreve at Kjøper stiller sikkerhet for betaling av endrings- og tilleggsarbeider. Kjøperen skal i alle fall innbetale tilleggsvederlag til Meglers klientkonto før overtakelse.

Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 %, jf. bustadoppføringslova § 9.

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

Endringer i fremdrift pga. Kjøpers endrings- eller tilleggsbestilling skal varsles Kjøperen i forbindelse med inngåelse av endringsavtale.

8.2 Selgers endringer

Da prosjektet fortsatt er i en prosjekteringsfase, er alle opplysninger i teknisk beskrivelse gitt med forbehold om rett til, uten forutgående varsel, å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige. Eksempelvis pga. offentlige pålegg, byggesakskrav og lignende. Endringene skal ikke ha negativ innvirkning på den angitte standard utover det Kjøper med rimelighet må tåle, holdt opp mot Selgers behov for å gjennomføre endringen.

Videre kan størrelse på sjakter og veggtykkelse bli justert. Omfang av nedforede himlinger eller innkassinger kan justeres ettersom detaljprosjekteringen gjennomføres. Plassering av vinduer og dører, samt form på disse kan avvike noe fra plantegninger og fasadetegninger i den enkelte leilighet, som følge av valg av leverandør, behov for tilpasninger og arkitektoniske utforminger av bygget. Detaljprosjektering vil også avklare plassering og omfang av søyler.

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

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

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

Selger tar forbehold om eiendommens størrelse og endelige grenser inntil evt. kart- og delingsforretninger gjennomført.

Det tas videre forbehold om justering av eiendomsgrenser for eiendommen ved fradeling på bakgrunn av eventuelle krav fra offentlige myndigheter.

Tegninger og bilder i markedsføringsmateriell er kun illustrasjoner og kan avvike noe i forhold til plan – og fasadetegninger som vedlegges. Selger leverer ikke: Innredninger, garderobe, lamper, øvrig belysningsutstyr, markiser/solavskjerming, tepper, møbler og annet tilbehør, med mindre det fremgår av romskjema. Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger.

9 OVERTAGELSE/FERDIGBEFARING

Estimert overtakelse av boligene er beregnet til perioden mellom 01.01.2027 – 30.06.2027. Den estimerte overtakelsesfristen er ikke bindende og gir ikke grunnlag for å kreve dagmulkt. Estimert byggetid er ca. 21 måneder.

Selger skal varsle overtakelsesmåneden minst tre måneder før overtakelse. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst seks ukers varsel og skal ligge innenfor ferdigstillelsesintervallet over. Selger kan kreve overtakelse inntil seks måneder før det opprinnelige ferdigstillelsesintervallet. Selger skal i så fall skriftlig varsle om dette minimum tre måneder før den nye overtakelsesdatoen. Ved forsinkelse beregnes det dagmulkt fra den nye overtakelsesdatoen.

Selger har imidlertid krav på tilleggsfrist etter bustadoppføringslova § 11, se punkt 10 nedenfor.

Før overtakelse kan Selger innkalle til en forhånds-/ferdigbefaring hvor det føres protokoll.

Dersom Kjøperen ikke stiller til overtakelsesforretning, vil Selger gjennomføre overtakelsen alene og Boligen vil etter dette anses som overtatt jf. bustadoppføringslova § 15. Kjøper kan kreve ny overtakelsesforretning dersom det foreligger gyldig grunn for uteblivelse. Dette forutsetter at Kjøper, så snart han eller hun får kjennskap til uteblivelse, *varsler* Selger og Megler om dette.

Under overtakelsesforretningen skal Partene sammen gjennomgå Boligen og Selger skal påse at det føres overtakelsesprotokoll som underskrives av begge Parter. Kjøper er forpliktet til, under befaringen, å fremme eventuelle reklamasjoner på synlige feil eller mangler, se punkt 10. Ved overtakelse, herunder når Kjøper har overtatt bruken av Boligen, går risikoen over fra Selger til Kjøper, reklamasjonsfristene starter å løpe, eventuell dagmulkt stanser og Selger har krav på sluttoppgjør, jf. bustadoppføringslova § 14. Overtar Kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos Kjøper, har Kjøper risikoen fra det tidspunktet Boligen kunne vært overtatt. Kjøper svarer fra overtakelsen for alle Boligens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter.

Selger skal overlevere Boligen i byggerengjort stand.

Kjøper kan kun nekte overtakelse dersom Boligen på overtakelsestidspunktet har vesentlige feil eller mangler, jf. bustadoppføringslova § 15 tredje ledd. Overtakelse kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider, herunder på utomhus- og fellesarealer, dog skal ikke arbeidene være til hinder for at hele seksjonen kan bebos. Det skal

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ved overtakelse. Kjøper plikter å overta boligen selv om seksjoneringsvedtaket ikke er tinglyst.

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til Boligen ved overtakelsesbefaringen, såfremt sluttoppgjør jf. punkt 1 og 3 er bekreftet innbetalt, eventuelt deponert.

10 SELGERS KONTRAKTSBRUDD

Selger skal innen rimelig tid varsle Kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre at Selger blir forsinket med sin utførelse. Selger har krav på tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt og krav på dekning av sine merkostnader dersom vilkårene i bustadoppføringslova § 43 er oppfylt.

Dersom Selger er forsinket i henhold til bustadoppføringslova § 17, kan Kjøper etter lovens kapittel III kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve kjøpekontrakten.

Ved forsinket overlevering kan Kjøper kreve at Selger betaler dagmulkt til Kjøper tilsvarende 0,75 promille av Kjøpesummen, jf. bustadoppføringslova § 18. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager. Dersom Megler skal avregne dagmulkt må et eventuelt krav om dagmulkt meldes Selger, med kopi til Megler før overtakelse, eller senest i overtakelsesprotokoll. Dette begrenser ikke Kjøpers rettigheter etter bustadoppføringslova.

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.

Dersom det foreligger en mangel iht. bustadoppføringslova, kan Kjøper etter lovens kapittel IV holde igjen vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen. Ved mangler som har forårsaket eller kan forårsake skader på Boligen, har Kjøper plikt til å begrense skadeomfanget inntil mangelen kan utbedres.

Under befaringen på overtakelsesdagen er Kjøper forpliktet til å fremme eventuelle reklamasjoner på synlige feil eller mangler. Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflater kan ikke påberopes av Kjøper etter overtakelse. Reklamasjoner, samt Selgers standpunkt til disse, skal protokolleres og protokollen skal deretter signeres. Selger forplikter seg til innen rimelig tid å utbedre alle kjente feil eller mangler. Holder Kjøper tilbake deler av Kjøpesummen tilsvarende utbedringskostnaden som mangelen/feilen måtte utgjøre etter bustadoppføringslova § 31 må dette meddeles skriftlig til Megler. Dette bør protokolleres i overtakelsesprotokollen eller gis som en særskilt skriftlig instruks før hjemmelsoverføring.

Reklamasjoner må meldes skriftlig til Selger og så snart som mulig etter at mangelen er oppdaget. Kjøper mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom han ikke varsler Selger om mangel innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. En mangel kan uansett ikke gjøres gjeldende senere enn fem år etter overtakelsen, med mindre Selger har påtatt seg å svare for mangler i lengre tid.
Dersom Kjøperen ikke gjør gjeldende reklamasjoner anses Boligen som godkjent.

Dersom det foreligger mangler hvor retting/utbedring ikke står i rimelig forhold til det forbrukeren oppnår, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedringer, jf. bustadoppføringslova § 33 jf. § 32 første ledd.

Kjøpere plikter å gi Selger eller dennes representanter adgang til Boligen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00 i en nærmere definert periode etter avtale.

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

Dersom det i byggetiden skulle inntreffe forhold som Selger ikke er herre over, kan Kjøper ikke av den grunn kreve dagmulkt eller erstatning, heve eller påberope seg gunstigere betalingsbetingelser (force majeure).

11 FORSIKRING

Kjøperen må selv tegne egen innboforsikring for Boligen fra overtakelsesdagen. Fullverdiforsikring for eiendommen/eierseksjonssameiet vil bli tegnet gjennom eierseksjonssameiet/forretningsfører. Selger holder eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsen.

12 MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRINGEN AV EN TRANSAKSJON

I henhold til lov av 1. juni 2018 nr. 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er Megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Dersom nevnte Parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller Megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av lov om straff av 20. mai 2005 nr. 28 (straffeloven) § 131 - § 136 kan Megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

13 TRANSPORT/VIDERESALG

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av Selger. Dersom transport godkjennes, påløper et gebyr til Selger på kr 75 000. Selger kan trekke beløpet av Kjøpers eventuelle innbetalinger.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i Kjøpers navn i henhold til kjøpekontrakten. Ved endring av hjemmelsforhold internt i familie før overtakelse påløper et gebyr på kr 12 500 inkl. mva.

Dersom denne kjøpekontrakt overdras av Kjøper før ferdigstillelse, plikter den nye Kjøperen å tre inn i alle de avtaler som er etablert, herunder endringsavtaler og tilvalgsbestillinger. Kjøper gjøres oppmerksom på at Kjøper hefter for dette kontraktsforholdet inntil ny Kjøper har signert alle dokumenter vedrørende salget og innbetalt tilsvarende beløp som Kjøper etter denne kontrakt har gjort. Kjøper har heller ikke anledning til å motsette seg overskjøting av leiligheten til seg, dersom Kjøper på overtakelsestidspunktet ikke har utpekt ny eier som har oppfylt kontrakts- og oppgjørsbestemmelsene i kjøpekontrakten.

Det er en forutsetning for transport at Selgers transportkontrakt benyttes. Transportkontrakt må være Selger i hende innen en måned før varslet overtakelse.

14 SÆRLIGE BESTEMMELSER

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

Selger tar forbehold om fastsettelse av endelig antall seksjoner i eierseksjonssameiet, samt den overordnete organiseringen av prosjektet.

Kjøper plikter å gi den nødvendige medvirkning til at endrede planer kan gjennomføres, herunder medvirkning til eventuell deling og reseksjonering. Selger har følgelig også etter overtakelse rett til å reseksjonere Eiendommen. Kjøper plikter i nødvendig utstrekning å bidra til reseksjoneringen, herunder ved å signere erklæringer mv.

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

Ved besøk på byggeplass før overtakelse skal kunder/Kjøper alltid være i følge med en representant fra Selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

Selger forbeholder seg retten til å overdra/transportere sine rettigheter og forpliktelser etter kjøpekontrakten mv. til et annet selskap innenfor Selgers konsern (for eksempel et utbyggerselskap).

15 KONTRAKTSDOKUMENTER/BILAG

Kjøper har fått seg forelagt kopi av, samt har lest og gjort seg godt kjent med følgende bilag til nærværende kontrakt:

- Salgsoppgave datert 25.06.2025
- Leveransebeskrivelse/romskjema datert 25.06.2025
- Kontraktstegning
- Utkast til vedtekter
- Detaljregulering for del av Gartnerikvartalet B3 og B4 som ble vedtatt 16.11.2020
- Grunnboksutskrift datert 08.08.24
- Servitutter iht. punkt 6
- Bustadoppføringslova (se www.lovdata.no)

Inneholder noen av kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre skal dokumentene gjelde i ovennevnte rekkefølge.

Tilleggsavtaler til denne kjøpekontrakt som er datert etter denne kjøpekontrakten gjelder foran kjøpekontrakten.

Denne kontrakt signeres elektronisk.

STED,DATO: ,
[Iht. digital signering]

STED,DATO: ,
[Iht. digital signering]

SOM SELGER:

Vestby Kvartalet I AS
v/ Mariell Hernandez Berg
iht. fullmakt

SOM KJØPER:

Johanna Knudsen
Fredrik Green

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

Bolignr : E-02-3, 47m² BRA

Oppgang E

Etg.: 2
Antall rom: 2r

BRA-i: 37m²
BRA-e: 2,5m²
BRA-b: 7,5m²
TBA: -

Sum BRA : 47m²

AREALBEGREPER:

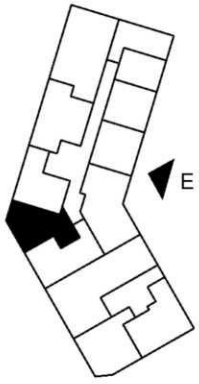
BRA-i: Internt bruksareal
BRA-e: Eksternt bruksareal
BRA-b: Innglasset balkong
TBA: Terrasse- og balkongareal

Sum BRA: BRA-i + BRA-e + BRA-b

0 1 2 3 4 5m







Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

LEVERANSEBESKRIVELSE

Innvendig materialer

Denne leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste kvaliteter og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og den øvrige salgsinformasjonen. I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er retningsgivende.

Bygget skal oppføres iht. forskrift om tekniske krav i byggverk TEK17 og forskrift for elektriske installasjoner i boliger NEK 400-2018. Arbeidet utføres etter normale krav til toleranser som gjelder for bygging av boliger i henhold til relevante standarder. Alle komponenter og produkter som ikke er nærmere spesifisert vil være av normalt god kvalitet.

STANDARD INNVENDIG I BOLIGEN

GULV
Soverom, stue, entrè, kjøkken, bod og walk-in-closet leveres med 14 mm 3-stavs hvitlasert eikeparkett.

VEGGER
Innvendige lettvegger utføres i stenderverk kledd med gipsplater. Bærevegger blir i betong.
Innvendige vegger sparkles og males i farge i henhold til valgt stilkonsept. Males i estetikklasse K2.

HIMLING
I boligrom leveres sparklet og malt himling av betong med synlige v-fuger. Entre, gang og boder vil få nedsenket gipshimling, der det er behov. Himlinger er malt i farge NCS S 0500-N klassisk hvit.

Innvendig takhøyde vil være ca. 2.5 meter.
Rom med rør-, kanalføringer, bærekonstruksjoner, downlights o.l. får nedsenket himling eller lokale innkassinger. Takhøyden vil være minimum 2,2 meter på baderom og der det er nedsenket himling eller innkassinger.

KJØKKEN
Det leveres Unokjøkken fra Sigdal el. tilsv. Kjøkkenet leveres med glatte fronter i malt MDF. Håndtak i rustfritt stål på benkeskap og skuffer og push to open på overskap. Benkeplaten er i laminat med rett kant. Kjøkkenoverskap fores til tak.
Det leveres integrerte hvitevarer i stål: stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kombiskap fra Bosch eller tilsvarende.

Kjøkkenventilator er av type RørosHetta Slimline el. tilsv. med integrert komfyrvakt. Kjøkkenventilator tilkobles et monoblock karbonfilter. Monoblockfilter High Performance er et utrolig effektivt karbonfilter med opp til 900 timers varighet. Under normale matlagingsforhold vil det si at det anbefales å skiftes ut etter 3-5 års normal bruk. Karbonfilteret har en dokumentert effektivitet på over 96% i henhold til EN61591.

Enkelte av 2-romsleiligheter blir levert med frittstående kjøleskap under benk istedenfor kombiskap og frittstående oppvaskmaskin med bredde 45cm.

Kjøkkeninnredning leveres i henhold til salgstegning for den enkelte leilighet. Justeringer fra salgstegninger kan forekomme.
Det kan velges kostnadsfritt mellom tre ulike farger på kjøkkenet i henhold til stilkonsept. For 1-romsleilighetene leveres kjøkken i lys grå innreding.

GARDEROBE
Garderobeskap samt innredninger i entre/gang inngår ikke i standardleveransen fra selger.

INNREDNING 1-ROMSLEILIGHETER
For innredningselementer (Nooka) på 1-romsleilighetene se egen beskrivelse ovenfor.

DØRER
Innvendige dører leveres hvitmalt med glatt dørblad og med låskasse samt standard dørvrider i stål. Innvendige dører, karmer og utforinger leveres fabrikkmalt i farge NCS S 0500-N, klassisk hvit. Det leveres standard terskel i eik. Det er luftespalte under alle dører til alle rom.

Inngangsdørene leveres med FG-godkjent sylinderlås, kikkhull og dørvrider i blank/matt utførelse. Inngangsdøren har samme farge på begge sider og leveres fabrikkmalt i en annen farge enn hvit.

BAD
Bad leveres hovedsakelig som ferdige prefabrikkerte baderomskabiner.

Det leveres veggmontert toalett med soft-close, i hvit porselen med innebygget sisterne. Det leveres baderomsmøbel med en skuff og heldekkende servant i lyspigmentert eik. Servant leveres med dybde på 35 cm. Rundt speil med backlightbelysning. Dobbelt stikk på vegg. Dusjhjørnet leveres med to 90x90 glassdører i klart glass som er innfellbare og kan slås inn og gi mer plass når de ikke er i bruk.

Det leveres 600x600 mm fliser på vegg og gulv. Gulvflis med spill f.eks. sten/terrazzoimitasjon el.l. Veggflis med en overflate i en lys tone som harmonerer med gulvflisene. Gulvet leveres med elektriske varmekabler.

Det leveres fastmontert toalettrullholder og håndkleknagger.
Garnityr leveres i krom.
Badet har rør-i-rør system med rørskap i tak eller vegg, samt inspeksjonsluker for andre tekniske føringer. Det er avsatt plass for vaskemaskin og tørketrommel på bad som vist på salgstegning.

Hovedbad i tilgjengelige boenheter leveres med livsløpsstandard.

WC
På WC leveres 600x600 mm fliser på gulv med spill f.eks. sten/terrazzoimitasjon el.l. Malte vegger. Det leveres servant og utenpåliggende vegghengt toalett med soft-close. Det leveres servant med hvitt skap og speil med LED-lys.

VINDUER/ BALKONGDØRER
Det leveres vinduer og balkongdører i aluminiumsbelagt tre. Vinduene og balkongdørene har energiglass iht. isolasjonskrav. Listefritt rundt vinduer innvendig. Vindus- og balkongdørutforing gipses og males i samme farge som vegg.

Slagdører og skyvedører til balkonger og terrasser leveres iht. salgstegning. Balkongdører og vinduer er fabrikkmalt i fargen NCS S 0500-N, klassisk hvit innvendig i leiligheten.

GULVLISTER/GERIKTER
Alle gerikter rundt dører leveres ferdig malt fra fabrikk i NCS S 0500-N, klassisk hvit. Gulvlister leveres i eik. Synlige spikerhoder etterbehandles ikke. Overgang mellom vegg og tak fuges. Listefritt rundt vindu og i overgang mellom vegg og tak.

SJAKTER
Sjakter er vist på salgstegninger. Det tas forbehold om justeringer av sjaktenes utforming/størrelse og plassering.

VENTILASJON
Det leveres balansert og behovsregulert ventilasjon med varmegjenvinning med felles ventilasjonsaggregat iht. tekniske forskrifter, med avtrekk fra bad og stue/kjøkken. Alle ventilasjonskanaler legges skjult/innkasset. Innvendige dører har spalte mot terskel av hensyn tilluftgjennomstrømning

SOLAVSKJERMING
Det leveres solavskjerming på vinduer der det er krav om dette. Det forberedes for solavskjerming på alle vinduer og fransk balkongdører, slik at dette kan kjøpes som tilvalg.

BRANNSIKRING
Det installeres fulldekkende sprinkleranlegg med synlige hvite sprinklerhoder og brannalarmanlegg.

Addo Sign identifikasjonsnummer: bc183bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

LEVERANSEBESKRIVELSE

Innvendig materialer

I tillegg vil det leveres brannslukningsapparat i hver leilighet.

ELEKTRISK ANLEGG
Elektrisk anlegg leveres i henhold til kravene i norm for tekniske installasjoner (NEK 400). Krav til antall strømuttak er her definert ut ifra rommenes størrelse.

Elektrisk anlegg ligger skjult i leiligheten bortsett fra ved lyd- og brannvegger, hvor det kan bli åpent anlegg.

Det leveres stikkontakt forberedt for vaskemaskin og tørketrommel så sant dette fremkommer av salgstegning. Det leveres en dobbel stikkontakt ved vask på bad.

BELYSNING:
Det leveres belysning i bod. På bad leveres det LED downlights i himling med dimmer, og belysning i/ved speil. På kjøkken leveres integrert LED spotlight under alle overskap.

I gang, stue, kjøkken og soverom leveres det stikkontakt i overgang vegg/tak til lampe med tilhørende dimmer.

På balkong/terrasse/markterrasse leveres det utelampe med integrert stikkontakt med innvendig lysbryter.

OPPVARMING
Oppvarming av boligene vil skje gjennom varme-gjenvinning og oppvarming av ventilasjonsluften, panelovner og elektriske varmekabler på bad.

Energimerking av boligen utføres av totalentreprenøren og vil foreligge ved overtakelse eller innen rimelig tid etter overtakelse.

FIBER/INTERNETT
Fiberkabel legges til hver leilighet i stuen. Selger kommer i en tidlig fase til, på vegne av sameiet, å inngå en kontrakt med bredbåndsleverandør for fremføring, installasjon og drift av en komplett bredbåndsinstallasjon. Bindingstiden på slike avtaler er typisk 3 til 5 år. Den enkelte kjøper kan etter overtakelse av leiligheten selv ta kontakt med aktuell bredbåndleverandør og om nødvendig oppgradere ytelser ut over det som fremkommer av felleskostnadene mot et tillegg i pris.

FELLESAREALER

INNGANGSPARTI
Hovedinngangene til bygget er fra gårdsrommet og er i plan 1. Heis og trapp går til alle etasjer fra inngangsparti og p-kjeller. Tilgang til takterrasse på takene i oppgang F og G nåes gjennom respektive trappe- og heishus. Alle boliger i oppgang D, E, F og G har tilgang til begge takterrassene

Det leveres låsbart postkassesystem i inngangsparti med mindre Posten krever annen plassering.
Det leveres porttelefon med skjerm og låsåpner i hver leilighet.

TRAPPER, TRAPPEREOM OG KORRIDOR
Det leveres 600x600 mm flis på gulv i inngangsplan og tilstøtende korridor til leiligheter.
Det leveres vinylbelegg i trapper, trapperepoer og øvrige korridorer til leiligheter.

Opptrinn sparkles og males. Gulv i sluser og korridorer til tekniske rom, sportsboder, parkering og sykkelparkering leveres primet. Vegger i trapper og korridorer til leiligheter sparkles og males i estetikklasse K2.
Himlinger leveres malt med innslag av lydhimling/ systemhimlinger og belysning

Rekkverk og håndløpere leveres i lakkert metall/ stål.

Alle etasjer er godt merket med etasjenummer.

HEIS
Heisen stopper i alle byggets etasjer, inkludert direkte utgang på takterrasser på bygg F og G.

TEKNISKE FØRINGER
I korridorer er tekniske føringer trukket over himling og i trappesjakter kan det forekomme synlige føringer.

I boder, sykkelparkering, parkeringskjeller og i tekniske rom vil det trekkes synlige tekniske føringer.

SPORTSBODER
Leiligheter større eller lik 50 m² får en sportsbod på min. 5 m², og leiligheter under 50 m² får en sportsbod på min 2,5 m². Boder ligger i garasjeplan og på mesanin med direkte tilkomst fra trapp- og heis. Bodene utføres med nettingvegg. Boddører tilrettelegges for hengelås.

Betongvegger støvbindes med to strøk og vegger i stål og gips sparkles og males i med klassisk hvit. Gulv i boder og tilhørende fellesarealer er i primet betong. Hver bod får eget bodskilt. Sportsbodene er ventilerte.

SYKKELPARKERING OG SYKKELVERKSTED
Det leveres sykkelparkering med plasser på gårdsrom og plasser innvendig i låsbart sykkelrom på mesanin. Innvendige sykkelparkering vil bestå av sykkelstativ med to høyder. Det vil etableres minimum 2 sykkelplasser pr leilighet i prosjektet.

I et av sykkelrommene vil det etableres en felles sykkelvask og servicestasjon med tilgang til verktøy og luft. Det vil leveres et egnet stativ/kar for vasking av sykler. Det leveres el-uttak i alle sykkelparkeringsrom. Betonggulv males med Epoxy eller tilsvarende.

Rom til sykkelparkering er ventilert.

PARKERING
Gulvet leveres med asfalt eller støpt betong. Biloppstillingsplassene merkes og nummereres. Vegger og himling støvbindes hvit. Garasjehimling vil leveres der det er behov. Det vil være synlige tekniske føringer i garasjeanlegget. Garasjeanlegget blir avtrekksventilert.

Garasjeporten leveres i lakkert aluminium og er forberedt for åpning via app, i tillegg til mulighet for standard portåpner som kan kjøpes separat. Alle parkeringsplasser blir utstyrt med el-bil lader. Ved behov for lading, bestilles dette igjennom et ladeabonnement.

TEKNISKE ROM
Gulv i tekniske rom males med epoxy. Himling leveres med betong som støvbindes i klassisk hvit der det ikke er krav til isolasjon/himling.
Vegger støvbindes i klassisk hvit.

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

LEVERANSEBESKRIVELSE

Utvendig materialer

STANDARD UTVENDIG

KONSTRUKSJON
Bygget er fundamentert til fjell, med en kombinasjon av direktefundamentering og peler.

Bærekonstruksjon er i hovedsak bærende vegger og etasjeskillere i betong. Stålsøyler kan forekomme der det er behov.

YTTERVEGG/FASADE
Ytterveggene bygges opp som isolerte klimavegger med innvendig gipskledning og utvendig kledning av trepanel og tegl. Det kan forekomme innslag av andre fasadematerialer.

TAK
Takkonstruksjon i betong med isolasjon og tekking. Det blir sedum på deler av taket.

BALKONGER/TERRASSER/UTEPLASSER
Utkragede balkonger bygges som dekker i betong med tremmegulv.

En stor andel av leiligheter vendt mot Senterveien har fullt innglasset balkong med åpningsmulighet.

For gjennomgående leiligheter, som i tillegg har balkong mot gårdsrommet, leveres rekkverket mot Senterveien som vanlige glassrekkverk.

Inn mot bakgården leveres balkongrekkverk som metallnett X-TREND 40 mm Stainless steel Cable Mesh i farge Gold eller tilsvarende.

Himling på balkong er i ubehandlet betong og lydabsorberende plater der det er krav til det.

Markterrasser, balkonger og takterrasser leveres med tremmegulv.

Balkongdekker og takterrasse er som en utvendig konstruksjon å anse, og mindre ansamlinger av vann vil derfor kunne oppstå. Det monteres nedløp fra balkongene. Disse føres ned langs vegg. Drypp fra overliggende balkong, rekkverk og konstruksjoner må påberegnes

UTOMHUSAREBEIDER
Grøntområder vil bli beplantet og opparbeidet i tråd med landskapsplan. Hekk/buskfelter som blir etablert mot private markterrasser tilhører sameiet og skal vedlikeholdes av sameiet. Endelig materialbruk og terrengbearbeiding er ikke detaljprosjektert, derfor forbeholder selger seg retten til å foreta endringer med hensyn til utforming og materialvalg. Det leveres utendørs belysning i fellesområdene. Det leveres 1 stk. frostsikker utekran ved hvert inngangsparti på bakkeplan.

Det etableres nedgravde avfallscontainere iht utomhusplan.

Utomhusarealene kan bli ferdigstilt i ulike faser samtidig med ferdigstillelse av nærliggende bygg, eller ved egnet årstid. Utomhusplan gjelder for byggetrinn 2 av prosjektet, og utomhusområdet for prosjektet som helhet vil bli utvidet etter hvert som flere byggetrinn ferdigstilles.

FELLES TAKTERRASSE OG FELLESLOKALE PÅ TAK
Det blir etablert felles takterrasser på bygg F og G som kan benyttes av alle beboere i bygg D, E, F og G. Tilkomst via trapp- og heishus i hhv bygg F og G.

På taket på bygg F vil det etableres et større drivhus hvor målet er å skape et drivhus som innbyr til dyrking, hvor det er plass til å samles for å drive med dyrkelag, ha sosiale treff og et godt samlingslokale for beboerne. Det vil bli innredet med langbord, plantekasser, arbeidsbenk og oppbevaring. Det vil være mulighet for oppvarming for bruk på høst og vinter.

I tillegg vil det etableres mye mulighet for dyrking på taket med store arealer med plantekasser tiltenkt alle beboere i bygg D, E, F og G. I tilknytning til trappehuset til bygg F vil det etableres et enkelt lite kjøkken, hvor det er mulighet for å tilberede enkel mat til sammenkomster samt et WC til bruk i sammenheng med takterrassen.

På bygg G vil det etableres en takterrasse hvor det tilrettelegges for sittegrupper, solsenger, grønne omgivelser og et par mindre drivhus til dyrking.

TILVALG
Det tilbys tilvalg innenfor et utvalg av leverandørenes sortiment og innenfor de frister som settes av hensyn til prosjektets fremdrift.

GENERELLE FORBEHOLD
Alle opplysninger i denne leveransebeskrivelse er gitt med forbehold om rett til, uten forutgående varsel, å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eksempelvis offentlige pålegg, uten at dette skal forringe den generelle standarden. Dette kan eksempelvis gjelde størrelser og plassering av sjakter, veggtykkelser, himlingshøyder, nedforing i himlinger, innkassinger m.m.

Tegninger i prospektet er ikke detaljprosjektert og blant annet er ikke sjakter, nedforinger i himling, innkassinger og vvs føringer komplett inntegnet. Kontraktstegningene i prospektet er ikke egnet for måltaking, da det er de ferdige prosjekterte og detaljerte arbeidstegningene det bygges etter. Videre kan vindusplasseringer og slagretninger på dører i den enkelte leilighet avvike fra de generelle planer, blant annet som følge av den arkitektoniske utformingen av bygget, krav til bæring og isolasjon osv. Mindre endringer og arealavvik i forbindelse med detaljprosjektering, samt gjennomføring av byggesaken, må påregnes.
Kjøkkeninnredning leveres i henhold til egen kjøkkentegning for den enkelte leilighet. Endringer fra kontraktstegninger kan forekomme.

Bildebruk og illustrasjoner i salgsmaterialet vil vise elementer som ikke er i samsvar med faktisk leveranse, som møblering, kjøkkenløsning, dør og vindusform, belysning, fasadedetaljer, utomhus-detaljer mv.

Selger forbeholder seg retten til å forestå fordelingen av boder og garasjeplasser.

Priser på usolgte leiligheter kan uten forutgående varsel justeres av selger.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil i beskrivelsen.

Oslo, 25.06.2025
Nåbo AS

Adobe Sign identifikasjonsnummer: bc183bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

Versjon nr. 6. 25.06.2025

I. PROSJEKTBESKRIVELSE

Prosjektnavn
Gartneritaket Trinn 2, oppgang E, F og G

Prosjektet
Gartneritaket Trinn 2 er andre byggetrinn i Gartneritaket-prosjektet. Ved ferdigstillelse vil Gartneritaket bestå av totalt ca. 490 boliger.

Gartneritaket Trinn 2 oppgang E, F og G, som beskrives i denne salgsoppgaven, består av ca. 117 leiligheter.

Gartneritaket-prosjektet som sådan vil ved ferdigstillelse bestå av flere eierseksjonssameier og/eller borettslag, med felles parkeringsanlegg under bakken, samt med felles grøntareal, lekeplasser og torg mv. Prosjektet bygges ut etappevis og er p.t. planlagt utviklet som totalt fire byggetrinn.

Adresse
Kirkeveien 5 A, B og C i Vestby kommune.

Eiendomsbetegnelse
Gnr. 8, bnr. 3 i Vestby kommune (Eiendommen).

Eiendommen
Eiendommen ligger ved Vestby sentrum, og er en eiertomt med et samlet areal på ca. 13.000 kvm.

Gartneritaket Trinn 2 vil bli fradelt fra Eiendommen før ferdigstillelse. Det tas forbehold om endelig tomtestørrelse og organisering.

Hjemmelshaver/Selger
Hjemmelshaver til Eiendommen og selger er Vestby Kvartalet I AS, org.nr. 990 532 060 (Selger)

Byggemåte
Bygget vil bli oppført med betong som hovedkonstruksjon. Det vil være trekledning mot gårdsrom og tegl mot Senterveien. For ytterligere informasjon, se leveransebeskrivelse.

Regulering
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse, sentrumsformål, uteoppholdsareal og torg m.fl. Reguleringsplanen for «Gartnerikvartalet B3 og B4» ble vedtatt av kommunestyret i Vestby kommune den 16.11.2020, med mindre endringer den 28.09.2023.

Rammetillatelse
Rammetillatelse er gitt.

II. Sameiet

Organisering
Leilighetene i oppgang E, F og G planlegges organisert som et eierseksjonssameie. Det tas forbehold om endelig organisering.
Kontakt eiendomsmegler for utkast til vedtekter og for nærmere informasjon om Sameiet og organiseringen.

Ettersom eiendommen skal bygges ut i flere byggetrinn, kan eiendommen måtte reseksjoneres ved ferdigstillelse av nye bygninger. Alle seksjonseiere er forpliktet til å samtykke til eventuell reseksjonering, samt medvirke for å få gjennomført prosjektet som forutsatt.

Det gjøres oppmerksom på at ingen kan erverve mer enn to seksjoner i Sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23.

Fellesareal, utomhus og tilleggsdeler
Fellesareal skal driftes og vedlikeholdes av Sameiet, med mindre annet fremgår særskilt.

Gartneritaket-prosjektet vil ved ferdigstillelse bestå av flere sameier og ev. borettslag som er opprettet i forbindelse med etableringen av de enkelte byggetrinnene. Det felles uteområdet skal ved ferdigstillelse overføres til et realsameie, der Gartneritaket-sameiene og ev. borettslagene vil være eiere i fellesskap.

Balkonger, terrasser og ev. private takterrasser planlegges seksjonert som en del av den enkelte boligs hoveddel. Det tas forbehold om endelig organiseringen av balkonger og terrasser/uteplasser på bakkeplan.

Boder planlegges seksjonert som en tilleggsdel til den enkelte bruksenhet. Det vil også kunne bli tinglyst evigvarende og eksklusive bruksrettigheter til boder i den underliggende kjelleren Selger forbeholder seg retten til å tildele bod ved overtagelse. Selger forbeholder seg også retten til å eie og fritt disponere ev. usolgte boder.

Parkering
Parkeringsplasser plasseres i Sameiets kjeller. Kjelleren er fradelt som en egen anleggseiendom. Kjøpere av parkeringsplasser vil bli sameiere i en parkeringsseksjon.

Samtlige parkeringsplassene blir utstyrt med el-bil lader. Ved behov for lading, bestilles dette gjennom et ladeabonnement.

Parkeringsplassene kan fritt leies eller lånes ut.

Parkeringsplassene er prosjektert iht. til gjeldende normer.

Det er syv HC-parkeringsplass(er) i garasjekjelleren, som vil tildeles kjøper av parkeringsplass. Eier av HC-plass, som ikke har dokumentert HC-behov, må akseptere å bytte til vanlig parkeringsplass dersom en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne krever det, jf. eierseksjonsloven § 26. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i Sameiet. Seksjonseier som krever å bytte må dekke ev. kostnader som følge av byttet. Sameiets styre vil forestå administreringen av eventuelle bytter etter overtakelse.

Selger forbeholder seg retten til å tildele eventuell parkeringsplass ved overtagelse. Selger forbeholder seg også retten til å eie og fritt disponere ev. usolgte parkeringsplasser.

Det gjøres oppmerksom på at selger har engasjert ParkNordic til å drifte utleie av usolgte parkeringsplasser i parkeringsanlegget på kort- og langtidsleie. Parkeringsanlegget er gjort tilgjengelig for at gjester og andre besøkende kan parkere på tilgjengelige (usolgte) plasser i parkeringsanlegget mot betaling.

Vedtekter
Selger har utarbeidet utkast til vedtekter for Sameiet. Vedtektene følger som vedlegg til kjøpekontrakten og er en del av vilkårene i kontrakten. Som det fremgår av punktet «organisering» over og utkastet til vedtekter tas det forbehold om endringer og alternativ organisering.

III. Boligen

Eierform
Selveierleiligheter/eierseksjoner.

Utleie
Utleie av boligene er tillatt, med de begrensningene i korttidsutleie som følger av eierseksjonsloven og utkast til vedtekter. Ved utleie utover korttidsutleie skal styret underrettes skriftlig før innflytting om hvem som er leietaker.

Energimerking
Energimerking av hver leilighet utføres av selger før overtakelsen. Boligene energimerkes iht. gjeldende forskrifter. Forventet energimerke på byggene som helhet er B og minimum C for den enkelte leilighet.

Felleskostnader
Kostnader med Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Fordelingsnøkkelen for fordeling av utgifter reguleres i Sameiets vedtekter, og bygger i utgangspunktet på sameierbrøk. Enkelte elementer i budsjettet kan i vedtektene fastsettes med lik fordeling på alle seksjoner, eller en fordeling basert på nytte/bruk.

Felleskostnader skal dekke Sameiets ordinære driftsutgifter og er stipulert til kr 30 pr. kvm. BRA-i pr. mnd. første driftsår. Dette inkluderer bl.a. bygningsforsikring, strøm for fellesarealer, drift

Adobe Sign identifikasjonsnummer: bc183bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

og vedlikehold, vaktmester, skjøtsel, deler av kommunale avgifter mv.

Følgende kostnader kommer i tillegg til, og faktureres sammen med, månedlige felleskostnader:

- En fast utgift stipulert til kr 500 pr. seksjon pr. mnd., som dekker øvrige felleskostnader som styrehonorar, forretningsførerhonorar mv.
- Kostnad til bredbånd/fiber fra Global Connect (grunnpakke) er stipulert til kr 399 pr. seksjon pr. mnd. Ekstra data- og kanalpakker bestilles separat og faktureres direkte til den enkelte beboer.
- Kostnad på kr 124 pr. mnd. for Heime, en unik nabolagsplattform som forener beboere, styret og utbyggere gjennom praktiske verktøy og engasjerende aktiviteter. Heime organiserer bruken av fellesareal, fremmer delingsøkonomi og skaper meningsfulle sosiale opplevelser for beboere på Gartneritaket.
- Kostnad for varmt vann stipuleres til kr 6 pr. kvm. BRA-i
- Driftskostnader til garasjeanlegget er stipulert til kr 350 pr. plass pr. mnd., og skal betales av de som disponerer plass i garasjeanlegget. Strømforbruk til lading av el-bil kommer i tillegg og faktureres via abonnementsløsningen til valgt leverandør.

Kostnad for kaldt vann og renovasjon faktureres direkte til beboer fra henholdsvis Vestby kommune og Movar.

Størrelsen på felleskostnadene avhenger av hvilke tjenester Sameiet ønsker utført i felles regi. Første års budsjett fastsettes på konstituerende sameiermøte. Det tas forbehold om endringer i stipulerte felleskostnader, da disse er basert på dagens prisnivå på tjenester, og ut ifra forventet omfang og forbruk.

Selger bestiller på vegne av Sameiet leverandør av TV/internett og elbillading som vil kunne ha en bindingstid på 3-5 år.

Seksjonseierne vil bli fakturert tre ganger månedlige felleskostnader i forbindelse med innflyttingen. Dette skal være Sameiets startkapital. Startkapitalen er ikke å anse som et forskudd som vil bli avregnet mot månedlige felleskostnader og vil heller ikke bli tilbakebetalt ved ev. videresalg av boligen.

Formuesverdi
Eiendommens formuesverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første ligningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig beregnes av Statistisk Sentralbyrå. For nærmere informasjon, se www.skatteetaten.no eller kontakt megler.

Eiendomsskatt
Vestby kommune har per d.d. ikke eiendomsskatt.

IV. Forretningsfører og serviceavtaler

Forretningsfører
Selger vil engasjere OBOS Eiendomsforvaltning som forretningsfører for Sameiet(ene).

Serviceavtaler
Selger har på vegne av Sameiet anledning til å inngå bindende serviceavtaler som er nødvendige for drift av bygget. Det gjelder bl.a. for drift av heis, ventilasjon og sprinkleranlegg.

V. Ferdigstillelse og overtakelse

Ferdigstillelse
Byggetiden er planlagt til ca. 21 måneder etter at selgers forbehold om realisering ble frafalt og de fysiske byggearbeidene er igangsatt. Selger tar sikte på ferdigstillelse i første halvår 2027 (Estimert Ferdigstillelse). Det presiseres at dette ikke er å anse som en avtalt eller bindende frist for overtagelse iht. bustadoppføringslova § 10.

Overtakelse
Estimert overtakelse av boligene er i perioden 01.01.2027 til 30.06.2027. Selger skal varsle overtakelsesmåneden minst tre måneder før overtakelse. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst seks ukers varsel, og skal ligge innenfor ferdigstillelsesintervallet over. Selger kan kreve overtakelse inntil seks måneder før det opprinnelige ferdigstillelsesintervallet. Selger skal i så fall skriftlig varsle om dette minimum tre måneder før den nye overtakelsesdatoen. Ved forsinkelse beregnes det dagmulkt fra den nye overtakelsesdatoen.

Ved overtagelse skal boligen leveres fra Selger i byggerengjort stand. Kjøper må regne med finvask etter overtakelse.

Utomhus- og fellesarealer
Fullstendig ferdigstillelse av fellesarealer innenfor Sameiets Eiendom kan ikke påregnes utført samtidig med innflytting. Selger forplikter seg imidlertid til å ferdigstille disse arbeidene så snart årstiden og andre forhold tilsier det.

Blir ferdigstillelse på høsten er det naturlig at beplantning og plen blir ferdigstilt våren etter. I så fall vil kjøper ha rett til å holde tilbake en forholdsmessig andel av kjøpesummen for uferdig utomhusareal pr. overtakelsen. Fellesarealene overtas formelt når man overtar boligen. Styret vil ha fullmakt til å gå ferdigbefaring av fellesarealene samt fullmakt til å frigi eventuelt tilbakeholdt beløp som tjener som sikkerhet for uferdig arbeid. Det gjøres oppmerksom på at eventuelt krav om retting av fellesarealer må fremsettes av samtlige kjøpere (seksjonseiere) eller av styret.

Gartneritaket omfatter flere byggetrinn. Selger er overfor kjøper kun forpliktet til å ferdigstille pågående byggetrinn på Sameiets Eiendom slik denne er per Overtakelse. Senere eller manglende ferdigstillelse av øvrige byggetrinn, herunder på Sameiets Eiendom, gir ikke kjøper et krav mot Selger.

VI. Viktige kjøpsbetingelser

Kjøpekontrakten
Ta kontakt med eiendomsmegler for å få utkast til kjøpekontrakt med vedlegg tilsendt på e-post.

Bustadoppføringslova
Kjøpekontrakten med vedlegg er iht. bustadoppføringslova, som gjelder avtale med forbruker om oppføring av ny bolig. I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan Selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova eller at nærmere angitte bestemmelser i bustadoppføringslova fravikes.

Kjøpekontrakter med forbrukere som inngås etter at leilighetene er fullført, reguleres av avhendingslova. Selger plikter likevel å stille entreprenørgaranti for leiligheter som selges innen 6 måneder etter fullføringstidspunktet, jf. avhendingslova § 2-11. Leiligheter som selges senere enn 6 måneder etter fullføringstidspunktet selges uten entreprenørgaranti.

Kjøpsprosessen – innlevering av kjøpstilbud
Leilighetene selges etter «først til mølla» prinsippet. Kjøpstilbud må innleveres skriftlig til eiendomsmegler eller via budlink. Eiendomsmegler har ikke anledning til å formidle opplysninger om kjøpetilbud som ikke er gitt skriftlig. Eiendomsmegler vil likevel gi deg opplysninger og råd underveis i prosessen. Dette behøver ikke gjøres skriftlig. Kjøpetilbudet må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Kjøpstilbudet skal lyde på salgspris i henhold til gjeldende prisliste. Normalt vil kjøpstilbud med forbehold ikke bli akseptert av Selger før forbeholdet er avklart.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert kjøpstilbud. Kjøpstilbudet skal inneholde en finansieringsplan samt kontaktperson i kredittinstitusjon med telefonnummer dersom kjøpet helt eller delvis skal finansieres med lånte midler. Finansiering vil rutinemessig bli sjekket med finansieringsinstitusjon før aksept fra Selger eventuelt gis.

Det forutsettes at kjøpstilbud legges inn på grunnlag av informasjonen i salgsmateriellet, inkludert kjøpekontrakt og vedtekter. En eventuell aksept gis under den forutsetning at budgiver har gjort seg kjent med informasjonen.

Viktige avtalerettslige forhold ved budgivning
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (kommet til selgers kunnskap), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfrist, men mindre budet før denne tid avslås av selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Når en aksept av et bud har

Adobe Sign identifikasjonsnummer: bc183bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale. Kopi av budjournal vil bli oversendt kjøper og selger etter budaksept. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig. Øvrige budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal.

Priser
Det vises til den til enhver tid gjeldende prisliste. Selger kan når som helst justere prisene for usolgte boliger og p-plasser. Slik justering gir ikke kjøpere som allerede har kjøpt bolig eller p-plass krav på avslag dersom prisene skulle justeres ned. Prislisten er ikke et bindende tilbud fra Selger.

Kjøpers undersøkelsesplikt
Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i Bustadoppføringslova og kjøpekontrakten med følgende vedlegg:

- Salgsoppgave (inkl. leveransebeskrivelse, salgsinformasjon og utomhusplan)
- Salgstegninger
- Fasade-, snitt- og etasjetegninger
- Utkast til vedtekter for Sameiet og øvrige sameier
- Reguleringsplan m/bestemmelser
- Rammetillatelse
- Målebrev/arealbekreftelse
- Grunnboksutskrift

Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til Selger. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

Arealberegning og byggemåte
Arealer oppgitt i salgsoppgaven og annet markedsføringsmateriale følger arealberegningsreglene i NS3940:2023.

BRA-i:
Internt bruksareal er boenhetens bruksareal innenfor omsluttende vegger.
Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Sjakter, skorsteiner, innvendige søyler og lignende inngår i BRA-I og skal måles selv om de ikke har gulv- eller tilkomst. Dersom sjakter ikke er synlige (eksempelvis i skille mot nabo eller fellesareal), inngår de i BRA-I dersom det fremlegges tegninger som viser sjaktene.

BRA-e:
Eksternt bruksareal er bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne/disse.
Eksempler: Arealer som har adkomst fra fellesarealer eller utenfra, som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom, og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e skal legges til i BRA-e hvis disse ligger vegg-i-vegg.

BRA-b:
Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggearealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal legges til i arealet for innglasset balkong.

TBA:
Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innsiden av rekkverk, brysting, parpet skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensninger, som rekkverk o.l.

BRA:
Summen av bruksarealet for hele boligen (BRA-i, BRA-e og BRA-b).

De oppgitte arealene er å betrakte som omtrentlig areal og mindre arealavvik utgjør ingen mangel.

Servitutter og heftelser
De servituttene som i dag er tinglyst på Eiendommen, følger med ved salg. Grunnboksutskriften for Eiendommen følger som vedlegg til kjøpekontrakten.
Selger kan tinglyse bestemmelser vedrørende Sameiet, naboforhold, teknisk infrastruktur, adkomst- og bruksretter, kommunal eller privat rett til å anlegge og ha liggende ledninger eller kabler på Eiendommen, krav i reguleringsplan eller forhold pålagt av myndighetene mv. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysning av slike erklæringer/bestemmelser, og plikter i nødvendig grad både før og etter Overtakelse å medvirke til at slike heftelser blir tinglyst.

I forbindelse med utbygging og salg av bruksenheter, vil Selger tinglyse pengeheftelser på Eiendommen, men boligen vil overtas fri for økonomiske heftelser med unntak av lovpålagt og utinglyst panterett til Sameiet. Sameiets panterett sikrer innenfor pålydende, p.t. to ganger folketrygdens grunnbeløp, den enkelte sameiers oppfyllelse av felles forpliktelser, jf. eierseksjonsloven § 31.

Konsesjonsplikt/odel
Det er ikke konsesjonsplikt eller odel.

Betaling, omkostninger og oppgjør
Kjøper er forpliktet til å betale kjøpesummen og omkostninger etter følgende betalingsplan:

- 10 % av kjøpesummen ved kontraktsignering, forutsatt at selger har stilt garanti etter bustadoppføringslova §12.
- Innen overtakelse, resterende del av kjøpesummen, inkludert eventuell parkeringsplass og tilvalgsum + omkostninger.

Dokumentavgift: 2,5% av tomteverdien. Se prisliste for dokumentavgift per leilighet.
Tinglysningsgebyr skjøte: kr 545
Evt. tinglysningsgebyr pr. pantedokument: kr 545
Startkapital for Sameiet: tre ganger månedlige felleskostnader

Det tas forbehold om endringer i dokumentavgiften og omkostningene på tinglysningstidspunktet og om endringer av omkostningsbeløpene som følge politiske vedtak eller lovendringer.

Garantistillelse
I medhold av bustadoppføringslova § 12 skal Selger overfor forbruker stille ugjenkallelig bankgaranti for oppfyllelse av kontrakten. Det stilles garanti på 3 % av kjøpesummen som gjelder frem til overtakelsen, og garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen for reklamasjonsperioden på fem år etter overtakelsen, jf. buofl. § 12.
Unntatt fra dette er dersom kjøper er å anse som profesjonell part/næringsdrivende; da stilles det ikke garanti.
Selger skal også overfor forbruker stille bankgaranti i medhold av bustadoppføringslova § 47, før Selger kan disponere over delinnbetaling fra kjøper. For mer informasjon om garantistillelser, se kjøpekontrakten.

Endringer og tilleggsarbeid
Entreprenør vil på vegne av selger angi aktuelle muligheter for tilvalg, jf. bustadoppføringslova § 9. Selger er ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre Kjøpesummen med 15 % eller mer.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og eventuelle endringer. Det er viktig at kjøper ved eventuelle tilvalg overholder de frister (valg og betaling) som utbygger setter. Oversittes fristen (valg og betaling) leveres leiligheten iht. basisstandard som angitt i leveransebeskrivelsen.

Dersom kjøpsavtale inngås etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper må ta forbehold i kjøpstilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper ønsker tilvalg/endring som kjøper forutsetter å få levert av Selger.

Påslagsprosent på endringer/tilvalg er 20 % fra entreprenør og 10 % fra Selger.

Avbestilling
Ved avbestilling vil kjøper bli holdt ansvarlig for Selgers merkostnader og økonomiske tap som følge av avbestillingen.

Transport av kontrakt
Kjøper kan ikke uten Selgers skriftlige

Adobe Sign identifikasjonsnummer: bc883bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

forhåndssamtykke selge/transportere kontraktposisjonen (kjøpekontrakt + ev. tilleggsavtaler) før overtagelse. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

Ved eventuell transport av kontraktposisjon før overtagelse, påløper det transportgebyr på kr 75 000.

Midlertidig brukstillatelse/Ferdigattest
Ved overtakelse skal det foreligge midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Kjøper plikter å overta boligen mot midlertidig brukstillatelse, selv om seksjoneringen ikke er tinglyst. Selger vil i så fall besørge seksjonering så snart som mulig etter overtagelsen.

Dersom overtagelse skjer mot midlertidig brukstillatelse, vil det blir holdt tilbake en sum i selgers oppgjør, som sikkerhet frem til det er utstedt ferdigattest. Beløpet frigis til selger ved utstedt ferdigattest for trinnet/prosjektet.

VII. Selgers forbehold

Forbehold for gjennomføring av kontrakten
Selgers forbehold om realisering ble frafalt 05.06.2025.

Dersom eksisterende og nye myndighetstiltak, både norske og internasjonale innebærer lengre byggetid, aksepterer kjøper at Selger har anledning til å kreve utvidet frist for overlevering, jf. bustadoppføringsloven §11.

Særlige bestemmelser, øvrige forbehold og generelle forutsetninger

Selger tar forbehold om endelig organisering av Eiendommen og Sameiet. Det vil eksempelvis si:

1. at Selger vil kunne organisere og/eller bygge færre eller flere boliger/seksjoner, sameier eller borettslag enn beskrevet over,
2. at Eiendommen vil kunne bli oppdelt på en annen måte,
3. at boder og/eller parkeringsplassene/-anlegget vil kunne bli organisert som fellesareal, som en anleggseiendom med tinglyste bruksrettigheter eller en annen form for organisering.

Selger vil ha full disposisjonsrett til usolgte deler av Eiendommen, herunder Sameiets fellesareal dersom dette knytter seg til øvrige delområder eller byggetrinn inntil ferdigstillelse av disse delområdene/byggetrinnene og/eller parkeringsplasser mv.

Det presiseres særskilt at salgsoppgaven ikke er bindende for boligens detaljutforming som farger, materialer, mv. Alle bilder og visualiseringer er kun av illustrativ karakter. Opplysninger gitt i salgsoppgaven kan fravikes dersom Selger anser det nødvendig eller ønskelig, men endringene skal ikke ha negativ innvirkning på den angitte standard utover det kjøper med rimelighet må tåle, holdt opp mot Selgers behov for å gjennomføre endringen. Salgsoppgaven viser også tegninger, animasjoner og andre illustrasjoner med utstyr som ikke medfølger boligen. Tegningene i salgsoppgaven bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelbestilling, både fordi endringer vil kunne forekomme, jf. nedenfor, og fordi målestokkavvik vil kunne forekomme ved trykking/kopiering.

Selger tar forbehold om endringer av opplysninger gitt i salgsoppgaven med hensyn til konstruksjon og materialvalg, fargevalg og arkitektoniske løsninger, herunder bl.a. mindre endringer av planløsninger. Kjøper er også forpliktet til å godta de endringer for boligen som måtte følge av eventuelle krav satt av kommune eller annen offentlig myndighet. Selger tar forbehold om mindre justering av oppgitt areal og byggets plassering på Eiendommen. Selger tar videre forbehold om endringer av utomhusanlegg og fellesareal.

Kjøper skal så langt det er mulig orienteres skriftlig om endringer av betydning som foretas. Ingen av de endringer Selger har rett til å gjennomføre etter ovenstående bestemmelser gir kjøper krav på erstatning og/eller prisavslag. Selger skal levere arbeidet med normal håndverksmessig stand jf. bustadoppføringslova § 7, og i samsvar med beskrivelser og eventuelle endringer og tilvalg.

Leveransebeskrivelsen, som inngår i salgsoppgaven og som er vedlegg til kjøpekontrakten, gjelder som Selgers forpliktende leveranse. Det gjøres oppmerksom på at dersom det er avvik mellom tegninger og beskrivelse, gjelder leveransebeskrivelsen foran tegninger.

Leveranse av Nooka-løsning på 1-romsleiligheter er avhengig av 5 salg innen 01.10.2025.

Selger forbeholder seg retten til å overdra sine rettigheter og forpliktelser etter kjøpekontrakten mv. til et annet selskap innenfor Selgers konsern (for eksempel et utbyggerselskap).

Selger tar forbehold om trykkfeil i salgsinformasjonen, herunder salgsoppgaven og prisliste.

VIII. Øvrig salgsinformasjon Forsikring

Frem til overtagelse vil Eiendommen være forsikret av Selger. Etter overtagelse vil Eiendommen forsikres gjennom Sameiets fellesforsikring. Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikring av eventuelle særskilte påkostninger.

Prosjektmegler
Sebastian Thuen
Mobil: 47 89 50 60
E-post: sebastian.thuen@privatmegleren.no

Øyvind Meass
Mobil: 97 17 18 33
E-post: oyvind.meaas@privatmegleren.no

Privatmegleren Nyeboliger AS
Org. nr. 817 509 282

Meglers vederlag
Meglerprovisjon er 38 200.- eks. mva. per enhet.

Byggeplassbesøk
Ved besøk på byggeplass før overtagelse skal kunder/kjøper alltid være i følge med en representant fra Selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

Personvern
I forbindelse med inngåelse av kontrakten innhenter Selger personopplysninger om deg (kontaktinformasjon, dokumentasjon av identitet, fødselsnummer, betalingsopplysninger). Selger behandler disse personopplysningene fordi det er nødvendig for at Selger skal oppfylle kontrakten med deg. For at Selger skal kunne levere de tjenester vi har forpliktet oss til i henhold til leveransebeskrivelsen, kan Selger utlevere dine personopplysninger til eksterne parter, som Selger, forretningsfører, samt leverandør av strøm og tv/internett til din leilighet.
For nærmere informasjon om Selgers behandling av personopplysninger, se vår personvernerklæring på https://naabo.no/resources/juridisk/personvern/personvernerkl%C3%A6ring
Meglers rett til å stanse gjennomføringen av en transaksjon, tiltak mot hvitvasking, m.m.

Iht. hvitvaskingsloven av 01. juni 2018 om hvitvasking og terrorfinansiering er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og kjøper. Reelle rettighetshavere skal også kartlegges. Dersom partene ikke oppfyller lovens krav til kundekontroll kan megler ikke etablere kundeforhold og heller ikke gjennomføre transaksjonen. Er det mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§ 131 til 136A kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for konsekvenser dette eventuelt medfører.

Addo Sign identifikasjonsnummer: bc183bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

Finansiering
Som et av landets største finanskonsern tilbyr Nordea alle typer banktjenester til konkurransedyktige priser. Banken kan gi deg lånetilbud til finansiering av eiendommen. Våre meglere kan opprette kontakt mellom deg og bankens dedikerte kunderådgiver i dette prosjektet, og som kunde hos oss lover banken en hurtig behandling av din låneforespørsel. Privatmegleren mottar formidlingsprovisjon fra Nordea for formidling av lånekunder. Dette gjelder kun personer som har samtykket til å bli formidlet til banken. Provisjonen er en internavregning mellom enheter i konsernet som ikke gir økte kostnader for kunden. Den enkelte megler mottar ingen godtgjørelse relatert til kjøpers valg av finansiering, og mottar heller ingen godtgjørelse for formidling av kontakt til Nordeas lånekonsulenter.



Adobe Stock | Bildenummer: bc83bb1-3a09-491c-a6e8-b982c6d03cf

ROMSKJEMA

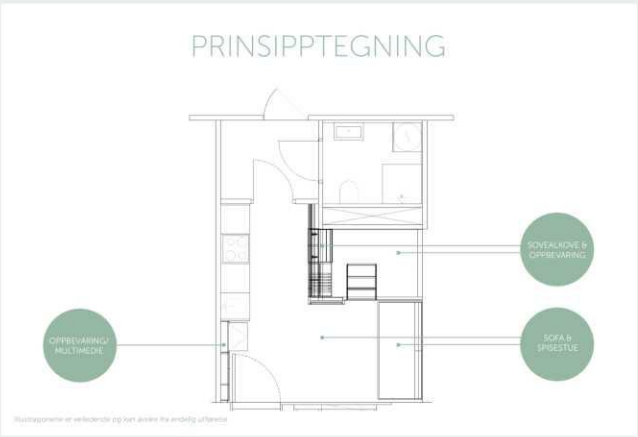
ROM	GULV	VEGGER		HIMLING	INNREDNING	DIVERSE
ENTRÉ OG GANG	· 3-stavs hvitlasert eikeparkett · Gulvlister i eik	· Sparklet og malt · Farge i henhold til stilkonsept		· Sparklet og malt gipshimling · Klassisk hvit, NCS S 0500-N · Takhøyde minimum 2.2m		· Antall stikkontakter defineres utifra rommets størrelse. · I overgang vegg/tak leveres det stikkontakt til lampe med tilhørende bryter
STUE / KJØKKEN	· 3-stavs hvitlasert eikeparkett · Gulvlister i eik	· Sparklet og malt · Farge i henhold til stilkonsept		· Sparklet og malt betonghimling · Klassisk hvit, NCS S 0500-N · Synlige v-fuger i betonghimling · Takhøyde ca. 2.5m · Innkassinger med lavere partier på 2.2m kan forekomme	· Unokjøkken fra Sigdal, farge og benkeplate i henhold til stilkonsept · Hvitevarer fra Bosch eller tilsvarende. · Det leveres ståfarget ovn, induksjon platetopp, innebygget oppvaskmaskin og · kombiskap · Enkelte 2-roms leiligheter blir levert med kjøleskap under · benk istedenfor kombiskap og frittstående · oppvaskmaskin med bredde 45cm	· Ventilasjon med avtrekk fra stue/kjøkken. Kjøkkenventilator er tilkoblet et Monoblock karbonfilter med motor · Antall stikkontakter defineres utifra rommets størrelse · I overgang vegg/tak leveres det stikkontakt til lampe med tilhørende bryter
SOVEROM	· 3-stavs hvitlasert eikeparkett · Gulvlister i eik	· Sparklet og malt · Farge i henhold til stilkonsept		· Sparklet og malt betonghimling · Klassisk hvit, NCS S 0500-N · Synlige v-fuger i betonghimling · Takhøyde ca. 2.5m · Innkassinger med lavere partier på 2.2m kan forekomme	· Slette innerdører i klassisk hvit med håndtak i stål	· Antall stikkontakter defineres utifra rommets størrelse · I overgang vegg/tak leveres det stikkontakt til lampe med tilhørende bryter
WALK-IN-CLOSET	· 3-stavs hvitlasert eikeparkett · Gulvlister i eik					
BAD	· 60x60 cm fliser i stein-/terrazzo uttrykk i lyse beige toner. · Nedsenk i dusj	· 60x60 cm fliser i lys tone		· Takhøyde minimum 2.2m	· Veggmontert toalett med soft-close i hvit. Innebygd sisterne. · Baderomsmøbel med en skuff og heldekkende servant. Farge/overflate i henhold til stilkonsept. · Servant leveres med dybde på 35 cm. · Speil med integrert LED belysning · Dusjhjørne med 90x90 glassdører i klart glass som kan slås inn. · Fastmontert toalettrullholder og håndkleknagger i krom	· Dobbel stikkontakt ved vask · Stikkontakt forberedt for vaskemaskin og tørketrommel der dette fremkommer av salgstegning · LED downlights med dimmer · Elektriske varmekabler
WC	· 60x60 cm fliser	· Sparklet og malt · Farge i henhold til stilkonsept		· Klassisk hvit, NCS S 0500-N · Takhøyde minimum 2.2m	· Servant med hvitt skap · Speil med integrert LED belysning	
BOD	· 3-stavs hvitlasert eikeparkett · Gulvlister i eik	· Sparklet og malt · Farge i henhold til stilkonsept		· Sparklet og malt gipshimling · Klassisk hvit, NCS S 0500-N · Takhøyde minimum 2.2m		· Det leveres belysning
BALKONG	· Dekke i betong med tremmegulv			· Betong		· Utelampe og stikkontakt
TERRASSE	· Tremmegulv					· Utelampe og stikkontakt

Nåbo AS forbeholder seg retten til å gjøre endringer. Hvis et produkt avvikles, vil det bli erstattet med et tilsvarende produkt.

Addo Sign identifikasjonsnummer: bc183bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

TEGNINGER & BESKRIVELSE

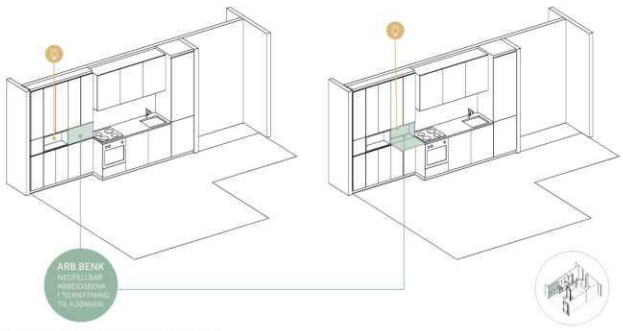






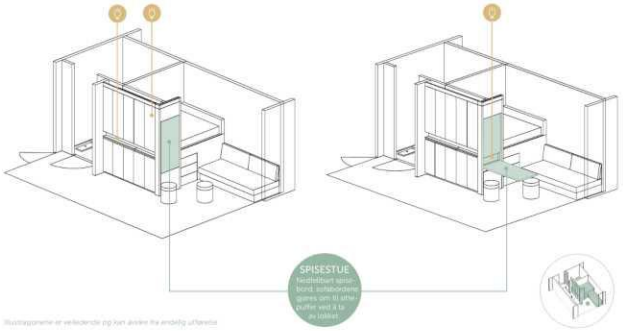
Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

OPPBEVARING/MULTIMEDIE



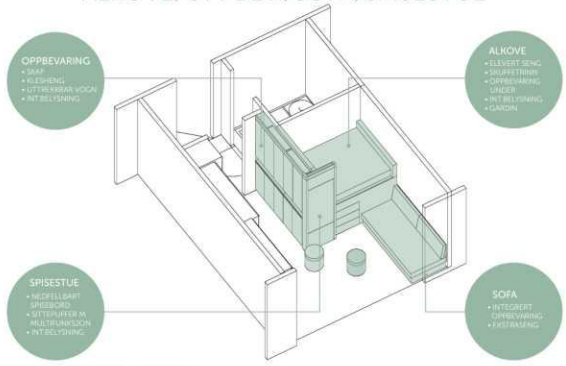
Illustrasjonene er veiledende og kan avvike fra endelig utførelse

ALKOVE/OPPBEV./SOFA/SPISESTUE



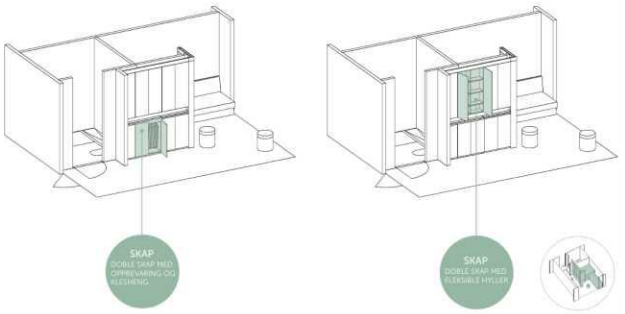
Illustrasjonene er veiledende og kan avvike fra endelig utførelse

ALKOVE/OPPBEV./SOFA/SPISESTUE



Illustrasjonene er veiledende og kan avvike fra endelig utførelse

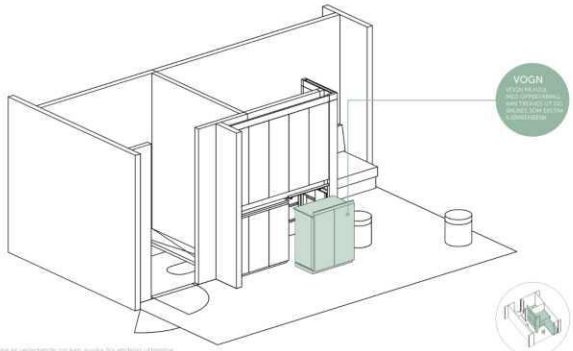
ALKOVE/OPPBEV./SOFA/SPISESTUE



Illustrasjonene er veiledende og kan avvike fra endelig utførelse

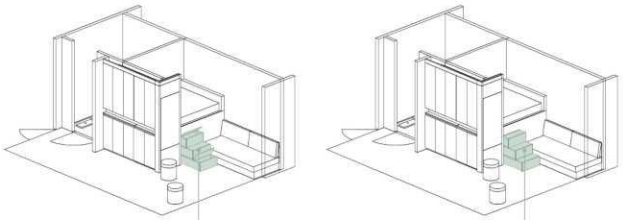
Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

OPPBEVARING/MULTIFUNKSJON



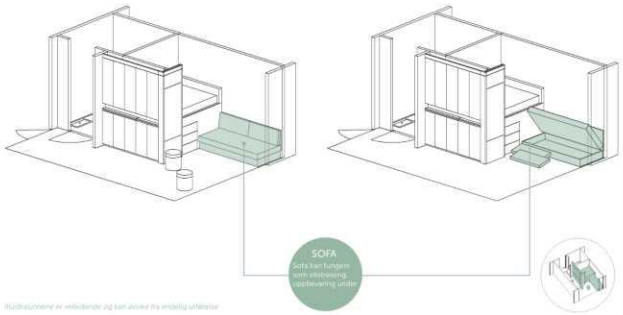
Illustrasjonene er veiledende og kan avvike fra endelig utførelse

ALKOVE/OPPBEV./SOFA/SPISESTUE



Illustrasjonene er veiledende og kan avvike fra endelig utførelse

ALKOVE/OPPBEV./SOFA/SPISESTUE



Illustrasjonene er veiledende og kan avvike fra endelig utførelse

POTENSIELLE TILVALG



EKSTRA OPPBEVARING PÅ HJUL UNDER SOVEALKOVE



SAMSUNG THE FREESTYLER PROJECTOR + LERRET (IKKE BEKREFTET)

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

GARTNERI TAKET

Trinn 2

Vedlegg

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Versjon 09.08.24.

VEDTEKTER

FOR

GARTNERITAKET 2 SAMEIE

fastsatt i forbindelse med seksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Gartneritaket 2 Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst (SETT INN DATO).

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av […] boligseksjoner fordelt på […] bygg i eiendommen gnr.X, bnr.X i Vestby kommune.

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

Seksjonerte tilleggsdeler kan bestå av

- Private utearealer
- annet slik som angitt i søknad om seksjonering

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

(4) Gartneritaket 2 Sameie er en del av et større sammenhengende boligområde innenfor Gartneritaket. Grøntarealer/beplantning, veier, belysning, kabelanlegg, ledningsanlegg, lekeplasser, møteplasser og felles innretninger av enhver art mellom og rundt eierseksjonssameienes eiendom, utskilt som separat(e) eiendom(mer), skal ligge i sameie – "Gartneritaket Utomhussameie" – mellom eierseksjonssameiene innenfor området Gartneritaket, eventuelt overskjøtes til en huseierforening/velforening.

Gartneritaket 2 Sameie er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av de ovennevnte utomhus- og fellesarealer, og til å bære sin forholdsmessige andel av utgiftene gjennom Gartneritaket Utomhussameie og da til det beste for hele boligområdet Gartneritaket.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

Utgiftene i tilknytning til Utomhussameiet fordeles på seksjonseierne på samme måte som felleskostnadene, jf. punkt 6 nedenfor, og faktureres sammen med felleskostnadene.

Gartneritaket Utomhussameie etableres når senere byggetrinn på Gartneritaket realiseres, med opprettelse av nye sameier, og Gartneritaket 2 Sameie har rett og plikt til å delta i Utomhussameiet. Gartneritaket 2 Sameie plikter å dekke samtlige kostnader til drift og vedlikehold av ferdigstilte utomhus- og fellesarealer frem til Utomhussameiet etableres.

Forslag til vedtekter for Utomhussameiet er vedlagt disse vedtektene. De ovennevnte rettighetene og forpliktelsene tinglyses på Gartneritaket 2 Sameie sin eiendom, og også på øvrige eiendom(mer) innenfor området Gartneritaket.

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremkommer av seksjoneringssøknaden.

(2) For boligseksjonene bygger sameierbrøken på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal er ikke med i hoveddelenes BRA.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne
(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i vedtektene eller eierseksjonsloven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Det er ingen faste parkeringsplasser i sameiet. All parkering ligger i egen parkeringsseksjon i en underliggende anleggseiendom, eid av kjøpere av parkeringsplass og organisert som et eget garasjesameie med egne vedtekter, eget styret etc.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

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

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

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

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

(2) Kostnader til kabel-tv/internett, styrehonorar, arbeidsgiveravgift, revisjonshonorar, forretningsførerhonorar, konsulenthonorar, huseierforening, og eventuelt andre administrasjonskostnader fordeles med lik andel pr. seksjon.

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

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

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for og gjennomføring av 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.

(3) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

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

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

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

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a

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

h) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

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

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

VEDTEKTER

FOR

GARTNERITAKET GARASJESAMEIE 1

(næringsseksjon, parkering i anleggseiendom)

Fastsatt av utbygger hjemmelshaver, ifb. med salg av p-plasser i prosjektet Gartneritaket

Gnr. 8, bnr. 594, snr. 1, i Vestby kommune

§ 1

Navn

Sameiets navn er Gartneritaket Garasjesameie 1.

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter en næringsseksjon med ev. tilleggsdeler bestående av parkeringsplasser med ev. kjørebane og adkomstarealer i Gartneritaket Parkeringshus Sameie.

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av sameiets eiendom, men hvor sameierene iht. vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av sameiet.

Sameiet er delt i sameieandeler med en sameiebrøk på 1/164 pr. parkeringsplass.

Hver sameier eier en ideell andel av sameiets eiendom. Usolgte garasjeplasser eies og disponeres av utbygger.

§ 3

Formål

Sameiets formål er å eie, drifte og forvalte parkeringsseksjonen, parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiet.

§ 4

Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. § 6, og har ellers lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Sameiets eiendom kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Utleie av p-plasser skal skjer i samsvar med disse vedtektene.

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

Det er ikke tillatt å drive med bilvask, verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til kjøretøy, tilhengere og/eller annet som er parkert på sameiets eiendom. Ellers vises til ev. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

Bruk av sameiets eiendom må hensynta Gartneritaket Parkeringshus Sameie sine rettigheter til tilliggende areal. Alle sameiere i parkeringsseksjon må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Gartneritaket Parkeringshus Sameies vedtekter eller ordensregler for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

§ 5

Rettslige disposisjoner over sameieandel

Til hver sameier skal det utstedes et skjøte pålydende en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken, jf. § 2.

Sameierene kan bare pantsette, selge, leie ut og ellers disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Enhver rettslig disponering og overdragelse av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Gartneritaket Parkeringshus Sameie eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6

Bruksrett til parkeringsplasser (p-plasser)

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i henhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger i forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene.

Parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlagte bruksplan – **Vedlegg 1 (utarbeides av utbygger).**

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall parkeringsplasser for funksjonshemmede (HC-plasser) tilgjengelig. HC-plassene skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som er eier av parkeringsplass i Gartneritaket Garsjesameie 1 og med behov for slik parkeringsplass.

Det tilligger styret i Gartneritaket Parkeringshus Sameie å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for de som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan dermed ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til parkeringsplasser, dersom annen sameier med parkeringsplass i garasjeanlegget etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig.

Gartneritaket Parkeringshus Sameie eller styret i sameiet kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, **Vedlegg 1**

§ 7

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

Nærmere om disposisjonsrett over p-plassene

1. Salg og annet eierskifte

Eierandel i sameiet kan selges fritt.

Utbygger kan selge ideelle andeler med rett til parkeringsplass til naboer eller andre som skal benytte den selv eller leie den ut hvis dette er i samsvar med kommunale vedtak, eller til selskap som skal benytte usolgte parkeringsplasser til utleie

Utbygger av prosjektet Gartneritaket, Vestby Kvartalet 1 AS eller dennes rettsetterfølger vil eie de ideelle eierandeler/parkeringsplasser som ikke er solgt.

2. Utleie av p-plass

Det er kun Vestby Kvartalet I AS, eller dennes rettsetterfølger (**Utbygger**), som har tillatelse til å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Utbygger kan følgelig leie ut usolgte parkeringsplasser til tredjepersoner i næring og/eller etablere korttidsparkering. Utbygger kan i den forbindelse inngå avtale med parkeringsselskap (eksempelvis Apcoa, Easypark e.l.) til å forestå utleien. Utbygger har i denne forbindelse rett til å sette opp virksomhetsskilt mv. på fasaden i tilknytning til garasjeanleggets innkjøring. Garasjeanleggets garasjeport kan tilpasses parkeringsvirksomheten (automatisk åpning mv.). Ved behov, kan de deler av seksjon nr. 3 (sykkelparkering) og seksjon nr. 4 (tekniske rom) med inngang fra gateplan omdisponeres slik at det er mulig å benytte disse til gjennomgang inn til garasjeanlegget.

Parkeringsplassene kan ellers fritt leies eller lånes ut. Ved utleie og utlån gjelder følgende bestemmelser:

- Ved en leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet, har sameiets styre rett til å kreve at utleier iverksetter oppsigelse av leie-/låneforholdet
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

3. Strøm

Eiere av parkeringsplass, har ikke tilgang til uttak av strøm med mindre dette er godkjent og avtalt skriftlig med styret i Gartneritaket Parkeringshus Sameie.

Styret i Gartneritaket Parkeringshus Sameie kan fastsette retningslinjer for montering av el-uttak for lading av el-biler.

4. Mislighold

Dersom eier av sameieandel med rett til p-plass vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (= den ideelle andel i eiendommen med bruksrett til parkeringsplass(er)). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 38 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

§ 8

Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet.

§ 9

Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jfr § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,

b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,

2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14,

3) endring av § 5, § 6 og § 7 samt denne bestemmelse

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameierenes bekostning.

§ 10

Styret

Styret i Gartneritaket Parkeringshus Sameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av parkeringsseksjonen i samsvar med disse vedtekter og vedtekter for Gartneritaket Parkeringshus Sameie.

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

Dersom sameiemøtet velger eget styre, skal dette i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styret velger selv sin leder og hvordan det skal organiseres.

§ 11

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiets styre beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet og forplikter det med sin underskrift.

Styret kan delegere til en evt. forretningsfører å representere Sameiet i saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold.

Styret i Gartneritaket Parkeringshus Sameie kan forplikte sameiet dersom eget styre ikke er valgt.

§ 12

Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål. Fastsatte ordensregler for Gartneritaket Parkeringshus Sameie gjelder også for Gartneritaket Garasjesameie 1.

§ 13

Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter som gjelder eiendommen.

§ 14

Felleskostnader og regnskap

Felleskostnader er kostnader som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel.

Felleskostnader skal fordeles på sameierene etter sameiebrøken.

Med felleskostnader menes blant annet utgifter til:

a) eiendomsforsikring, jf § 19,

b) kostnader til drifts og vedlikehold av sameiets eiendom

c) drift- og vedlikehold av kjørebane, adkomstarealer, porter og andre kostnader som gjelder parkeringsanlegget, herunder forholdsmessig andel av driftskostnader knyttet til gjennomkjøring via naboeiendommen, Marstrandgate 6.

d) andel av strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,

e) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg, ventilasjonsanlegg, port

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

f) renhold av fellesarealer

f) kostnader ved administrasjon, revisjon, styrehonorar.

Gartneritaket Parkeringshus Sameie skal føre egen regnskapsoversikt med en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med parkeringssameiet (seksjon nr.) og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av parkeringssameiet (seksjon nr.).

Gartneritaket Garasjesameie 1 må etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Gartneritaket Parkeringshus Sameie.

Den enkelte sameier innbetaler innen den 1. i hver måned forskuddsvis et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 16

Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier dermed har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

Vedlegg 1: Oversikt over P-kjeller og fordeling av p-plasser

(UTARBEIDES AV UTBYGGER/SELGER)

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

VEDTEKTER

FOR

GARTNERITAKET PARKERINGSHUS SAMEIE

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjonering.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Gartneritaket Parkeringshus Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 4 næringsseksjoner i en egen utskilt anleggseiendom med gnr. 8, bnr. 594 i Vestby kommune.

Eiendommen består av:

1. parkeringsplasser (snr. 1),
2. boder (snr. 2),
3. sykkelparkering (snr. 3), og
4. tekniske rom (snr. 4).

(2) Den enkelte bruksenhet (seksjon) består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen adkomst.

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

1-3 Sameiebrøk

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Sameiet kan kreve at den som avhender en seksjon betaler et gebyr på opptil fire ganger rettsgebyret for arbeid som må gjøres i forbindelse med eierskiftet og eventuell godkjenning av erververen. Det kan ikke avtales at andre enn den som avhender seksjonen skal betale gebyret.

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

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Parkeringsplasser og boder

4-1 Organisering

(1) Sameiets parkeringsplasser ligger i en næringsseksjon med tilleggsdeler. Det er egne vedtekter for det tingsrettslige sameiet innad i seksjonen.

(2) Styret i Gartneritaket Parkeringshus Sameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av disse seksjonene i samsvar med vedtektene, med mindre de selv ønsker å etablere egne styrer og selv ha ansvaret for dette. Garteritaket Parkeringshus Sameie vil under enhver omstendighet ha drifts- og vedlikeholdsansvaret for eiendommen.

4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Sameiet har 7 HC-plasser i kjeller for personer med nedsatt funksjonsevne.

(2) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret sørger for bytte av parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

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

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

(5) Det bør utarbeides retningslinjer for styrets behandling av slike bytter i forhold til kriterier og dokumentasjonskrav for bytte/tildeling.

4-4 Parkeringsvirksomhet

Det er kun Vestby Kvartalet I AS, eller dennes rettsetterfølger (**Utbygger**), som har tillatelse til å drive næringsvirksomhet i eller fra parkeringsseksjonen (seksjon nr. 1). Utbygger kan følgelig leie ut usolgte parkeringsplasser til tredjepersoner i næring og/eller etablere korttidsparkering. Utbygger kan i den forbindelse inngå avtale med parkeringsselskap (eksempelvis Apcoa, OnePark e.l.) til å forestå utleien. Utbygger har i denne forbindelse rett til å sette opp virksomhetsskilt mv. på fasaden i tilknytning til garasjeanleggets innkjøring. Garasjeanleggets garasjeport kan tilpasses parkeringsvirksomheten (automatisk åpning mv.). Ved behov, kan de deler av seksjon nr. 3 (sykkelparkering) og seksjon nr. 4 (tekniske rom) med inngang fra gateplan omdisponeres slik at det er mulig å benytte disse til gjennomgang inn til garasjeanlegget.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert eiendommen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og fellesanlegg. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer. Det bør etterstrebes at eiere fra de ulike seksjonene sitter i styret.

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

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

9. Årsmøte

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

(3) Årsberetning/årsrapport, 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 stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) På årsmøtet har hver seksjon stemmerett iht. sameierbrøken, og flertallet regnes etter de avgitte stemmene.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

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

9-9 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-10 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

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

11 Diverse opplysninger

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister så lenge sameiet er registrert i Foretaksregisteret.

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Versjon 01.03.22.

VEDTEKTER

FOR

GARTNERITAKET UTOMHUSSAMEIE

§ 1
Navn og Formål

Sameiets navn er Gartneritaket Utomhussameie, heretter kalt «Utomhussameiet».

Sameieeiendommen, som definert i § 2, skal ligge i tingsrettslig sameie mellom:

- Gartneritaket 1 Sameie (gnr.x, bnr.x),
- Gartneritaket 2 Sameie (gnr.x , bnr.x),
- Gartneritaket 3 Sameie (gnr.x , bnr.x) og
- Gartneritaket 4 Sameie (gnr.x , bnr.x),

som vist på vedlagte skisse, heretter samlet kalt «Sameierne». Sameierne blir del i Utomhussameiet etter hvert som Sameiernes eierseksjonssameier opprettes.

Sameiernes rett og plikt til å være med i Utomhussameiet på de vilkår som fremgår av disse vedtektene, er tinglyst som en heftelse på Gartneritaket 1 Sameie sin eiendom, og også på øvrige eiendom(mer) innenfor området Gartneritaket.

Utomhussameiets formål er å drifte og vedlikeholde Sameieeiendommen med eventuelle felles påstående anlegg til beste for Sameierne.

Vedtektene skal regulere de rettigheter og forpliktelser som Sameierne har.

Med «beboer» menes i disse vedtektene de som til enhver tid er seksjonseiere i sameiene Gartneritaket 1 Sameie, Gartneritaket 2 Sameie, Gartneritaket 3 Sameie og Gartneritaket 4 Sameie.

§ 2
Hva Utomhussameiet omfatter

Sameieeiendommen utgjør utearealet med gnr.x bnr.x i Vestby kommune, som består av arealet som ligger rundt og mellom Sameiernes eiendommer på boligområdet, se kart inntatt som vedlegg.

§ 3
Sameiebrøk

Sameiere

Sameierne eier en ideell andel i sameieeiendommen i henhold til nedenstående sameiebrøk:

	Gnr/bnr	**Sameiebrøk**
Gartneritaket 1 Sameie	00/000	5462/00000
Gartneritaket 2 Sameie	00/000	0000/00000
Gartneritaket 3 Sameie	00/000	0000/00000
Gartneritaket 4 Sameie	00/000	0000/00000
		00000/00000

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

Sameiebrøken er fastsatt på grunnlag av sameiebrøkene i hvert eierseksjonssameie, der nevneren i brøken utgjør summen av tellerne i sameiebrøken for hvert eierseksjonssameie.

§ 4
Fysisk bruk av sameieeiendommen

Sameierne har rett til den fysiske bruk som sameieeiendommen er alminnelig egnet og beregnet til herunder opphold, gang- og kjøreadkomst. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Det skal ikke settes opp gjerder eller annet som hindrer andre sameieres bruk av deler av eiendommen.

Styret kan utarbeide ordensregler for bruk av sameieeiendommen.

§ 5
Rettslig rådighet

Ingen sameier kan selge, pantsette eller på annen måte rettslig disponere over sin sameieandel uten etter samtykke fra de andre sameierne.

§ 6
Styret

Utomhussameiets styre består av styreleder og 3 styremedlemmer med eventuelt personlige varamedlemmer. Hver av Sameierne skal være representert med ett medlem.

Styret i hver av Sameierne utpeker sin representant og eventuelt vararepresentant til styret i Utomhussameiet. Årsmøtet i Utomhussameiet velger selv styrets leder blant disse. Styreleder bør fortrinnsvis rullere mellom de ulike Sameierne.

Styreleder og styremedlemmene oppnevnes for 2 år om gangen, med mindre det enkelte eierseksjonssameiets styre bestemmer en kortere periode for sin representant.

Den enkelte sameier skal underrette styret i Utomhussameiet om sine representanter i styret minimum 14 dager før årsmøtet.

Styret avholder styremøter ved behov eller når minst ett styremedlem krever det. Det skal føres protokoll fra styremøtene som skal signeres av de tilstedeværende styremedlemmer.

For at styret skal være vedtaksført må styrerepresentanter fra alle Sameierne være til stede. Hvert styremedlem har én stemme. Alle vedtak treffes med simpelt flertall av avgitte stemmer.

§ 7
Signatur og representasjon

Styret representerer Sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett medlem i fellesskap i saker som gjelder Sameiernes felles rettigheter og plikter i samsvar med vedtak truffet av årsmøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan eventuelt engasjert forretningsfører representere Sameierne etter nærmere fullmakt fra styret.

§ 8
Styrets arbeid

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Utomhussameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag, kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

Styret skal sørge for forsvarlig regnskapsførsel.

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

Avgjørelse i saker som gjelder vanlig drift og vedlikehold kan tas av styret, om ikke annet følger av vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.
Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal signeres av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 9
Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i Utomhussameiet utøves av årsmøtet. Alle Sameierne, representert ved deres styrer, har rett til å delta på årsmøtet med tale- forslags- og stemmerett. Styrets leder er møteleder med mindre det velges en annen møteleder.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møteleder og én person som utpekes av årsmøtet blant de tilstedeværende.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle de som har møterett, dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Dersom saker av vesentlig karakter skal behandles, skal styret sende ut et forhåndsvarsel om dette i så god tid at sakene kan behandles i det ordinære årsmøtet hos Sameierne forut for årsmøtet i Utomhussameiet.

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst åtte og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen kan skje elektronisk. Innkallingen skal angi tid og sted for møte, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt, kan Utomhussameiet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet behandle
1) styrets årsberetning
2) styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår med fordeling av felleskostnader
3) drifts- og vedlikeholdsplan

Årsberetning, regnskapsoversikt og drifts- og vedlikeholdsplan skal senest èn uke før ordinært årsmøte sendes ut til de som har møterett. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig for årsmøtet.

§ 10
Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når én av Sameierne fremsetter skriftlig krav om dette og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf. § 9.

§ 11
Årsmøtets vedtak

Hver av Sameierne har én stemme.
Står stemmene likt avgjøres saken av styreleder.
Det kreves tilslutning fra alle Sameierne på årsmøtet for vedtak om bl.a.:

1) endring av vedtektene,
2) ombygging, påbygging eller andre endringer av sameiegjenstanden eller bebyggelse på denne om etter forholdene i Utomhussameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

3) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom,
4) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
5) tiltak som har sammenheng med Sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for Sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
6) at bestemte Sameiere skal ha plikt til å holde deler av eiendommene ved like,
7) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 13.
8) for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Årsmøte kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi én Sameier eller andre, en urimelig fordel på den andre Sameiers bekostning.

§ 12
Vedlikehold av sameieeiendommen

Styret skal sørge for at Sameieeiendommen med fellesanlegg, veier, beplantning, belysning mv. vedlikeholdes forsvarlig slik at den til enhver tid kan brukes i samsvar med formålet og slik at offentlige krav blir oppfylt.

Styret plikter å utarbeide en drifts- og vedlikeholdsplan. Planen skal revideres årlig og fremlegges på det ordinære årsmøtet for behandling.

§ 13
Fordeling og betaling av felleskostnader

Kostnader knyttet til Sameieeiendommen skal fordeles mellom Sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte sameier eller etter forbruk.

Den enkelte av Sameierne er selv ansvarlig for egen intern kostnadsfordeling overfor sine beboere.

§ 14
Revisor

Årsmøtet kan velge revisor.

§ 15
Ansvar utad

For Sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter hver enkelte Sameier solidarisk utad. Innad i Utomhussameiet (i regressomgangen) hefter hver enkelt Sameier i henhold til sin sameieandel (pro-rata ansvar).

§ 16
Overgangsregler frem til samtlige borettslag/sameier er ferdigstilt

Dersom Bonava Norge AS (Bonava) overlater den videre gjennomføring av prosjektet Gartneritaket til andre, trer vedkommende inn i Bonava sine rettigheter og forpliktelser etter disse vedtekter.

Bonava har rett til å benytte kjøreveier på Sameieeiendommen (også de deler som er stilt til øvrige av Sameiernes disposisjon) i forbindelse med den videre utbygging av Gartneritaket. Eventuelle skader som følge av anleggstrafikken, er Bonava ansvarlig for å utbedre.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra Bonava. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran.

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

Vedtektsbestemmelsen bortfaller på det tidspunkt det siste sameiet på Gartneritaket har hatt sitt første årsmøte etter innflytting.

§ 17

Bruksdeling og oppløsning

Bruksdeling og oppløsning av Utomhussameiet etter sameielovens § 14 og 15 kan ikke kreves uten samtykke fra alle sameierne.

§ 18

Lov om sameige

For forhold som ikke er omtalt foran, gjelder bestemmelsene i "Lov om sameige av 18. juni 1965", med senere endringer.

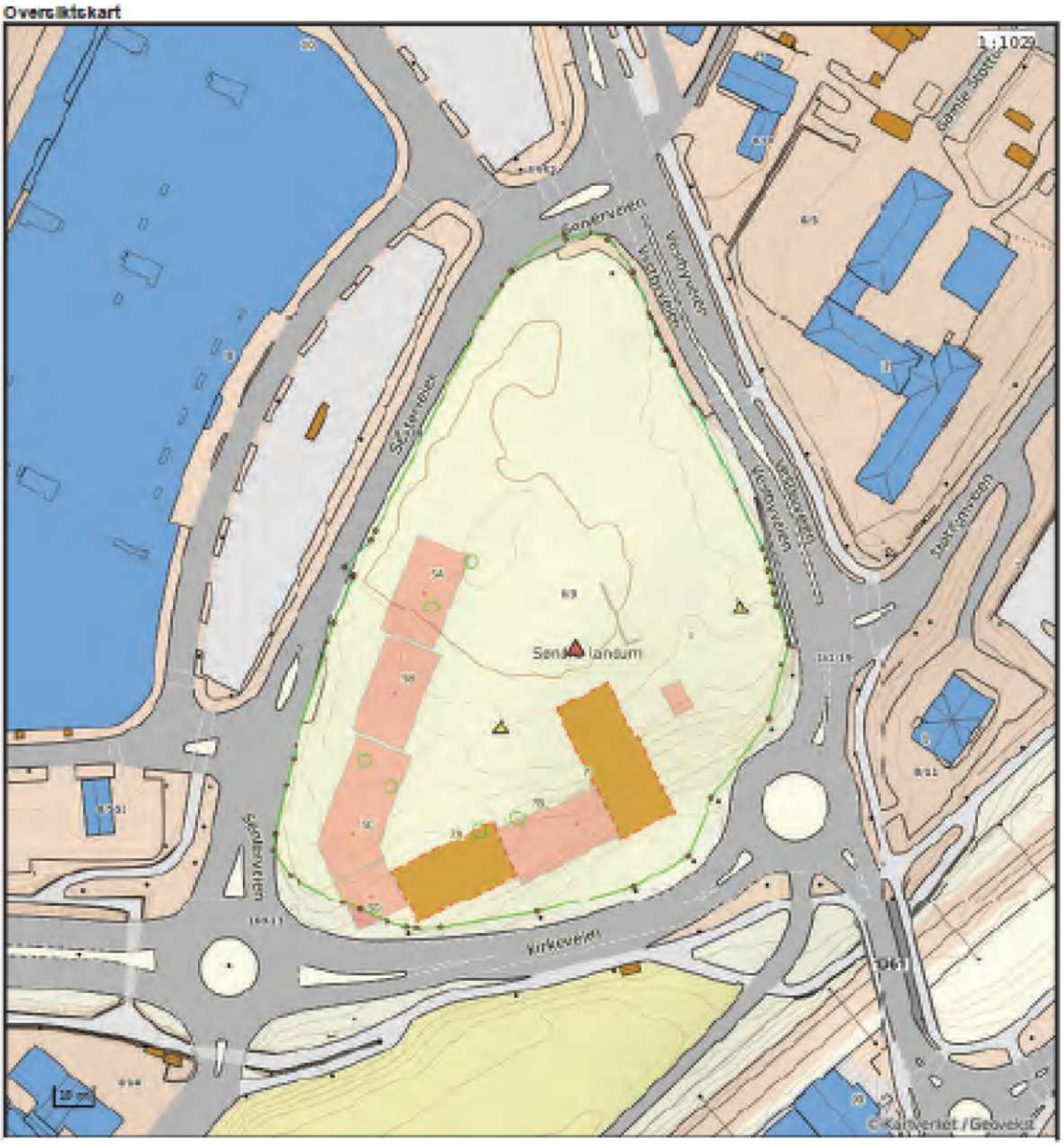
ooOoo

Vedlegg 1: Kart over gnr. bnr. i Vestby.

Utklipp fra www.seeiendom.no over eiendommen 00/000, Vestby

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

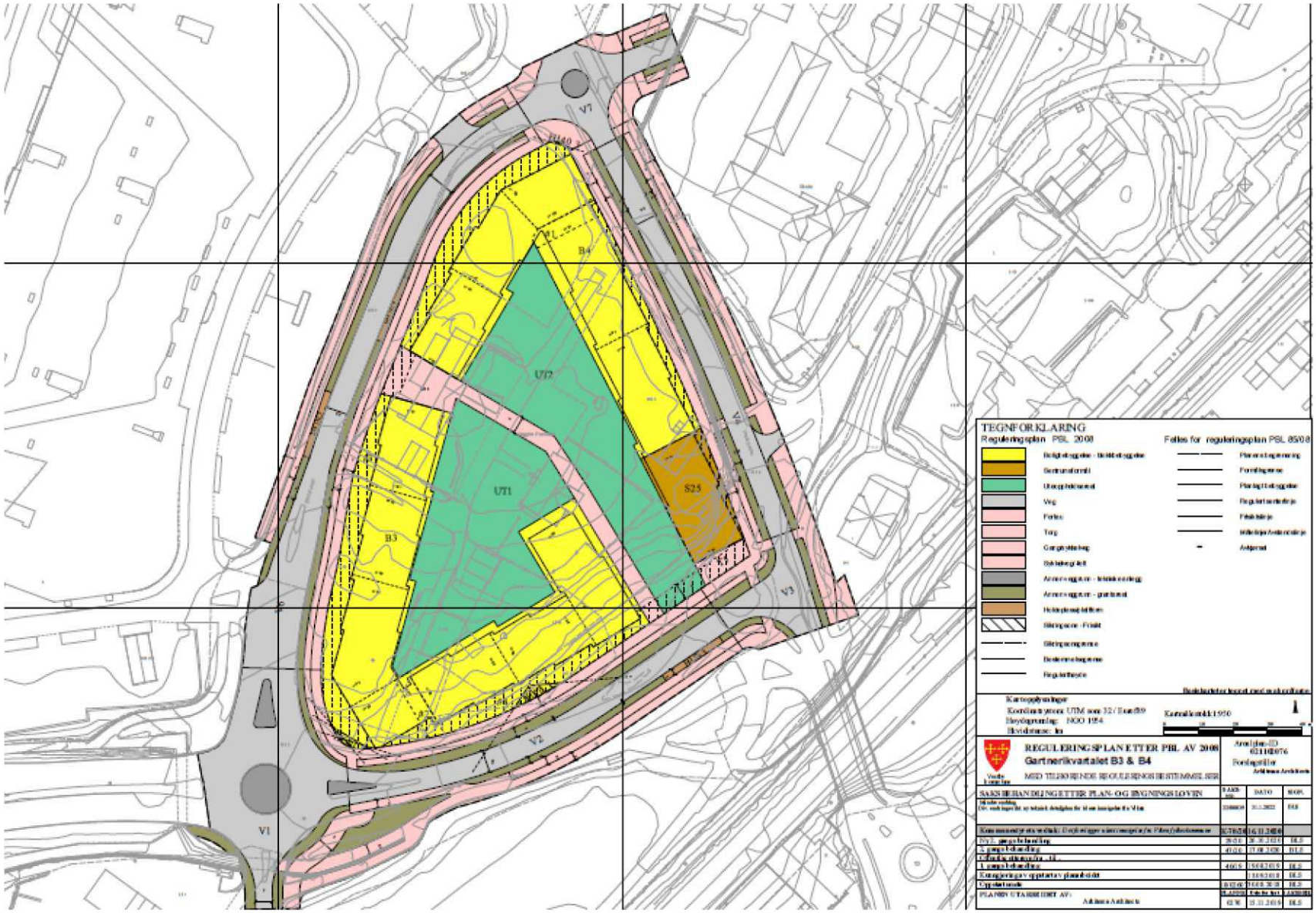
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf



Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

Vestby kommune

Gartnerikvartalet B3 og B4 – Detaljregulering – Bestemmelser

Egengodkjent av kommunestyret 16.11.2020 - Det foreligger uløst innsigelse fra Viken fylkeskommune.
Mindre endring (1) 31.1.2022 av plansjefen (endringer iht. ny teknisk detaljplan for å løse innsigelse fra Viken).

§ 1 Fellesbestemmelser

Alle veier som er omtalt med feltnavn omfatter også tilhørende areal med sykkelvei, fortau og grøntareal.

1.1 Formål

Formålet er å legge til rette for ny boligbebyggelse i henhold til Sentrumsplanen. Bebyggelsen skal opparbeides i en kvartalsstruktur omkring et stort indre gårdsrom.

1.2 Rekkefølgebestemmelser

Det skal ikke gis igangsettingstillatelse eller tillatelse til tiltak i ett trinn før V1-4 og V6 i opprinnelig områderegulering for Vestby sentrum er opparbeidet eller sikret opparbeidet.

Det skal ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest før følgende er opparbeidet:

- GS10 og T5.
- Overvannsløsninger etter kommuneplanens krav.
- Uteoppholdsareal på tak og i gårdsrom. I vinterhalvåret kan krav om ferdigstillelse av leke- og uteoppholdsarealer utsettes til 1.juli dersom det stilles en garanti etter kommunens krav som sikrer slik opparbeidelse.

Rekkefølgekravene gjelder ikke ved opparbeidelse av veianlegg.

1.3. Utomhusplan

Ved søknad om tiltak skal det innsendes utomhusplan for tak og gårdsrom som viser

- hvordan uteoppholdsarealene legges til rette for forskjellig opphold, lek og aktivitet
- materialer og møbler
- vegetasjon, tykkelse på vekstlag og andre betingelser for beplantningen
- universell utforming
- solforhold
- støyskjermingstiltak
- omsøkt tiltak med innganger
- nytt terreng
- belysning
- adkomst, kjøreareal og parkeringsplasser for bil og sykkel
- gangarealer, trapper og ramper med stigningsforhold

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

- gjerder, støttemurer og andre konstruksjoner
- renovasjonspunkt
- varelevering
- håndtering av overvann
- snødeponering
- nettstasjon
- rekkverk og andre le- og sikringstiltak på tak
- snitt og fasadeoppriss av takterrasse
- takoppbygg

1.4 Bruksareal under terreng

Bruksareal medregnes ikke der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå er mindre enn 0,5 meter. Der avstanden er mellom 0,5 og 1,5 meter medtas bruksarealet med 50 %. Der avstanden er over 1,5 meter medtas bruksarealet med 100 %.

1.5 Biologisk mangfold

Det skal ikke plantes svartelistede arter inkludert parklind og sølvlind eller andre arter som kan ha negative miljøkonsekvenser.

1.6 Nærmere undersøkelser

Før det søkes om rammetillatelse eller tillatelse til tiltak i ett trinn skal det gjennomføres

- undersøkelser for å vise at kommuneplanens bestemmelser om overvann og flom kan følges
- undersøkelser for å finne fram til en størst mulig reduksjon, gjenbruk, gjenvinning og eventuell annen nødvendig håndtering av overskuddsmasser
- undersøkelser av svartelistede planter slik at disse kan fjernes på en tilfredsstillende måte
- undersøkelser av grunnforurensning der det er mistanke om det

1.7 Anleggsperioden

Før framkommeligheten eller trafikksikkerheten i gater reduseres på grunn av anleggsarbeid i henhold til denne planen, skal det gjennomføres avbøtende tiltak for å best mulig opprettholde framkommelighet og trafikksikkerhet både for gående, syklende og kjørende.

1.8 Planlagt bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres som regulert på plankartet. Avvik på inntil 1,5 meter fra linjer for planlagt bebyggelse aksepteres, men alle regulerte brudd i fasaden skal opprettholdes.

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

1.9 Parkering

Parkeringsplasser skal utformes og plasseres som anbefalt i kapittel D.7 i Håndbok N100 Veg- og gateutforming fra Statens vegvesen 2017. Parkeringsplasser skal kunne benyttes uavhengig av hverandre. Parkeringsrekker uten gjennomkjøring skal maksimum ha 6 plasser.

Kravet til antall parkeringsplasser skal avrundes opp til nærmeste hele plass.

Bilparkering

Bilparkering innenfor planområdet skal som hovedsak løses i felles parkeringsanlegg under terreng.

Benyttes frikjøp i henhold til kommuneplanens bestemmelser gjelder slike absolutte krav til antall biloppstillingsplasser:

Bolig under 50 m2	0,5 / bolig
Boliger ellers	1,0 / 100 m2 BRA
Forretning/tjenesteyting	1,4 / 100 m2

Dersom frikjøp ikke benyttes er det absolutte kravet til biloppstillingsplasser 120 % av frikjøpsnormene over.

Inntil 5 % av krevde biloppstillingsplasser kan etableres på reserverte plasser utenfor felles parkeringsanlegg for bevegelseshemmede, korttidsparkering for kunder, varelevering og til drift av eiendommen. Disse plassene kan legges på terreng.

Parkeringsanlegg skal ha en fri høyde på minst 2,4 meter. Inntil 10 % av anlegg tillates med en redusert fri høyde på minst 2,1 meter.

Inntil 3 % av biloppstillingsplassene skal erstattes med MC parkering når de bygges.

Minst 20 % av biloppstillingsplassene skal ha lademulighet med egne elbilkontakter. Av disse skal minst 40 % kunne lades samtidig. I tillegg skal minst 30 % av plassene være forberedt for lademulighet (plass til egen strømkurs i sikringsskap og trekkrør fram til parkeringsplassen).

Minst 5 % av biloppstillingsplassene skal reserveres for bevegelseshemmede og plasseres nært målpunkt.

Parkeringskjeller under terreng skal plasseres innenfor feltene B3, B4, S25, GS10, UT1, UT2 og T5. Innkjøring til parkeringskjeller skal være fra Kirkeveien (V2) slik det er vist på plankartet.

Det kan tillates bygging av flere parkeringsplasser, under forutsetning at disse parkeringsplassene er åpne for alle, er en del av en felles parkeringsordning for Vestby sentrum og at det totale antallet parkeringsplasser for områdereguleringen for Vestby sentrum ikke overstiges, med tillegg for eksisterende innfartsparkerings-plasser for jernbanen som går tapt gjennom utbyggingen av Vestby sentrum.

Sykkelparkering

Sykkelparkeringsplasser skal plasseres under tak og nær inngangspartier eller heis.

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

Minst 50 % av plassene pluss plass til sykkelvogner, ekstra brede sykler, HC-scootere o.l. skal være innelåst og med tilgang til ladning og luft. Sykkelparkerings-plasser på offentlig veigrunn mellom kjørevei og omsøkt bebyggelse kan medregnes som inntil 10 % av de krevde plassene.

Det settes slike minimumskrav til sykkelparkeringsplasser:

Bolig	2 / bolig
Forretning/tjenesteyting	2 / 100 m2

1.10 Støy

I tillegg til kommuneplanens bestemmelser om støy gjelder:

Det tillates oppført boenheter i gul og rød støysone. Slike boenheter skal ha tilgang til stille side og uteoppholdsarealer der grenseverdier gitt i tabell 3 i T-1442/2016 er tilfredsstilt. Minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal vende mot stille side.

Unntak gjøres for leiligheter som ikke får tilgang til naturlig stille side. For disse leilighetene skal det benyttes tiltak på balkonger og vinduer for å oppnå lydnivå Lden=55 dB utenfor vindu og på uteplass. Innglassing skal kunne åpnes i minst 2/3 av balkongens bredde.

Alle boenheter i rød og gul støysone skal ha balansert ventilasjon. Vinduer i soverom på støyutsatt side og som samtidig er solekseponert, skal ha utvendig solavskjerming. Det må dokumenteres godt inneklima, spesielt med tanke på behov for kjøling.

1.11 Utnyttelse

Maksimal bruksareal for feltene B3, B4 og S25 er til sammen 31.380 m^2-BRA. I tillegg kan det opparbeides drivhus på tak og i uteoppholdsareal UT1 og UT2 på inntil 800 m^2-BRA. 100 m^2 av dette kan benyttes til felleshus på tak.

1.12 Minste uteoppholdsareal

Minste uteoppholdsareal er MUA=17,6 m^2 pr. bolig. Ikke overbygd del av terrasser og takterrasser kan regnes med i uteoppholdsarealet.

1.13 Estetikk og utforming

Bygninger, anlegg og uteområder skal ha god arkitektonisk kvalitet med stor variasjon. Løsninger skal utformes slik at disse samspiller både estetisk og bruksmessig.

Bygninger skal utformes slik de er vist i fasadeoppriss datert 20.5.2020. Fasadeopprissene viser maksimal utnyttelse, lavere utnyttelse kan godkjennes.

Fasader skal ha en kombinasjon av tegl, glass eller tre som bidrar til variasjon. Teglfasader skal opparbeides i rød, lys og mørk tegl. Minimum 60 % av fasaden skal ha farge som er i henhold til fargepalett beskrevet i «Temaprogram møblering.

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

Estetisk plan Vestby sentrum», datert 26.8.2019.

Vinduspartier og karnapper skal opparbeides i tre, sink eller aluminium. I fasade mot gate skal vinduer variere i størrelse og plassering for å skape variasjon.

Fasader mot gate skal opparbeides med vertikale forskyvninger, slik det er vist på plankartet. Høye lukkede sokkeletasjer mot offentlig gate tillates ikke.

Drivhus skal opparbeides i glass.

Arealene UT1, UT2, GS10 og T5 skal ha en enhetlig utførelse. Det skal velges et helhetlig grep hva angår belegg, beplantning, møblering og andre formingsdetaljer. Harde flater, trapper og kantstein skal være steinbelagt. Møblering i gårdsrommet skal være i henhold til anbefalte løsninger for utforming av sittebenker og bord i «Temaprogram møblering. Estetisk plan Vestby sentrum», datert 26.8.2019.

1.14 Balkonger o.l.

Alle fasader skal ha utvendige eller integrerte balkonger i varierte størrelser. Utvendige balkonger skal forskyves i forhold til hverandre, slik at det skapes variasjon i fasaden. Rekkverk på balkonger skal være i glass eller metall. Balkonger skal være på minimum 3 m^2 og maksimalt krage ut 2,0 meter. Utkraging tillates ikke over offentlig veg eller gate. Karnapper og andre mindre fasadeutspring kan maksimalt krage ut 0,6 meter. Balkonger, karnapper og andre fasadeutspring som krager ut fra fasadelivet, skal minimum ha en netto høyde over terreng på 3,0 meter. Innglassing tillates kun der det kreves avbøtende tiltak for støy.

1.15 Gesimshøyde

Høyden på byggene skal variere slik det er vist med maksimale gesimshøyder angitt på plankartet. I tillegg tillates 3,0 meter for drivhus og heis/trapperom for utgang til takterrasser og 2,0 meter for transparent støyskjerming og tekniske anlegg. Heis/trapperom, drivhus og tekniske anlegg skal trekkes minimum 2,0 meter inn fra gesims.

1.16 Renovasjon

Renovasjonsløsninger legges under bakken.

1.17 Takterrasser

Det skal etableres takterrasser. Bestemmelsene i § 4 gjelder også for takterrassene. Minst 15 % av arealene for takterrassene skal beplantes med trær, busker og stauder. Utformingen skal også sørge for le for dominerende vindretninger.

Takterrasser, drivhus og felleshus skal være felles for feltene B3, B4 og S25.

1.18 Avkjørsel fra Kirkeveien til felt B3

Avkjørselen skal utformes i henhold til kravene for utforming av avkjørsel i Statens vegvesen håndbok N100 kapittel 4.1.4.1. Dette innebærer at avkjørselen skal ha et jevnt fall på max 2,5 % de første 2 m fra gang-/sykkelvei. På de neste 3 m bør avkjørselen ha en naturlig overgangskurve til avkjørselens videre forløp. Krav til frisikt framgår av plankartet og § 6.

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

§ 2 Boligbebyggelse - Blokkbebyggelse

I B3 og B4 kan det oppføres blokkbebyggelse for boliger med tilhørende anlegg.

Mot Kirkeveien (V2), Senterveien (V6) og uteoppholdsareal skal det etableres private forhager/terrasser. Mot fortau skal disse beplantes med trær og hekker som skjermer for innsyn. Det tillates opparbeidet mur med en maksimal høyde på 0,5 meter for terrassering mot fortau og mot uteoppholdsarealer.

Innenfor bestemmelsesområde #1 og #2 skal det opparbeides en port/passasje mellom uteoppholdsarealer og fortau som er åpen for alle beboere i B3, B4 og S25.

§ 3 Sentrumsformål

I S25 kan det oppføres blokkbebyggelse for boliger, forretninger, bevertning og offentlig/privat tjenesteyting. Andre formål enn bolig kan bare etableres i førsteetasje mot offentlig torg (T5). Uavhengig av formål, skal førsteetasje mot offentlig torg (T5) ha en romhøyde på minst 4,0 meter.

Det tillates ikke lagring eller lagerfunksjoner i første etasje mot Vestbyveien (V4) og offentlig torg (T5). Det tillates ikke foliering eller andre løsninger som lukker vindusflater ut mot offentlige gater og byrom.

Forretning/bevertning/offentlig eller privat tjenesteyting skal ha hovedinngang for publikum fra offentlig torg (T5).

§ 4 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsarealene UT1, UT2 skal være felles for feltene B3, B4 og S25.

Uteoppholdsarealene skal ha en utforming som gir mulighet for opphold, sosialt samkvem, rekreasjon, lek og spill hele året. Arealene skal kunne brukes av ulike aldersgrupper og legge til rette for samhandling mellom barn, unge, voksne og eldre, uavhengig av funksjonsevne.

Minst 20 % av arealene skal beplantes med trær, busker og stauder. Beplantning skal opparbeides i plantekasser i granitt med minimum 0,8 meter dybde på jord. Gressarealer kommer i tillegg.

Det skal skilles og skjermes fysisk ved bruk av beplantning, levegger, natursteins-murer o.l. mellom felles og private uteoppholdsarealer.

Mellom uteoppholdsarealets to nivåer skal det opparbeides et amfi med sitteplasser i tre, granitt eller betong.

Det tillates etablert drivhus, felleshus, trafokiosker, overdekning av uteplasser, sykkelparkering og renovasjonsløsninger.

Det skal etableres en eller flere sandlekeplasser på til sammen minimum 150 m^2. Lekeplassene skal som minimum opparbeides med egnet huske, klatrestativ, trampoline, benk og bord.

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

§ 5 Samferdselsanlegg

Alle samferdselsanlegg skal være offentlige.

Torg T5 skal ha møblering som legger til rette for opphold. Sykkelparkering tillates. Bruk av vegetasjon skal vektlegges for å sikre høy kvalitet, variasjon og opplevelse gjennom året. Lokal overvannshåndtering kan benyttes som et opplevelses- og estetisk element. Gjerder tillates ikke.

Bussholdeplassene BUS1, BUS2 og BUS3 skal opparbeides som kantstopp.

I grøntareal langs gater skal det etableres alléer og annen vegetasjon. I tillegg kan området benyttes til gatemøblering som benker, søppelkasser, sykkelparkering o.l.

§ 6 Frisiktsone

Innenfor hensynssonen H140 skal terreng, vegetasjon, plassering av innretninger og gjenstander, herunder parkering, ikke stikke høyere enn 0,5 meter over planet som dannes mellom de tilstøtende veiene. Enkeltstående stammetrær og lignende, som ikke hindrer sikten kan tillates.

Vedlegg – Fasadeoppriss 20.5.2020

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

Fasadeoppriss 20.5.2020



Fasadeoppriss - Kirkeveien



Fasadeoppriss - Vestbyveien



Fasadeoppriss - Senterveien, nord



Fasadeoppriss - Senterveien, vest



Fasadeoppriss - Senterveien, syd

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

304-24-9012 Gartneritaket trinn 2 - Ubekreftet grunnboksrapport inkl eiendommens rettigheter

NORKART

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom

Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

Kommune: 3216 VESTBY

Grunneiendom: Gnr: 8 Bnr: 3

Data uthentet: 08.08.2024 kl. 09:57

Oppdatert per: 08.08.2024 kl. 09:57

Grunnboksinformasjon

Hjemmelsopplysninger

Rettighetshavere til eiendomsrett

2017/208838-1/200 Hjemmel til eiendomsrett Tinglyst

08.03.2017

Vederlag: NOK 22.831.234

KJØPER:VESTBY KVARTALET I AS IDEELL: 1/1

Org.nr: 990532060

Gjelder denne registerenheten med flere

Heftelser

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

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

1912/900148-1/5 Bestemmelse om vannledn. Tinglyst

13.11.1912

:Knr:3216 Gnr:8 Bnr:11

Bestemmelse om benyttelse

Gjelder denne registerenheten med flere

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

1939/2827-2/5 Erklæring/avtale Tinglyst

12.10.1939

:Knr:3216 Gnr:8 Bnr:22

Bestemmelse om kloakkledning

Gjelder denne registerenheten med flere

1959/4365-2/5 Elektriske kraftlinjer Tinglyst

19.10.1959

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Gjelder denne registerenheten med flere

1961/3665-2/5 Bestemmelse om veg Tinglyst

30.08.1961

:Knr:3216 Gnr:8 Bnr:59

Gjelder denne registerenheten med flere

1963/2714-1/5 Bestemmelse om vannledn. Tinglyst

06.06.1963

Vegvesenets betingelser vedtatt

Gjelder denne registerenheten med flere

1974/8488-1/5 Bestemmelse om bebyggelse Tinglyst

29.10.1974

:Knr:3216 Gnr:8 Bnr:171

BYGGEFORBUD PÅ NÆRMERE ANGITT AVSTAND

Gjelder denne registerenheten med flere

1976/5031-1/5 Bestemmelse om veg Tinglyst

23.06.1976

:Knr:3019 Gnr:8 Bnr:264

:Knr:3216 Gnr:8 Bnr:3

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: 3019-8/489

Gjelder denne registerenheten med flere

1977/2582-1/5 Erklæring/avtale Tinglyst

25.03.1977

BYGGEFORBUD PÅ NÆRMERE ANGITT AVSTAND

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

Overført fra: 3019-8/491

Gjelder denne registerenheten med flere

1985/13373-2/5 Bestemmelse om veg Tinglyst

14.11.1985

:Knr:3019 Gnr:8 Bnr:264

Bestemmelse om vannrett

Gjelder denne registerenheten med flere

1988/10795-1/5 Best. om vann/kloakkledn. Tinglyst

20.10.1988

:Knr:3216 Gnr:8 Bnr:14

:Knr:3216 Gnr:8 Bnr:533

Gjelder denne registerenheten med flere

2000/11842-4/5 Best. om adkomstrett Tinglyst

29.12.2000

:Knr:3216 Gnr:7 Bnr:27

:Knr:3216 Gnr:8 Bnr:53

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

2002/2299-1/5 Erklæring/avtale Tinglyst

11.03.2002

:Knr:3216 Gnr:8 Bnr:1

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

2010/364700-1/200 Forkjøpsrett Tinglyst

21.05.2010

Rettighetshaver:VESTBY KVARTALET I AS

Org.nr: 990532060

Rettighetshaver:VESTBY SENTER AS

Org.nr: 977051479

Gjelder ca 8 dekar.

Overført fra: 3019-8/579

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

Gjelder denne registerenheten med flere

2010/364733-1/200 Transport av rettighetshaver Tinglyst

21.05.2010

Fra:VESTBY SENTER AS

Org.nr: 977051479

Til:VESTBY KVARTALET I AS

Org.nr: 990532060

2022/737353-1/200 Sletting Tinglyst

05.07.2022 21:00

2023/691451-1/200 Pantedokument Tinglyst

29.06.2023 21:00

BELØP: NOK 1.750.000.000

Panthaver:DNB BANK ASA

Org.nr: 984851006

Gjelder denne registerenheten med flere

2024/1360629-1/200 Bestemmelse om veg Tinglyst

24.04.2024 21:00

Kan ikke slettes uten samtykke fra:VESTBY KOMMUNE

Org.nr: 943485437

:Knr:3216 Gnr:8 Bnr:594

bestemmelse om bruksrett til trafikkareal og adkomstvei

Bestemmelse om drift og vedlikehold

2024/1360666-1/200 Bestemmelse om vann/kloakk Tinglyst

24.04.2024 21:00

Kan ikke slettes uten samtykke fra:VESTBY KOMMUNE

Org.nr: 943485437

:Knr:3216 Gnr:8 Bnr:595

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Grunndata

0/900501-1/5 Opprettelse av matrikkelenheten Tinglyst

OPPRETTELSE - BESTÅENDE EIENDOM

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

1912/900087-1/5 Registrering av grunn Tinglyst

30.09.1912

Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:3216 Gnr:8 Bnr:11

1920/900099-1/5 Registrering av grunn Tinglyst

21.07.1920

Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:3216 Gnr:8 Bnr:14

1920/900100-1/5 Registrering av grunn Tinglyst

21.07.1920

Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:3216 Gnr:8 Bnr:15

1921/900210-1/5 Registrering av grunn Tinglyst

03.12.1921

Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:0211 Gnr:8 Bnr:17

1938/688-1/5 Registrering av grunn Tinglyst

21.03.1938

Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:3019 Gnr:8 Bnr:21

1939/1702-1/5 Registrering av grunn Tinglyst

22.06.1939

Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:3216 Gnr:8 Bnr:22

1942/1681-1/5 Registrering av grunn Tinglyst

03.06.1942

Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:0211 Gnr:8 Bnr:23

1951/5184-1/5 Registrering av grunn Tinglyst

11.12.1951

Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:0211 Gnr:8 Bnr:35

1958/4210-1/5 Registrering av grunn Tinglyst

13.11.1958

Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:0211 Gnr:8 Bnr:48

1959/4364-1/5 Registrering av grunn Tinglyst

19.10.1959

Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:3216 Gnr:8 Bnr:53

1959/4365-1/5 Registrering av grunn Tinglyst

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

19.10.1959

Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:3216 Gnr:8 Bnr:54

1961/2763-1/5 Registrering av grunn Tinglyst

29.06.1961

Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:0211 Gnr:8 Bnr:57

1961/2764-1/5 Registrering av grunn Tinglyst

29.06.1961

Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:0211 Gnr:8 Bnr:58

1961/2765-1/5 Registrering av grunn Tinglyst

29.06.1961

Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:3216 Gnr:8 Bnr:59

1962/5728-1/5 Registrering av grunn Tinglyst

10.12.1962

Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:0211 Gnr:8 Bnr:67

1963/3343-1/5 Registrering av grunn Tinglyst

09.07.1963

Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:3216 Gnr:8 Bnr:73

1963/3344-1/5 Registrering av grunn Tinglyst

09.07.1963

Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:3216 Gnr:8 Bnr:71

1963/3985-1/5 Registrering av grunn Tinglyst

22.08.1963

Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:3216 Gnr:8 Bnr:74

1963/6517-2/5 Registrering av grunn Tinglyst

19.12.1963

Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:0211 Gnr:8 Bnr:110

1964/5152-1/5 Registrering av grunn Tinglyst

19.09.1964

Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:3216 Gnr:8 Bnr:126

1965/5336-1/5 Registrering av grunn Tinglyst

15.10.1965

Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:3216 Gnr:8 Bnr:135

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

1966/5452-1/5 Registrering av grunn Tinglyst

28.10.1966

Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:3216 Gnr:8 Bnr:175

1966/5453-1/5 Registrering av grunn Tinglyst

28.10.1966

Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:3216 Gnr:8 Bnr:176

1966/6179-1/5 Registrering av grunn Tinglyst

05.12.1966

Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:3216 Gnr:8 Bnr:178

1966/6180-1/5 Registrering av grunn Tinglyst

05.12.1966

Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:3216 Gnr:8 Bnr:179

1966/6181-1/5 Registrering av grunn Tinglyst

05.12.1966

Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:3216 Gnr:8 Bnr:180

1967/4910-1/5 Registrering av grunn Tinglyst

26.09.1967

Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:3216 Gnr:8 Bnr:183

1967/4911-1/5 Registrering av grunn Tinglyst

26.09.1967

Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:0211 Gnr:8 Bnr:184

1967/5401-1/5 Registrering av grunn Tinglyst

19.10.1967

Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:3216 Gnr:8 Bnr:186

1968/4802-1/5 Registrering av grunn Tinglyst

13.09.1968

Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:3216 Gnr:8 Bnr:188

1969/4306-1/5 Registrering av grunn Tinglyst

15.07.1969

Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:3216 Gnr:8 Bnr:195

1969/5747-1/5 Registrering av grunn Tinglyst

24.09.1969

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:3216 Gnr:8 Bnr:196

1970/7909-1/5 Registrering av grunn Tinglyst

19.12.1970

Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:0211 Gnr:8 Bnr:263

1971/436-1/5 Registrering av grunn Tinglyst

25.01.1971

Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:3019 Gnr:8 Bnr:264

1976/5024-1/5 Registrering av grunn Tinglyst

23.06.1976

Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:3019 Gnr:8 Bnr:490

1976/5025-1/5 Registrering av grunn Tinglyst

23.06.1976

Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:3019 Gnr:8 Bnr:489

1976/5026-1/5 Registrering av grunn Tinglyst

23.06.1976

Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:3216 Gnr:8 Bnr:488

1976/5027-1/5 Registrering av grunn Tinglyst

23.06.1976

Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:0211 Gnr:8 Bnr:487

1977/5472-1/5 Registrering av grunn Tinglyst

29.06.1977

Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:3216 Gnr:8 Bnr:492

1977/5473-1/5 Registrering av grunn Tinglyst

29.06.1977

Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:3216 Gnr:8 Bnr:493

1977/5474-1/5 Registrering av grunn Tinglyst

29.06.1977

Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:3216 Gnr:8 Bnr:494

1977/5475-1/5 Registrering av grunn Tinglyst

29.06.1977

Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:3216 Gnr:8 Bnr:495

1977/5476-1/5 Registrering av grunn Tinglyst

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

29.06.1977

Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:3216 Gnr:8 Bnr:496

1977/5477-1/5 Registrering av grunn Tinglyst

29.06.1977

Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:3216 Gnr:8 Bnr:497

1977/5478-1/5 Registrering av grunn Tinglyst

29.06.1977

Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:3216 Gnr:8 Bnr:498

1977/5479-1/5 Registrering av grunn Tinglyst

29.06.1977

Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:3216 Gnr:8 Bnr:499

1978/7858-1/5 Registrering av grunn Tinglyst

20.09.1978

Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:3216 Gnr:8 Bnr:507

1979/906754-1/5 Registrering av grunn Tinglyst

23.07.1979

Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:0211 Gnr:8 Bnr:508

1981/1267-1/5 Registrering av grunn Tinglyst

10.02.1981

Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:3216 Gnr:8 Bnr:511

1981/1269-1/5 Registrering av grunn Tinglyst

10.02.1981

Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:0211 Gnr:8 Bnr:513

1981/1270-1/5 Registrering av grunn Tinglyst

10.02.1981

Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:3216 Gnr:8 Bnr:514

EIENDOMMEN ER GATEGRUNN

1981/1271-1/5 Registrering av grunn Tinglyst

10.02.1981

Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:3216 Gnr:8 Bnr:515

1981/1272-1/5 Registrering av grunn Tinglyst

10.02.1981

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:3216 Gnr:8 Bnr:516

1985/7280-1/5 Registrering av grunn Tinglyst

04.07.1985

Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:3019 Gnr:8 Bnr:525

1991/4514-1/5 Registrering av grunn Tinglyst

20.06.1991

Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:3216 Gnr:8 Bnr:535

Midlertidig forretning avh. 18/12-90 Areal: ca. 15.000,- m2.

2006/598817-1/200 Registrering av grunn Tinglyst

01.12.2006

Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:3216 Gnr:8 Bnr:552

2006/598825-1/200 Registrering av grunn Tinglyst

01.12.2006

Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:3216 Gnr:8 Bnr:553

2006/598837-1/200 Registrering av grunn Tinglyst

01.12.2006

Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:0211 Gnr:8 Bnr:554

2010/915662-1/200 Registrering av grunn Tinglyst

22.11.2010

Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:3216 Gnr:8 Bnr:555

2010/915696-1/200 Registrering av grunn Tinglyst

22.11.2010

Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:3216 Gnr:8 Bnr:556

2011/911115-1/200 Registrering av grunn Tinglyst

04.11.2011

Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:3216 Gnr:8 Bnr:574

2012/333721-1/200 Registrering av grunn Tinglyst

30.04.2012

Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:3019 Gnr:8 Bnr:579

2020/434575-1/200 Omnummerering ved kommuneendring Tinglyst

01.01.2020 00:00

2022/737398-1/200 Sammenslåing Tinglyst

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

05.07.2022 21:00

Denne matrikkelenheten er sammenslått med:Knr:3019 Gnr:8 Bnr:575

Denne matrikkelenheten er sammenslått med:Knr:3019 Gnr:8 Bnr:579

Denne matrikkelenheten er sammenslått med:Knr:3019 Gnr:8 Bnr:21

Denne matrikkelenheten er sammenslått med:Knr:3019 Gnr:8 Bnr:264

Denne matrikkelenheten er sammenslått med:Knr:3019 Gnr:8 Bnr:489

Denne matrikkelenheten er sammenslått med:Knr:3019 Gnr:8 Bnr:490

Denne matrikkelenheten er sammenslått med:Knr:3019 Gnr:8 Bnr:491

Denne matrikkelenheten er sammenslått med:Knr:3019 Gnr:8 Bnr:525

2024/891651-1/200 Omnummerering ved kommuneendring Tinglyst

01.01.2024 00:00

2024/1360596-1/200 Registrering av grunn Tinglyst

24.04.2024 21:00

Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:3216 Gnr:8 Bnr:594

2024/1360604-1/200 Registrering av grunn Tinglyst

24.04.2024 21:00

Utskilt fra denne matrikkelenhet:Knr:3216 Gnr:8 Bnr:595

Rettigheter på andre eiendommer

Rettigheter på 3216-8/71

i eiendomsrett

1963/4453-6/5 Bestemmelse om veg Tinglyst

14.09.1963

:Knr:3216 Gnr:8 Bnr:3

Rettigheter på 3216-8/135

i eiendomsrett

1965/6277-3/5 Bestemmelse om veg Tinglyst

26.11.1965

:Knr:3216 Gnr:8 Bnr:3

Rettigheter på 3216-8/595, 3216-8/594/0/1-4

i eiendomsrett

1976/5031-1/5 Bestemmelse om veg Tinglyst

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

23.06.1976

Overført fra: 3019-8/489

:Knr:3019 Gnr:8 Bnr:264

:Knr:3216 Gnr:8 Bnr:3

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: 3019-8/489

Gjelder denne registerenheten med flere

Rettigheter på 3216-8/594/0/1-4

i eiendomsrett

2024/1674732-1/200 Bestemmelse om adkomstrett Tinglyst

08.07.2024 21:00

:Knr:3216 Gnr:8 Bnr:3

Gjelder gang-, kjøre- og sykkeladkomst

Bestemmelse om vedlikehold

Bestemmelse om solidaransvar

Gjelder denne registerenheten med flere

Rettigheter på 3216-8/595

i eiendomsrett

2024/1778264-1/200 Bestemmelse om bebyggelse Tinglyst

07.08.2024 21:00

:Knr:3216 Gnr:8 Bnr:3

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

Rapportmal: 'grunnbok' Versjon: '08102019.1' © Norkart AS

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

Kartverket

PRIVATMEGLEREN NYEBOLIGER OSLO
POSTBOKS 1747 VIKA
0121 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 304-24-9012 (Anniken Taranger Aasgaard)
Vår referanse: 3548086/24604713
Bestilling: C3 2024-08-09 (6) 7

Dato
09.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4365	5	19.10.1959	ELEKTRISKE KRAFTLINJER REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3216 VESTBY	8	3	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1959/4365/5
Uthentet 2024-08-09 09:15

8/54

Ytre Follo Grensekommisjonskontor
Dagbok nr. 4365/1959 19/10.

Henvisning:
J.nr. 101/59.
Kart
Tekst

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.[1]

Tirs dag den 13. oktober 19 59 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over

gården Randum söndre gr.nr. 8. br.nr. 3

av skyld mark 5,25 i Vestby herred

Forretningen er forlangt av Liv Mikkelsen

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[2]

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene Sverre Hansen og Hans Nilsen.

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn:[3] Begge har gitt forsikring.

Ved forretningen møtte:[4]

Av partene: Amund Mikkelsen mötte for g. nr. 8, b. nr. 3.

Av naboer:

Over den nordre del av gården som er fraskilt meddeles her følgende grensebeskrivelse:[5]

---

[1]) Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 22/2 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.

[2]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

[3]) Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6-17 § 20 skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»

[4]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.

[5]) Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettigede til å få sine påstander i beskrivelsen og de påstätte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.

Nr. 147 a, Lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 7.58.
Finansdepartementets formular

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1959/4365/5
Uthentet 2024-08-09 09:15

Tomtens grenser som er merket med bolter måler:

I nord mot g. nr. 8, b. nr. 3 : 30,50 m.

I øst mot g. nr. 8, b. nr. 3 : 25,60 m.

I syd mot g. nr. 8, b. nr. 3 : 28,70 m.

I vest mot g. nr. 8, b. nr. 3 : 10,20 + 15,50 m.

Arealet er 772 m^2.

Parsellen skal anvendes til:[1] Byggetomt.

skylden for de n fraskilte del ble bestemt til 0,01 mark.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 5,24 mark. De n fraskilte del er gitt bruksnavn:[2] Skogås.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredskriveren) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kartvitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at oppmålingssjefen skal besørge forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriveren) til tinglysing.

Forretningen sluttet.

OPPMÅLINGSSJEFEN * I VESTBY *

Olav Skomedal./s/.

Sverre Hansen./s/. Hans Nilsen./s/.

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

Olav Skomedal

Olav Skomedal.

[1]) Ufylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.
[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 9/2 1923 nr. 2 § 21).

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

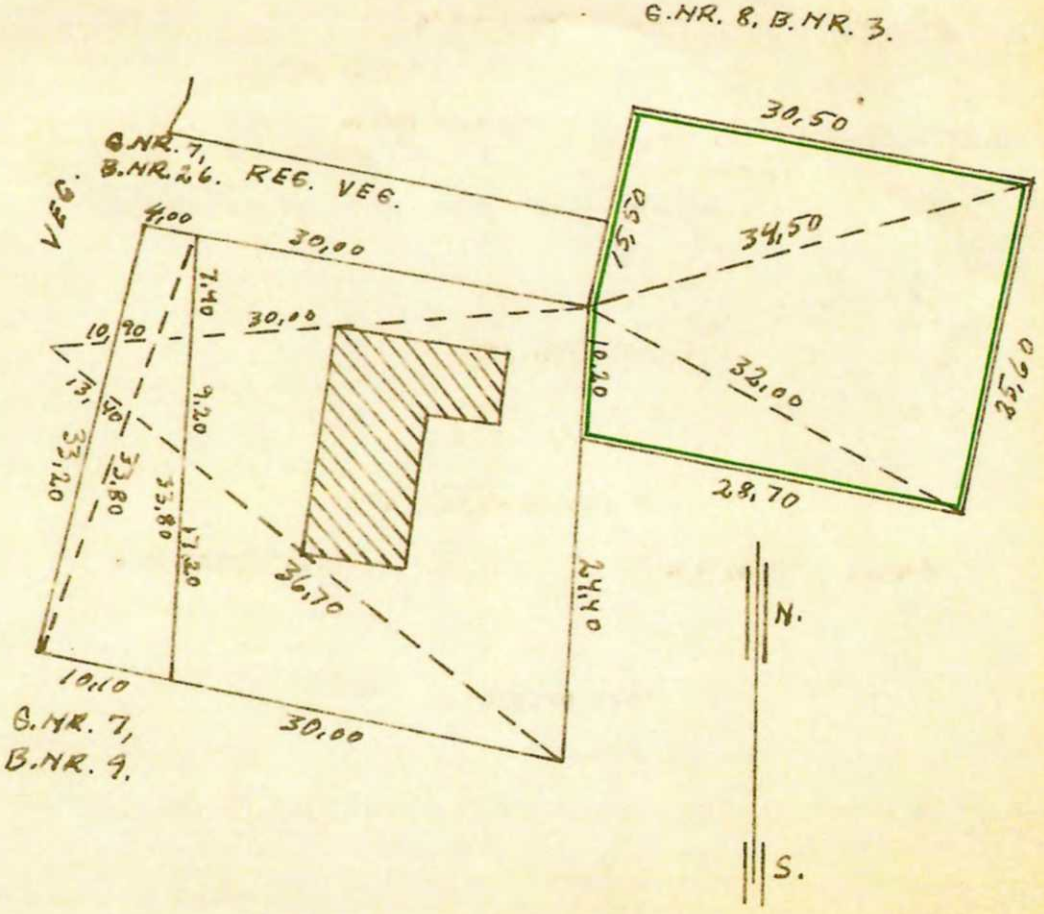
Kart

over parsell nr. ..... av gr.nr. 8 br.nr. 3

Randum søndre i Vestby.
(eiendommens navn)

AREAL = 772 m².

M. = 1:500.



Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1959/4365/5
Uthentet 2024-08-09 09:15

Er delingen godkjent av bygningsrådet?

Stadfestet reguleringsplan.

Antatt til tinglysing ..... 19 .....

Tinglyst ved dom 19/10. 1959.

De fraskilte del ..... har fått gr.nr. 8, br.nr. 57.
Gnrbnr kv. 5, beholdt.

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

Kartverket

PRIVATMEGLEREN NYEBOLIGER OSLO
POSTBOKS 1747 VIKA
0121 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 304-24-9012 (Anniken Taranger Aasgaard)
Vår referanse: 3548087/24604718
Bestilling: C3 2024-08-09 (6) 5

Dato
09.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3665	5	29.8.1961	BESTEMMELSE OM VEG FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3216 VESTBY	7	26	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1961/3665/5
Uthentet 2024-08-12 11:46

Stemplet her den 30/8-61 med kr 50,-

Dagbok nr. 3665 i 61 30/8.

Formularen er godkjent av
Den Norske Stats Husbank
som bankens skjema nr. 25.

FESTEKONTRAKT[1]

§ 1.

Partene og tomta.

Undertegnede Liv Mikkelsen

født 5.6-1917 som eier av eiendommen Söndre Randem

gr.nr. 8 br.nr. 3. og gr. nr. 7. bnr. 26.
Eiendommens navn (evt. veinavn og nr.) gnr., bnr., skyldmark eller gatenavn og nr.

i Vestby kommune, Akershus fylke

fester herved bort til Svein Hansson

født 14.7-26 en hustomt stor 1018 m² av eiendommen.

8/1/28

§ 2.

Nærmere bestemmelse og beskrivelse av tomta.

Jamf. målebrev.
Tomta har fått gnr. 8 bnr. 59. og gnr. 7. bnr. 28.

§ 3.

Festeavgiften.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 200, kroner tohundre 00/100.

beregnet etter 5 % om året av tomteverdi kr. 4.000,-

Festeavgiften betales halvårlig etterskuddsvis hvert års 1/12

og 1/6.

[1]) Festekontrakten må stemples (forsynes med stempelmerker) innen 30 dager etter utstedelsen.
Når festekontrakten sendes til tinglysing må:
a. avskrift av kontrakten med alle påtegninger og underskrifter m. v. medsendes,
b. tinglysingsdommeren anmodes om å påføre kontrakten anmerkning om heftelser (pengeheftelser, grunnbyrder o. l.),
c. et tilstrekkelig beløp til tinglysingsgebyr, attestgebyr og returporto medsendes.

Nr. 39 a.
PÅ LAGER: SEM & STENERSEN A/S. OSLO
4—58.

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1961/3665/5
Uthentet 2024-08-12 11:46

§ 4.

Sikkerheten for festeavgiften.

Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg panterett i de bygninger som oppføres på tomta.

Hvis bygningen(e) er pantsatt til Den Norske Stats Husbank, skal grunneieren til en hver tid dog bare ha prioritet for forfallen avgift for inntil ett år (foruten retten til fremtidig avgift).

Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er grunneieren berettiget til uten søksmål å inndrive den forfalne avgift og å sette bygningen(e) til tvangsauksjon.

§ 5.

Festetiden.

Festetiden skal være 99 år.

Etter festetidens utløp skal festeren ha rett til å innløse tomta etter dens verdi på løsningstiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere, dersom ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår eller etter lovlig skjønn overta bygningen(e) på tomta og godtgjøre verdiøkningen av tomta som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere.

§ 6.

Overdragelse eller pantsettelse av festeretten.

Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i henhold til denne kontrakt, når dette skjer i samband med ovedragelse eller pantsettelse av bygningen(e) på tomta.

I tilfelle av tvangssalg av bygningen(e) er kjøperen berettiget til å overta festeretten.

§ 7.

Særlige vilkår så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomta av Den Norske Stats Husbank.

Så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomta av Den Norske Stats Husbank skal:

a. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
b. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
c. Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
d. Husbanken eller kommunen i tilfelle av festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetiden eller evt. lånets løpetid.

§ 8.

Spesielle vilkår.

Leiens størrelse kan revideres hvert 20-tjyende år etter krav fra en av partene.

A nlegg av vann, kloakk og vei samt inngjerding av tomten påviler leieren.

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

Leieren av tomten har veirett utenfor tomtens söndre side.

§ 9.

Dekning av utgifter i samband med bortfestingen.

Utgiftene til måling og kartlegging av tomta samt stempling og tinglysing av festekontrakten bæres av leieren.

§ 10.

Ikrafttreden.

Denne kontrakt trer i kraft 1/6 - 1961.
Første forfallsdag betales avgift bare for den tid som kontrakten har vært i kraft.

Denne kontrakt er utferdiget i to eksemplarer, som grunneieren og festeren hver har ett av.

Som grunneier:

Vestby den 14.8-61

(grunneier)

Som fester:

Vestby den 14.8-61.

(fester)

Herved bekreftes at grunneieren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år.

1. VESTBY LENSMANNSKONTOR
2.

Herved bekreftes at festeren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år.

1. VESTBY LENSMANNSKONTOR
2.

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

Kartverket

PRIVATMEGLEREN NYEBOLIGER OSLO
POSTBOKS 1747 VIKA
0121 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 304-24-9012 (Anniken Taranger Aasgaard)
Vår referanse: 3548088/24604723
Bestilling: C3 2024-08-09 (6) 11

Dato
09.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2714	5	5.6.1963	BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3216 VESTBY	8	3	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1963/2714/5
Uthentet 2024-08-09 09:20

Skjema nr. 66
Statens Vegvesen

Vann- og kloakkledninger
samt stikkrenner ved offentlig veg. 2714 63 6/6.

(jfr. rundskriv fra vegdirektøren til fylkesmennene av 16/3-1935.)

Muntlig søknad 21/5.1963.
Ark.nr. 774 Ve. Eksp. 22/5.1963.
AaW/ID

ERKLÆRING

8/3 Y

Undertegnede Amund Mikkelsen, adr. Vestby st., søker herved om tillatelse til å legge vannledning/~~kloakkledning/stikkrenne~~[1]) gjennom/langs med/ riks-veg nr. 1, Mossevegen, ved (min) eiendom(men)[1]) Søndre Randem, gnr. 8, bnr. 3, i Vestby herred.

Jeg godtar nedenfor nevnte vilkår for tillatelsen som bindende for meg selv og senere eiere og brukere av eiendommen:

1. Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig forulempes. Arbeidsstedet må avsperres forsvarlig og forsynes med lykter og varselskilter.
2. Når arbeidet er utført, settes vegen i forsvarlig stand etter anvisning av vegvesenet.
3. Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
4. Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann.
5. Eieren og/eller brukeren er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med ledningsanlegget — eventuelt fjerne det — som vegvesenet senere måtte finne nødvendig, idet vegvesenets tillatelse bare er gitt midlertidig.
6. Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens[1]) kostnad som hefte på eiendommen.
7. Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erklæring som nevnt i pkt. 6 foreligger, medmindre vegsjefen har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt. Under ingen omstendigheter kan arbeidet igangsettes før vegoppsynsmannen er varslet.

8.[2]) Ledningen legges i frostfri dybde, minst 1,80 m under vegbanen, og føres gjennom vegen ved boring.
9. Oppsynsmann P. Rønning, telefon Ås nr. 167, må varsles før arbeidet settes i gang.
10. Dersom telefon-, telegraf- eller andre elektriske kabler blir berørt av arbeidet, må vedkommende etat varsles før arbeidet igangsettes.

den

Amund Mikkelsen
(Søkerens underskrift)

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.[3])

den

Liv Mikkelsen
(Hjemmelhaverens underskr.)

[1]) Stryk det som ikke passer.
[2]) Plass for ytterligere vilkår.
[3]) Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen, må eierens samtykke innhentes.

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1963/2714/5
Uthentet 2024-08-09 09:20

Oversendes **herr vegsjefen i** Akershus, Maridalsvn. nr. 31 B, Oslo,
under henvisning til omstående. Til dekning av tinglysningsgebyr ~~og porto vedlegges~~ er
kr. 10,- , samt kr. - , jfr. erklæringens pkt. - (garantibeløp).
innbetalt til vegkontoret over postgirokonto nr. 4020.

den

Amund Mikkelsen
(Søkerens navn)

J-nr. Mundtlig **Arkiv nr.** 774 / Vestby

Oversendes **herr sorenskriveren i** Ytre Follo, Frogn pr. Dröbak
Tillatelse som ovenfor nevnt er gitt herfra, hvorfor erklæringen bes tinglyst. Til dekning
av tinglysningsgebyr og returporto ~~vedlegges kr./~~ sendes kr. 10.- over postgiro.
Erklæringen bes tinglyst snarest mulig og vennligst returnert vegkontoret
Vegsjefen i Akershus omgående.

O s l o den 4. juni 1963

For vegsjefen
etter bemyndigelse
Eva L. Einersen

Oversendes herr vegtilsynsmann

herr vegoppsynsmann

søkeren, herr

under henvisning til ovenstående, idet arbeidet kan settes i gang så snart vegoppsynsmannen er varslet og har gitt veiledning om arbeidets utførelse.

d. s.

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

Kartverket

PRIVATMEGLEREN NYEBOLIGER OSLO
POSTBOKS 1747 VIKA
0121 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 304-24-9011 (Anniken Taranger Aasgaard)
Vår referanse: 3548073/24604648
Bestilling: C3 2024-08-09 (6) 1

Dato
09.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
8488	5	29.10.1974	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3216 VESTBY	8	3	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/8488/5
Uthentet 2024-08-09 07:51

YTRE FOLLO
08488 29 10 74
SORENSKRIVEREMBETE

E r k l æ r i n g.

Undertegnede eier av gnr. 8, bnr. 3 tillater eier av gnr. 8, bnr. 171 å plassere tilbygg til våningshus nærmere den felles eiendomsgrense enn 4 meter.

Undertegnede er kjent med at det ikke kan plasseres annen bygning nærmere tilbygget enn i en avstand som fremgår av bestemmelsene i bygningslovens § 70.3.

Vestby, 29. oktober 1974.

Kr. Mikkelsen

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

Kartverket

PRIVATMEGLEREN NYEBOLIGER OSLO
POSTBOKS 1747 VIKA
0121 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 304-24-9012 (Anniken Taranger Aasgaard)
Vår referanse: 3548090/24604733
Bestilling: C3 2024-08-09 (6) 2

Dato
09.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5031	5	23.6.1976	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3216 VESTBY	8	3	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/5031/5
Uthentet 2024-08-09 07:51

05031 23.6.76
SORENSKRIVEREMBETE

Erklæring.

Eiere og brukere av Randem Søndre, gnr.8 bnr.3, og Randemhagen gnr.8 bnr.264 i Vestby skal ha adkomst til Fylkesveg C 6.1. Hvitsten-veien, over eiendommen " Vestby Plantesenter".

Denne erklæring kan bare avlyses med samty kke av Vestby bygningsråd.

Vestby den 4/6 1976.

Liv Mikkelsen Tom Mikkelsen

Liv Mikkelsen Tom Mikkelsen

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

Kartverket

PRIVATMEGLEREN NYEBOLIGER OSLO
POSTBOKS 1747 VIKA
0121 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 304-24-9012 (Anniken Taranger Aasgaard)
Vår referanse: 3548091/24604738
Bestilling: C3 2024-08-09 (5) 155

Dato
09.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2582	5	25.3.1977	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3216 VESTBY	8	3	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1977/2582/5
Uthentet 2024-08-09 10:30

2582
02582 25.3.77

ERKLÆRING

Undertegnede eier av gnr...8.., bnr..491.,
tillater eier av gnr...8., bnr..264, å plassere garasje
nærmere den felles tomtegrense enn 4 meter.

Undertegnede er kjent med bygningslovens § 70 om minste-
avstander.

Denne erklæring kan bare avlyses med samtykke av Vestby
Bygningsråd.

.....Tom Nilsen.....

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

Kartverket

PRIVATMEGLEREN NYEBOLIGER OSLO
POSTBOKS 1747 VIKA
0121 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 304-24-9012 (Anniken Taranger Aasgaard)
Vår referanse: 3548092/24604743
Bestilling: C3 2024-08-09 (6) 21

Dato
09.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
13373	5	14.11.1985	BESTEMMELSE OM VEG FORKJØPSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3019 VESTBY	8	264	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/13373/5
Uthentet 2024-08-09 09:28

DAGBOKFØRT
14 NOV 85 13373
SORENSKRIVEREN I
VESTRE FOLLO

ERKLÆRING

Undertegnede hjemmelshaver til eiendommen g.nr. 8, br.nr. 264 i Vestby og hjemmelshaver til eiendommen g.nr. 8, br.nr. 3 i Vestby har dags dato inngått følgende avtale:

1. Eiendommen 8/264 i Vestby skal ha tinglyst rett til adkomstvei med bil over eiendommen 8/3 i Vestby.
2. Så lenge eiendommen 8/264 i Vestby eies av Kari Halse eller hennes mann/ livsarvinger, så skal eiendommen ha tinglyst rett til vann fra borebrønn på eiendommen 8/3 i Vestby. Utgifter til drift og vedlikehold av brønn, vannpumpe og ledningsnett skal deles likt mellom eiendommene 8/264 og 8/3 i Vestby.
   Ved overdragelse av eiendommen 8/264 til andre enn ektefelle og livsarvinger faller retten til vann på eiendommen 8/3 automatisk bort, og eiendommen 8/264 er da forpliktet til å tilkoble seg kommunalt vannett.
3. Ved overdragelse av eiendommen 8/264 i Vestby fra Kari Halse til andre enn ektefelle/livsarvinger, så har nåværende og fremtidige eiere av eiendommen 8/3 i Vestby forkjøpsrett til eiendommen til normal markedsverdi.
4. Erklæringen blir å tinglyse. Den er utstedt i 2 - to - eksemplarer hvorav partene har fått hvert sitt.

Vestby, den 1. oktober 1985

Tom Mikkelsen - 8/3 i Vestby.
310348-[redacted]

Kari Halse-8/264 i Vestby
310348-[redacted]

Rett gjengivelse av originalen.

ADVOKAT JAN A. COLL
TLF. 95 05 02
1540 Vestby

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

Kartverket

PRIVATMEGLEREN NYEBOLIGER OSLO
POSTBOKS 1747 VIKA
0121 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 304-24-9012 (Anniken Taranger Aasgaard)
Vår referanse: 3548093/24604748
Bestilling: C3 2024-08-09 (6) 17

Dato
09.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
10795	5	20.10.1988	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3216 VESTBY	8	3	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/10795/5
Uthentet 2024-08-09 09:25

Rett kopi bekreftes
ADVOKAT JAN A. OLU
TLF. 95 05 92
1540 Vestby

DAGBOKFØRT
22.08.88 10795
SORENSKRIVEREN
I YRKE FOLLO

AVTALE

mellom

Tom Mikkelsen, 1540 Vestby, eier av g.nr. 8, b.nr. 3 i Vestby
og
Hydro Olje a.s, Oslo, eier av g.nr. 8, b.nr. 14, og Uno Invest A/S
fester av g.nr. 8, b.nr. 533 i Vestby.

1

Tom Mikkelsen tillater eier/fester av 8/14 og 8/533 å fremføre tilknytninger av elektro, tele, avløp og vann (inkl. overvann) over sin eiendom i henhold til vedlagte kartutsnitt datert 15.3.88 (nr. 1540-02), som er en del av denne avtalen. Tom Mikkelsen forbeholder seg retten til, vederlagsfritt, å kople seg til ledningsnettene dersom dette er mulig, dog således at kommunale avgifter skal betales.

2

De nødvendige gravearbeider i denne forbindelse utføres utenom driftssesongen for eiendommen.

De aktuelle traseer blir utført i henhold til gjeldende offentlige forskrifter for de ulike funksjoner.

Arbeidene utføres på en mest mulig skånsom måte, der de berørte arealer tilbakeføres til den stand de var i før graving fant sted.

3

Partene er inneforstått med at det hefter kontraktsmessig bindende avtale mellom Tom Mikkelsen og Vestby Eiendomsaksjeselskap (VEA) datert 20.2.87, som forutsetter VEA's godkjennelse av denne avtalen.

4

Avtalen skal tinglyses. Den samme avtale kan bare slettes med samtykke av Vestby bygningsvesen.

5

Denne avtale er utstedt i 4 eksemplarer, der Tom Mikkelsen, Hydro Olje a.s, Motro A/S og Vestby Eiendomsaksjeselskap (VEA) beholder hvert sitt i undertegnet stand.

Vestby, 16.8.88

Tom Mikkelsen
Tom Mikkelsen

Kjell Rambero
Hydro Olje A/S
Kjell Rambero

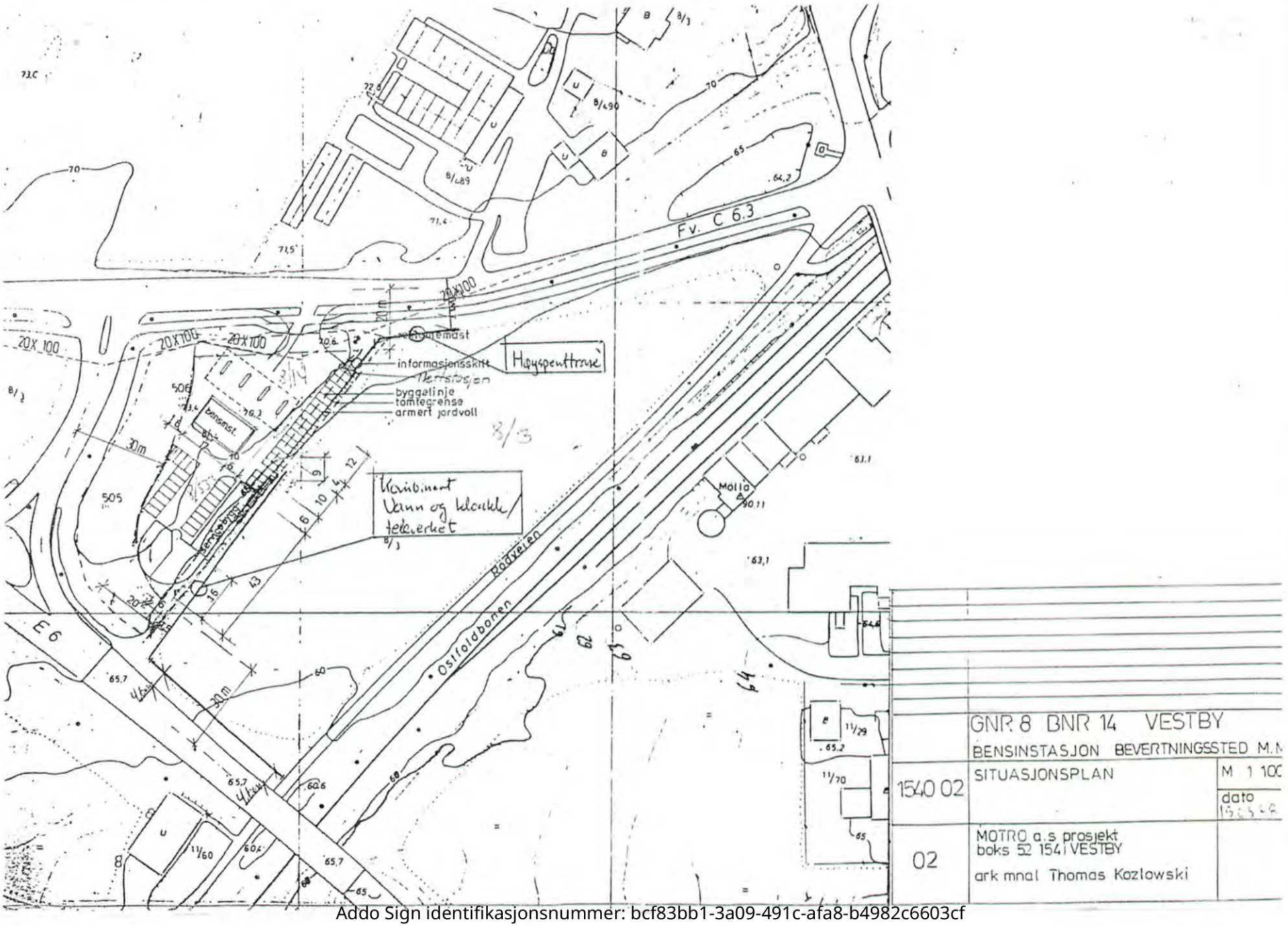
Hydro Olje A/S
Paul G. Flato

Uno Invest A/S

Vestby Eiendomsaksjeselskap (VEA) vil ikke motsette seg de i avtalen beskrevne arbeider/installasjoner på eiendommen g.nr. 8, b.nr. 3 i Vestby. VEA forbeholder seg retten til, vederlagsfritt, å kople seg til ledningsnettene hvis dette er mulig, dog således at kommunale avgifter skal betales.

Vestby Eiendomsaksjeselskap

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf



Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

Kartverket

PRIVATMEGLEREN NYEBOLIGER OSLO
POSTBOKS 1747 VIKA
0121 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 304-24-9012 (Anniken Taranger Aasgaard)
Vår referanse: 3548094/24604753
Bestilling: C3 2024-08-09 (5) 160

Dato
09.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
11842	5	29.12.2000	BEST. OM ADKOMSTRETT HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SLETTING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3216 VESTBY	7	27	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

Returneres til:

TINGLYST
29 DES 2000
YTRE FOLLO SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR. 11842

Skjøte[1]

Opplysningene i feltene **1–6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0211	Vestby	7 8	27 53			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☐ Nei ☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☐ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale	☐ Nei ☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet
☒ 1. Bebygd ☐ 2. Ubebygd

Bruk av grunn
☒ Bolig-B eiendom ☐ Fritids-F eiendom ☐ Forretning/V kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig
☒ Frittligg. FB enebolig ☐ Tomanns-TB bolig ☐ Rekkehus/RK kjede ☐ Blokk-BL leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 187.500,-

Utlyst til salg på det frie marked: ☐ Ja ☒ Nei

Omsetningstype
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspro-priasjon ☐ 4 Tvangs-auksjon ☐ 6 Skifte-oppgjør ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr 187.500,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
050613 [redacted]	Liv Mikkelsen	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
100448 [redacted]	Klaus Olaf Ek Jacobsen	☒ Ja ☐ Nei	1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

Doknr: 11842 Tinglyst: 29.12.2000 Emb. 005
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Eiendommen har adkomst fra privat vei utenfor og langs tomtens nordre grense.
Veien ligger på hovedbølet,gnr.8, bnr.3
Undertegnede hjemmelshaver til 8/3,Tom Mikkelsen,tillater at vei brukes som adkomst til gjeldende eiendom.

Tom Mikkelsen

Nr. 700048 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd .

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

[ ] Ja [X] Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

[ ] Ja [X] Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

[ ] Ja [X] Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato
Vestby den 28. des. 2000

Utsteders underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Liv Mikkelsen

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Petter Ek Jacobsen

Adresse
Solerød, Gashus 1599 Moss

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Lisbet Jacobsen

Adresse
Solerød, Gashus, 1599 MOSS

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver [7]

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato

Hjemmelshavers underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelle/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfestenumer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles.
Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

30 -

Festeavtale mellom Vil Mars Olaf Ek Jacobsen, f. 7.4.1948,
Hølen, den 1/, - 1974.

Vigdis Olsen. Bjørn Berg Olsen

5 - 00767 30.1.74

Herved bekreftes at denne festekontrakt også gjelder
gnr. 7, bnr. 27 i Vestby, hvilg festeavgift kr. 30.-.
Vestby, den 28.1.1974.

Liv Mikkelsen
Liv Mikkelsen.

NORGE STEMPELMERKE Kr. 15.00

Denne stående påtegning er tinglyst
YTRE FOLLO SORENSKRIVEREMBETE den 30-1-1974
som dagboknr. 767 1974 Gebyr kr. 30.-

TINGLYST
29 DES 2000
YTRE FOLLO SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR. 11842

Denne festekontrakt skal slettes

Vestby den 28. des. 2000

Liv Mikkelsen
Liv Mikkelsen

Klaus Olaf Ek Jacobsen

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

Kartverket

PRIVATMEGLEREN NYEBOLIGER OSLO
POSTBOKS 1747 VIKA
0121 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 304-24-9012 (Anniken Taranger Aasgaard)
Vår referanse: 3548096/24604763
Bestilling: C3 2024-08-09 (5) 156

Dato
09.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2299	5	11.3.2002	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3216 VESTBY	8	3	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2002/2299/5
Uthentet 2024-08-09 10:30

TINGLYST
11 MAR 2002
Dokumentnr 2299

ERKLÆRING

1. Rett for gnr. 8, bnr. 1 over gnr. 8, bnr. 3, 18 og 542 (alle Vestby)

Undertegnede Tom G. Mikkelsen (fnr. 310348 [redacted] som hjemmelshaver til gnr. 8, bnr. 3 i Vestby og Schau's Holding AS (org.nr. 915 741 304) som hjemmelshaver til eiendommene gnr. 8, bnr. 18 og 542 i Vestby, bekrefter herved at eier av gnr. 8, bnr. 1 i Vestby har fått anlegge vann- og avløpsnett over våre eiendommer og at han samtidig er gitt tillatelse til fremtidig vedlikehold av anlegget på våre eiendommer som nevnt.

2. Rett for Vestby kommune over gnr. 8, bnr. 542 i Vestby

Undertegnede Schau's Holding AS (org.nr. 915 741 304) som hjemmelshaver til gnr. 8, bnr. 542 gir Vestby kommune (org.nr. 943 485 437) rett til drift og vedlikehold av vann- og avløpsnettet over eiendommen gnr. 8, bnr. 542 i Vestby.

3. Rett for gnr. 8, bnr. 121, 265, 543 og 544 over gnr. 8, bnr. 542 (alle Vestby)

Undertegnede Schau's Holding AS (org.nr. 915 742 304) gir også rett for eiendommene gnr. 8, bnr. 121, 265, 543 og 544 i Vestby til å anlegge og vedlikehold vann- og avløpsnett over eiendommen gnr. 8, bnr. 542 i Vestby.

* * * * *

Denne erklæringens punkt 1 kan tinglyses på våre eiendommer gnr. 8, bnr. 3 og 18 i Vestby. Denne erklæringen kan dessuten i sin helhet (punkt 1, 2 og 3) tinglyses på vår eiendom gnr. 8, bnr. 542 i Vestby.

Doknr 2299 Tinglyst 11.03.2002 Emb. 005
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Vestby, 4. mars 2002

Eier av gnr. 8, bnr. 3 i Vestby

Tom G. Mikkelsen

Eier av gnr. 8, bnr. 18 og 542 i Vestby - Schau's Holding AS

Ole Jørgen Schau

Bjørn Clemetsen

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

Kartverket

PRIVATMEGLEREN NYEBOLIGER OSLO
POSTBOKS 1747 VIKA
0121 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 304-24-9012 (Anniken Taranger Aasgaard)
Vår referanse: 3548095/24604758
Bestilling: C3 2024-08-09 (6) 18

Dato
09.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
364700	200	21.5.2010	FORKJØPSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3019 VESTBY	8	525	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

ERKLÆRING OM FORKJØPSRETT

Undertegnede Tom Mikkelsen (fnr. 310348 [redacted] som eier av gnr. 8, bnr. 3 i Vestby (ca. 8 dekar) og Rolf Mikkelsen (120545 [redacted]) som eier av gnr. 8, bnr. 525 (ca. 2 dekar), bekrefter herved at Vestby Senter AS (org. nr. 977 051 479) er gitt forkjøpsrett til våre eiendommer som nevnt.

Når det gjelder Tom Mikkelsens eiendom gnr. 8, bnr. 3 gjelder forkjøpsretten den del av eiendommen som omfatter låve, tun og bolighus. Når det gjelder Rolf Mikkelsens eiendom gnr. 8, bnr. 525 gjelder forkjøpsretten hele eiendommen som sådan. Kart - vedlegg 1 og 2.

Forkjøpsretten kan gjøres gjeldende ved enhver overdragelse av eiendommene til andre enn eiernes arvinger, herunder ektefeller. Forkjøpsretten kan likevel gjøres gjeldende ved enhver etterfølgende overdragelse av eiendommene fra arvinger/ektefeller til andre.

Forkjøpsretten innebærer at Vestby Senter AS gis rett til å kjøpe eiendommene på overdragelsestidspunktet. Kjøpesummen for Tom Mikkelsens eiendom (gården) skal i utgangspunktet utgjøre kr. 17.000.000,-. Kjøpesummen for Rolf Mikkelsens eiendom skal fastsettes til alminnelig salgsverdi. Dette i henhold til takst som skal avholdes umiddelbart etter inngåelsen av denne avtalen, og som skal avholdes av takstmann som godkjennes av begge parter. Kjøperen skal dekke kostnadene til takseringen.

For gården er kjøpesummen fastsatt ved tidspunkt for etablering av forkjøpsretten. Denne skal reguleres i henholdt til endringer i konsumprisindeksen fra dette tidspunkt og frem til forkjøpsretten eventuelt gjøres gjeldende. Det samme gjelder også i forhold til Rolf Mikkelsens eiendom.

Denne erklæring skal kunne tinglyses på nevnte eiendommer. Omkostninger ved tinglysingen dekkes av kjøper.

Vestby, 15. november 2002

Vestby Senter AS

Tom Mikkelsen

Gunvald Andersen

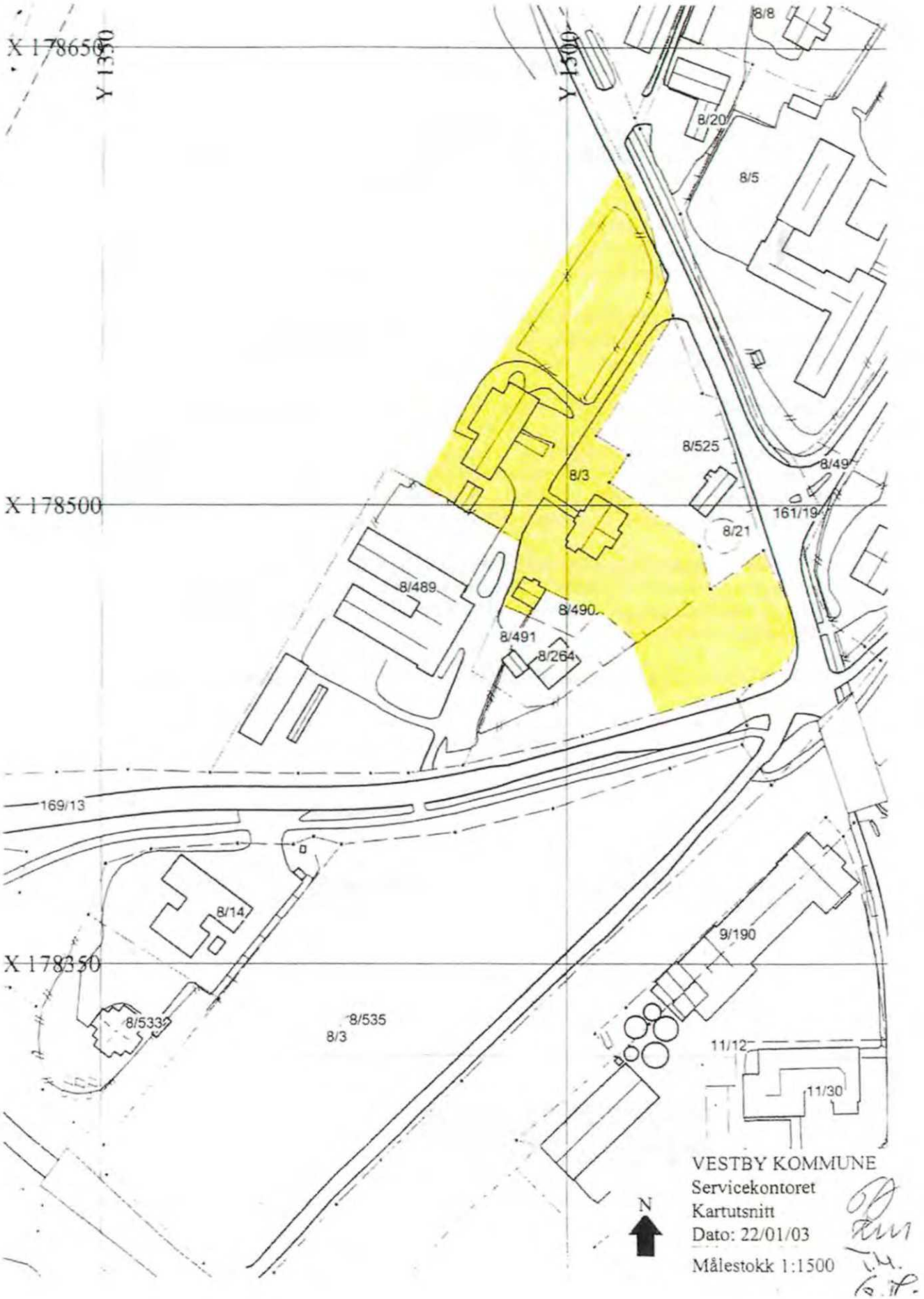
Rolf Mikkelsen

Tore Andersen

Doknr. 364700 Tinglyst: 21.05.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf



Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf



Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

Kartverket

PRIVATMEGLEREN NYEBOLIGER OSLO
POSTBOKS 1747 VIKA
0121 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 304-24-9012 (Anniken Taranger Aasgaard)
Vår referanse: 3548098/24604773
Bestilling: C3 2024-08-09 (6) 16

Dato
09.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1360629	200	24.4.2024	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3216 VESTBY	8	3	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

Doknr: 1360629 Tinglyst: 24.04.2024
STATENS KARTVERK

Saksnummer:

ERKLÆRING – RETT TIL ADKOMSTVEI

Eiendommen gnr. 8 bnr. 594 i Vestby kommune – 3019 har bruksrett til trafikkareal og adkomstvei frem til offentlig vei over gnr. 8 bnr. 3 som vist i vedlagte situasjonsplan.

Brukerne av vei og trafikkareal har felles ansvar for drift og vedlikehold av disse.

Erklæring skal tinglyses som heftelse på gnr. 8 bnr. 3

Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Vestby kommune (org.nr. 943 485 437).

Oslo den 22/3-2024
Sted Dato

FOR VESTBY KVARTALET 1 AS, ORGNR. 990 532 060

Eier av (gnr. bnr.) – blokkbokstaver	eiers signatur	fødselsnummer (11 siffer)
	ÅSMUND YTREEIDE	0404 86 [redacted]

Oslo den 22/3-2024
Sted Dato

Eier av (gnr. bnr.) – blokkbokstaver	eiers signatur	fødselsnummer (11 siffer)
	CHRISTIAN BERG	

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

Kartverket

PRIVATMEGLEREN NYEBOLIGER OSLO
POSTBOKS 1747 VIKA
0121 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 304-24-9012 (Anniken Taranger Aasgaard)
Vår referanse: 3548099/24604778
Bestilling: C3 2024-08-09 (6) 10

Dato
09.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1360666	200	24.4.2024	BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3216 VESTBY	8	3	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

Doknr: 1360666 Tinglyst: 24.04.2024
STATENS KARTVERK

Saksnummer:

ERKLÆRING – VANN OG AVLØP

Eiendommen gnr. 8 bnr. 595 i 3019 Vestby kommune skal ha rett til legging, drift og vedlikehold av stikkledninger for vann og avløp frem til offentlig ledningsnett over eiendommen gnr. 8 bnr. 3 i Vestby kommune, som vist på vedlagte kartutsnitt.

Det berørte areal skal etter anleggsperioden og ved senere vedlikeholdsarbeider bringes tilbake i den stand de var før arbeidene startet.

Denne erklæring tinglyses som heftelse på gnr. 8 bnr. 3.

Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Vestby kommune (org.nr. 943 485 437).

OSLO den 22/3-2024
Sted Dato

FOR VESTBY KVARTALET I AS, ORG.NR. 990 532 060

		040486 [redacted]
Eier av (gnr. bnr.) – blokkbokstaver	eiers signatur	fødselsnummer (11 siffer)
	ÅSMUND YTREEIDE	

Oslo den 22/3-2024
Sted Dato

Eier av (gnr. bnr.) – blokkbokstaver	eiers signatur	fødselsnummer (11 siffer)
	CHRISTIAN BERG	

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

Kartverket

PRIVATMEGLEREN NYEBOLIGER OSLO
POSTBOKS 1747 VIKA
0121 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 304-24-9012 (Anniken Taranger Aasgaard)
Vår referanse: 3548100/24604783
Bestilling: C3 2024-08-09 (6) 13

Dato
09.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4453	5	13.9.1963	BESTEMMELSE OM VEG FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3216 VESTBY	8	71	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1963/4453/5
Uthentet 2024-08-09 09:22

Stemplet med kr 1360,-
14/9 63. hm.

Tune Politi Befalsskifteverambete
Dagbok nr. 4453 - 63
14/9

8/71 V

Festekontrakt

1.

Undertegnede Liv Mikkelsen - grunneieren - bortfester herved til Vestby kommune - kommunen - et areal av min eiendom Søndre Randem, g.nr. 8, b.nr. 3 som ved skylddelingsforretning av 18/6-63 har fått g.nr. 8, b.nr. 71 og 74 og er 26390 m^2 stort.

2.

Festetiden er 50 år og regnes fra festekontraktens underskrift.

3.

I festetiden betaler kommunen årlig kr. 5.278,- beregnet etter 4 % av en tomteverdi på kr. 5,- pr. m^2. I tomteverdien er inkludert vannrett for kommunen og rett til vederlagsfri fremføring av nødvendige vann- og kloakkledninger gjennom Søndre Randem skog.

Avgiften betales forskuddsvis hvert år innen utgangen av januar. Betales ikke avgiften i rett tid, svares 5 % rente fra forfall.

Avgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt efter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn hvert femte år. Ved reguleringen omregnes avgiften efter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig efter vanlig rentenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, fastsettes den ved voldgift efter § 10.

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1963/4453/5
Uthentet 2024-08-09 09:22

4.

Kommunen inngår i dette festeforhold for å fremme boligbygging og er berettiget til helt eller delvis å utparsellere eiendommen i særskilt skyldsatte tomter og frembortfeste disse til tomtefestere.

I forhold til grunneieren skal kommunen fortsatt være [redacted]est er av hele arealet og stå ansvarlig for festeavgiften.

5.

Hvis grunneieren ved festetidens utløp ikke vil forlenge festeforholdet på rimelige vilkår (jfr.§ 3, 3. ledd) skal kommunen være berettiget til å innløse grunnarealet efter dets verdi på løsningstiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av kommunen eller tomtefesterne.

Blir partene ikke enige om hva som er rimelige vilkår, blir tvisten å avgjøre ved voldgift efter § 10. Det samme gjelder for tvist om innløsningssummens størrelse.

De foran i første og annet avsnitt nevnte bestemmelser får også anvendelse hvis kommunen ved senere utløp av festeforholdet ønsker dette på ny forlenget.

6.

Hvis grunneieren i festetiden ønsker å selge den bortbygslede eiendom, har kommunen forkjøpsrett til den.

7.

Kommunen kan sikre seg første prioritets panterett i festeretten til de utskilte parseller for den festeavgift som vedkommende tomtefester skal betale kommunen.

Hvis bebyggelsen blir solgt ved tvang, skal kjøperen være berettiget til å overta festeretten.

8.

Grunneieren har veirett over den bortbygslede del av eiendommen, dog slik at denne rett kun omfatter veier som bli[redacted]edtatt på reguleringsplanen over området.

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1963/4453/5
Uthentet 2024-08-09 09:22

9.

Kommunen betaler alle utgifter til målebrev, stempling og tinglysning av festekontrakten.

10.

Tvist om forståelsen av denne kontrakt eller tvist som utspringer av kontraktsforholdet skal avgjøres ved voldgift. Grunneieren og kommunen velger hver sin voldgiftsmann og disse om nødvendig en formann. Blir voldgiftsmennene ikke enige om valget av formann, oppnevnes han av sorenskriveren i Ytre Follo. Forøvrig gjelder reglene i rettergangslovens kapitel 32.

Vestby, 12/9 1963

VESTBY KOMMUNE

Hans Wm. Berg
fester

Siv Mikkelsen
bortfester

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

Kartverket

PRIVATMEGLEREN NYEBOLIGER OSLO
POSTBOKS 1747 VIKA
0121 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 304-24-9012 (Anniken Taranger Aasgaard)
Vår referanse: 3548103/24604799
Bestilling: C3 2024-08-09 (5) 157

Dato
09.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6277	5	26.11.1965	BESTEMMELSE OM VEG FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3216 VESTBY	8	135	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1965/6277/5
Uthentet 2024-08-09 10:31

VESTBY KOMMUNE

Ytre Follo Sorenskriverembete
Dagbok nr 6277 1965 26/11

Stpl kr. 2.300,- her idag

8/135 V

F E S T E K O N T R A K T.

1.

Undertegnede Liv Mikkelsen - grunneieren - bortfester herved til Vestby kommune - kommunen - et areal av min eiendom Søndre Randem, g.nr. 8, b.nr. 3 som ved skyld-delingsforretning av 30/8-65 har fått g.nr. 8, b.nr. 135 og er 45318 m^2 stort.

2.

Festetiden er 50 år og regnes fra festekontraktens under-skrift.

3.

I festetiden betaler kommunen årlig kr. 9.063,60 beregnet etter 4% av en tomteverdi på kr. 5,- pr m^2.
Avgiften betales forskuddsvis hvert år innen utgangen av januar. Betales ikke avgiften i rett tid, svares 5% rente fra forfall.
Avgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn til-latt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn hvert femte år. Ved regu-leringen omregnes avgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid.
Blir partene ikke enige om den nye avgift, fastsettes den ved voldgift etter § 10.

4.

Kommunen inngår i dette festeforhold for å fremme bolig-bygging og er berettiget til helt eller delvis å utparse-llere eiendommen i særskilt skyldsatte tomter.og frembort-feste disse til tomtefesterne.
I forhold til grunneieren skal kommunen fortsatt være fester av hele arealet og stå ansvarlig for festeavgiften.

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1965/6277/5
Uthentet 2024-08-09 10:31

VESTBY KOMMUNE

5.

Hvis grunneieren ved festetidens utløp ikke vil forlenge festeforholdet på rimelige vilkår (jfr. § 3, 3. ledd) skal kommunen være berettiget til å innløse grunnarealet etter dets verdi på løsningstiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av kommunen eller tomtefesterne.
Blir partene ikke enige om hva som er rimelige vilkår, blir tvisten å avgjøre ved voldgift etter § 10. Det samme gjelder for tvist om innløsningssummens størrelse.
De foran i første og annet avsnitt nevnte bestemmelser får også anvendelse hvis kommunen ved senere utløp av festeforholdet ønsker dette på ny forlenget.

6.

Hvis grunneieren i festetiden ønsker å selge den bortbygslede eiendom, har kommunen forkjøpsrett til den.

7.

Kommunen kan sikre seg første prioritets panterett i festeretten til de utskilte parseller for den festeavgift som vedkommende tomtefester skal betale kommunen.
Hvis bebyggelsen blir solgt ved tvang, skal kjøperen være berettiget til å overta festeretten.

8.

Grunneieren har veirett over den bortbygslede del av eiendommen, dog slik at denne rett kun omfatter veier som blir medtatt på reguleringsplanen over området.

9.

Kommunen betaler alle utgifter til målebrev, stempling og tinglysning av festekontrakten.

10.

Tvist om forståelsen av denne kontrakt eller tvist som utspringer av kontraktsforholdet skal avgjøres ved voldgift. Grunneieren og kommunen velger hver sin voldgiftsmann og disse om nødvendig en formann. Blir voldgiftsmennene ikke enige om valget av formann, oppnevnes han av

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

VESTBY KOMMUNE

sorenskriveren i Ytre Follo. Forøvrig gjelder reglene i rettergangslovens kapitel 32.

Vestby, 24/11 1965

VESTBY KOMMUNE

T. W. Lindrigsen
fester

Lisi Mikkelsen
bortfester

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

Kartverket

PRIVATMEGLEREN NYEBOLIGER OSLO
POSTBOKS 1747 VIKA
0121 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 304-24-9012 (Anniken Taranger Aasgaard)
Vår referanse: 3548101/24604789
Bestilling: C3 2024-08-09 (6) 3

Dato
09.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1674732	200	8.7.2024	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3216 VESTBY	8	594	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

Innsender iht. følgebrev/-
~~innsender ikke oppgitt:~~
980390020
org.nr./fødselsnr.

Doknr: 1674732 Tinglyst: 08.07.2024
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

VEDRØRENDE GNR. 8, BNR. 3 OG GNR. 8, BNR. 594 I VESTBY KOMMUNE

1 INNLEDNING/BAKGRUNN

Vestby Kvartalet I AS, org.nr. 990 532 060, er eier og hjemmelshaver til eiendommene med gnr. 8, bnr. 3 og bnr. 594 i Vestby kommune.

Gnr. 8, bnr. 594 består av et underjordisk parkeringsanlegg (**Anleggseiendommen**). Deler av parkeringskjelleren skal også etableres på gnr. 8, bnr. 3 (**Naboeiendommen**), som vist på arealtegningen i **Vedlegg 1**.

Naboeiendommens parkeringsanlegg har sin adkomst gjennom Anleggseiendommen, som vist på arealtegningen inntatt i **Vedlegg 1**. Fra Naboeiendommens ferdigstillelse, skal den eller de som til enhver tid er eier av Naboeiendommen, herunder senere fradelte parseller eller opprettede seksjoner mv. på Naboeiendommen, ha de rettigheter og forpliktelser i tilknytning til Anleggseiendommen som fremgår av denne erklæringen. Naboeiendommen anses ferdigstilt fra det tidspunkt den tas i bruk.

2 ADKOMST- OG BRUKSRETTER I ANLEGGSEIENDOMMEN

2.1 Rett til adkomst

Eiere av Naboeiendommen skal ha evigvarende og vederlagsfri bruksrett til nødvendig gang-, kjøre- og sykkeladkomst over Anleggseiendommen, for alminnelig utnyttelse av sitt eget underjordiske parkeringsanlegg, som vist på arealtegningen inntatt i **Vedlegg 1**. Naboeiendommen skal likevel dekke en forholdsmessig del av Anleggseiendommen kostnader, slik det fremgår nedenfor.

2.2 Bærende konstruksjoner

Eiere av Naboeiendommen har rett til den adkomst via Anleggseiendommen som måtte være nødvendig for tilsyn, samt til eventuell reparasjon og vedlikehold av alle bygningsmessige konstruksjoner som utgjør en del av fundamentet for Naboeiendommen.

2.3 Kostnader og fordelingsnøkkel

De nedenfor spesifiserte kostnadene i tilknytning til Anleggseiendommen kjørebane, fordeles på Anleggseiendommen og Naboeiendommen etter antall parkeringsplasser i de to eiendommene (**Fordelingsnøkkelen**).

Følgende kostnader for Anleggseiendommen skal fordeles i henhold til Fordelingsnøkkelen:

1. Forsikring,
2. Vedlikehold av og serviceavtale for Anleggseiendommen inngangsport,
3. Digital nøkkel til portåpner (GSM-key eller tilsvarende.),
4. Internett og abonnementstjeneste for digital nøkkel til portåpner,
5. Vedlikehold og nødvendig renhold av dekket/asfalt i felles kjørevei (parkeringsplasser er unntatt),
6. Strøm til lys/oppvarming/ventilasjon; forutsatt at bruk som kun er relatert til Anleggseiendommen kan dokumenteres,

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

7. Nødvendig drift og vedlikehold mv. av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg,
8. Snømåking/snøsmelteanlegg i tilknytning til Anleggseiendommen adkomst.

Følgende kostnader skal dekkes av Naboeiendommen alene:

1. Serviceavtale på porter inn til Naboeiendommens eget parkeringsanlegg
2. Vedlikehold av ovennevnte porter,
3. Alle øvrige kostnader relatert til ovennevnte porter.

3 GENERELLE BESTEMMELSER

Eierne av Anleggseiendommen og Naboeiendommen forplikter seg til ikke å utføre tiltak som vil kunne føre til skade på de øvrige eiendommene. Ethvert arbeid, tiltak eller lignende som en part kan eller skal utføre etter denne erklæringen, plikter vedkommende part å utføre på en måte som tar tilbørlig hensyn til og er til minst mulig sjenanse for den andre eiendommen og den virksomhet/aktivitet som foregår der.

Eier av Anleggseiendommen plikter å drifte og vedlikeholde denne, herunder dens tekniske installasjoner, belysning, ventilasjonsanlegg etc., slik at Anleggseiendommen kan brukes av Naboeiendommen som forutsatt i denne erklæring.

All ferdsel, bruk og tilgang til de respektive deler av Anleggseiendommen som nevnt i denne erklæringen, skal skje i henhold til de retningslinjer som måtte fastsettes av eieren av denne.

Dersom fremtidige behov knyttet til utnyttelsen av Naboeiendommen eller muligheter for endring/utvikling innebærer tiltak som vil påvirke både Anleggseiendommen og Naboeiendommen, men går ut over de rettigheter tiltakshaver har etter denne erklæringen, skal den/de andre part(er) medvirke til gjennomføring av slike tiltak så langt tiltakshaver fullt ut kompenserer øvrige parter for eventuelle ulemper som følge av tiltaket og ulempene ikke er urimelige.

4 TINGLYSING

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som en heftelse på eiendommene med gnr. 8, bnr. 3 og gnr. 8, bnr. 594 i Vestby kommune.

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra de aktuelle rettighetshaverne

5 UNDERSKRIFTER

Oslo, den 4.7.2024:

For Vestby Kvartalet I AS

Christian Berg (styreleder)

Åsmund Ytreeide (styremedlem)

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

Vedlegg 1



Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

LOVDATA

Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova)

Dato	LOV-1997-06-13-43
Departement	Justis- og beredskapsdepartementet
Sist endret	LOV-2020-06-23-98 fra 01.01.2021
Ikrafttredelse	01.07.1998
Rettet	01.07.2021 (faglige noter fjernet)
Korttittel	Bustadoppføringslova – buofl

Jf. lover 16 juni 1989 nr. 63 (handverkartenester), 3 juli 1992 nr. 93 (fast eigedom).

Kapitteloversikt:

Kapittel I. Verkeområde m.m. (§§ 1 - 6 a)

Kapittel II. Ytinga frå entreprenøren (§§ 7 - 16)

Kapittel III. Forseinking på entreprenørens side (§§ 17 - 24)

Kapittel IV. Manglar ved entreprenørens yting (§§ 25 - 40)

Kapittel V. Forbrukarens yting (§§ 41 - 51)

Kapittel VI. Avbestilling (§§ 52 - 54)

Kapittel VII. Forseinking på forbrukarens side (§§ 55 - 59)

Kapittel VIII. Langvarig avbrot (§60)

Kapittel IX. Skadebotansvar for konsulent (§§ 61 - 63)

Kapittel X. Tvisteløysing (§64)

Kapittel XI. Endringar i andre lover. Ikraftsetjing (§§ 65 - 66)

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

Kapittel I. Verkeområde m.m.

§ 1. *Verkeområde*

Lova gjeld avtalar mellom entreprenør og ein forbrukar om oppføring av ny eigarbustad. Dette omfattar

a. avtale om oppføring av bygning til bustadføremål og avtale om arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring, og
b. avtale om rett til fast eigedom med ny eigarbustad når arbeid som entreprenøren står for, enno ikkje er fullført på avtaletida. Likt med dette skal reknast avtale om vidaresal av slik rett.

Kapittel IX gjeld avtalar mellom ein konsulent og ein forbrukar om planlegging av oppføring av bygning til bustadføremål eller planlegging av arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring.

Oppføring av ny eigarbustad omfattar her i lova òg oppføring av fritidshus. Eigarseksjon vert rekna som eigarbustad. Full ombygging skal reknast likt med oppføring.

0 Endra med lover 21 juni 2002 nr. 34 (ikr. 1 juli 2002), 10 des 2010 nr. 74 (ikr. 1 juli 2011 iflg. res. 10 des 2010 nr. 1570, med verknad for avtalar om videresal inngått etter 1 juli 2011).

§ 1a. *Burettslagbustader*

Reglane om rett til fast eigedom med eigarbustad, jf. § 1 første ledd bokstav b, gjeld tilsvarande for avtale mellom forbrukar og bustadbyggjelag eller annan yrkesutøvar om rett til bustad som er knytt til eller skal knytast til andel i burettslag, dersom arbeid som er omfatta av avtalen, ikkje er fullført på avtaletida. Overføring eller teikning av andel i burettslaget skal reknast som heimelsoverføring dersom burettslaget har heimel til eigedommen.

Avtalen skal opplyse om kontantvederlag, andel fellesgjeld i burettslaget og den samla summen av desse beløpa.

Burettslaget kan gjere gjeldande krav som knyter seg til fellesareal eller felles rettar eller plikter elles.

0 Føyd til med lov 6 juni 2003 nr. 39 (ikr. 15 aug 2005 iflg. res. 17 juni 2005 nr. 603), endra med lov 3 sep 2010 nr. 54 (ikr. 1 jan 2011 iflg. res. 3 sep 2010 nr. 1238).

§ 1b. *Eigarseksjonssameige*

Styret i eit eigarseksjonssameige kan gjere gjeldande krav som knyter seg til fellesareal etter reglane i eierseksjonsloven § 60 første ledd tredje punktum.

0 Føyd til med lov 16 juni 2017 nr. 65 (ikr. 1 jan 2018 iflg. res. 15 sep 2017 nr. 1393).

§ 2. *Partane*

Som forbrukar vert rekna ein fysisk person som ikkje hovudsakleg handlar som ledd i næringsverksemd.

Lova gjeld berre dersom entreprenøren har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd, medrekna tilfelle der organisasjonar eller offentleg verksemd mot godtgjersle står for yting som er ledd i oppføring av ny eigarbustad.

0 Endra med lov 21 juni 2002 nr. 34 (ikr. 1 juli 2002).

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

§ 3. *Avtalen*

Det kan ikkje avtalast eller gjerast gjeldande vilkår som er dårlegare for forbrukaren enn det som følgjer av føresegnene i lova her.

Partane kan krevje at avtalen vert sett opp skriftleg.

§ 4. *Tilhøvet til anna lovgjeving*

Føresegnene i lova her gjeld berre så langt ikkje anna følgjer av lov av 13. mai 1988 nr. 27 om kjøp.

For avtale om rett til fast eigedom som ikkje er omfatta av § 1 første ledd bokstav b, gjeld lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eigedom eller lov av 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste om ikkje anna går fram av lova her.

§ 5. *Vågnaden for sending av melding*

Dersom ein part gjev melding i samsvar med lova og sender ho på forsvarleg måte, og ikkje anna framgår, kan sendaren gjere gjeldande at meldinga er gjeven i tide sjølv om ho vert forseinka eller på annan måte ikkje kjem fram slik ho skulle.

§ 6. *Skadebotansvar*

Føresegnene om skadebotansvar for entreprenøren og konsulenten gjeld ikkje for tap som følgje av personskade eller for tap i næring. For slikt tap og for tap som ikkje er følgje av avtalebrot, gjeld allmenne skadebotreglar.

Ein entreprenør kan ikkje fråskrive seg ansvar for tap utanfor næring som forbrukaren lir på grunn av tingskade.

§ 6 a. *Bruk av elektronisk kommunikasjon*

Krav i lova her om at avtale eller melding mv. skal vere skriftleg, er ikkje til hinder for bruk av elektronisk kommunikasjon om forbrukaren uttrykkeleg har godtatt dette.

0 Føyd til med lov 21 des 2001 nr. 117 (ikr. 1 jan 2002 iflg. res. 21 des 2001 nr. 1475).

Kapittel II. Ytinga frå entreprenøren

§ 7. *Utføring og materialar*

Entreprenøren skal utføre arbeidet på fagleg godt vis og elles vareta forbrukarens interesser og omsynet til miljøet med tilbørleg omsut. Så langt tilhøva gjev grunn til det, skal entreprenøren samrå seg med eller rettleie forbrukaren.

Entreprenøren skal halde dei materialane som trengst, om ikkje anna går fram av avtalen eller tilhøva. Materialane skal ha vanleg god kvalitet med mindre annan kvalitet er avtalt.

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

§ 8. *Plikt til fråråding*

Må entreprenøren ut frå sin fagkunnskap sjå at forbrukaren ikkje er tent med å få arbeidet utført etter avtalen, skal entreprenøren seie frå om det. Arbeidet skal stansast til entreprenøren får samrådd seg med forbrukaren, dersom det må reknast å gagne forbrukaren.

Har entreprenøren ikkje sagt frå til forbrukaren eller ikkje stansa arbeidet i samsvar med første ledd, skal entreprenørens krav på vederlag ikkje vere større enn det sannsynleg ville ha vore dersom entreprenøren hadde oppfylt plikta etter første ledd. Entreprenøren kan likevel få dekt kostnader ut over dette så langt det er rimeleg, når berre det samla vederlaget ikkje blir større enn verdien det utførte har for forbrukaren.

§ 9. *Endringar og tilleggsarbeid*

Forbrukaren kan krevje endringar i arbeidet og påleggje entreprenøren å utføre tilleggsarbeid som står i samanheng med den ytinga som er avtalt, og som ikkje i omfang eller karakter skil seg vesentleg frå denne ytinga.

Forbrukaren kan likevel ikkje krevje endringar eller tilleggsarbeid dersom dette ville føre til ulemper for entreprenøren som ikkje står i høve til forbrukarens interesse i å krevje endringa eller tilleggsarbeidet.

Det kan avtalast på førehand at forbrukaren ikkje kan krevje endringar eller tilleggsarbeid som vil endre vederlaget med 15 prosent eller meir.

Entreprenøren kan krevje at tinging på endringar eller tilleggsarbeid blir gjord skriftleg.

Føresegner om vederlaget i samband med endringar eller tilleggsarbeid står i § 42.

§ 10. *Tida for utføring*

Entreprenøren skal overhalde fristar som er avtalte for overtaking, for fullføring av arbeidet eller delar av det og for heimelsoverføring.

Entreprenøren skal i samråd med forbrukaren leggje opp framdrifta av arbeidet slik at det blir teke rimeleg omsyn til medverknad frå forbrukaren og til andre oppgåver som skal utførast i tilknyting til arbeidet.

Er det ikkje avtalt fristar som nemnde i første ledd, skal entreprenøren ta til med arbeidet snarast råd etter at forbrukaren har sagt frå om det. Arbeidet skal deretter utførast med rimeleg framdrift og utan unødig avbrot.

§ 11. *Tilleggsfrist*

Entreprenøren kan krevje lenging av avtalte fristar dersom

a. forbrukaren krev endringar eller tilleggsarbeid som seinkar arbeidet,
b. arbeidet blir seinka fordi forbrukaren eller nokon som forbrukaren svarer for, ikkje medverkar i samsvar med avtalen, eller arbeidet blir seinka på grunn av andre omstende som forbrukaren svarer for, eller
c. arbeidet blir seinka på grunn av ei hindring utanfor entreprenørens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at entreprenøren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at entreprenøren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

Blir arbeidet seinka på grunn av ein underentreprenør som etter avtale med entreprenøren skal utføre arbeidet eller delar av det, har entreprenøren krav på tilleggsfrist dersom underentreprenøren ville ha hatt krav på tilleggsfrist etter første ledd.

Fristlenginga etter første ledd skal svare til den seinkinga som dei nemnde omstenda har medført, med tillegg for nødvendig avbrot i arbeidet, og med tillegg eller frådrag for ulemper eller føremoner entreprenøren har hatt av at arbeidet må utskuvast til ei anna årstid.

Entreprenøren har berre krav på fristlenging etter første ledd dersom melding om kravet er gjeve forbrukaren utan ugrunna opphald etter at entreprenøren vart merksam på det omstendet som gjev krav på lenging.

§ 12. *Garanti for oppfylling av avtalen*

Entreprenøren skal stille garanti for oppfyllinga av avtalen. Ei slik plikt gjeld likevel ikkje dersom ein på avtaletida kan rekne med at vederlaget ikkje vil overstige to gonger grunnsummen i folketrygda.

Entreprenøren skal stille garantien straks etter avtaleinngåinga. Er det i avtalen teke atterhald om opning av byggjelån, sal av eit bestemt tal bustader eller løyve om igangsetjing, er det likevel tilstrekkelig at entreprenøren stiller garantien straks etter at atterhalda fell bort. Det same gjeld ved atterhald med tilsvarande verknad frå forbrukaren si side. Entreprenøren skal i alle høve stille garantien før byggjearbeida tek til.

Garantien skal gjelde fram til fem år etter overtakinga og dekkje ein sum som minst svarer til ti prosent av vederlaget. For krav som blir gjorde gjeldande på eit seinare tidspunkt enn i samband med overtakinga, kan garantisummen likevel vere fem prosent av vederlaget.

For avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), skal garantien gjelde fram til fem år etter overtakinga og dekkje ein sum som minst svarer til fem prosent av vederlaget. For krav som blir gjorde gjeldande før overtakinga, kan garantisummen likevel vere tre prosent av vederlaget. Dessutan gjeld § 47 andre og tredje ledd om garanti for forskotsbetaling.

Ved avtalar om rett til bustad som er knytt til eller skal knytast til andel i burettslag, jf. § 1 a, skal garantisummen i andre og tredje ledd reknast på grunnlag av den samla summen av kontantvederlag og andel fellesgjeld i burettslaget.

Garantisten kan ikkje ta atterhald om avgrensing av ansvaret på grunn av manglande premiebetaling eller anna mishald frå entreprenørens side. Det kan ikkje setjast frist for melding til garantisten om krav som er gjorde gjeldande i tide overfor entreprenøren. Har forbrukaren svart på førespurnad frå garantisten om kva krav som er gjorde gjeldande innan fristane, gjeld ansvaret berre krav som er nemnde i svaret frå forbrukaren.

Garantien kan også gjerast gjeldande av forbrukaren sine rettsetterfølgjarar. Garantisten kan ikkje ta atterhald som avgrensar denne retten.

Garanti skal gjevast i form av sjølvskuldgaranti eller tilsvarande frå eit finansføretak som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. Likt med garanti skal reknast deponering av pengesum i finansføretak som nemnt i første punktum på tilsvarande vilkår.

Til det er dokumentert at det ligg føre garanti i samsvar med paragrafen her, har forbrukaren rett til å halde att alt vederlag.

0 Endra med lover 10 des 2010 nr. 74 (ikr. 1 juli 2011 iflg. res. 10 des 2010 nr. 1570, med verknad for garantiavtalar inngått etter 1 juli 2011), 16 des 2016 nr. 94 (ikr. 1 jan 2017 iflg. res. 16 des 2016 nr. 1585), 15 mai 2018 nr. 18 (ikr. 1 jan 2019 iflg. res. 15 mai 2018 nr. 723).

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

§ 13. *Særskilte krav til entreprenørens yting ved visse avtalar*

Dei krava til entreprenørens yting som følgjer av paragrafen her, gjeld for avtalar om rett til fast eigedom med ny eigarbustad (§ 1 første ledd bokstav b), og elles når entreprenøren står for det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

Dersom eigedomsdelar eller faste innretningar som trengst for å ta bustaden i vanleg bruk, ikkje høyrer med til det entreprenøren skal yte, skal desse delane eller innretningane nemnast særskilt i avtaledokumentet eller i eit vedlegg. Er ikkje det gjort, skal slike delar og innretningar reknast å høyre med til det entreprenøren skal yte, med unntak for delar og innretningar som forbrukaren måtte skjøne ikkje høyrde med.

Er ikkje anna avtalt, skal entreprenøren syte for tilkomst til byggjeplassen, for opplagsplass, byggjestraum, oppvarming og snørydding i byggjetida, fjerning av restar og avfall og for liknande tiltak som trengst for fullføringa av arbeidet.

Er ikkje anna avtalt, skal entreprenøren halde arbeid på forbrukarens eigedom trygda fram til overtakinga. Trygdeavtalen skal òg omfatte materialar som er tilførte eigedomen. Forbrukarens rettar som medtrygda etter lov av 16. juni 1989 nr. 69 om forsikringsavtaler § 7-1 andre ledd kan ikkje fråvikast i trygdeavtalen. Til det er dokumentert at det ligg føre trygd i samsvar med føresegnene her, har forbrukaren rett til å halde att alt vederlag.

§ 14. *Overtaking*

Overtaking skjer ved overtakingsforretning.

Er arbeidet fullført, og forbrukaren har flytta inn i bustaden, er ytinga overteke sjølv om det ikkje er halde overtakingsforretning.

Ved overtakinga
a. går vågnaden for ytinga over frå entreprenøren til forbrukaren, jf. § 45,
b. tek reklamasjonsfristane til, jf. § 30,
c. stansar eventuell dagmulkt, jf. § 18,
d. får entreprenøren krav på sluttoppgjer, jf. § 46.

§ 15. *Overtakingsforretning*

Etter at entreprenøren har meldt frå til forbrukaren om når arbeidet blir fullført, kan kvar av partane med minst sju dagars varsel kalle inn til overtakingsforretning med synfaring av entreprenørens yting.

Let den eine parten vere å møte til overtakingsforretning utan gyldig grunn, kan den andre parten gjennomføre overtakingsforretning åleine. Er det forbrukaren som uteblir etter innkalling frå entreprenøren, gjeld dette likevel berre dersom det i skriftleg innkalling er gjort merksam på
a. føresegna i første punktum i leddet her,
b. føresegnene i § 30 andre ledd om at manglar som forbrukaren burde ha oppdaga ved overtakingsforretninga, må gjerast gjeldande så snart råd er, og
c. at overtaking har dei verknader som elles er nemnde i § 14 tredje ledd.

Forbrukaren kan nekte å overta ytinga dersom det ligg føre mangel som gjev rimeleg grunn til nektinga.

Ved overtakingsforretninga bør det førast protokoll som begge partane får eit underskrive eksemplar av.

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

§ 16. *Seinare synfaring*

Kvar av partane kan krevje at det blir halde ei synfaring av entreprenørens yting når det er gått om lag eitt år etter overtakinga.

Vert synfaring etter krav frå entreprenøren ikkje gjennomført fordi forbrukaren let vere å medverke, gjeld føresegnene i § 30 tredje ledd likevel, dersom forbrukaren i skriftleg melding på førehand er gjort særskilt merksam på dette.

Kapittel III. Forseinking på entreprenørens side

§ 17. *Forseinking*

Ytinga er forseinka dersom overtaking ikkje kan skje til den tida forbrukaren har rett til å krevje etter §§ 10 og 11. Det same gjeld dersom arbeidet eller delar av arbeidet ikkje er fullført eller heimelsoverføring ikkje skjer til dei tidene forbrukaren har rett til å krevje.

Er ytinga forseinka, kan forbrukaren
a. krevje dagmulkt etter § 18,
b. heve avtalen etter § 20,
c. krevje skadebot etter § 19 eller § 22,
d. halde attende vederlag etter § 24.

Dersom entreprenøren ikkje i tide oppfyller andre plikter etter avtalen, gjeld føresegnene om forseinking tilsvarande så langt dei høver, likevel ikkje føresegnene om dagmulkt.

§ 18. *Dagmulkt*

Dersom overtaking ikkje kan skje til den tida forbrukaren har rett til å krevje etter §§ 10 og 11, kan forbrukaren krevje dagmulkt for kvar dag forseinkinga varer.

Dersom ikkje høgare mulkt er avtalt, skal dagmulkta vere 1 promille av det samla vederlaget entreprenøren skal ha. Omfattar avtalen eigedomsrett til grunnen, skal lågaste sats likevel vere 0,75 promille. Dagmulkta skal ikkje i noko tilfelle vere mindre enn ein halv prosent av grunnsummen i folketrygda på det tidspunktet forseinkinga oppstod. Dagmulkt kan ikkje krevjast for meir enn 100 dagar.

Forbrukaren kan krevje dagmulkt utan omsyn til økonomisk tap.

§ 19. *Skadebot*

Forbrukaren kan berre krevje skadebot for tap som overstig dagmulkta, dersom tapet kjem av at entreprenøren eller nokon som entreprenøren svarer for, har fare fram grovt aktlaust eller i strid med heider og god tru elles.

I tidsrom når det ikkje vert rekna dagmulkt, kan forbrukaren krevje skadebot
a. for tap som følgjer av at arbeidet eller delar av arbeidet ikkje er fullført til den tida forbrukaren kan krevje,
b. for tap som følgjer av at heimelsoverføring ikkje skjer til den tida forbrukaren kan krevje.

Skadebota skal dekkje økonomisk tap så langt entreprenøren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følgje av forseinkinga. Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, blir skadebota sett ned tilsvarande.

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

For skadebot i hevingstilfella gjeld § 22.

§ 20. *Heving*

Forbrukaren kan heve avtalen dersom forseinkinga inneber eit vesentleg avtalebrot. Forbrukaren kan òg heve avtalen dersom det er klårt at det kjem til å oppstå forseinking som nemnd i første punktum. Forbrukaren kan berre heve avtalen dersom det er gjeve melding til entreprenøren om hevingskravet før overtaking.

Vert avtalen med entreprenøren heva fordi entreprenørens yting er forseinka, kan forbrukaren òg heve avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

I slike tilfelle kan forbrukaren jamvel heve avtalen med entreprenøren dersom avtalen om rett til grunnen blir heva på grunn av forseinking. Blir begge avtalane heva, skal hevingsoppgjeret skje etter § 21 tredje ledd.

§ 21. *Verknadene av heving*

Vert avtalen heva, har entreprenøren krav på vederlag for det som er utført i samsvar med avtalen. Vederlaget skal fastsetjast på grunnlag av dei prisane som er avtalt, eller dersom dette ikkje let seg gjere, etter føresegnene i § 41 andre ledd.

Etter heving skal entreprenøren i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggjeplassen. Forbrukaren har rett til å gjere seg nytte av utstyr og materialar som finst på byggjeplassen, og som trengst til fullføringa av arbeidet. For den bruken skal det betalast eit rimeleg vederlag.

Ved avtalar om rett til fast eigedom med ny eigarbustad (§ 1 første ledd bokstav b), kan forbrukaren krevje at hevingsoppgjeret, i staden for etter første og andre ledd, skal skje ved at kvar parts plikt til å oppfylle fell bort. Er avtalen heilt eller delvis oppfylt, har kvar part krav på å få att det som er ytt. Entreprenøren kan krevje vederlag for verdireduksjon som forbrukaren svarer for. Ein part kan likevel halde attende det som er motteke, til den andre parten gjev frå seg det mottekne. Det same gjeld når parten har krav på skadebot eller rente, og det ikkje blir gjeve fullgod trygd for kravet.

Fører hevinga til at ein bustad som er teken over, skal tilbakeførast til entreprenøren, skal forbrukaren føre slikt forsvarleg tilsyn med bustaden som er rimeleg etter tilhøva. Forbrukaren kan krevje dekt nødvendige kostnader med tilsynet.

§ 22. *Skadebot ved heving*

Ved heving kan forbrukaren krevje dekt nødvendige meirkostnader som følgjer av at andre må fullføre arbeidet. I tillegg kan forbrukaren krevje bøtt anna økonomisk tap som forseinkinga fører til, så langt entreprenøren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følgje av forseinkinga. Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, blir skadebota sett ned tilsvarande.

Forbrukaren kan ikkje krevje dagmulkt for tida etter hevinga, og pådregen dagmulkt går til frådrag i skadebot etter første ledd andre punktum.

§ 23. *Lemping av ansvar*

Dagmulkt eller skadebot kan setjast ned dersom det vil verke urimeleg for entreprenøren ut frå omfanget av arbeidet, storleiken av tapet og tilhøva elles.

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

§ 24. *Forbrukarens rett til å halde attende vederlag*

Har forbrukaren krav som følgje av forseinkinga, kan forbrukaren halde tilbake så mykje av vederlaget som er nødvendig for å sikre at kravet vert dekt.

Kapittel IV. Manglar ved entreprenørens yting

§ 25. *Mangel*

Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krava som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13. Mangel ligg likevel ikkje føre dersom avviket kjem av forhold på forbrukarens side.

Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje er i samsvar med offentlegrettslege krav som er stilt i lov eller i medhald av lov. Dette gjeld likevel ikkje dersom tilhøva viser at forbrukaren for så vidt ikkje bygde på entreprenørens sakkunnskap og vurdering, eller ikkje hadde rimeleg grunn til å gjere det.

§ 26. *Manglande opplysningar*

Mangel ligg òg føre dersom forbrukaren før avtalen vart gjord ikkje har fått opplysningar om arbeidet, materialane eller eigedomen som entreprenøren kjende eller måtte kjenne til, og som forbrukaren hadde grunn til å rekne med å få. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at det har verka inn på avtalen at opplysningane ikkje vart gjevne.

§ 27. *Urette opplysningar*

Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje svarer til opplysningar om eigenskapar eller bruk som er gjevne i samband med avtaleinngåinga eller ved marknadsføring

a. av entreprenøren eller på entreprenørens vegner, eller
b. av nokan annan i eigenskap av eller på vegner av materialleverandør eller tidlegare salsledd.

Første ledd gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at opplysningane har verka inn på avtalen, og opplysningane ikkje er retta i tide på ein tydeleg måte.

§ 28. *Tidspunktet for mangelsvurderinga*

Om ytinga frå entreprenøren har mangel eller ikkje, skal avgjerast ut frå tilhøva på overtakingstidspunktet sjølv om mangelen viser seg først seinare.

Entreprenøren svarer òg for feil som oppstår seinare, dersom årsaka til feilen er eit avtalebrot frå entreprenøren. Det same gjeld dersom entreprenøren ved garanti eller på annan måte har teke på seg ansvar for eigenskapar eller anna ved ytinga fram til eit seinare tidspunkt.

§ 29. *Forbrukarens krav som følgje av mangel*

Ligg det føre mangel, kan forbrukaren

a. halde attende vederlag etter § 31,
b. krevje mangelen retta etter § 32, krevje prisavslag etter § 33 eller heve etter § 34,

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

c. krevje skadebot etter § 35.

For andre feil ved entreprenørens oppfylling gjeld føresegnene om manglar så langt dei høver.

§ 30. *Reklamasjon*

Forbrukaren mistar retten til å gjere ein mangel gjeldande dersom det ikkje er gjeve melding til entreprenøren om at mangelen blir gjord gjeldande innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga mangelen. Ein mangel kan ikkje gjerast gjeldande seinare enn fem år etter overtakinga. Entreprenøren kan likevel ha teke på seg å svare for manglar i lengre tid.

Vil forbrukaren gjere gjeldande manglar som var eller burde ha vore oppdaga ved overtakinga, må dette gjerast så snart råd er dersom overtakinga skjer ved overtakingsforretning.

Når det blir halde seinare synfaring etter § 16, må forbrukaren gjere gjeldande manglar som var eller burde ha vore oppdaga, så snart råd er.

Entreprenøren kan ikkje gjere gjeldande at det er reklamert for seint etter denne paragrafen, om mangelen kjem av at entreprenøren eller nokon entreprenøren svarer for, har fare fram grovt aktlaust eller i strid med heider og god tru elles.

Retten til å gjere ein mangel gjeldande kan òg bli mista etter reglane om forelding i foreldingslova.

0 Endra med lov 15 juni 2007 nr. 36.

§ 31. *Forbrukarens rett til å halde attende vederlag*

Har forbrukaren krav som følgje av mangelen, kan forbrukaren halde tilbake så mykje av vederlaget som er nødvendig for å sikre at kravet vert dekt.

§ 32. *Retting av mangel og skade*

Forbrukaren kan krevje at entreprenøren rettar ein mangel om ikkje rettinga vil føre til kostnader eller ulemper som ikkje står i rimeleg høve til det forbrukaren oppnår. Skade som mangelen har ført til på arbeid eller eigedom som er omfatta av avtalen mellom forbrukaren og entreprenøren, skal òg rettast dersom skaden er ei nærliggjande og pårekneleg følgje av mangelen.

Vil forbrukaren gjere gjeldande ein mangel, har entreprenøren krav på å få rette mangelen dersom rettinga kan skje utan vesentleg ulempe for forbrukaren, og forbrukaren heller ikkje elles har særleg grunn til å setje seg imot retting.

Retting skal skje innan rimeleg tid etter at forbrukaren har gjort mangelen gjeldande og har gjort det mogleg for entreprenøren å rette. Skal det vere synfaring etter § 16, kan retting utstå til etter synfaringa dersom det ikkje er til ulempe for forbrukaren.

Retting skjer for entreprenørens rekning. Entreprenøren skal bere tilkomstutgifter, utgifter til konstatering av mangelen og andre utgifter som er ei direkte og nødvendig følgje av rettinga. Entreprenøren kan likevel krevje pristillegg for arbeid og materialar som ikkje er omfatta av prisen, og som ville ha vore nødvendige jamvel om ytinga hadde vore utan mangel frå først av.

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

§ 33. *Prisavslag*

Dersom ein mangel ikkje blir retta i samsvar med § 32, kan forbrukaren krevje prisavslag. Dette gjeld likevel ikkje dersom forbrukaren avslår retting som entreprenøren har rett til å utføre etter § 32 andre ledd.

Prisavslaget skal vere lik kostnadene for forbrukaren med å få mangelen retta, bortsett frå slike kostnader som er nemnde i § 32 fjerde ledd tredje punktum. Blir kostnadene urimeleg høge i høve til det mangelen har å seie for forbrukaren, skal prisavslaget vere lik den verdireduksjonen som mangelen medfører. Prisavslaget skal likevel minst tilsvare det entreprenøren har spart ved ikkje å levere mangelfri yting.

§ 34. *Heving*

Forbrukaren kan heve avtalen dersom mangelen inneber eit vesentleg avtalebrot. Forbrukaren kan òg heve avtalen før overtakingstidspunktet dersom det er klårt at ytinga kjem til å få ein slik mangel som nemnd i første punktum.

Om verknadene av heving gjeld § 21 tilsvarande.

Vert avtalen med entreprenøren heva på grunn av mangel ved entreprenørens yting, kan forbrukaren òg heve avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

I slike tilfelle kan forbrukaren jamvel heve avtalen med entreprenøren dersom avtalen om rett til grunnen blir heva på grunn av mangel. Blir begge avtalane heva, skal hevingsoppgjeret skje etter § 21 tredje ledd.

§ 35. *Skadebot ved mangel*

Økonomisk tap som kjem av ein mangel, og som ikkje er dekt ved prisavslag etter § 33, kan forbrukaren krevje bøtt utan at det ligg føre skyld på entreprenørens side. Dette gjeld likevel ikkje så langt entreprenøren godtgjer at mangelen oppstod på grunn av ei hindring utanfor entreprenørens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at entreprenøren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at entreprenøren kunne ha overvunne eller unngått følgjene av hindringa.

Ligg årsaka til mangelen hos ein underentreprenør som etter avtale med entreprenøren skal utføre arbeidet eller delar av det, er entreprenøren ansvarsfri berre dersom underentreprenøren òg ville vere ansvarsfri etter føresegnene i første ledd.

Forbrukaren kan jamvel krevje skadebot for skade på ting som ikkje står i nokon nær og direkte samanheng med entreprenørens yting. Men dette skadebotansvaret fell bort dersom entreprenøren godtgjer at tapet ikkje kjem av feil eller forsøming på entreprenørens side.

§ 36. *Omfanget av ansvaret*

Skadebota skal svare til det økonomiske tapet forbrukaren har hatt (utlegg, prisskilnad, tapt arbeidsforteneste, tingskade m.m.). Dette gjeld likevel berre tap som ein rimeleg kunne ha rekna med som ei mogleg følgje av mangelen.

Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, må forbrukaren sjølv bere den tilsvarande delen av tapet.

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

Ansvaret kan setjast ned dersom det vil verke urimeleg for entreprenøren. Ved vurderinga legg ein vekt på storleiken av tapet samanlikna med tap som til vanleg oppstår i liknande tilfelle, og tilhøva elles.

§ 37. *Krav mot bakre ledd*

Forbrukaren kan gjere sitt krav som følgje av mangel gjeldande mot ein tidlegare avtalepart som har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd, i same mon som mangelen kan gjerast gjeldande av entreprenøren eller annan avtalepart.

Avtale som innskrenkar det kravet entreprenøren eller ein annan avtalepart har, kan ikkje gjerast gjeldande mot forbrukaren i større mon enn det som kunne ha vore avtalt mellom forbrukaren og entreprenøren.

Ved krav mot tidlegare avtalepart gjeld føresegnene om reklamasjon i § 30 tilsvarande for tilhøvet mellom forbrukaren og den tidlegare avtaleparten.

I den mon forbrukaren gjer gjeldande krav mot entreprenøren som òg kunne ha vore gjort gjeldande mot ein tidlegare avtalepart, gjeld reklamasjonsfristen i § 30 første ledd andre punktum for vidare mangelskrav frå entreprenøren mot den tidlegare avtaleparten, dersom ikkje anna følgjer av avtalen mellom entreprenøren og den tidlegare avtaleparten. Føresegna her gjeld tilsvarande for vidare krav mellom tidlegare avtalepartar som følgjer av at forbrukaren har gjort gjeldande mangelskrav.

§ 38. *Tredjepersons ansvar for opplysningar*

Ein person som ikkje har mangelsansvar etter § 37, svarer andsynes forbrukaren etter reglane i § 35 dersom vedkomande har gjeve slike opplysningar om ytinga som § 27 nemner, på vegner av entreprenøren eller i eigenskap av eller på vegner av tidlegare leverandørledd.

For krav som nemnt i første ledd, gjeld føresegnene om reklamasjon i § 30 tilsvarande.

§ 39. *Rettsmangel*

Har ein tredjeperson eigedomsrett, panterett eller annan rett i det entreprenøren skal yte, gjeld føresegnene om manglar tilsvarande, om ikkje forbrukaren etter avtalen skal overta heftet. Forbrukaren kan likevel ikkje krevje retting etter § 32.

Forbrukaren kan likevel alltid krevje skadebot for tap som følgje av at det som entreprenøren skal yte, tilhøyrde ein annan enn entreprenøren da avtalen vart inngått, dersom forbrukaren ikkje kjende eller burde kjenne til det.

Gjer ein tredjeperson krav på å ha rett i det som entreprenøren skal yte, og dette vert motsagt frå entreprenøren, gjeld føresegnene i første og andre ledd tilsvarande når kravet ikkje er klårt ugrunna.

§ 40. *Offentlegrettslege rådvaldsband*

For avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), gjeld føresegnene om manglar tilsvarande i høve til offentlegrettslege rådvaldsband eller offentlegrettslege tyngsler på eigedomen.

Kapittel V. Forbrukarens yting

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

§ 41. *Fastsetjing av vederlaget*

Forbrukaren skal betale det vederlaget som er avtalt.

I den mon det ikkje er avtalt kva vederlag entreprenøren har krav på, skal forbrukaren betale eit vederlag som dekkjer nødvendige kostnader og eit rimeleg påslag.

Dersom entreprenøren har gjeve eit prisoverslag, skal vederlaget ikkje overstige den oppgjevne summen vesentleg, og høgst med 15 prosent. Denne føresegna gjeld likevel ikkje dersom det uttrykkeleg er avtalt ei anna grense for vederlaget, og heller ikkje i den mon entreprenøren har krav på tilleggsvederlag etter §§ 42 eller 43.

Det er entreprenøren som må godtgjere ein påstand om at vederlaget er oppgjeve som eit prisoverslag eller som ei ikkje bindande prisopplysning.

Vederlaget skal reknast å vere oppgjeve med meirverdiavgift innrekna, om ikkje forbrukaren må ha visst at avgifta ikkje var innrekna.

Entreprenøren har ikkje krav på tillegg for prisstiging utan at det er avtalt skriftleg.

§ 42. *Justering for endringar og tilleggsarbeid*

Partane kan krevje justering av vederlaget som følgje av endringar og tilleggsarbeid i den mon det følgjer av den opprinnelege avtalen eller er fastsett i særskilt skriftleg avtale om endringane eller tilleggsarbeidet.

Elles kan justering av avtalt vederlag berre krevjast

a. dersom krav på tillegg eller frådrag er framsett i samband med kravet om endringar eller tilleggsarbeid, eller
b. i den mon den andre parten måtte skjøne at endringane eller tilleggsarbeidet ville føre til eit slikt krav.

Justering av vederlaget etter andre ledd skal skje på grunnlag av nødvendig kostnadsauke eller oppnåeleg innsparing for entreprenøren med tilsvarande endring av entreprenørens påslag.

§ 43. *Tilleggsvederlag i andre tilfelle*

Entreprenøren kan krevje tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kjem av forhold på forbrukarens side, med tilsvarande endring av entreprenørens påslag. Entreprenøren kan likevel ikkje krevje tilleggsvederlag på grunn av manglande medverknad dersom forbrukaren har krav på tilleggsfrist etter § 51.

§ 44. *Vederlag for førebuing m.m.*

For utgreiingar, teikningar, utarbeiding av pristilbod og for liknande førebuing før ytinga er bestilt, skal forbrukaren berre betale vederlag dersom det er opplyst eller teke atterhald om det på førehand.

§ 45. *Vågnaden for ytinga*

Forbrukaren skal ikkje betale for arbeid eller materialar som blir skadde eller går tapt ved ei hending før overtakinga som ikkje kjem av forhold på forbrukarens side. Entreprenøren har òg vågnaden for materialar som forbrukaren har skaffa, dersom dei er overlatne til entreprenøren.

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

§ 46. *Betalingstid*

Er ikkje betalingstida avtalt, skal forbrukaren betale når entreprenøren krev det etter overtaking. Ved avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), kan entreprenøren berre krevje betaling mot heimelsoverføring.

Det kan avtalast at forbrukaren skal stille garanti eller gje trygd på annan måte for rett betaling. Blir ikkje trygd gjeven i samsvar med avtalen, skal dette reknast likt med manglande betaling.

§ 47. *Forskotsbetaling*

Avtale om at forbrukaren skal betale avdrag eller forskot på entreprenørens vederlag, gjeld berre så langt

a. verdien av arbeid som er utført på eigedomen, saman med materialar som er tilførte eigedomen, minst svarer til det som til kvar tid er betalt,
b. det ikkje kviler salspant eller andre hefte på materialar som er innbygde eller tilførte eigedomen, og som skal betalast ved avdraget, og
c. minst ein tiandedel av vederlaget ikkje skal betalast før overtakinga.

Ved avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), kan det berre avtalast forskotsbetaling etter første ledd dersom betalinga skal skje etter at forbrukaren har fått overført heimelen til eigedomen utan andre hefte enn dei som forbrukaren skal overta, eller det er stilt garanti som nemnd i tredje ledd.

Sjølv om vilkåra i første ledd bokstav a og b ikkje er oppfylte, kan det avtalast at forbrukaren skal betale avdrag mot sjølvskuldgaranti frå ein finansinstitusjon som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. § 12 sjette og sjuande ledd gjeld tilsvarande.

0 Endra med lover 10 des 2010 nr. 74 (ikr. 1 juli 2011 iflg. res. 10 des 2010 nr. 1570, med verknad for garantiavtalar inngått etter 1 juli 2011), 16 des 2016 nr. 94 (ikr. 1 jan 2017 iflg. res. 16 des 2016 nr. 1585).

§ 48. *Rekning, sluttoppgjer og gebyr*

Forbrukaren kan setje som vilkår for betaling av avdrag og sluttoppgjer at entreprenøren legg fram rekning som kan kontrollerast. Tillegg for prisstiging, justering av vederlaget etter § 42 og tillegg etter § 43 skal gå fram særskilt.

Har forbrukaren fått rekning for sluttoppgjer, kan entreprenøren ikkje seinare krevje retting av sluttoppgjeret. Dette gjeld likevel ikkje dersom det er teke særskilt atterhald eller forbrukaren måtte forstå at det var feil i rekninga.

Rekning for sluttoppgjer utan atterhald er bindande for forbrukaren dersom innvending ikkje er reist seinast ein månad etter at rekninga er motteken. Dette gjeld likevel ikkje dersom lågare vederlag følgjer av avtalen, eller dersom kravet er urimeleg.

Entreprenøren kan ikkje krevje bestillingsgebyr, ordregebyr, ekspedisjonsgebyr, gebyr for skriving av rekning e.l. i tillegg til vederlaget.

§ 49. *Deponering av omtvista vederlag*

Er det avtalt at sluttoppgjeret skal vere betalt før overtaking eller før heimelsoverføring, og noko av vederlaget er omtvista, skal betalinga likevel reknast for å vere skjedd dersom den omtvista delen er deponert etter føresegnene i andre og tredje ledd og resten er betalt.

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

Deponering skal skje ved å setje pengesummen inn på ein konto i ein finansinstitusjon som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. Pengane, renter medrekna, skal berre kunne disponerast av forbrukaren og entreprenøren i lag. Finansinstitusjonen skal likevel utbetale frå kontoen i samsvar med rettskraftig dom eller anna avgjerd som har verknad som rettskraftig dom.

Er det sett vilkår om deponering av ein større sum enn entreprenøren har krav på, kan forbrukaren krevje rente og skadebot for rentetap etter lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling m.m. frå deponeringstidspunktet for den overskytande delen. Renteinntekt på den tilsvarande delen av den deponerte summen skal gå til frådrag i kravet. Om forbrukarens plikt til å betale rente og skadebot for rentetap gjeld § 59.

§ 50. *Forbrukarens medverknad*

Skal forbrukaren eller nokon forbrukaren svarer for, levere teikningar, skaffe materialar eller medverke på anna vis, skal medverknaden ytast til den tida som er avtalt, og elles til slik tid at det blir teke rimeleg omsyn til utføringa av entreprenørens arbeid.

§ 51. *Tilleggsfrist*

Forbrukaren kan krevje lenging av fristar for betaling og medverknad dersom
a. betalinga eller medverknaden blir seinka på grunn av entreprenørens forhold, eller
b. betalinga eller medverknaden blir seinka på grunn av ei hindring utanfor forbrukarens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at forbrukaren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at forbrukaren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

Blir betalinga eller medverknaden seinka på grunn av ein tredjeperson som forbrukaren svarer for, har forbrukaren krav på tilleggsfrist dersom tredjepersonen ville ha hatt krav på tilleggsfrist etter andre leddet.

Kapittel VI. Avbestilling

§ 52. *Avbestilling*

Forbrukaren kan avbestille ytinga eller delar av den før overtaking.

For arbeid som er utført før avbestillinga, kan entreprenøren krevje vederlag. Vederlaget skal fastsetjast på grunnlag av dei prisane som er avtalt, eller dersom dette ikkje let seg gjere, etter føresegnene i § 41 andre ledd.

Entreprenøren kan vidare krevje skadebot for økonomisk tap så langt forbrukaren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følgje av avbestillinga. Dette gjeld òg tapt forteneste så langt det blir godtgjort at det ikkje var mogleg å oppnå ei tilsvarande forteneste ved oppdrag frå andre. Ved utmålinga gjeld elles føresegnene i § 36 tilsvarande.

Skadebot etter tredje ledd kan likevel ikkje krevjast dersom avbestillinga kjem av at forbrukaren ikkje kan gjere seg nytte av arbeidet, yte nødvendig medverknad eller betale på grunn av ei hindring som ligg utanfor forbrukarens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at forbrukaren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at forbrukaren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

§ 53. *Avbestilling som omfattar rett til grunn*

§ 52 andre til fjerde ledd gjeld ikkje når avbestillinga omfattar rett til grunn (jf. § 1 første ledd bokstav b). I slike tilfelle kan entreprenøren krevje skadebot for økonomisk tap så langt forbrukaren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følgje av avbestillinga. Ved utmålinga gjeld føresegnene i § 36 tilsvarande.

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

Dersom heile ytinga etter avtalen med entreprenøren vert avbestilt, kan forbrukaren òg avbestille ytinga etter avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

Retten til avbestilling gjeld utan omsyn til om avtalen om grunnen er oppfylt, men entreprenøren kan setje som vilkår for avbestilling at ytingane etter avtalen om rett til grunnen blir førte attende. Skadebot kan krevjast etter føresegnene i første ledd.

§ 54. *Avbestillingsgebyr*

I staden for skadebotansvar etter § 52 eller § 53 kan avtalen fastsetje ei normalskadebot (avbestillingsgebyr) ved avbestilling. Normalskadebota lyt verke rimeleg i lys av føresegnene i § 52 og § 53. Unntaka frå skadebotplikta i § 52 fjerde ledd gjeld tilsvarande.

Kapittel VII. Forseinking på forbrukarens side

§ 55. *Entreprenørens krav ved forseinking*

Dersom betaling eller medverknad frå forbrukarens side ikkje blir ytt til dei tider entreprenøren kan krevje etter §§ 46, 47, 50 og 51, kan entreprenøren

a. stanse arbeidet og krevje tilleggsvederlag etter § 56, jf. § 43,
b. heve avtalen og krevje skadebot etter §§ 57 og 58,
c. krevje rente og skadebot for rentetap etter § 59.

Omfattar avtalen rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), har forbrukaren ikkje krav på overtaking eller heimelsoverføring før betaling og medverknad er ytt i samsvar med avtalen, sjå likevel § 49 om høve til deponering av omtvista beløp.

§ 56. *Stansing av arbeidet*

Betaler forbrukaren ikkje avtalt avdrag eller forskot på entreprenørens vederlag til rett tid, kan entreprenøren gje forbrukaren varsel om stansing. Betaler ikkje forbrukaren snarast råd etter at han har motteke eit slikt varsel, kan entreprenøren stanse arbeidet. Entreprenøren skal likevel i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggjeplassen. § 58 tredje ledd gjeld tilsvarande.

Blir arbeidet stansa, kan entreprenøren krevje tilleggsvederlag etter § 43.

Føresegnene i første og andre ledd gjeld tilsvarande dersom det er klårt at betalinga kjem til å bli forseinka, og forbrukaren på førespurnad ikkje gjev fullgod trygd for betalinga.

§ 57. *Heving*

Entreprenøren kan heve avtalen dersom forseinking med forbrukarens betaling eller medverknad inneber vesentleg avtalebrot. Entreprenøren kan òg heve avtalen dersom det er klårt at det kjem til å oppstå slik forseinking, og forbrukaren på førespurnad ikkje gjev fullgod trygd for oppfyllinga.

Entreprenøren kan ikkje heve avtalen etter overtaking eller etter at skøyte eller festedokument er tinglyst eller gjeve forbrukaren. Hevingsretten står ved lag om entreprenøren har teke atterhald om det, eller om forbrukaren ikkje held fast ved avtalen.

Når forbrukaren har betalt, kan entreprenøren ikkje heve avtalen med mindre det er gjeve melding til forbrukaren om hevingskravet før eller straks entreprenøren fekk vete om betalinga eller medverknaden.

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

§ 58. *Verknadene av heving*

Blir avtalen heva, har entreprenøren krav på oppgjer som om forbrukaren hadde avbestilt på hevingstidspunktet (§ 52 eller § 53).

Etter heving skal entreprenøren i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggjeplassen.

Entreprenøren har ikkje krav på å få attende delar av arbeid som er utført på forbrukarens eigedom, eller betalte materialar som er tilførte eigedomen, om ikkje anna følgjer av gyldig atterhald.

Er avtale om rett til grunnen gjort med nokon annan enn entreprenøren, og oppføringa av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, kan entreprenøren krevje at ytingane etter den avtalen blir førte attende dersom avtalen mellom entreprenøren og forbrukaren blir heva på grunn av mishald frå forbrukaren.

§ 59. *Rente og skadebot for rentetap*

Ved forseinka betaling kan entreprenøren krevje rente og skadebot for rentetap etter lov 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling m.m.

Kapittel VIII. Langvarig avbrot

§ 60. *Langvarig avbrot*

Kvar av partane kan seie seg løyst frå avtalen dersom arbeidet må avbrytast eller ikkje kan kome i gang på grunn av omstende som nemnde i § 11 første ledd bokstav c eller § 51 første ledd bokstav b, i så lang tid at føresetnadene for avtalen blir vesentleg endra. Likt med avbrot av arbeidet skal reknast utsetjing av overtaking eller heimelsoverføring.

Føresegnene i § 21 gjeld tilsvarande dersom ein av partane seier seg løyst frå avtalen etter første ledd. Partane har ikkje krav på skadebot.

Dersom ein av partane seier seg løyst frå avtalen etter første ledd, kan kvar av partane krevje at ytinga etter avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren, går attende dersom

a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

Kapittel IX. Skadebotansvar for konsulent

§ 61. *Verkeområdet for kapitlet*

Føresegnene i dette kapitlet gjeld konsulentavtalar med forbrukar.

Med konsulentavtale er det meint ein avtale mellom ein sjølvstendig oppdragstakar (konsulenten) og ein oppdragsgjevar (forbrukaren, jf § 2) om planlegging av oppføring av bygning til bustadføremål eller planlegging av arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring.

Føresegnene i kapitlet gjeld berre dersom konsulenten skal utføre arbeidet som ledd i næringsverksemd, medrekna tilfelle der organisasjonar eller offentleg verksemd står for planlegging mot godtgjersle.

0 Endra med lov 21 juni 2002 nr. 34 (ikr. 1 juli 2002).

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

§ 62. *Fråskriving av skadebotansvar på grunn av feil*

Konsulenten kan ikkje fråskrive seg skadebotansvar som han eller ho har etter allmenne reglar på grunn av feil.

§ 63. *Reklamasjon*

Forbrukaren mistar retten til å krevje skadebot på grunn av feil dersom det ikkje er gjeve melding til konsulenten om kravet innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga feilen. Kravet kan ikkje meldast seinare enn fem år etter overtakinga av den ytinga som oppdraget knyter seg til, om ikkje konsulenten har teke på seg å svare for feil i lengre tid.

Konsulenten kan ikkje gjere gjeldande at det er reklamert for seint etter denne paragrafen om tapet kjem av at konsulenten eller nokon konsulenten svarer for, har fare fram grovt aktlaust eller i strid med heider og god tru elles.

Kapittel X. Tvisteløysing

§ 64. *Tvisteløysing*

Denne føresegna gjeld avtalar med forbrukar om oppføring av eigarbustad, jf. § 1, og konsulentavtalar med forbrukar, jf. § 61.

Dersom det på grunnlag av avtale mellom entreprenørane eller konsulentane sine organisasjonar og Forbrukarrådet er skipa ei nemnd for tvistar om avtalar som går inn under lova her, og som er godkjend etter godkjenningslova, kan kvar av partane leggje fram for nemnda ein tvist der nemnda er kompetent. Så lenge tvisten er til førehaving i nemnda, kan ikkje entreprenøren reise søksmål om same tvisteemnet.

0 Endra med lover 14 des 2001 nr. 98 (ikr. 1 jan 2002 iflg. res. 14 des 2001 nr. 1416), 17 juni 2016 nr. 29 (ikr. 1 juli 2016 iflg. res. 17 juni 2016 nr. 703), 23 juni 2020 nr. 98 (ikr. 1 jan 2021 iflg. res. 23 juni 2020 nr. 1285).

Kapittel XI. Endringar i andre lover. Ikraftsetjing

§ 65. *Endringar i andre lover*

Desse føresegnene i andre lover endrast slik: – – –

§ 66. *Ikraftsetjing*

Lova gjeld frå den tid Kongen fastset.[1] Lova får berre verknad for avtalar som blir gjorde etter at ho tek til å gjelde.

§ 65 nr. 1 (endringar i lov av 18. mai 1979 nr. 18 om foreldelse av fordringer), § 65 nr. 3 (endring i lov av 23. desember 1988 nr. 104 om produktansvar) og § 65 nr. 6 (endring i lov av 25. august 1995 nr. 57 om pakkereiser) tek likevel til å gjelde straks. Endringane i lov av 18. mai 1979 nr. 18 om foreldelse av fordringer gjeld også tidlegare oppkomne krav som ikkje er forelda når lova tek til å gjelde.

1 Frå 1 juli 1998 iflg. res. 3 okt 1997 nr. 1072.

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokumentet er signert med Addo Sign sin sikre digitale signatur.
Underskriverens identitet er fysisk registrert i det elektroniske PDF-dokumentet og er vist nedenfor.
Alle tider er gitt i koordinert universaltid (UTC).

Underskrivere

bankID

Johanna Knudsen
9578-5998-4-4737158 *2025-10-30 10:05:49Z*

bankID

Mariell Hernandez Berg
9578-5995-4-171557 *2025-10-30 11:24:02Z*

bankID

Fredrik Haslie Green
9578-5994-4-4758728 *2025-10-30 14:19:16Z*

Dokumenter i transaksjonen

Kjøpekontrakt m_vedlegg, Gartneritaket T2, E02-3.pdf *SHA256:*
ef09a3ff063fe4c9192d8f5ba7ca1dd0395393cfc6fe6a93fa7ffece09036d1c

Addo Sign identifikasjonsnummer: bcf83bb1-3a09-491c-afa8-b4982c6603cf

Addo Sign

Dokumentet er digitalt signert med Addo Sign sikker signeringstjeneste. Signaturbeviset i dokumentet er sikret og validert ved å bruke den matematiske hash-verdien til originaldokumentet.

Dokumentet er låst for endringer og tidsstemplet med et sertifikat fra en klarert tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbevis er innebygd i PDF-dokumentet i tilfelle de skal brukes til validering i fremtiden.

Hvordan verifisere ektheten til dokumentet
Dokumentet er beskyttet med et Adobe CDS-sertifikat. Når dokumentet åpnes i Adobe Reader, vil det se ut til å være signert med Addo Sign signeringstjeneste.

Tegning	NY Standard Kjøkken.cmdrw	Utskrevet	05.01.2026
Kunde	Veidekke AS - Gartneritaket Trinn 2	Utarbeidet	05.01.2026
Tegningsnr	1602	Endret	05.01.2026
Prosjektnavn	E 02-3		
Eggedal NCS:	2601-G94Y		

sigdal

Antall	Markedstekst	Lengde
Sigdal		
Fra plukkliste		
3	**Forlengerkabel f/12V lys. 2M**	
1	Led Dimbar Trafo 12V. 15W	
4	**Push-løsning for dør (Blum)**	
Skap		
1	**Høyskap 60cm S h211.2 H integr, kjøl/frys 1780 f glideskinne, 2 dører h1404+h700**	
	Uno Palett	
	hvit skrog	
	Eggedal NCS 2601-G94Y	
1	**Underskap for vask 60cm, avbl 124. kildesortingsskuff, Tandem h572 nr40, metalrail. med rygg**	
	Uno Palett	
	hvit skrog	
	Eggedal NCS 2601-G94Y	
1	**Underskap for ovn 60cm, fast front h70 i bunn, 1 lufterist i topp (stål), mellom stek og platetopp**	
	Uno Palett	
	hvit skrog	
	Eggedal NCS 2601-G94Y	
1	**Lufterist til komfyrskap Titan**	
1	Underskap 40cm, 3 tandem skuffer, h124 nr1 h252 nr5 h316 nr6	
	Uno Palett	
	hvit skrog	
	Eggedal NCS 2601-G94Y	
1	Bestikkinnl.plast 40 tandembox	
1	**Overskap 60cm S h86.4 V, 3 hyller. 1 dør h860**	
	Uno Palett	
	hvit skrog., spott i bunn	
2	Hengsel 110gr m/demping	
	Eggedal NCS 2601-G94Y	
1	Pace 12V. Stål	
1	**Overskap 60cm S h86.4 V, 3 hyller. 1 dør h860**	
	Uno Palett	
	hvit skrog., spott i bunn	
2	Hengsel 110gr m/demping	
	Eggedal NCS 2601-G94Y	
1	Pace 12V. Stål	
1	**Overskap 40cm S h86.4 H, 3 hyller. 1 dør h860**	
	Uno Palett	
	hvit skrog., spott i bunn	
2	Hengsel 110gr m/demping	
	Eggedal NCS 2601-G94Y	
1	Pace 12V. Stål	
1	**Overskap 60cm S h86.4 vent V, for ventilator. 3 hyller, 1 dør h860 forskjøvet hengsel**	
	Uno Palett	
	hvit skrog	
2	Hengsel 110gr m/demping	
	Eggedal NCS 2601-G94Y	
1	Dør f/oppvm/innb ubor 596x700, uten dekklister	
	Uno Palett	
	Eggedal NCS 2601-G94Y	
1	**Dekklist 16mm.fr.opv.mask.Stål**	
Benkeplate Implast		
1	**Benkeplate 20mm 451-625mm, (basis pl. alm.).**	2 250 mm
	IM 643 Hvit levanto marmor	
1	**Benkeplate tillegg :, Laminatkant**	2 250 mm
1	Benkeplate tillegg :, Laminatkant	600 mm
1	**Benkeplate tillegg :, Laminatkant**	600 mm
Oppvaskbenk		
1	**Franke Maris MRG 610-52 TL, Matt Black, vask for nedfelling**	

XL-Bygg Ski

Kjeppestadveien 44
1400 Ski

Tlf 64854600

kjokken.ski@xl-bygg.no

sigdal

Tegning	NY Standard Kjøkken.cmdrw	Utskrevet	05.01.2026
Kunde	Veidekke AS - Gartneritaket Trinn 2	Utarbeidet	05.01.2026
Tegningsnr	1602	Endret	05.01.2026
Prosjektnavn	E 02-3		
Eggedal NCS:	2601-G94Y		

sigdal

Antall	Markedstekst	Lengde
Sider		
1	**Benkevange med rett kant**	
	Palett	
	Eggedal NCS 2601-G94Y	
1	Dekkside 16mm 2112x585	
	Palett	
	Eggedal NCS 2601-G94Y	
1	**Dekkside 16mm 864x350**	
	Palett	
	Eggedal NCS 2601-G94Y	
Foringer		
2	**Lyslist/foring 54x2420**	4 840 mm
	Palett	
	Eggedal NCS 2601-G94Y	
Lister		
2	**Takansluttning 2420x350**	4 840 mm
	Palett	
	Eggedal NCS 2601-G94Y	
Sokler		
3	**Sokkelben pk(å 4 ben & 4 clip)**	
2	Sokkelfront 2420x166	4 840 mm
	Palett	
	Eggedal NCS 2601-G94Y	
Grep		
7	**Håndtak Jazz stål lengde 196.6**	
Tilbehør		
1	**Flekklakk 20ml 2601-G94Y, Sky NY**	
3	Lufterist Alu. 500x86	

Johanna Knudsen

05.01.26

VEDRØRENDE: Gartneritaket Leil. E02-3

Dette skjema omfatter tilleggspriser utover standardløsningene for deres bolig.
Prisene må godkjennes og signeres av dere før leveransen settes i ordre.
Prisene er inkl. mva., og gitt på vegne av Veidekke.

Tillegg priser for tilvalg:

Kjøkken:
Front: Sigdal Uno Palett Sky
Hvite skrog m/Hvit forkant
Benkeplate: Laminat 20mm 643 Hvit Levanto Marmor
Beslag: Franke Maris MRG 610-52 TL, Matt Sort. Nedfelt
Endringer iht. dok.nr 1602, dat. 05.01.26 **Kr. 742,12.- inkl. mva**

Ventilator:
Std leveranse

Hvitevarer:
Std leveranse

Gartneritaket 2

ØSTFOLD ELEKTRO
Tlf. 69 87 87 07 - østfoldelektro.no

Bolig: E-02-3 **Rom** **2** **Frist:** 23.02.2026

Nr.	Produktnavn	Enh.pris inkl.	Antall:	Sum	Kommentar:
1	Design pakke med flate stikk og dimmer på alle dimbare punkter. Hvit	kr 19 900		kr -	Gjelder ikke bad
2	Smart lysstyring med design pakke med flate stikk og dimmer på alle dimbare punkter. Hvit	kr 29 000		kr -	Gjelder ikke bad
3	PAKKEPRIS Smarthus med lysstyring. Inkl hvit design pakke med dimmere. Hvit	kr 71 500		kr -	Sentral, hovedbryter ved inngang og hovedsoverom. App. Gjelder ikke bad
4	Oppgradering til SORT elmateriell på valgte pakke	kr 6 000		kr -	SORT. Gjelder ikke bad.
5	Ekstra teknisk kurs til Micro, kaffemaskin, toalett osv.	kr 4 430		kr -	
6	Ekstra innvendig kurs	kr 5 238		kr -	
7	Ekstra dobbelt stikk	kr 1 570	1	kr 1 570	
8	Oppgrader til stikk med USB C	kr 990		kr -	
9	Varmekabel pr sone, oppstikk termostat osv.	kr 3 570		kr -	
10	Varmekabel pris pr m2	kr 1 290		kr -	
11	Dimmer eksisterende lyssone	kr 2 570		kr -	
12	Ekstra lyssone	kr 3 525		kr -	Bryter og stikk
13	Målsatt punkt	kr 2 380		kr -	
14	Strøm til øy ved f.eks flytt av platetopp	kr 3 170		kr -	
15	Oppgrad. std. DL -LUX	kr 380		kr -	
16	Junistar ECO Downlight	kr 2 280	3	kr 6 840	
17	Lux LED downlights	kr 2 660		kr -	
18	Soft Slim LED downlights	kr 2 750		kr -	
19	Dobbel Lux Gyro LED downlights	kr 4 280		kr -	
20	Zip skinne 1,15m	kr 3 050		kr -	
21	Zip skinne 2m	kr 3 700	1	kr 3 700	
22	Tube Micro til Zip ferdig montert	kr 1 520	3	kr 4 560	
23	Enkel plafondlampe bodlampe	kr 1 890		kr -	
26	Tube Track skinne med 3 spotter	kr 4 290		kr -	
25	Disc 290 plafond	kr 4 290		kr -	
24	Circulus Plafond	kr 6 180		kr -	
27	Bell nedhengt taklampe	kr 5 620		kr -	
28	Terrassevarmer 1 X 2000W	kr 15 200		kr -	Inkl kurs
29	Tilkobling solskjerming	kr 2 700		kr -	pr. vindu.
30	Utendørs stikk med lokk	kr 2 750		kr -	På eksisterende kurs
31	Utvendig kurs avsluttet i dobbelt utestikk	kr 4 700		kr -	Angi høyde:
32	Oppdatering av tegning - prosjektering og system	kr 3 700	1	kr 3 700	

Elektrotegninger/kladd og pristilbud som er gjennomgått og godkjent på tilvalgsmøtet legges til grunn for installasjonen. Signert tilvalgsliste er gjeldende for leveranse av utstyr. Endringer etter tilvalgsprosessen vil ikke være mulig. Forbehold om at tekniske tilpasninger i byggeprosessen kan få innvirkning på tilvalg. Punkter som ikke er målsatt kommer på nærmeste stender. Ved evt. bygningsmessige endringer må dette varsles og godkjennes, vil også medføre ny omprosjektering og kostnader.

Total pris inkl. påslag og mva. **kr** **20 370**

Dato: 18.02.2026

Johnny Baardsen

Signatur kjøper

Tilvalgsansvarlig



643 Hvit Levanto Marmor



Sky

Sky er en farge som, avhengig av valg av front, passer like fint i stramme moderne kjøkken som i et vakkert landlig. Den lysegrå fargen er en perfekt base for deg som vil skape et unikt kjøkken tilpasset dine ønsker og behov. Med et grått kjøkken skaper du en harmonisk atmosfære i rommet.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kirkeveien 5 - Gartneritaket E02-3, 1543 Vestby
i Vestby kommune.

Oppdragsnummer:
309260181

Meglerforetak: PrivatMegleren Ski & Ås avd. Ås

Saksbehandler: Oskar Wøien

Telefon / Mobil: 64 94 20 10 / 959 21 216

E-post: oskar.woien@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.
