

SALGS- OG EIENDOMSINFORMASJON
for prosjektet Skjønhaugtunet
Gjerdrum / Ask med 40 nye leiligheter trinn 4
Meglernes salgsoppgave

Oppdrags nr.
60-0119/25

Ansvarlig megler
Vegard Gran-Andersen

Sist oppdatert
16.05.2025

Eiendom
Skjønhaugtunet, 2022 Gjerdrum
Fradelt parsell av Gnr. 39, bnr. 2 i Gjerdrum kommune.
Eiendommen vil bli seksjonert. Endelig eiendomsbetegnelse for den enkelte bolig vil fremkomme når seksjoneringen er tinglyst. Prosjektets adresse er ikke fastsatt. Nærmere adresse fastsettes av kommunen på et senere tidspunkt.

Selger
Gjerdrum Boliger AS

Hjemmelshaver
Jon Reidar Skjønhaug

Boligtype
Leiligheter

Eie- og organisasjonsform
Leilighetene vil bli solgt som eierseksjoner og organisert i et eierseksjonssameie bestående av 40 boligseksjoner. Det vil bli opprettet 1-3 næringsseksjoner. Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blant eierne. Dette styret skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Selger vil på vegne av sameiet engasjere en forretningsfører til å forestå driften av sameiet innenfor de rammer som sameiet vedtar.

Selger kan justere størrelsen på de enkelte sameie i forhold til hva som er hensiktsmessig i forhold til utbyggingstakt, fremtidig drift og bruksrettigheter. Kjøper aksepterer dette og kan ikke fremme krav mot selger pga. dette.

Det er i dag 2 eksisterende sameier på Skjønhaugtunet. Dette 4. bygget er tiltenkt å være et eget sameie, men kan bli slått sammen med bygg 3 om det skulle være hensiktsmessig. Planlagt vil Skjønhaugtunet bestå av 3-4 sameier som har enkelte delte arealer og driftsområder. Det vil bli tinglyst erklæringer som gir andre sameiere adkomst- og bruksrett

til gangveiene og lekeområder på øvrige boligsameiers eiendom. Boder og parkeringsplasser i garasjekjeller vil bli organisert i enten en anleggseiendom eller i en næringsseksjon.

Eieformen følger Lov om eierseksjoner. Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finner du også på www.lovdata.no.

Vedtekter

Disse fastsettes i forbindelse med innsendelse av seksjoneringsbegjæring. De tas kun til orientering i konstituerende sameiermøte før innflytting. Vedtekter som følger salgsoppgaven er å anse som et utkast.

Fellesareal/utenomhus/infrastruktur

Eiet tomt for hele Skjønhaugtunet på ca. 15.700 kvm. Utomhusplan i salgsoppgaven viser tiltenkt arealfordeling, selger står fritt til å endre på arealfordeling mellom de 4 sameiene. Selger tar dog forbehold om avvik i tomtens størrelse og endelige grenser inntil oppmålingsforretning er gjennomført. Utomhusplan er med avgrensinger er utgangspunktet for sameiets tomt og dens omfang og størrelse.

I tillegg til boligseksjonen vil kjøper bli eier av en ideell andel av tomten med felles og likt ansvar for drift og vedlikehold av fellesarealene.

Leiligheter i 1 etg. har forhager med eksklusiv bruksrett – areal iht. utomhusplan, mindre justeringer av arealet kan forekomme. Beplantning og andre inngrep i forhagene skal skje iht. sameiets regler som vil bli utarbeidet på et senere tidspunkt. Bruk av forhager skal ikke være til sjenanse for andre i sameiet. Forholdet vil bli vedtektsfestet.

Torg/gatetun mellom byggene blir opparbeidet med gangveier, gress og beplantning iht. kommunale retningslinjer. Torg/gatetun skal være tilgjengelig for allmenheten. Forholdet vil bli vedtektsfestet.

Det er i dag etablert nedgravde felles avfallsbrønner ved nedkjøring til garasjeanlegg. Selger forbeholder seg retten til å etablere flere slike avfallsbrønner, om det skulle være et behov eller kommunalt krav. Nedkjøringsrampe til kjellerparkering vil være fra Hønsisletta 7.

Det vil bli næringslokaler i deler av byggets 1.etg ut mot fylkesvei 120. Her vil det bli etablert enkelte gjesteparkeringsplasser for besøkende til næringslokalene.

Endelig detaljprosjektering og/eller myndighetskrav kan medføre endringer i utomhusplanen. Mindre endringer i utomhusplanen gir ikke kjøper rett til prisavslag, erstatning eller heving.

Adkomst

Skjønhaugtunet ligger i Ask sentrum – sentrumsnært, men allikevel en landlig følelse. Området vil bli skiltet.

Garasje/parkering

Det medfølger én garasjeplass pr. leilighet med trapp-/heisadkomst til leilighetsetasjer. Ekstra bred nedkjøring til parkeringskjeller samt 2,6 m bredde på parkeringsplassene. Mulighet for el-bil lader, skinne er lagt opp for samtlige parkeringsplasser. Selger forbeholder seg retten til å fordele/organisere garasjeplassene.

Av disse er det avsatt 2 stk HC plasser. Disse tildeles beboere som har behov for dem. De andre beboere som eventuelt får tildelt HC-plass forplikter seg til å måtte bytte/tildele til vanlig parkeringsplass dersom styret i sameiet finner grunn til å tildele HC-plassen til annen beboer med dokumentert behov for HC-plass.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for å få tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25

Det er ikke anledning til å leie ut parkeringsplasser til andre enn de som bor i sameiet. P-plasser vil bli organisert i enten en anleggseiendom eller i en næringsseksjon.

Vei/vann/avløp

Offentlig. Private stikkledninger fra offentlig nett til bygningen. Sameiet er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

Arealer

Prosjektets arealer:

BRA-I : 54,7 -157 kvm

Følgende rom vil inngå i prosjektets BRA - i: Entrè, gang, bad/wc, badstue, vaskerom, kjøkken, stue, soverom og innvendig bod.

Boligens balkong kommer i tillegg til alle arealangivelser.

Hver leilighet disponerer en sportsbod i kjeller på ca. 5 kvm (BRA-e)

Arealene er beregnet etter Norsk Standard 3940.

(BRA-i) angir bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger. Alle rom i leiligheten, inklusive innvendig bod.

(BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne.

(BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.

(BRA): Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA-i) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

De oppgitte arealene i markedsføringen er å betrakte som ca. areal. Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn markedsført areal.

Se prisliste for nærmere opplysninger om de enkelte boligenes arealer.

Bebyggelse/byggemåte

Meget estetisk og moderne 5 etasjes lavbygg oppført i mur og generelt med bærende konstruksjoner i betong, brannisolert stål, tegl med detaljer i treverk og glass. Yttervegger utføres generelt med isolert bindingsverk med utvendig kledning i kombinasjon med teglforblending, pussede flater og trekledning. Bygges etter TEK 17.

Det henvises til leveransebeskrivelsen for nærmere beskrivelse.

Standard

INNERVEGGER: Vegg i tørre rom, samt WC-rom sparkles og males. Vegger på bad og vaskerom flislegges.

GULV: Oppholdsrom får 13mm hvitpigmentert eikeparkett med gulvlister i eik. Baderomsgulv og gulv i vaskerom leveres med fliser og elektriske varmekabler.

HIMLING: Himling i alle oppholdsrom, herunder soverom, kjøkken og stue, er synlige betongelementer som sparkles og males med v-fuge i elementskjøtene.

DØRER / VINDUER: Dører og vinduer leveres ferdigmalt fra fabrikk. Inngangsdør til leilighet leveres med lyd- og brannklasse iht. forskrift, samt FG-godkjent sikkerhetslås. Innerdører leveres som standard hvite, slette kompaktdører med eiketerskel. Vinduer og balkongdører leveres med 3-lags energiglass.

KJØKKEN: Sigdal Uno snø med 30mm grå laminat benkeplate med rett forkant eller tilsvarende kjøkkeninnredning fra annen leverandør. Takhøyde skap. Det leveres opplegg for komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Hvitevarer inngår også i leveransen. Mellom over- og underskap leveres det veggpanel/veggplate lik som benkeplaten. Vask av stål blir toppmontert i benkeplate.

Endelig løsning vil bli tegnet av kjøkkenleverandør. Det vil bli gitt mulighet for eventuelt tilvalg senere for kjøpers regning. Kjøkkenløsning på skisser er veiledende.

GARDEROBER: Garderobeskap leveres ikke. Det er avsatt minst 1 meter garderobeplass pr. sengeplass i soverom. Det vil bli gitt mulighet for eventuelt tilvalg av garderobeskap senere for kjøpers regning.

BAD: Vegger og gulv i baderom flislegges med keramiske fliser. Flis 30x60 cm type Fagflis Minos Vulcanic Mate eller tilsvarende på gulv, med 5x5 cm fliser i dusjnische og hvite fliser 30x60cm på vegg. Blandebatteri og regulerbart dusjhode på stang. Vegghengt toalett og servant med baderomsinnredning i standard hvit utførelse. Elektriske varmekabler i gulv. Dusjvegger er inkludert i leveransen, type A Collection imber eller tilsvarende.

Baderomsløsning på skisser er veiledende. Underskap er type Sigdal Lilje Snø eller tilsvarende, med hvit servant. Håndtak type Hekken RF2 eller tilsvarende.

VASKEROM: Vegger og gulv på vaskerom flislegges med keramiske fliser. 30x60 cm flis type Fagflis Minos Vulcanic Mate eller tilsvarende på gulv med 5x5 cm fliser i dusjnische og hvite 30x60cm fliser på vegg. Blandebatteri og regulerbart dusjhode på stang. Vegghengt toalett og servant med baderomsinnredning i standard hvit utførelse. Elektriske varmekabler i gulv. Baderomsløsning på skisser er veiledende. Underskap er av type Sigdal Lilje Snø eller tilsvarende med hvit servant. Håndtak type Hekken RF2 eller tilsvarende. Speilskap med overmontert lys. Dusjvegger er inkludert i leveransen, type A Collection imber eller tilsvarende.

På bad og vaskerom er himlingen nedforet for å skjule framføring av ventilasjonskanaler og rør.

UTSTYR GENERELT: Det leveres fibernett med TV og internett med 3 til 5 års avtale. Kabel fra TV- og internettleverandør føres frem til svakstrømsdel i boligens sikringsskap. Her plasseres det router for trådløs distribusjon av TV- og internettsignaler i boligen. Det leveres tomrør fra svakstrømsdel i sikringsskap og frem til avsatt plass for TV i stue.

Felles postkasseanlegg ved hovedinngang eller i trappehus etter avtale med postverket. Ringe-/porttelefon med kamera/høytaler ved hoveddør til trappehus med monitor og fjernstyrt åpning i leiligheter. I tillegg blir det ringeklokke ved hver leilighetsdør. Brannslukningsutstyr iht. forskrifter.

BOD

Ventilasjonsaggregatskap/varmegjenvinner for balansert ventilasjon plasseres i leilighetens bod eller gang/korridor.

OPPVARMING

Prosjektet skal tilknyttes væske - vann varmepumpe tilknyttet energibrønner som etableres i kjeller, eller utenfor yttervegg. Det leveres vannbåren gulvvarme i alle oppholdsrom og elektriske varmekabler på bad og vaskerom.

ELEKTRO

Elektrisk anlegg legges som skjult anlegg, bortsett fra enkelte fremføringer til lys og stikk under overskap, samt eventuelle andre nødvendige synlige kabelføringer på grunn av byggets konstruksjon. Den elektriske installasjonen i boligen er prosjektert og installert i henhold til NEK 400:2022. Det leveres utelampe på balkonger/terrasser, tilsvarende tidligere byggetrinn. Lampe i bod leveres i tak eller på vegg. Det leveres benkearmatur under overskap på kjøkken. På bad, vaskerom og WC leveres det downlights regulert med dimmer.

I gang/vindfang/hall leveres det også downlights regulert med dimmer. Øvrige rom har kun punkt på vegg strategisk plassert for taklampe. Det leveres sentralisert brannvarsling med lokal avstillingsknapp i felles korridor i hver etasje.

Detaljerte elektrotegninger fås på et senere tidspunkt.

BALKONGER

Balkonger utføres i betong med fall til renne/nedløp. Rekkverk av stål/aluminium og glass, med en brystning kledd i trekledning. Balkonger/terrasser anses som utvendig konstruksjon, dvs. mindre ansamlinger av vann og drypp fra overliggende balkong/ terrasse kan forekomme. Det vil være mulig å bestille tremmegulv som tilvalg.

Trapper

Trinn i hovedtrapp av betong som flislegges. Rekkverk av glass med lakkerte stålstendere - håndløper i rustfritt stål eller tilsvarende. Underside trapp, trapperepoer og vegg males.

Adgang til utleie/radon

Bygget er radonsikret iht. Tek 17. Ved utleie er det krav om at leietager får fremvist radonrapport.

Fra 1. januar 2014 er det krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. Prosjektet bygges etter TEK17 som innebærer at nødvendige radontiltak gjennomføres.

Heis

En heis i bygget som tilfredsstiller universelle krav. Heisen dekker alle leilighetsplan og parkeringskjeller.

Energimerking

B

Spesifikasjon faste/løpende kostnader

Da boligene ikke er tatt i bruk, foreligger det ingen eksakt oversikt over faste, løpende kostnader. Det er utarbeidet budsjett fra forretningsfører som stipulerer fellesutgifter pr. leilighet basert på dagens kostnadsnivå.

Fellesutgifter inneholder: Kommunale avgifter, forsikring, kabel-tv grunnpakke /bredbånd, A-konto sentralvarme og varmtvann, vedlikeholdsfond, forretningsfører og driftsutgifter for fellesområder, samt bygget.

Sameiet skal etter konstituering vedta endelige fellesutgifter basert på hvilke tjenester sameiet ønsker. Det tas forbehold om endringer av beløpet og avregningsmetode etter brøk og/eller kost nytte prinsippet.

Eksempel: 3 roms leilighet nr. 101 på 85 kvm vil ha stipulerte felleskostnader på ca. kr 3.809,- pr. mnd. I tillegg kommer fjernvarme, og på lignende leilighet er fjernvarme estimeres til ca. kr 766,- pr mnd.

Det tas forbehold om endringer av fellesutgifter.

Iht. Fjordkraft er gjennomsnittlig strømforbruk for 3-roms leilighet i blokk ca. 9.000 kWh. Kostnadene til strøm vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler etc.

Info om formuesverdi

Da boligen selges som bygg under oppføring er formuesverdien ikke fastsatt på nåværende tidspunkt.

Formuesverdi fastsettes med utgangspunkt i en formel for kvadratmeterpris som fastsettes av SSB. Den estimerte kvadratmeterprisen er fastsatt ut fra flere kriterier (beliggenhet, alder, areal og boligtype) som danner markedsverdien i området. Boligens faktiske markedspris vil derfor ikke være Skatteetatens grunnlag for den første fastsettelsen av formuesverdi.

Det første året boligeiendommen skal formues verdsettes, må skatteyder påse å gi tilstrekkelig med opplysninger om boligen til skattemyndighetene slik at korrekt estimert markedsverdi og formuesverdi kan beregnes. Formuesverdien vil senere automatisk justeres i takt med prisutviklingen på boliger og beregnet formuesverdi vil fremgå av forhåndsutfyllt skattemelding.

Formuesverdien for boligeiendommer for inntektsåret 2025 skal ikke overstige 25 % av boligverdien opp til kr. 10 000 000 og deretter 70 % av den overskytende boligverdien av dokumentert markedsverdi for primærbolig (der man bor fast). Formuesverdien for sekundærboliger (øvrige bruk av eiendommen, f.eks. fritidsbolig, pendlerbolig, utleieobjekt) skal for inntektsåret 2025 ikke overstige 100% av dokumentert markedsverdi. For nærmere opplysninger om formuesverdi kontakt skatteetaten..

Info om eiendomsskatt

Det er p.t ikke vedtatt eiendomsskatt for eiendommer i kommunen.

Heftelser/tinglyste rettigheter

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Sameiet vil få legalpant for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet iht. eierseksjonsloven § 25. Pantet er begrenset oppad til 1G, (G = folketrygdens grunnbeløp).

Det er tinglyst servitutter på hovedbølet som sameiets eiendom vil bli fradelt fra. Disse omhandler blant annet bestemmelse om veg -og vedlikeholdsrett for kommune og e-verk til å vedlikeholde ledninger og historiske jordskiftevedtak. Ingen av servituttene har betydning for den nyopprettede matrikkelen for sameiet.

Servituttene vil følge eiendommen og kopi av servituttene kan fås av megler.

Det gjøres oppmerksom på at det kan bli tinglyst nødvendige erklæringer/avtaler knyttet til gjennomføringen av prosjektet. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for dette. Kjøper aksepterer videre at eiendommen kan påheftes nye private og offentlige rådighetsinnskrenkninger dersom offentlig myndighet krever det.

Regulering

Reguleringsbestemmelser datert 14.08 2024 og plankart datert 18.03.2024 er gjeldende. Mindre reguleringsendringer er til behandling i kommunen, dette gjelder justering av vei, gangvei.

Endringene vil ikke ha påvirkning for den enkelte leilighet, men for infrastruktur og området rundt Skjønhaugtunet. Det kan forekomme mindre endringer på plandokumenter før sluttvedtak. Reguleringsbestemmelser og plankart - merket 3338 er vedlagt i salg og eiendomsinformasjon.

Området er regulert til 4 boligbygg. 1.etg i bygg 3 og 4 ut mot fylkesveien er regulert til bolig/forretning/kontor.

Utsnitt av utarbeidet detaljreguleringsplan er vedlagt. Tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Endelig regulering for området kan inneholde at sameiets fellesområder kan være tilgjengelig for offentligheten.

Beliggenhet

Skjønhaugtunet ligger i et landlig boligområde i Gjerdrum kommune. Kommunen har et utpreget barnevennlig oppvekstmiljø der det satses stort på idrett innenfor de fleste områder. Det er gangavstand til et godt og variert servicetilbud med bl.a. kulturhus, idrettshall, kafé, vinmonopol, flere dagligvarer og hyggelige nisjebutikker. Kulturhuset rommer en scene for konserter og forestillinger. Det er kort vei til Kløfta, Jessheim, Lillestrøm og Oslo. Området har også god offentlig kommunikasjon via buss og flybuss.

Fremdriftsplan og ferdigstillelse

Eiendommen antas å være klar for overtagelse innen første/andre kvartal 2027. Selger skal samtidig med varsel om oppstart også varsle om en bindende tremåneders periode for overtagelse. Nærmere informasjon om endelig ferdigstillelsesdato vil bli opplyst med ca. 10 ukers skriftlig varsel.

Eventuell forsinkelse i forhold til varslet tremåneders periode for overtagelse samt endelig overtagelsesdato vil kunne gi kjøper krav på dagmulkt iht. bustadoppføringslovens regler. Forsinkelse i forhold til antatt overtagelse gir normalt ikke krav på dagmulkt.

Ved overtagelse skal det foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. I tilfeller hvor det overleveres på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse, vil ferdigattest bli rekvirert av selger når alle arbeider er fullført. Kjøper vil være berettiget til å holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen som sikkerhet for selgers oppfyllelse av gjestående arbeid, herunder utstedelse av ferdigattest. Ved enhver overtagelse opphører et eventuelt dagmulktkrav.

Selgers forbehold

Det tas følgende forbehold vedr. igangsettelse av byggearbeidene:

Dersom det inntreffer forhold, eller det er grunn til å anta at slike forhold vil inntreffe, som medfører at selger ikke finner det forsvarlig å iverksette byggearbeidene, kan selger kansellere inngått kjøpekontrakt uten kostnad. Eksempler på slike forhold er prisfall i boligmarkedet, reduserte muligheter til å få bolig- eller byggelån, at ikke 70 % av seksjonene

er solgt – jevnt fordelt i bygget, uforutsette offentlige krav, at offentlige tillatelser, herunder rammetillatelse/igangsettelsestillatelse, ikke gis. Nevnte forhold er ikke uttømmende opplistet, men er eksempler på forhold som kan medføre at byggearbeidene ikke iverksettes.

Kjøper kan kansellere inngått Kjøpekontrakt uten kostnad frem til Selger har gitt skriftlig beskjed om oppstart. Dersom kanselleringsretten benyttes får Kjøper tilbakebetalt innbetalt kjøpesum inkludert opptjente renter på meglers klientkonto. Selger kan i slike tilfeller ikke fremme krav mot Kjøper som følge av kanselleringen.

Siste frist for selger å kansellere kjøpekontrakten er 31.11.2025 Selger skal senest denne dato gi kjøper skriftlig begrunnelse for kanselleringen eller skriftlig beskjed om oppstart av byggearbeidene. Dersom kanselleringsretten benyttes får kjøper tilbakebetalt innbetalt kjøpesum inkludert eventuelle opptjente renter på meglers klientkonto. For øvrig kan kjøper ikke fremme krav mot selger som følge av kanselleringen.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at det pr. d.d. ikke foreligger rammetillatelse eller igangsettelsestillatelse fra kommunen for byggetrinn 4. Selger tar forbehold om endelig godkjenning fra kommunen.

Øvrige forbehold:

Selger forbeholder seg retten til å endre prisene for usolgte enheter uten forutgående varsel. Prislisten kan derfor bli erstattet av en senere utgave.

Boligen(e) selges på prosjekteringsstadiet og selger forbeholder seg derfor retten til uten forutgående varsel å gjøre mindre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige for gjennomføringen av prosjektet.

Vindusplasseringen i den enkelte bolig kan avvike noe fra tegninger og skisser i salgsmateriellet.

Det gjøres oppmerksom på at sjakter og føringsveier for VVS installasjoner, ventilasjon og elektro ikke er inntegnet. Påforing/innkassing på vegger/ himlinger må påregnes og rommenes utforming kan bli noe endret som følge av dette.

I nyoppførte boliger forventes i noen grad svinn og krymping av materialer. Selger er ikke ansvarlig for slike forhold.

Det kan forekomme mindre avvik i tomtens størrelse hva gjelder eksklusiv bruksrett til fellesarealer eller seksjonens tilleggsareal.

Ovennevnte endringer/avvik gir ikke kjøper rett til prisavslag/erstatning.

Det gjøres oppmerksom på at tegninger, planer, skisser og bilder i salgsoppgaven kun er av illustrativ karakter og kan inneholde innredning og tilbehør mv. som ikke inngår i avtalen. Opplysninger gitt i leveransebeskrivelsen er gjeldende.

Priser

Fra kr 3.735.000,- til kr 11.300.000,- Se vedlagte prisliste i prospektet.

Omkostninger

- 1) Dokumentavgift til staten tilsvarende 2,5 % av andel tomtekostnad. Avgiftsgrunnlaget utgjør kr 100.000,- for 2-roms, kr 200.000,- for 3-roms og kr 300.000,- for 4-roms og andel dokumentavgift utgjør således fra kr 2.500,- til kr 7.500,- pr. bolig. Det tas forbehold om aksept av avgiftsgrunnlaget fra tinglysingsmyndighetene.
- 2) Tinglysingsgebyr for skjøte kr 500,-.
- 3) Tinglysingsgebyr for kjøpers eventuelle pantedokumenter med attest, kr 500,- pr. stk.
- 4) Leverings- og tilretteleggingsavtale for tele/data kr 6.500,- pr. bolig.
- 5) Sameieinvesteringer kr 10.000,- pr. bolig.
- 6) Oppstarts gebyr forretningsfører kr 3.000,- pr. bolig.

Eksempel: Totalpris for 3 roms leilighet nr. 101 inkl. omkostninger vil være kr 5.410.590, -. Total kjøpesum for hver bolig inkl. omkostninger fremkommer av prislisten. Kjøper har risiko for endringer i omkostningsbeløpene.

Tilvalg- og endringsbestillinger

Iht. bustadoppføringsloven § 9 har kjøper mulighet til å gjøre enkelte tilvalg og endringer avhengig av hvor langt man ha kommet i byggeprosessen. Det er en forutsetning at tilvalget/endringen står i sammenheng med den avtalte leveransen og at den ikke skiller seg vesentlig fra det som opprinnelig er avtalt. Kjøper kan ikke kreve tilvalg og/eller endringer som medfører større ulempe for selger enn den interessen kjøper har av å kreve tilvalget/endringen.

Tilvalg- og endringsbestillinger vil kunne gi selger rett til tilleggsfrist i forbindelse med avtalt overtakelse. I slike tilfeller vil ikke kjøper ha rett til dagmulkt fra opprinnelig avtalt overtakelsestidspunkt.

Det må påregnes ekstra kostnad for tilvalg- og endringsbestillinger.

Alle tilvalgs- og endringsbestillinger gjøres gjennom skriftlig avtale med selgers representant hos entreprenør, og må være i hende senest innen de tidsfrister som fastsettes av entreprenør.

Entreprenør utarbeider tilvalgs- og endringsliste hvor valgmulighetene for tilvalgs bestillinger og endringer fremkommer. Entreprenør har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv.

Det kan maksimalt gjøres tilvalg- og endrings bestillinger for 15 % av kjøpesummen.

Alle tilvalgs- og endringsbestillinger skal gjøres opp til meglers klientkonto i forbindelse med sluttoppgjøret.

Regler for kjøp

Eiendommen(e) selges til fastpris og etter første-mann-til-mølla-prinsippet.

- Selger forbeholder seg likevel retten til fritt å akseptere eller forkaste ethvert bud uten nærmere begrunnelse.
- Forbrukerinformasjon om budgivning er beskrevet i vårt budskjema som følger vedlagt i denne salgsoppgaven.
- Alle kjøpstilbud må inngis skriftlig. I tillegg må budet være signert og legitimasjon må være fremlagt.
- For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til selger, må ethvert kjøpstilbud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3.
- Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form. Kjøper plikter å ha gjort seg kjent med komplett salgsinformasjon før kjøpstilbud inngis.

Etter at bindende avtale om kjøp er inngått, er salgsprisene faste og kan ikke justeres for prisstigning.

Det gjøre spesielt oppmerksom på det ikke er anledning til å erverve mer enn to boligseksjoner i samme sameie jmf. eierseksjonsloven § 23. Bestemmelsen gjelder både fysiske og juridiske personer.

Ved kjøp må det fremlegges finansieringsbekreftelse.

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen betales i følgende terminer:

1) 10% av kjøpesummen innbetales til meglers klientkonto når kjøper har mottatt faktura. Megler fakturerer kjøper for beløpet. Delinnbetalingen må være fri egenkapital, dvs. at det ikke kan tas pant i kjøpt bolig for dette beløpet.

2) Resterende del av kjøpesummen samt omkostninger og evt. tilvalg-/endringsbestillinger betales uoppfordret og må være disponibel på meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtagelse.

Innbetalt beløp sikres på meglers klientkonto eller mot bankgaranti.

Påløpte renter tilfaller kjøper frem til skjøtet er tinglyst på kjøper, med mindre selger får disposisjonsretten over beløpet som en følge av at det stilles garanti iht. Bustadoppføringsloven § 47.

Kjøper bærer risiko for eventuelle endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Salg av kontraktsposisjon

Det anbefales at Eiendomsmegler Krogsveen AS, avd. Lillestrøm forestår salg av kontraktsposisjon mot betaling i henhold **til sine gjeldende** standardsatser.

Ved overdragelse av Kjøpekontrakten skal Kjøper i tillegg betale kr 10.000,- til Selger og kr 30.000 til prosjektmegler for merarbeidet. Denne sum kan trekkes av Kjøpers eventuelle innbetalinger.

Overdragelsen av Kjøpekontrakten skal godkjennes av Selger og kan bare avslås med saklig grunn. Kjøper er også gjort oppmerksom på at transport av garantien ved salg av Eiendommen i garantiperioden må godkjennes av garantisten. Garantien vil kun gjelde for opprinnelig salgssum.

Lovanvendelse

Boligene selges til forbrukere i henhold til bustadoppføringslova. Boligene selges til næringsdrivende/profesjonelle i henhold til avhendingslova. Etter at boligene er ferdigstilte selges boligene etter avhendingslova til både forbrukere og næringsdrivende/profesjonelle.

For kjøp som følger bustadoppføringsloven gjelder bl.a. følgende:

Som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser skal selger stille en garanti på 3% av kjøpesummen frem til overtakelse. Beløpet økes deretter til 5% og står i 5 år etter overtakelsen.

I tillegg plikter selger å stille bankgaranti for beløp kjøper innbetaler før overtagelse dersom disse skal stilles til selgers disposisjon før overskjøting.

Kjøper har rett til å avbestille leveransen før overtakelse har funnet sted, jf. buofl. §§ 52-54. Det gjøres oppmerksom på at selger kan kreve erstatning for sitt økonomiske tap i henhold til bustadoppføringslova kapittel VI.

Kjøper har rett til å avbestille leveransen før overtakelse har funnet sted, jf. buofl. §§ 52-54. Avbestilling før bygging er besluttet igangsatt vil ikke medføre noen avbestillingsgebyr fra selger. Ved avbestilling etter at bygging er besluttet igangsatt, vil selger ha krav på full erstatning for sitt økonomiske tap i henhold til bustadoppføringslova kapittel VI.

Dersom det foreligger en mangel i henhold til loven, kan kjøperen holde igjen vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen.

Lovene kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finner du også på www.lovdata.no

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

Hvitvaskingsloven

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak overfor kunder, herunder fullmektiger. Dette innebærer bl.a. å bekrefte kunders og reelle rettighetshaveres identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon eller på annen godkjent måte, samt å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres, kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Hvis kjøper ikke bidrar til gjennomføring av kundekontrollen og dette fører til at transaksjonen blir forsinket eller ikke kan gjennomføres, vil dette ansees som mislighold av avtalen og gi selger rettigheter etter avhendingslova kapittel 5. I tilfeller der selger ikke bidrar til gjennomføring av løpende kundekontroll underveis i oppdraget, er det selger som misligholder sine forpliktelser etter avtalen og gi kjøper rettigheter etter avhendingslovens kapittel 4. Partene er selv ansvarlige for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre. Eiendomsmegleren eller eiendomsmeglingsforetaket kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesser i eiendomshandelen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon i én samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Megler har plikt til å melde fra til Økokrim om eiendomshandler som fremstår som mistenkelige. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

Meglers vederlag

Selger/oppdragsgivers vederlag til megler er avtalt til:

Provisjon: kr 50.000,- pr. enhet

Oppgjørshonorar kr 4.600,- pr. enhet

Oppslag eiendomsregister kr 1.450,- pr. enhet

Låneformidling

Megler kan formidle kontakt med rådgiver i BN Bank, Aurskog Sparebank avdeling Fetsund dersom dette er ønskelig.

Eiendomsmegler Krogsveen AS, avd. Lillestrøm
Adolph Tidemandsgate 38, 2000 LILLESTRØM
Organisasjonsnummer: NO 950 007 613 MVA
Tlf.: 63 80 69 80, faks: 63 81 70 73
www.krogsveen.no

Leveransebeskrivelse for SKJØNHAUGTUNET

Bygg 4

Denne beskrivelse er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Der det eventuelt forekommer avvik mellom beskrivelse og tegninger er beskrivelsen retningsgivende. Illustrert møblering, markiser og annet tilbehør/løsøre er kun illustrativt, dvs. inngår ikke i leveranse.

Byggets form, konstruksjon, standard og kvalitet er fastlagt, men det tas forbehold om endringer i forhold til prospektet.

Bygget er i 5 etasjer med 40 leiligheter samt kjeller for parkering og boder. Adkomst skjer via innelukket trappe-/ heishus. Leiligheter, fellesområder og utomhusanlegg får livsløpsstandard / tilgjengelighet for funksjonshemmede.

KONSTRUKSJON

Bygningen oppføres generelt med bærende konstruksjoner i betong og brannisolert stål.

Yttervegger utføres generelt med isolert bindingsverk med utvendig kledning i kombinasjon med teglforblending, pusset flater og trekledning. Innvendig side av ytterveggene leveres med gipsplater som sparkles, og males.

Balkonger utføres i betong med fall til renne/ nedløp. Rekkverk av stål/aluminium og glass, med en brystning kledd i trekledning. Balkonger/terrasser anses som utvendig konstruksjon, dvs. mindre ansamlinger av vann og drypp fra overliggende balkong/ terrasse kan forekomme. Det vil være mulig å bestille tremmegulv som Tilvalg .

INNERVEGGER

Skillevegger mellom leilighetene utføres som betong eller dobbelt bindingsverk. Innervegger for øvrig er plassbygd isolert bindingsverk kledd med gipsplater. Vegg i tørre rom, samt WC-rom sparkles, og males. Vegger i bad og vaskerom flislegges.

GULV

Oppholdsrom i leiligheter får 13mm 3 stavs hvitpigmentert eikeparkett med gulvlister i eik. Baderomsgulv og gulv i vaskerom leveres med fliser og elektrisk varmekabel. Øvrige rom leveres med vannbåren varme i gulv. Det leveres ikke gulvvarme i innvendig bod.

HIMLING

Himling generelt i alle oppholdsrom, herunder soverom, kjøkken og stue, er synlige betongelementer som sparkles og males med v-fuge i elementskjøtene. I oppholdsrom vil det også kunne være enkelte lokale innkassinger for å skjule tekniske føringer. I bad, bod/vaskerom og gang/vindfang/Hall er det nedforet gipshimling som er sparklet og malt for å skjule framføring av ventilasjonskanaler og rør. Det leveres ikke taklist der dette ikke er nødvendig av konstruksjonsmessige årsaker.

Felles korridorer leveres med systemhimling. I kjeller vil himlingen være en kombinasjon av garasjehimling og malt betong.

DØRER / VINDUER

Dører og vinduer leveres ferdigmalt fra fabrikk. For vinduer vil innsiden vil være malt trekarm, utsiden er aluminiumsbeslått. Inngangsdører til leiligheter med lyd- og brannklasse iht. forskrift, samt FG-godkjent sikkerhetslås. Innerdører leveres som standard hvite, slette kompaktdører med eiketerskel. Vinduer og balkongdører leveres med 3-lags energiglass. Dørvidere med skilt etc. leveres i rustfritt stål. Dørlistes leveres ferdigmalt. Vindussmyg fores ut, og listes inn med ferdigmalte gerikter. Det vil være synlig innfesting av listverk.

TRAPPER

Trinn i hovedtrapp av betong som flislegges. Rakkverk av glass med lakkerte stålstendere - håndløper i rustfritt stål eller tilsvarende. Underside trapp, trapperepoer og vegg males.

PARKERINGSKJELLER/GJESTEPARKERING

Det medfølger 1 garasjeplass pr enhet, til sammen 40 plasser. Adkomst skjer via nedkjøringsrampe som har varmekabler. Automatisk portåpner med 1 garasjeportåpner pr. leilighet. Vegg, tak og gulv støvbindes i lyse farger. P-plasser merkes opp og nummereres. Garasjen ventileres iht. forskrift. Gjesteparkering på bakkenivå.

BODER

Disse ligger i kjeller og er tilgjengelig fra trapp/heis og garasje. Vegger i bodrom opp til ca. 2m leveres med tette fronter - over ca. 2m blir det en nettingforhøyning. Betongvegger, -tak og -gulv støvbindes i lyse farger.

KJØKKEN

Kjøkkenløsning på skisser er veiledende. Sigdal Uno snø med 30mm grå laminat benkeplate med rett forkant. Takhøye skap. Eller tilsvarende kjøkkeninnredning fra annen leverandør. Det leveres opplegg for komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Hvitevarer inngår også i leveransen. Mellom over- og underskap leveres det veggpanel/veggplate lik som benkeplaten. Vask toppmontert i benkeplate i stål kvalitet.

Endelig løsning vil bli tegnet av kjøkkenleverandør. Det vil bli gitt mulighet for eventuelt tilvalg senere for kjøpers regning.

GARDEROBER

Garderobeskap leveres ikke. Det er avsatt minst 1 meter garderobeplass pr. sengeplass i soverom. Det vil bli gitt mulighet for eventuelt tilvalg av garderobeskap senere for kjøpers regning

BAD

Vegger og gulv i baderom flislegges med keramisk fliser. Flis 30x60 cm type Fagflis Minos Vulcanic Mate, eller tilsvarende. På gulv med 5x5 cm fliser i dusjnisje og hvite fliser 30x60cm på vegg. Blandebatteri og regulerbart dusjhode på stang. Vegghengt toalett og servant med baderomsinnredning i standard hvit utførelse. Elektriske varmekabler i gulv.

Dusjvegger er inkludert i leveransen, type A Collection imber eller tilsvarende. Baderomsløsning på skisser er veiledende. Tilbudt kvalitet på underskap er type Sigdal Lilje Snø eller tilsvarende, med hvit servant. Håndtak type Hekken RF2 eller tilsvarende. Speilskap med overmontert lys.

VASKEROM

Vegger og gulv i vaskerom flislegges med keramisk fliser. Flis 30x60 cm type Fagflis Minos Vulcanic Mate, eller tilsvarende. På gulv med 5x5 cm fliser i dusjnisje og hvite fliser 30x60cm på vegg. Blandebatteri og regulerbart dusjhode på stang. Vegghengt toalett og servant med baderomsinnredning i standard hvit utførelse. Elektriske varmekabler i gulv.

Dusjvegger er inkludert i leveransen, type A Collection imber eller tilsvarende.. Tilvalgsprosess for kjøpers regning. Baderomsløsning på skisser er veiledende. Tilbudt kvalitet på underskap er type Sigdal Lilje Snø eller tilsvarende, med hvit servant. Håndtak type Hekken RF2 eller tilsvarende. Speilskap med overmontert lys.

Koblingsskap for vannbåren varme og rør i rør system plasseres i bad/vaskerom eller bod. Opplegg for vaskemaskin og kondenstørketrommel. Det kan ikke nyttes tørketrommel med utlufting, dvs. kun kondenstørketrommel. Vaskeromsløsning på plantegning er veiledende.

UTSTYR GENERELT

Felles postkasseanlegg ved hovedinngang eller i trappehus etter avtale med postverket.

Ring-/porttelefon med kamera/høytaler ved hoveddør til trappehus med monitor og fjernstyrt åpning i leiligheter. I tillegg til ringeklokke ved hver leilighetsdør. Brannslukningsutstyr iht. forskrifter.

Ventilasjonsaggregatskap/varmegjenvinner for balansert ventilasjon plasseres i leilighetens bod eller gang/korridor.

OPPVARMING

Prosjektet skal tilknyttes væske - vann varmepumpe tilknyttet energibrønner som etableres i kjeller, eller utenfor yttervegg.. Det leveres vannbåren gulvvarme i alle oppholdsrom og elektriske varmekabler på bad og vaskerom.

VENTILASJON

Det vil bli installert separat balansert ventilasjon med varmegjenvinner og avtrekk fra kjøkkenventilator for hver leilighet.

ELEKTRO

Elektrisk anlegg legges som skjult anlegg, bortsett fra enkelte fremføringer til lys og stikk under overskap, samt eventuelle andre nødvendige synlige kabelføringer på grunn av byggets konstruksjon.

Den elektriske installasjonen i boligen er prosjektert og installert i henhold til NEK 400:2022. Det leveres utelampe på balkonger / terrasser, tilsvarende tidligere byggetrinn. Lampe i bod leveres i tak eller på vegg. Det leveres benkearmatur under overskap på kjøkken. På bad, vaskerom og WC leveres det downlights regulert med dimmer. I gang/vindfang/hall leveres det også downlights regulert med dimmer. Øvrige rom har kun punkt på vegg strategisk plassert for taklampe. Det leveres sentralisert brannvarsling med lokal avstillingsknapp i felles korridor i hver etasje.

Kabel fra TV- og internettleverandør føres frem til svakstrømsdel i boligens sikringsskap. Her plasseres det router for trådløs distribusjon av TV- og internettsignaler i boligen. Det leveres tomrør fra svakstrømsdel i sikringsskap og frem til avsatt plass for TV i stue.

UTOMHUS

Fellesanlegg blir opparbeidet med gangveier, gress og beplantning iht. kommunale retningslinjer.

TILVALG

Alle tilvalg og endringer går via selgers representant ØM Fjeld.

Det vil bli gitt mulighet for eventuelt tilvalg senere for kjøpers regning. Tilleggsbestillinger innbetales til Meglers klientkonto samtidig med sluttoppgjøret på bakgrunn av skriftlig avtale mellom partene dersom ikke betalingsfristen er etter overtagelse.

KJØPEKONTRAKT

BOLIG UNDER OPPFØRING

Prosjekt Skjønhaugtunet trinn 4

Oppdragsnr 60-0119/25 Omsetningsnr.

1. Partene

Navn	Adresse/Kontaktinfo	Org.nummer
Gjerdrum Boliger AS	Hagavegen 6, 2022 Gjerdrum Tlf: 450 16 160 / E-post: odd.saether@online.no	916 801 947
heretter kalt Selger , og		
heretter kalt Kjøper .		

2. Bakgrunn

2.1. Partene er i dag blitt enige om vilkår som følger av denne avtale i forbindelse med kjøp av Nybygg leilighet. Avtaleforholdet er ellers regulert av Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad, bustadoppføringslova (buofl.), av 13. juni 1997 nr. 43.

2.2. Selger står som utbygger av parsell av eiendommen gnr. 39, bnr. 2 (ideell andel 1/1) i Gjerdrum kommune. Tomten er eiet. Prosjektet vil totalt bestå av 40 eierleilighet. Eiendommen vil bli (fradelt/sammenføyd hovedbølet og) seksjonert.

2.3. Hjemmelshaver til eiendommen er Jon Reidar Skjønhaug

2.4. Gårds, bruks- og seksjonsnummer samt adresse tildeles senere.

3. Eiendommen

3.1. Selger overdrar til Kjøper leilighet nr. type på parsell av gnr. 39, bnr. 2 (ideell andel 1/1) i Gjerdrum kommune samt ideell andel av sameiets fellesareal.

3.2. Sameiets antatte tomtegrenser fremgår av utomhusplan, se pkt. 5.7. Selger tar dog forbehold om mindre avvik i tomtens størrelse og endelig grenser inntil oppmålingsforretning er gjennomført.

3.3. Hvitevarer i kjøkkeninnredning medfølger i Selgers ytelse.

3.4. Det medfølger 1 bod og 1 garasje plass. Selger forbeholder seg rett til å foreta fordeling av disse.

3.5. Den samlede ytelse som overdras Kjøper er heretter kalt Eiendommen.

4. Megler

4.1. Krogsveen avd. Lillestrøm er Megler på oppdrag av Selger, heretter også kalt Megler. Meglers vederlag betales av Selger og forfaller til betaling ved underskrift av Kjøpekontrakten. Megler overtar imidlertid ikke noe ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne Kjøpekontrakt.

5. Kontraktsdokumenter

Partene har i forkant av kontraktsmøtet blitt forelagt følgende dokumenter og har hatt anledning til å stille spørsmål ved disse:

5.1. Kjøpekontrakten.

5.2. Leveransebeskrivelse, datert 05.05.2025.

5.3. Salgsoppgave.

5.4. Plantegninger, datert 29.04.2025.

5.5. Etasjeplan, datert 22.04.2025.

5.6. Fasade- og snittegninger, datert 22.04.2025.

5.7. Utomhusplan datert

5.8. Utkast til vedtekter for sameiet.

5.9. Energiattest før innflytning.

5.10. Prisliste.

Dokumentene er en del av Kjøpekontrakten.

Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, skal dokumentene gjelde i ovennevnte rekkefølge. Tilleggsavtaler til denne Kjøpekontrakt som er datert etter Kjøpekontrakten gjelder foran Kjøpekontrakten. Videre gjelder i tilfelle motstrid yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser.

Kjøper er gjort kjent med at alle frihåndstegninger i perspektiv, planer, skisser og bilder i salgsoppgaven er av illustrativ karakter, og derfor kan inneholde innredning og detaljer mv. som ikke inngår i avtalen.

6. Offentlige dokumenter

Følgende dokumenter har blitt forelagt Kjøper og er en del av Kjøpekontrakten

6.1. Reguleringsbestemmelser med reguleringskart datert 07.05.2025

6.2. Utskrift av grunnboken, datert 05.05.2025

7. Kjøpesum og omkostninger

7.1. Kjøpesummen for Eiendommen utgjør kr 0,- - kroner.

7.2. I tillegg til den avtalte kjøpesummen betales følgende omkostninger ved overtakelse:

Omkostninger i alt	kr	0,-
Kjøpesum og omkostninger, i alt	kr	0,-

Det tas forbehold om forskriftsendringer som innvirker på tinglysingsgebyrets størrelse. Det tas videre forbehold om forskriftsendringer i forhold til størrelsen på dokumentavgiften, samt at beregningsgrunnlaget for dokumentavgiften blir godkjent. Kjøper har risiko for slike eventuelle endringer.

7.3. Dersom Kjøper opptar flere lån hvor panterettsdokument skal tinglyses på Eiendommen, påløper ytterligere kr 785,- pr. panterettsdokument i tinglysingsgebyr.

7.4. Omkostningene betales til Megler samtidig med sluttoppgjøret.

7.5. Tilleggs- og endringsbestillinger innbetales til Meglers klientkonto samtidig med sluttoppgjøret på bakgrunn av skriftlig avtale mellom partene. Faktura med betalingsvilkår utstedes av Selger.

8. Betaling

8.1. Kjøpesummen og omkostningene betales uoppfordret på følgende måte:

8.1.1 10 % betales med grunnlag i faktura fra Megler som blir tilsendt når garanti er stilt i samsvar med § 12	kr	,-
8.1.2 Resterende betales uoppfordret og må være disponibel på meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelse:	kr	,-
8.1.3 Omkostninger iht pkt. 7.2	kr	0,00,-
Total kjøpesum	kr	0,-

8.2. Kjøpers innbetalinger i henhold til pkt. 8.1.1 skal være fri egenkapital, det vil si forutsetter ikke pant i Eiendommen. Beløpet er å anse som et depositum og settes på sperret klientkonto i meglers bank. Innbetalinger kan kun være fra Kjøpers konto.

8.3. Opptjente renter på Kjøpers innbetalinger tilfaller Kjøper frem til skjøtet er tinglyst, med mindre Selger får disposisjonsretten over beløpet som en følge av at det stilles garanti medhold av buofl. § 47. Opptjente renter vil kun bli utbetalt dersom den enkeltes parts rentebeløp overstiger ½ rettsgebyr.

8.4. Dersom Selger ønsker å disponere Kjøpers innbetalinger før hjemmel til Eiendommen er overført på Kjøper må Selger stille en selvskyldnergaranti fra bank/forsikringsselskap til Kjøper som sikkerhet for det beløp som skal disponeres til fordel for Selger (jf. buofl. § 47), se pkt. 11.5.

8.5. Oppgjøret foretas gjennom Eiendomsmegler Krogsveen AS. Begge parter gir Megler fullmakt til å foreta oppgjør.

8.6. Alle innbetalinger skal skje til klientkonto nr **Kontrakt Klientkonto** i Sparebank1 SMN stilet til:

Eiendomsmegler Krogsveen AS, Oppgjørsavdelingen, Postboks 1, 1330 Fornebu, E-post: post@krogsveen.no, tlf 67 52 95 50, Org.nr NO 950 007 613 MVA.

8.7. Alle innbetalinger skal merkes med KID nr 6025011922. Eventuell egenkapital kan kun innbetales fra Kjøpers konto. I de tilfeller kjøper innbetaler fra utlandet skal følgende brukes; IBAN NO08 4214 3011 776 og SWIFT SPTRNO22.

Kjøpesummen anses som innbetalt når beløpet er registrert på Meglers klientkonto. Skal kjøpet lånefinansieres med pant i eiendommen må også pantedokumentene fra banken være mottatt hos Meglers oppgjørsavdeling før overtakelse. Overtakelsen kan ikke gjennomføres dersom kjøpesum, omkostninger og pantedokumentet ikke er mottatt.

9. Betalingsmislighold

9.1. Ved forsinket betaling har Selger rett til å nekte overlevering.

9.2. Kjøper svarer morarenter til Selger hvis kjøpesummen iht. denne kontrakt ikke er disponibel i sin helhet hos Megler. Morarenter beregnes av hele kjøpesummen, da manglende innbetaling vil stoppe hjemmelsoverføringen av eiendommen, og anses som mislighold av Kjøpers forpliktelse i henhold til denne kontrakten.

9.3. Hvis Kjøpekontrakten misligholdes vesentlig av Kjøper, har Selger rett til å heve Kjøpekontrakten. Selger har i et slikt tilfelle rett, men ikke plikt, til å heve Kjøpekontrakten og foreta dekningssalg. Selger kan da ta dekning for sitt tilgodehavende etter denne Kjøpekontrakt i Kjøpers eventuelle innbetalte terminbeløp, herunder også opptjente renter og andre omkostninger som påløper på grunn av Kjøpers mislighold.

9.4. Hvis Kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i Eiendommen før fullt oppgjør har funnet sted, på tross av garantier, eller av andre grunner ikke yter fullt oppgjør etter Kjøpekontrakten, godtar Kjøper utkastelse fra Eiendommen uten søksmål og dom. Kjøper har da ikke rett til å besitte Eiendommen, jf. tvangfullbyrdelseslovens § 13-2, 3. ledd (e).

10. Tinglysing

10.1. Skjøte blir utstedt av Selger når alle nødvendige opplysninger er tilgjengelig, og senest i forbindelse med overtakelse og oppgjør. Dokumentet oppbevares hos Megler inntil tinglysing finner sted. Megler gis fullmakt til å påføre eiendomsbetegnelsen i skjøtet så snart dette foreligger. In blanco skjøte aksepteres ikke.

10.2. Etter overtakelse skal Eiendommen overskjøtes til den Kjøper som Kjøpekontrakten utpeker. Dette under forutsetning av at innbetaling av Kjøpesummen inkl. omkostninger og eventuelle tilleggs- og endringsbestillinger er bekreftet innbetalt.

10.3. Kjøper må godtgjøre at kjøpet ikke er i strid med eierseksjonsloven § 23, og utsteder en særskilt erklæring om dette som vedlegges skjøtet når dette sendes for tinglysing.

11. Sikkerhet og garantistillelse

11.1. Selger utsteder til Megler et panterettsdokument med urådighetserklæring (sikringsdokument) som lyder på minimum Kjøpesummen for Eiendommen. Sikringsdokumentet tjener som sikkerhet for den del av Kjøpesummen som er betalt av Kjøper.

11.2. Sikringsdokumentet skal tinglyses på Eiendommen og slettes så snart alle formaliteter er i orden. Sikringsdokumentet skal ha prioritet etter byggelån og foranstående heftelser. Selger kan ikke kreve oppgjør før sikringsdokumentet er tinglyst.

11.3. Selger stiller som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter Kjøpekontrakten en garanti på 3 % av Kjøpesummen frem til overtakelse. Beløpet økes deretter til 5 % av Kjøpesummen og står i 5 – fem - år etter overtakelsen jf. buofl. § 12, 3 ledd.

11.4. Selger har tatt forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall boliger eller igangsettelsestillatelse, og skal stille garantien straks etter at forbeholdene er frafalt. Det samme gjelder ved forbehold fra Kjøper med tilsvarende virkning. Selgeren skal uansett stille garantien senest før oppstart av byggearbeidene, jf. buofl. § 12, annet ledd.

11.5. Dersom det skal utbetales noen del av vederlaget fra Meglers klientkonto før Eiendommen er overskjøtet på Kjøper, skal Selger stille garanti som dekker det beløp som skal disponeres, jf. pkt. 8.4 og buofl. § 47. Utbetaling til Selger med grunnlag i slik garantistillelse aksepteres med dette av Kjøper. Garantien skal avsluttes når overskjøting har funnet sted.

12. Heftelser

12.1. Eiendommen overdras til Kjøper fri for pengeheftelser.

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for eiendommen, datert 05.05.2025 og har gjort seg kjent med denne, jf. pkt. 6, vedlegg 6.2.

Kjøper er gjort kjent med og aksepterer at servituttene som fremgår av grunnboksutskriften vil følge eiendommen.

12.2. Kjøperen kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av nødvendige erklæringer knyttet til gjennomføringen av prosjektet. Kjøper aksepterer videre at eiendommen kan påheftes nye private og offentlige rådighetsinnskrenkninger dersom offentlig myndighet krever det.

13. Tilleggsbestillinger/Endringer

13.1. Selger representant ved entreprenør Ø.M.Fjeld, utarbeider tilvalgsliste hvor valgmulighetene for tilleggsbestillinger og endringer fremkommer.

13.2. Alle tilleggs-/endringsbestillinger skal være Selger i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av Selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan.

13.3. Kjøper kan ikke kreve utført tilleggsbestillinger/endringer som endrer Selgers vederlag på mer enn 15 % av Kjøpesummen.

13.4. Dersom Kjøper ønsker tilleggsbestillinger/endringer skal dette bestilles skriftlig. Selger oppgir pris og fremdriftsmessig konsekvens. Alle tilleggsbestillinger/endringer skal faktureres av Selger og betales direkte til Meglers klientkonto i forbindelse med sluttoppgjøret. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. buofl. § 44.

13.5. Selger har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon, materialvalg, tomtetilpasninger, rørføringer o.l. som ikke reduserer Eiendommens kvalitet, uten at dette gir rett til endring av avtalt pris. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper skriftlig om slike endringer.

14. Fremdrift og ferdigstillelse

14.1. Eiendommen antas å være klar for overtakelse første/andre 2 kvartal 2027.

Selger skal senest samtidig med varsel om oppstart, jf. pkt. 20.3, varsle Kjøper om en bindende 3 måneders periode for overtakelse. Kjøper aksepterer at endelig overtakelsesdato først vil bli gitt med ca. 10 ukers varsel.

14.2. Dersom Eiendommen ikke er klar til overlevering i henhold til varsel etter pkt. 14.1 vil Kjøper kunne ha krav på dagmulkt i henhold til bustadoppføringsloven § 18, forutsatt at forsinkelsen ikke skyldes forhold omtalt i kontraktens pkt. 14.4 eller 14.5. Forsinkelse i forhold til antatt overtakelse i punkt 14.1 gir normalt ikke krav på dagmulkt.

14.3. Dagmulkt beregnes med 0,75 promille av Kjøpesummen og regnes for hver kalenderdag frem til Eiendommen er klar for overlevering. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager, j. buofl. § 18.

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

14.5. Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor Selgers kontroll har Selger krav på fristforlengelse jf. buofl. § 11.

15. Forhåndsbefering

15.1. Ca. 2 uker før overtakelse innkaller Selger til en forhåndsbefering hvor forhåndsprotokoll føres.

16. Overtakelse

16.1. Når Eiendommen er klar for overlevering og midlertidig brukstillatelse, alternativt ferdigattest jf. plan- og bygningsloven § 21-10, foreligger, skal det avholdes overtakelsesforretning. I tilfeller hvor det overleveres på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse, vil ferdigattest bli rekvirert av Selger når alle arbeider er fullført.

Kjøper har imidlertid ikke rett til å overta Eiendommen før hele kjøpesummen, inklusive endrings- og tilleggsbestillinger, omkostninger og eventuelle renter i henhold til pkt. 7 er disponible på Meglers klientkonto.

Kjøper vil på overtakelsen være berettiget til å holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen som sikkerhet for Selgers oppfyllelse av gjenstående arbeider, herunder utstedelse av ferdigattest. Et tilbakeholds krav må gjøres gjeldende før overskjøting og bør derfor anmerkes i overtakelsesprotokollen, jf. pkt. 16.3 og 16.4.

Ved enhver overtakelse opphører et eventuelt dagmulktkrav, jf. pkt. 14.

16.2. Kjøper aksepterer at sameiets styre valgt på konstituerende årsmøte overtar andel fellesareal på vegne av Kjøper. Kjøper vil gi styret fullmakt til dette på konstituerende årsmøte. Fullmakten innebærer også en rett for styret til å beslutte eventuelt tilbakehold/deponering for ikke fullførte eller mangelfulle arbeider på fellesarealene.

Overtakelsesforretning for fellesarealene skal gjennomføres før overtakelsesforretning for de enkelte seksjoner.

16.3. Under overtakelsesforretningen skal Selger påse at det føres overtakelsesprotokoll som underskrives av begge parter. Der hvor det er mer enn én Kjøper/Selger, gir disse ved denne kontrakts underskrift hverandre gjensidig fullmakt til å representere den/de andre på overtakelsesforretningen og ved oppfølging av eventuelle avtaler inngått på overtakelsen. Kjøper (hhv sameiets styre hva gjelder fellesarealene) skal sørge for å protokollføre de mangler som eventuelt påberopes vedrørende Eiendommen (hhv fellesarealene). Kjøper kan ikke senere påberope seg mangler han med rimelighet burde ha oppdaget i forbindelse med overtakelsesforretningen. Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflatebehandlinger kan ikke påberopes av Kjøperen etter overtakelsen.

16.4. Dersom Kjøper har krav mot Selger som følge av forsinket eller mangelfull ytelse, har Kjøper rett til å holde tilbake en så stor del av vederlaget som er nødvendig for å sikre kravet, buofl. §§ 24 og 31. Betaling anses likevel for å ha skjedd dersom Kjøper deponerer det omtvistede beløp i medhold av buofl. § 49. Krav om deponering som er kjent på overtakelsestidspunktet skal fremgå uttrykkelig av overtakelsesprotokollen med angivelse av beløp som kreves tilbakeholdt.

16.5. Såfremt fullt oppgjør i henhold til Kjøpekontrakt er bekreftet disponibelt på Meglers klientkonto utleveres nøkler til Eiendommen ved overtakelsesforretningen. Selger sørger for å innhente slik bekreftelse.

16.6. Eiendommen anses for overlevert på dato for overtakelsesforretning dersom Kjøper uten gyldig grunn ikke møter til overtakelsesforretning. Forutsatt at Kjøper er behørig varslet, jf. buofl. § 15, anses Eiendommen i disse tilfeller som godkjent og overtatt selv om Kjøper ikke har vært til stede, jf. buofl. §§ 14 og 15.

16.7. Eiendommen overleveres i byggerengjort stand.

16.8. Inntil samtlige bygninger er ferdigstilt, har Selger rett til bruk og rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer og utstyr på Eiendommen. Eventuelle skader dette måtte påføre Eiendommen, skal Selger snarest utbedre.

16.9. Eiendommen står fra dato for overtakelse for Kjøpers regning og risiko i ethvert tilfelle. Eiendommens faste utgifter og inntekter avregnes fra dato for overtakelse.

16.10. I nyoppførte boliger forventes i noen grad svinn og krymping av materialer, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i tapet og maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping av trevirke etc. For slike forhold er Selger ikke ansvarlig. Skulle det være oppstått mangler hvor utbedringskostnaden er urimelig i forhold til den betydning manglene har for boligens bruksverdi, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring.

16.11. Dersom Eiendommen overleveres på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse plikter Selger å fremskaffe ferdigattest for Eiendommen. Kjøper er gjort kjent med at dette kan ta noe tid.

17. Reklamasjon

17.1. Dersom det foreligger en mangel i henhold til bustadoppføringslova, kan forbrukeren etter lovens kapittel IV holde igjen vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen.

17.2. Kjøper må skriftlig reklamere så snart som mulig etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen.

17.3. Ved mangler som har forårsaket eller kan forårsake skade på Boligen, har Kjøper plikt til å begrense skadeomfanget inntil mangelen utbedres.

17.4. Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter følgende punkter:

- Sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlige endringer og krymping av materialer
- Mangler som oppstår på grunn av Kjøpers mangelfulle vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av Boligen med utstyr
- Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtakelse som Selger ikke kan lastes eller ha ansvaret for

17.5. Eventuelle reklamasjoner og etterarbeider vil bli utført mest mulig samlet for alle boligene i prosjektet, så sant ikke normal bruk av Boligen krever at en eventuell feil utbedres omgående.

17.6. En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn 5 år etter overtakelsen, med mindre Selger har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med god tro, buofl. § 30.

18. Ettårsbefaring

18.1. Ca. 1 år etter overtakelsesforretning vil det fra Selgers side bli varslet om ettårs befaring jf. buofl. § 16. Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold, eller sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlig krymping når materialvalg og materialbehandling har vært forsvarlig fra Selgerens side.

18.2. Selgers utbedringsplikt omfatter heller ikke mangler som oppstår som følge av mangelfullt vedlikeholdt, uforsvarlig eller feilaktig bruk av Eiendommen med utstyr, samt skader som skyldes tilfeldig begivenhet etter overtakelse som Selger ikke kan lastes for.

18.3. Ved utbedring av eventuelle mangler forplikter Kjøper seg til å gi Selger og dennes representanter adgang til Eiendommen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 07.00 og 16.30.

19. Særlig bestemmelser

19.1. Kjøper kan kansellere inngått Kjøpekontrakt før overtakelse i samsvar med avbestillingsretten jf. buofl. § 52. Kjøper er imidlertid innforstått med at Selger i slike tilfeller vil kunne kreve erstatning jf. § 53.

19.2. Dersom denne Kjøpekontrakt overdras av Kjøper før ferdigstilling, plikter den nye Kjøperen å tre inn i alle de avtaler som er etablert, herunder endringsavtaler og tilvalgsbestillinger. Kjøper gjøres dog oppmerksom på at han hefter for dette kontraktsforhold 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 han på overtakelsestidspunktet ikke har utpekt ny eier og som har oppfylt kontrakts- og oppgjørsbestemmelsene i kjøpekontrakten.

19.3. Det anbefales at Eiendomsmegler Krogsveen AS, avd. Lillestrøm forestår videresalget mot betaling i henhold til sine gjeldende standardsatser. Ved overdragelse av Kjøpekontrakten skal Kjøper i tillegg betale kr 15.000,- til Selger for merarbeidet. Denne sum kan trekkes av Kjøpers eventuelle innbetalinger. Overdragelsen av Kjøpekontrakten skal godkjennes av Selger og kan bare avslås med saklig grunn. Kjøper er også gjort oppmerksom på at transport av garantien ved salg av Eiendommen i garantiperioden må godkjennes av garantisten.

20. Forbehold

20.1. Kjøper kan kansellere inngått Kjøpekontrakt uten kostnad frem til Selger har gitt beskjed om oppstart, jf. pkt. 20.3. Dersom kanselleringsretten benyttes får Kjøper tilbakebetalt innbetalt kjøpesum inkludert opptjente renter på Meglers klientkonto. Selger kan i slike tilfeller ikke fremme krav mot Kjøper som følge av kanselleringen.

20.2. Selger kan kansellere inngått Kjøpekontrakt uten kostnad dersom det inntreffer forhold, eller det er grunn til å anta at slike forhold vil inntreffe, som medfører at Selger ikke finner det forsvarlig å iverksette byggearbeidene. Eksempler på slike forhold er prisfall i boligmarkedet, reduserte muligheter til å få bolig- eller byggelån eller at Selger ikke får åpnet byggelånet, at ikke 70 % av seksjonene er solgt, uforutsette offentlige krav, at offentlige tillatelser, herunder rammetillatelse/igangsettelsestillatelse, ikke gis. Nevnte forhold er ikke uttømmende opplistet, men er eksempler på forhold som kan medføre at byggearbeidene ikke iverksettes

20.3. Siste frist for Selger å kansellere Kjøpekontrakten er 31.11.2025. Selger skal senest denne dato gi Kjøper skriftlig begrunnelse for kanselleringen eller skriftlig beskjed om oppstart av byggearbeidene samt varsel om bindende overtakelsesperiode, jf. pkt. 14.1.

20.4. Dersom kanselleringsretten benyttes får Kjøper tilbakebetalt innbetalt kjøpesum inkludert opptjente renter. For øvrig kan Kjøper ikke fremme krav mot Selger som følge av kanselleringen.

21. Forsikring

21.1. Selger holder bygget forsikret som bygg under oppføring frem til overtakelse har funnet sted.

21.2. Dersom det skulle inntreffe brann eller annen skade under byggetiden som dekkes av forsikringen, eller som skyldes forhold utenfor Selgerens kontroll, skal avtalen likevel opprettholdes fullt ut idet skadeserstatningen tilfaller Selger, som på sin side plikter å foreta gjenoppbygging etter opprinnelige tegninger innen rimelig tid. Selger vil ved tilfelle som nevnt her ikke ha noe ansvar for Kjøpers forsinkede innflytting jf. buofl. § 17.

21.3. Kjøper tegner selv innbo- og løsøreforsikring.

22. Etablering av sameie

22.1. Kjøper er innforstått med at man som Kjøper av en seksjon blir sameier i henhold til Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Kjøper har rett og plikt til å følge loven og de til enhver tid gjeldende vedtekter.

22.2. Fellesutgiftene for Eiendommen avgjøres av sameiet. Hvor store utgiftene blir, avhenger av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer.

Iht. til utarbeidet budsjett vil denne leiligheten få ca. kr Beløp pr måned.

Der påhviler alle eiere felles solidarisk drift og vedlikeholdsansvar for fellesarealer.

22.3. For sameiet er det utarbeidet vedtekter. Disse vedtekter aksepteres av Kjøper, og endringer kan kun skje i henhold til vedtektenes regler for vedtektsendringer. Selger innkaller til konstituerende årsmøte ca 1 måned før ferdigstillelse for å etablere sameie og velge styre. Selger vil kunne være eier og kan i tilfelle stemme på vegne av eventuelt usolgte seksjoner.

22.4. Selger engasjerer forretningsfører for sameiet og for sameiets regning. Avtalen kan ikke sies opp før etter 2 år fra og med overtakelse.

22.5. Kjøper er kjent med at sameiet forbeholder seg panterett tilsvarende 2 ganger grunnbeløpet i folketrygden i Eiendommen i henhold til eierseksjonsloven § 31, som sikkerhet for Kjøperens forpliktelser overfor sameiet.

22.6. Etter at sameie er etablert og før overtakelse av de enkelte seksjoner, skal Selger innkalle styret til overtakelsesforretning for sameiets fellesarealer. Det skal føres protokoll og eventuelle mangler og gjenstående arbeider som skal utbedres av Selger skal noteres. Fremdriften og ferdigstillelse av disse arbeider skal også protokolleres.

22.7. Til sikkerhet for at disse arbeider utføres, skal det avtales et beløp som kan sperres hos Megler. Selger kan alternativt stille bankgaranti for hele beløpet. Styret plikter å kvittere ut fortløpende

22.8. Selger forbeholder seg retten til å etablere et eller flere sameier. Selger kan også justere størrelsen på de enkelte sameier i forhold til hva som er hensiktsmessig i forhold til utbyggingstakt, fremtidig drift og bruksrettigheter.

22.9. Skjønhaugtunet vil bestå av 4 sameier, hvorav av dette byggetrinn inneholder både bolig og næringsseksjoner. I tillegg til dette er det garasjesameier til de respektive sameiene. Dersom det blir flere enn ett sameie vil hvert enkelt fremtidig byggetrinn eller salgstrinn bli et sameie. Sameier etableres som egen eiendom med eget bruksnummer. I slike tilfelle blir det etablert gjennomgående bestemmelser, tinglyst på de enkelte byggetrinn om felles rettigheter og plikter mht. bruk og vedlikehold av fellesarealer, veier, ledninger og øvrige fellestiltak. Kjøper aksepterer dette og kan ikke fremme krav mot Selger pga. dette.

22.10. Det tinglyses erklæringer som gir andre sameiere adkomst- og bruksrett til gangveiene og lekeområder på øvrige boligsameiers eiendom. Det vil også bli tinglyst bruksrettigheter til boder og parkeringsplasser i garasjekjeller som flere sameier vil eie i fellesskap.

22.11. Dersom det etableres flere sameier vil det bli etablert en Velforening. Dersom Velforeningen etableres har sameierne plikt og rett til å være medlem. Velforeningen har til oppgave å ivareta sameienes felles interesser,

herunder driften av fellesarealene. Kjøper er som medlem pliktig å betale kontingent fastsatt av Velforeningen.

22.12. Hovedadkomst til Skjønhaugtunet er privat vei. Sameier har plikt til å dekke sin forholdsmessige andel av drift og vedlikehold av veien. Hovedadkomsten søkes overdratt til kommunen som kommunal vei når hele utbyggingen er fullført.

23. Befaring på byggeplass

23.1. Ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko. Kjøper skal derfor på forhånd avtale med Selger, dersom besøk på byggeplassen ønskes foretatt. Selgers representant skal være tilstede.

24. Tvister

24.1. Partene har gjennomgått Kjøpekontrakten samt medfølgende dokumenter jf. pkt. 5 og 6 og bekrefter at den inneholder alt hva partene har avtalt. Diskusjoner, alternativer, muligheter mv. som ikke er tatt med, er således ikke avtalt mellom partene.

24.2. Tvister angående forståelse av kontrakten eller praktiseringen av denne, skal primært løses ved forhandlinger mellom partene. Når enighet ikke oppnås, skal tvisten løses ved domstolsbehandling.

Denne kontrakt er utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplar, hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett eksemplar arkiveres hos eiendomsmegler.

Der hvor det er mer enn én Kjøper, gir disse ved denne kontraktens underskrift hverandre gjensidig fullmakt til å representere den/de andre på overtakelsesforretningen.

Meglerkontor Poststed, den Kontrakt Dato

Selger

Kjøper

Gjerdrum Boliger AS v/ Odd Sæther

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

UTKAST TIL V E D T E K T E R

for

Skjønhaugtunet Sameie 4

(org. nr. under etablering)

Vedtekter fastsettes i forbindelse med innsendelse av seksjoneringsbegjæring i medhold av lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16. juni 2017 nr. 65.

1. Navn

1-1 Navn, formål og opprettelse

Eierseksjonssameiets navn er Skjønhaugtunet Sameie 4 («Sameiet»).

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

Sameiet består av 40 boligseksjoner og 1 eller flere næringsseksjoner, i eiendommen gnr 39 bnr xx i Gjerdrum kommune. Blir ikke næringsseksjonene solgt kan disse bli omgjort til boliger.

Prosjektet Skjønhaugtunet («Prosjektet») består av 4 byggetrinn (4 blokker), innenfor området regulert i reguleringsplan for Skjønhaugtunet vedtatt 21.03.2018. Sameiet er byggetrinn 1.

Utomhusarealene skal disponeres og driftes enhetlig av sameiene 1, 2, 3 og 4 i fellesskap. Sameiene har bare rett til bruk av ferdigstilte fellesområder. Forhager med eksklusiv bruksrett er ikke omfattet av dette.

Garasjeanlegget vil bli organisert som en anleggseiendom med eget gnr 39 bnr xx. Eller næringsseksjon med gjennomkjøringsrett til trinn 4. I garasjekjelleren er det én (eller flere) garasjeplass(er) og boder til alle seksjonene, samt tekniske rom og sykkelparkering for byggetrinnene i prosjektet. Det vil bli flere garasjeplasser enn leiligheter totalt i prosjektet, garasjeanlegget bygges som boligene ut i flere trinn. Det opprettes egne vedtekter for anleggseiendommen. Adkomst til garasjeanlegget går gjennom garasjeanlegget til Skjønhaugtunet Sameie 1, 2 og 3 sameiet er forpliktet til å bidra med sin forholdsmessige andel av driftskostnader til port, slitasje og drift av denne adkomsten.

Boligsameiet har ansvaret for egen heis til garasjekjeller.

Kostnader til drift og vedlikehold av tekniske installasjoner som liggende i anleggseiendommen knyttet til drift av eierseksjonssameiet skal dekkes av eierseksjonssameiet.

Uteområdene (gangveier m.m) er åpen for allmenn ferdsel i henhold til reguleringsplan fra Gjerdrum kommune, sameiet må ha godkjenning fra kommunen ved endringer av uteområdene.

Hønsisletta, inkludert fortau («Adkomstveien») er regulert til offentlig formål. Inntil kommunen eventuelt overtar Adkomstveien, bærer Sameiet sin forholdsmessige andel av kostnader til drift og vedlikehold som privat vei. Det samme gjelder dersom kommunen eventuelt ikke overtar Adkomstveien.

Ved eventuell motstrid mellom tinglyste servitutter og disse vedtektene, går de tinglyste servitutene foran.

Til hver Seksjon er det tilknyttet en bruksenhet («**Bruksenhet**») som består av hoveddel og eventuelle tilleggsdeler. Tilleggsdeler består av arealer som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til Bruksenheten. Terrasser fundamentert til grunnen utgjør tilleggsdel til de bruksenhetene de hører til, mens private balkonger/terrasser for øvrig omfattes av hoveddelen til de Bruksenhetene de hører til. Seksjoner i første etg. har eksklusiv bruksrett samt drifts og vedlikeholdsplikt til hageparsell i henhold til kartskisse vedlegg 3. For hver Seksjon er det fastsatt en sameiebrøk (teller) lik hoveddelens bruksareal.

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

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

Disse vedtekter legger opp til at boligseksjonene og næringsseksjonene skal være mest mulig adskilt og at de skal drifte hver sin del av sameiet. Dette slik at boligseksjonene er ansvarlig for det som naturlig hører og benyttes til bolig, og at næringsseksjonene er ansvarlig for det som naturlig hører og benyttes til næring.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

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

Til hver leilighet hører det en garasje plass som ikke kan omsettes separat. Ytterligere garasjeplasser kan dersom det fremgår av vedtektene i Garasjekjelleren omsettes til seksjonseiere i Prosjektet. Garasjeplassene kan kun leies ut til seksjonseiere i Prosjektet.

En seksjonseier blir fullt ansvarlig for leiernes handlinger eller unnlatelser eller andre forhold til sameiet.

Virksomhet i Næring kan ha døgnåpent syv dager i uken, men likevel slik at virksomheten skal drives etter de til enhver tid gjeldende offentligrettslige bestemmelser, herunder bestemmelser om tillatte åpningstider. Næringslokalene med servering skal følge skjenkebestemmelsene til kommunen med tanke på åpningstider. Varelevering kan skje i tidsrommet kl. [05 – 23]. Reklame på bygget skal kun være på fasade i front. Det blir avsatt felt for reklame. Bunnfarve på reklamefeltet skal følge bygget.

Næringsseksjonen har eksklusiv bruksrett til egne parkeringsplasser. Næringsseksjonene har eksklusiv rett til bruk av 6 stk. parkeringsplasser på sydsiden av bygget utenfor næringslokalene. se tegning

Parkeringsplassene skal benyttes som korttidsparkering for næringsdelen i åpningstidene.

Næringsdelen har ansvar for drift og vedlikehold av parkeringsplassene sommer og vinter. Parkeringsplassene skal holdes rene og pene.

Adkomst til parkeringsplassene er via Hønsigutua- se tegning.

Drift og vedlikehold av Hønsigutua iht. vedtekter – se vedlegg.

Området foran næringsseksjonene mot fv120.

Næringsseksjonene har eksklusiv bruksrett til området foran næringsarealene mot fv 120 -se tegning.

Næringsdelen har ansvar for drift og vedlikehold av området foran næringsarealene mot fv 120 sommer og vinter. Området skal holdes rent og pent.

Det skal ikke lagres noe på området foran næringsarealene.

I forbindelse med servering eller andre behov kan området rigges etter nærmere avtale med Gjerdrum Boliger as.

Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i eierseksjonssameiet.

2-2 P-plasser for bevegelseshemmede, HC plasser

Noen av plassene i kjeller er tilpasset bevegelseshemmede (hc-plasser). Seksjonseierne, samt andre som bor fast sammen med dem i deres husstand, som har behov for hc-plass, har fortrinnsrett til bruk av disse plassene.

Seksjonseiere som har en hc-plass til sin seksjon og som ikke har behov for hc-plass, plikter derfor å bytte sin plass med plassen til en seksjonseier som har slikt behov.

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

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

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

(d) Korttidsutleie av en boligseksjon i mere enn 60 døgn er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven paragraf 24, syvende ledd. Den enkelte seksjonseier har meldeplikt til styret for det enkelte korttidsutleieforhold i sameiet.

(e) Næringsseksjonene kan disponere fasadene med skilting i henhold til omsøkt skiltplan ved byggestart. Skilting tillates med lys, men skal ikke kunne bestå av blinkende lys eller annen belysning som kan sjenere andre seksjonseiere. Næringsseksjonene disponerer og står fritt til å bestemme skilting utenfor sine fasader, forutsatt offentlig godkjenning.

3-2 Bygningsmessige endringer mm

Det skal være et helhetlig uttrykk på hele Skjønhaugtunet. Beslutninger angående endring av eksteriør samt drift og vedlikehold av garasjesameiet og utenomhusområdene, inkludert forhagene, tas av Skjønhaugtunet boligsameie 1-2-3-4.

Styrene i sameiene i Prosjekt Skjønhaugtunet i felleskap, behandler forslag til endringer i henhold til §3 og alle andre endringer som kan ha påvirkning for trinn 1-4, forslagene legges fram for sameiene for godkjenning.

Ved avstemming har alle sameier/trinn likt stemme tall.

Utbygger representerer byggetrinn som ikke er overlevert.

Beslutninger etter denne bestemmelsen gjelder blant annet:

(1) Utskifting av dører og vinduer, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger, etc. kan kun skje etter samlet plan for hele prosjekt Skjønhaugtunet, og etter forutgående vedtak i sameiet og /eller styret

(2) Solavskjerming.

Solavskjerming av terrasser utføres med markise som festes i taket og føres ned mot rekkverk/gulv i front.

Farge på duk fastsettes av styrene i fellesskap.

Ved solavskjerming av terrassedør benyttes farge på duk fastsatt av styrene.

Eventuell solavskjerming innvendig på glasspanelene (vindavskjerming), skal være av tilnærmet samme farge som duken på markisene.

Leverandør fastsettes av styrene i fellesskap.

Solavskjerming av vinduer skal være innvendig i leilighetene.

(3) Vindavskjerming.

Vindavskjerming av terrasser gjøres av rammeløse, sammenleggbare og uisolerte herdet glasspaneler.

(I skjøtene kan benyttes blank list av gummi/plast).

Leverandør fastsettes av styrene i fellesskap.

(4) Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes bygningsmyndighetene må godkjennes av Styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig karakter for de øvrige Seksjonseierne, skal Styret forelegge spørsmålet på Årsmøtet til avgjørelse. Selv om Styret eller Årsmøtet har gitt tillatelse, kan arbeidene ikke foretas uten godkjenning fra bygningsmyndigheten.

(5) Parabolantenne eller lignende installasjoner tillates ikke montert uten etter flertallsvedtak i seksjonseiermøte.

(6) Det er ikke tillatt å oppføre platting eller annen fast konstruksjon over bakkenivå i privat forhage.

(7) Det er ikke tillatt å plante busker/trær eller oppføre faste innretninger på fellesarealer uten styrets godkjenning.

3-3 Ordensregler

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

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

(5) Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

(7) Etter et eierskifte har den nye Seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter dette pkt. 4-1. Denneplikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere Seksjonseieren.

(8) Husdyr skal føres i bånd på sameiets eiendom. Etterlatenskaper skal plukkes opp umiddelbart og kastes på egnet sted.

(9) Seksjoner med eksklusiv bruksrett til forhager, plikter å vedlikeholde disse, herunder slik at disse ikke er til sjenanse for andre i Sameiet, og bærer kostnadene til dette. Vedr. utforming, se pkt. 3-1 (4).

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. I tillegg kommer fjernvarmeveksler/installasjoner felles for boligene. Taksluk og sluk på utearealer som er del av fellesarealer.

(4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utenomhusområdene for ferdigstilte arealer.

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

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

(7) Sameiet vil ha vedlikeholdsplikt av fordrøyningsanlegg for beliggende på gnr 39 bnr 2 eller senere fradelt eiendom.

5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken (BRA i) med mindre kostnadene kan fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, f.eks. ved måler eller på annen hensiktsmessig måte.

Forbruk av kaldt vann/avløp, varmt vann og varme fordeles etter måler, kommunale avgifter etter kommunal tariff.

TV og internett i henhold til pris fra leverandør.

Kostnader til ytre vedlikehold av eget bygg, brannsikring og forsikring fordeles etter sameiebrøken (BRA).

Kostnader til vaktmester, styrehonorar, forretningsførsel/revisjon, felles strøm unntatt strøm til oppvarming av varmt vann, oppvarming og el-billadning, umålt forbruk, heis, utsmykninger/anskaffelser, indre vedlikehold av fellesarealene, vedlikehold av felles ventilasjon, felles el- og røropplegg, renhold, kontorrekvisita, møter/kurs, gebyr - fordeles likt mellom seksjonene.

Som felleskostnad regnes også Sameiets andel av kostnadene til garasjesameiet og andel drift og vedlikehold av utomhusområdene på Skjønhaugtunet 1-4.

(2) Den enkelte seksjonseier skal betale en andel av felleskostnadene inkludert garasjesameiet, samt andel av drift og vedlikehold av utomhusområdene på Skjønhaugtunet 1-4, inkludert fordrøyningsdam.

I tillegg innbetales et a-kontobeløp fastsatt av styret, til dekning av vann/avløp, varmt vann og oppvarming.

Det kan også innbetales et a-kontobeløp til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

(3) Andel av kostnader for drift av ferdigstilte utomhusområder på Skjønhaugtunet hvor byggetrinnene/sameiene har felles bruksrett (fellesarealer), fordeles etter sameiebrøk for hvert enkelt sameie.

(4) De som har ekstra garasje plass betaler et fast beløp pr måned fastsatt av styret som gjenspeiler faktiske kostnader for drift og vedlikehold.

(5) Dersom nye kostnadsarter kommer til, justerer styret innkrevingen i henhold til egen vurdering, med mindre årsmøtet allerede har fattet vedtak om fordelingen. Bolig og næring skal ikke subsidiere hverandre ved kostnadsfordeling. Påfølgende årsmøte godkjenner styrets vurdering og vedtektsfester denne. Om styrets vurdering overprøves, justeres fordelingen uten tilbakevirkende kraft.

(6) Eierne av næringsseksjonen skal dekke følgende kostnadselementer:

Kostnader som kun knytter seg til næringsseksjonen, eller kostnader som har sin foranledning eller bakgrunn i driften/virksomheten i næringsseksjonen, betales fullt ut av næringsseksjonen. I den grad det er praktisk mulig betaler næring kostnadene i dette punkt direkte. Øvrige kostnader administreres av Sameiets styre og fordeles iht. punkt 5

Eksempel på kostnader som næringsseksjonen skal dekke er:

- Vedlikehold, oppgradering, utskiftning og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen.
- Vedlikehold og utskifting av slikt som fasader, vinduer og dører i næringsdelen
- Vedlikehold og drift av heiser og atkomst-/rømningarealer og andre utomhusarealer som bare betjener Næringsdelen, herunder fortau utenfor næringsdelen
- Eventuelle vaktmestertjenester i næringsdelen.
- Håndtering av avfall fra næringsdelen.
- Kostnader til oppvarming og belysning i næringsdelen.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som kun betjener næringsdelen, herunder fasade- og vindusvask utenfor Næring.
- Tiltak som er nødvendige som følge av offentlige pålegg og som knytter seg til virksomheten i næringsdelen, herunder sikkerhetstiltak, vakselskap, krav til universell utforming med mer.
- Arealer hvor næring har eksklusiv bruksrett
- Kostnader forbundet med felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV etc. i næringsdelen
- Særlige kostnader til forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader som utelukkende kan henføres til næringsdelen.

5-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet som svarer til to ganger Folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. (Eventuelt annet beløp ved senere lovendring i eierseksjonsloven).

5-3 Heftelsesform

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 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.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av styreleder og tre styremedlemmer. Næring skal ha en representant i styret.

Utbygger representerer trinn som ikke er overlevert eller ferdigstilt representerer seksjonseierne i saker i henhold til 3-1 (3 og 4) og Garasjesameiet - med 2 representanter og 1 vararepresentant.

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

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

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

7-2 Styremøter

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

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

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

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

7-3 Styrets oppgaver

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

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

(3) Styret i garasjesameiet kan installere kameraovervåking i garasjeanlegget for å beskytte mot tyveri og hærverk. Opptaket skal slettes automatisk etter maksimalt 14 dager.

Styret i sameiet kan installere kameraovervåking i fellesarealer i kjelleren og i gangene ved bodene for å beskytte mot tyveri og hærværk. Opptaket skal slettes etter maksimalt 14 dager.

7-5 Inhabilitet

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

7-6 Representasjon og fullmakt

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

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

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

8-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

- Behandle styrets årsberetning
- Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- Velge styremedlemmer
- Behandle vederlag til styret

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

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

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

8-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

I årsmøtet har hver boligseksjon én stemme og næringsseksjonene 38 stemmer. Flertallet regnes etter antall stemmer.

I saker som kun vedrører boligseksjonene, og verken fellesareal eller næringsseksjonen for øvrig, har kun boligseksjonene stemmerett og flertallet regnes etter antall stemmer.

I saker som kun vedrører næringsseksjonen, og verken fellesareal eller boligseksjonene for øvrig, har kun næringsseksjonen stemmerett.

Dersom det er tvil om en sak bare angår næringsseksjonene eller bare boligseksjonene avgjøres dette av styret.

I saker som gjelder de deler av fellesarealet som har direkte betydning for næringsseksjonen, kan det ikke fattes vedtak som kan redusere rettigheter eller arealutnyttelse for næringsseksjonen, uten tilslutning fra næringsseksjonens stemmer.

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

Denne bestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra næringsseksjonene.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.
- e) Endring av pkt. 2, 3 og 13.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

8-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

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

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

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

9-2 Mindretallsvern

Seksjonseiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse så langt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

11. Lading av elbil.

Seksjoner som disponerer elbil og som ønsker å lade denne på egen garasjeplass i kjeller må for egen kostnad legge kabel fra hovedtavle for seksjonen og ut til garasjeplassen. Arbeidet skal utføres av godkjent el-installatør og kan ikke igangsettes uten forutgående godkjenning av styret. Med mindre annet avtales med styret, er det en forutsetning at det installeres eget målepunkt, og at seksjonseieren selv står som abonnent på dette målepunktet. Seksjonseieren skal selv dekke kostnadene ved strømforbruket.

12. Bruk av bruksenheter og fellesarealer

Inntil sameiet er etablert, vil utbygger ha rett til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte, som å inngå samarbeidsavtale med forretningsfører 3-årig avtale, heisleverandør, drift, tv og bredbånd o.l

13. Forpliktelser for sameiet og fullmakt for styret

13-1 Innledning og fullmakt for styret

Seksjonseierne og Sameiet er forpliktet til uten forbehold, uten ugrunnet opphold, og uten krav på vederlag, å yte nødvendig medvirkning for å gjennomføre det som fremgår av dette pkt. 13 vedrørende Sameiets felles rettigheter og plikter relatert til fellesareal og/eller fast eiendom, herunder signere eventuelle dokumenter i denne anledning. To eller flere styremedlemmer i fellesskap har fullmakt til å gjennomføre og forplikte Seksjonseierne i det som følger av pkt. 13, herunder til å signere dokumenter for tinglysing på Eiendommen og Seksjonene.

13-2 Tinglyse avtaler om rettigheter og plikter

Dette pkt.13.2 gjelder for å få gjennomført:

- (i) Foreliggende reguleringsplan og Utbyggingsavtale for Skjønhaugtunet
- (ii) Eventuell senere endring i Reguleringsplan og Utbyggingsavtale for Skjønhaugtunet

Tinglyse enhver erklæring/avtale om rettigheter og plikter mellom eller overfor eiendommene innfor området omfattet av foreliggende reguleringsplan for Skjønhaugtunet, eller mellom utbygger og Gjerdrum kommune om rettigheter og plikter vedrørende disse eiendommene, som Gjerdrum kommune krever/måtte kreve tinglyst på Eiendommen (uavhengig av om krav om tinglysing rettes mot utbygger eller Eiendommen/Sameiet). Dette inkluderer eiendommer som eventuelt fradeles disse gnr/bnr, samt

gjelder også naboeiendommer som måtte berøres. I tillegg gjelder også dette naboeiendommer som måtte berøres.

13-3 Bistand utbygging (vedtatte/godkjente reguleringsplaner/utbyggingsavtaler med tillegg)

Bistå Gjerdrum kommune og utbygger av Prosjektet til å få gjennomført foreliggende reguleringsplan og utbyggingsavtale for Skjønhaugtunet og eventuelt senere endringer i reguleringsplan eller utbyggingsavtale for Skjønhaugtunet.

13-4 Tilknytning garasjeanlegg i reguleringsområdet mv.

Gnr/bnr 39/2 eller senere fradelt eiendom, har veirett over Sameiets eiendom, felleseiendom, samt gjennom anleggseiendommen (gnr/bnr 39/57). Gnr/bnr 39/2 eller senere fradelt eiendom har ved igangsettingstillatelse rett til å knytte ny garasjekjeller til anleggseiendommen under Sameiet, med adkomst gjennom anleggseiendommen. (Dvs. garasjekjeller byggetrinn 3 og 4). Alle kostnader til dette skal bæres av utbygger. Kostnader til drift og vedlikehold av det som etter dette blir felles innkjøring, skal dekkes forholdsmessig av eierne av nytt garasjeanlegg og eierne av foreliggende anleggseiendom.

13-5 Overføring av eiendomsrett til fellesarealer innenfor Prosjektet

Seksjonseierne og Sameiet er forpliktet til å overta hjemmel til fellesområder som utbygger overdrar i Prosjektet. Overdragelsen skjer enten til Sameiet med ideell andel, til Sameiets eiendom med ideell andel (realknytning) eller på tilsvarende måte til Sameierne. Utbygger kan også arrangere fellesområdene i en velforening eller annen organisasjonsform, herunder som kan overta hjemmel til fellesområdene. Sameiet og Sameierne er pliktige medlemmer i slik eventuell forening eller ved annen organisasjonsform.

Ikke alt arealet omfattet av reguleringen for Skjønhaugtunet er felles og/eller skal overføres Sameiet ved ferdigstilling. Utbygger skal sikre at Sameiet får eventuelle nødvendige rettigheter for områder regulert til felles bruk som eventuelt ikke omfattes av fellesareal som overføres Sameiet.

Ved overføring av hjemmel fra utbygger overtar Sameiet sammen med øvrige byggetrinn alle rettigheter og plikter til fellesområdene fra utbygger, herunder alle kostnader til drift og vedlikehold, og alle rettigheter og plikter som måtte følge av utbyggingsavtale eller tilsvarende mellom utbygger og kommunen.

13-6 Fordrøyningsanlegg gnr/bnr 39/2

Det prosjekteres fordrøyningsanlegg for Sameiet på området regulert til grønnstruktur på gnr/bnr 39/2.

Etter ferdigstilling av slik fordrøyningsanlegg overtar Sameiet alle rettigheter og plikter til anlegget fra utbygger, herunder alle kostnader til drift og vedlikehold, og alle rettigheter og plikter som måtte følge av utbyggingsavtale eller tilsvarende mellom utbygger og kommunen.

13-7 Rett for utbygger til å forvalte og drifte eiendommen frem til overtagelse

Frem til overtagelse har utbygger, Gjerdrum Boliger AS (org. nr. 916 801 947) eller utbyggers rettsetterfølger, fullmakt til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til å inngå samarbeidsavtale med forretningsfører, heisleverandør, drift, tv og bredbånd, tinglyse erklæringer, med mer. Videre har utbygger frem til overtagelse alene rett til å gjøre endringer (vedta bindende endringer) i disse vedtektene.





REGULERINGSBESTEMMELSER TIL MINDRE ENDRING FOR SKJØNHAUGTUNET 2

Plankartet er datert 18.03.2024, rev. 12.02.2025
Bestemmelsene er datert 18.03.2024, rev. 07.05.2025

Detaljreguleringen/ bestemmelsene er vedtatt av Kommunestyret:

ordfører

§ 1 REGULERINGSFORMÅL

Området som er regulert er innenfor reguleringsgrensen.

Området reguleres til følgende formål (PBL. § 12-5):

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (1113) BBB1-4
- Sentrumsformål (1130) S1-2
- Renovasjonsanlegg (1550) f_BRE1
- Energianlegg (1510) o_BE1

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (2011) f_SKV2, 17
o_SKV1, 14, 16
- Fortau (2012) o_SF1-3
- Gatetun (2014) f_SGT1
- Gang-/ sykkelveg (2015) o_SGS1, f_SGS2
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018) o_SVT1-3
- Annen veggrunn – grøntareal (2019) f_SVG1
- Parkering (2080) f_SPA1-2
- Parkeringshus/ -anlegg (2083) f_SPH1

Grønnstruktur

- Grønnstruktur (3001) f_G1
- Turveg (3031) f_GTD1

Hensynssoner (PBL. § 12-6)

a) Sikrings-, støy- og faresoner med angivelse av fareårsak eller miljørisiko.

- Frisiktsone H140_1-

De ulike formålene og hensynssonene er vist på plankartet.

§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 2.1. *Formål*

Områdene skal nyttes til bebyggelse og anlegg, med underformål som angitt på plankartet. Sentrumsformål defineres som offentlig-privat tjenesteyting/bolig/forretning/kontor.

§ 2.2 *Eierform*

Henviser til bestemmelsen § 2.1.3 punkt 2 i områdeplanen for Ask sentrum, vedrørende gjennomføring av jordskifte innenfor planområde.
f_BRE1 er felles for BBB1-4 og S1-2.

§ 2.3 *Utnyttingsgrad*

Tillatt utnyttelse for feltene BBBK1-4 er 60%-BYA. For S1-2 er utnyttelsen 80%-BYA.

§ 2.4 *Byggehøyder*

Maksimal byggehøyde er 18,0 m over gjennomsnittlig planert terrengnivå.
Bebyggelsen i 4.etasje og 5.etasje skal på fasader ut mot øst og vest, være inntrukket i forhold til yttervegglivet i 1.etasje for å gi en dempet høydevirkning av bebyggelsen.
Maksimal gesimshøyde for heis-/trappehus er 20,0 meter.

§ 2.5 *Bygningsplassering*

Byggegrenser er vist på plankartet.
Alle bygninger og anlegg skal plasseres innenfor avsatt byggegrense i plankartet.
Bygning i S1-2 plasseres i byggegrense mot fv. 120.
Dersom det bygges innenfor BBB3 eller BBB4 skal det bygges næring/kontor på inntilliggende formål.
Parkeringshus/-anlegg kan trekkes ut til formålsgrenser for BBB1-BBB4, S1-2 og f_GTD1.

§ 2.7 *Krav til utforming av fasader rettet mot Fv120*

Forretnings- og næringsvirksomhet langs Fv120 skal være utadrettet mot Fv120 og ha hovedinngang mot denne veien. Tette fasader uten vinduer, eller tildekkede vinduer, i første etasje tillates ikke.

§ 2.8 *Estetiske krav*

Henviser til § 2.1.8 i områdeplanen for bestemmelsen angående estetiske krav

§ 2.9 *Materialbruk*

Henviser til § 2.1.9 i områdeplanen for bestemmelsen angående materialbruk

§ 2.10 *Utvendige farger*

Henviser til § 2.1.10 i områdeplanen for bestemmelsen angående utvendige farger.

§ 2.11 *Skilt og reklame*

Henviser til § 2.1.11 i områdeplanen for bestemmelsen angående skilt og reklame.

§ 2.12 *Utomhusplan*

Utforming, bruk og behandling av ubebygd areal skal være dokumentert ved utomhusplan som framlegges ved søknad om tillatelse til tiltak.

Utomhusplanen skal vise bebyggelsens plassering, parkering, gang- og kjøremønster, tilrettelegging for brannbiler, forming av terrenget (høydeangivelser) og eventuelle forstøtningsmurer, innsådd/ beplantet areal og areal med fast dekke/grus samt areal for uteopphold/lek. Trafikksikkerhet i bygge- og anleggsperioden må dokumenteres ved søknad om tillatelse til tiltak.

Det skal settes av anvendelige arealer til uteopphold for aktuelle brukergrupper etter gjeldende formål.

Arealene skal ha god beliggenhet i forhold til solforhold, helling og støynivå, og de skal ikke bestå av smale striper. Utearealene skal ta hensyn til universell utforming ved ferdselsområder inngangspartier og hvor det kan forventes opphold og rekreasjon. Tiltaket skal konkretisere bruk av fysiske løsninger som taktile ledelinjer, materialbruk, fargevalg og lyssetting, møblering og beplantning. Svartelistede arter må ikke brukes og allergene planter tillates ikke ved inngangspartier og møtepunkter. For øvrig oppfordres det til bruk av humlevennlige planter utendørs.

§ 2.13 *Energikrav*

Boligene skal oppføres med byggetekniske energiløsninger i henhold til gjeldende forskriftskrav.

§ 2.14 *Avfallshåndtering*

Renovasjon anlegges innenfor formål for renovasjonsanlegg. Løsningsmåten skal tilrettelegges i samarbeid med aktuelt renovasjonsselskap.

§ 2.15 *Støy*

Retningslinje for støy T-1442/2021 eller til enhver tid gjeldende retningslinje skal legges til grunn. Alle boenheter skal tilfredsstille grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/2021. Alla boenheter skal ha tilgang til stille side, men det tillates at maks 8 boenheter (10%) skal få dempet fasade som erstatning for stille side. Balkongene for disse 8 boenhetene må innglasses og ha dempet fasade. Det skal etableres balansert ventilasjon for alle boenheter.

Alle boenheter skal ha tilfredsstillende uteoppholdsareal i tråd med tabell 2, i T-1442/2021. Det må opparbeides egnete uteoppholdsarealer for boenhetene som ikke har stille side for støyfølsomme rom.

§ 2.16 *Grunnundersøkelser*

Geoteknisk rapport, 12.05.16, Områdestabilitet, 21.12.23 og Stabilitetsrapport, 02.06.16 fra 'Norges Geotekniske Institutt', skal legges til grunn for prosjektering i området.

§ 2.17 *Tilgjengelighet*

Ved søknad om tiltak skal det foreligge dokumentasjon som viser at tiltaket ivaretar hensyn i samsvar med gjeldende lov- og forskriftskrav vedrørende universell utforming. 65 % av leilighetene skal ha livsløpsstandard.

§ 2.18 *Parkering*

Parkering for bebyggelsen skal etableres i underjordisk garasjeanlegg og på terreng.

Leiligheter mindre enn 100 m² skal ha 1p-plass/ leilighet.

Leiligheter større enn 100m² skal ha 1- 2 p-plasser/ leilighet.

Det skal etableres gjesteparkeringsplass, maksimum 0,3 bilplass pr. bolig.

For forretning/ kontor skal følgende veiledende norm legges til grunn pr 1000 m²:

Maksimum 25 p-plasser minimum 5.

Minimum 5 % av alle parkeringsplassene, skal være tilrettelagt for forflytningshemmede.

Det skal tilrettelegges for el-bil for minimum 50 % av parkeringsplassene.

Det skal minimum opprettes 1,2 sykkelparkeringer /leilighet. Minimum 10 av disse skal plasseres i nærhet til hovedinnganger for hver blokk. Resterende plasser kan plasseres i parkeringshus. Det skal etableres minimum 1 sykkelparkeringsplass per 100 m² BRA for forretning og kontor.

§ 2.19 *Nettstasjon*

Nettstasjon skal plasseres som vist i plankartet, og i h.h. til retningslinjer fra Elvia.

§ 2.20 *Gatetun*

Innenfor f_SGT1 skal det opprettes lekeplasser og møteplasser. Dette skal dokumenteres i utomhusplanen.

§ 2.21 *Utomhusanlegg*

Det avsettes minimum 30 m² uteoppholdsareal pr. boenhet. Minimum 10 m² skal etableres som privat uteoppholdsareal for den enkelte boenhet, for eksempel som balkong eller terrasse. Resterende uteoppholdsareal skal etableres som felles uteareal på felles takterrasser eller på markplan.

Ved utforming av utearealer skal kriminalitetsforebygging vektlegges. Det skal redegjøres for den landskapsmessige utformingen og materialbruk på utearealene og lekeplasser.

Utearealene skal illustreres i en utomhusplan som sendes inn til kommunen ved søknad om tiltak.

§ 2.22 *Lekeplass*

Det skal etableres felles nærlekeplass som skal ha maksimum 50 m gangavstand fra hovedinngang. Lekeplassene skal illustreres i utomhusplan og skal sendes inn ved søknad om tiltak. Lekeplassene skal ha en hensiktsmessig form og beliggenhet, skal være skjermet mot biltrafikk, støy og forurensning.

Det skal etableres en felles nærlekeplass for BBB1- 2 på minimum 100 m², og en felles nærlekeplass for BBB3- 4 på minimum 100 m².

Lekeplassene skal til sammen minimum inneholde: sandlek, huske, vippe og en sklie.

Deler av lekeapparatene skal kunne benyttes av barn med nedsatt funksjonsevne.

Lekeplassene kan etableres i og i forbindelse med gatetunformålet.

Det tillates etablert midlertidig lekeplass i påvente av ferdigstillelse av byggetrinnene.

§ 2.23 *Svartelistede arter*

Ved inngrep på planområdet skal håndtering av svartelistede arter foregå slik at man unngår videre spredning. Ved mekanisk nedkapping, skal forekomstene slås så langt ned mot bakken som mulig.

Dette bør gjennomføres tidlig i blomstringsperioden, helst innen første uka i juli.

Plantene skal puttes i tett sekk på stedet og fraktes til forbrenning.

Personlig utstyr og maskiner må være rene for frø og jord som kan inneholde frø, etter behandling av den enkelte bestand.

Arbeidsredskap og fottøy må rengjøres før de brukes på lokaliteter utenfor planområdet.

Massehåndtering og graving

Dersom massene skal flyttes, må disse enten håndteres lokalt slik at plantene ikke spres til nye steder eller legges som toppmasser i arealer som skal skjøttes som grasmark eller grasplen, og fortrinnsvis i tørre områder eller eventuelt deponeres i varig deponi.

Dersom massene blir i området, bør disse dekkes til.

Dersom massene skal kjøres bort for deponering må massene dekkes godt under transport, det må fjernes jord fra bil og maskiner før de tas i bruk andre steder og massene må leveres til godkjent varig deponi/mottak med egne rutiner for håndtering av denne typen spesialavfall. Massene skal under ingen omstendigheter benyttes i annen jordproduksjon.

§ 2.24 *Deponering av gravemasser*

Etter ferdig fjerning av svartelistearter i planområdet i henhold til § 2.23 skal all gravemasse fra prosjektet kjøres bort til godkjent massedeponi. For byggetrinn 1 (BBB1) tillates det bruk av masser innenfor formålsområdet f_G1 til utfylling og planering etter at det foreligger en geoteknisk

vurdering som godkjenner deponering av masser på tiltenkt sted. Rapporten skal foreligge og godkjennes av kommunen før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet.

§ 2.25 *Håndtering av matjord*

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet skal det foreligge en plan for gjenbruk av dyrket og dyrkbar jord. Planene skal forelegges kommunen og godkjennes av lokale landbruksmyndigheter. Planen skal inneholde opplysninger om antall m³ med matjord, hvor denne evt. skal mellomlagres, hvor mye som skal brukes i anlegget og hvor mye som skal tilfalle landbruksarealer i nærheten. Innenfor hvert delfelt skal all dyrket og dyrkbar jord være håndtert i tråd med godkjent plan før det gis ferdigattest for bygg.

§ 2.26 *Jordvern.*

Inngrep i dyrkbar jord skal reduseres mest mulig. Der hvor massehåndtering omfatter dyrka og dyrkbar jord, skal matjordressurser tas av, bevares til matproduksjon og tilføres et egnet jordbruksareal.

§ 3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 3.1 *Formål*

Områdene skal nyttes til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, med underformål som angitt på plankartet.

§ 3.2 *Eierform*

For fellesareal og offentlige formål er eierform angitt på plankartet med liten bokstav foran formålsbetegnelsen:

o_ = offentlig formål

f_ = fellesareal for flere eiendommer (privat eierform)

- a) o_SKV1, 14 og 16 er offentlig vei.
- b) o_SF1-3 er offentlig fortau.
- c) f_SKV2 er felles kjørevei for BBB1-4 og S1-2.
f_SKV17 og f_SVG1 er felles veg for grunneier, S2 og eiendommer med adkomst fra vegen Hønsigutua.
- d) f_SPA1 og f_SPA2 er felles parkering for BBB1-4 og S1-2.
- e) o_SGS1 er offentlig gang/sykkelveg og f_SGS2 er felles gang/ sykkelveg for BBB1-4 og S1-2.
- f) f_SGT1 er felles for BBB1-4 og S1-2.

§ 3.3 *Tekniske planer*

Det skal utarbeides en VA-plan for området, utformet etter kommunens VA-norm og standard abonnementsvilkår for vann og avløp. VA-planen skal behandles og godkjennes av kommunen senest som en del av byggetillatelsen, og før bygging av disse anleggene starter. Som en hovedregel stilles det krav til brannhydranter ved etablering av nye brannvannsuttak, eventuelle avvik fra dette må være avklart med brannvesenet

§ 3.4 *Overvann*

Plan for overvannshåndtering må utarbeides ved søknad om tiltak. Grønne tak skal vurderes der overvannshåndtering med magasinering/drenering ikke er tilstrekkelig. Overvann skal håndteres i henhold til lokal overvannsdisponering (LOD).

Minimumsfaktor for områdetype i Blågrønn veileder skal være: 0,7

§ 3.5 *Vegers stigningsforhold*

For veganlegg skal stigning ikke være over 8 % innenfor planområdet.

§ 3.6 *Avkjøringsforhold*

Avkjørsler er vist på plankartet enten som del av vegens geometri eller med symbol (pil).

§ 3.7 *Materialbruk*

Kantstein og belegningsstein skal være av naturstein.

For samferdselsanlegg som ikke har offentlig eierform aksepteres betongstein som alternativ.

§ 3.8 *Farger*

Uteromsmøblering som benker, søppelkasser, sykkelstativer, belysningsmaster, armaturer og liknende skal ha en av følgende farger:

-	Sort	RAL 9017
-	Grå	RAL 7024
-	Grønn	RAL 6012

Fargen skal godkjennes av kommunen for koordinering av fargevalg i de andre delfeltene i områdeplan Ask sentrum.

§ 3.9 *Utførelse av terrengbehandling*

Terreng som er berørt av utbygging skal gis parkmessig sluttbehandling.

§ 3.10 *Skilt og reklame*

Kun offentlig godkjente skilt etter skiltplan tillates i områder regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

§ 3.11 *Hønsigutua*

f_SKV17 inklusive bjerkealle skal bevares. Nye konstruksjoner skal ha tilstrekkelig avstand for å sikre trærnes levevilkår. Ved behov, kan trærne i alléen erstattes med nye bjerketrær.

§ 3.12 *Parkeringsareal*

Parkeringsarealene f_SPA1 og f_SPA2 skal brytes opp med beplantningsfelter. Løsningen skal dokumenteres i utomhusplanen.

§ 3.13 *Annen veggrunn*

Annen veggrunn skal være grøfte arealer for tilgrensende veger. Innenfor o_SVT2 tillates beplantning.

§ 4 GRØNNSTRUKTUR

§ 4.1 *Formål*

Området skal nyttes til formål grønnstruktur, med underformål som angitt på plankartet.

§ 4.2 *Eierform*

For offentlige formål er eierform angitt på plankartet med liten bokstav o_ foran formålsbetegnelsen.

For felles/ privat eierform er eierform angitt med liten bokstav f_ foran formålsbetegnelsen.

f_G1 og f_GTD1 er felles for BBB1-4 og S1-2.

§ 4.3 *Bevaring av vegetasjon og terreng*

f_G1 tillates oppfylt med stedlige masser for stabilisering. Grønnstrukturen skal da opparbeides og ferdigstilles i parkmessig utførelse.

Sameiet har ansvar for at grønnstruktur innenfor planområdet holdes i orden.

§ 4.4 *Vann*

Etablering av mindre dammer/ vannspeil og fordrøyningsanlegg for overvann kan tillates i grønnstrukturen.

§ 4.5 *Snødeponi*

f_G1 kan benyttes som snødeponi.

§ 4.6 *Bygg og anlegg*

I områder regulert til grønnstruktur tillates opparbeiding av

- Gangstier
- Benker
- Belysning
- Beplantning

I områder regulert til grønnstruktur tillates ikke oppføring av

- Bygninger
- Gjerder
- Lekeapparater
- Reklame

§ 4.7 *Skilt og reklame*

Informasjonsskilt knyttet til arealformålet tillates. Annen skilting eller reklame tillates ikke i områder regulert til grønnstruktur.

§ 4.8 *Funksjoner/bruk*

f_G1 skal være naturområde med vekt på biologisk mangfold.

Området kan nyttes til rekreasjon og lek.

f_GTD1 skal nyttes til turveg.

§ 5 HENSYNSSONER

§ 5.1 *Sikrings-, støy- og faresoner*

§ 5.1.1 *Frisiktsoner*

Frisiktsoner markert på plankartet skal være fri for sikthindringer høyere enn 0,5 m over hovedvegens nivå.

§ 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 6.1 *Tekniske anlegg og samfunnstjenester*

VA-plan skal behandles og godkjennes av kommunen senest som en del av byggetillatelsen, og før bygging av disse anleggene starter. VA-planen skal dokumentere slukkevannkapasitet og vise tilkoblingspunkter.

§ 6.2 *Utbyggingstempo*

Utbyggingstempo skal fastsettes gjennom utbyggingsavtale.

§ 6.3 *Leke- og uteoppholdsarealer*

Leke- og uteoppholdsarealer for BBB1 og BBB2, skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for blokk BBB2.

Lekeplass for BBB1 skal opparbeides midlertidig innenfor BBB1 inntil ferdigstillelse av BBB2.

Leke- og uteoppholdsarealer for BBB3 og BBB4, skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for blokk BBB4.

Lekeplass for BBB3 skal opparbeides midlertidig innenfor BBB3 inntil ferdigstillelse av BBB4.

§ 6.4 *Trafikk og vegnett*

o_SKV16, o_SKV14 samt o_SF1, o_SF2 og o_SF3 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for BBB1. f_SGS2 frem til og inkludert f_SGT1 mellom BBB2 og BBB4 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for BBB2. f_SGS2 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for BBB4.

Detaljert byggeplan for gang- og sykkelvei (o_SGS1) etter Statens vegvesens håndbok R110, jf. tidligere R700 Tegningsgrunnlag, skal være godkjent av Akershus fylkeskommune før arbeidene med bygging av gangs- sykkelveien igangsettes.

§ 6.5 *Grønnstruktur*

f-G1 og f_GTD1 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for BBB2.

§ 6.6 *Overvann*

Plan for overvannshåndtering må utarbeides ved søknad om tiltak.

§ 6.7 *Infrastruktur*

Før det gis igangsettingstillatelse for bygningsdel innenfor for planområdet skal enten Kv1- 5 (Nystulia) S1-S2, (del av fv.120 og del av fv.428) TD1-2 (turdrag) og P1 (park i sentrum) i områdeplanen for Ask sentrum være etablert, eller utbyggingsavtale inngått hvor det fremkommer at kostnadsbidrag for Ask sentrum være etablert, eller utbyggingsavtale i henhold til kommunestyre vedtak av 06.09.2017 inngått hvor det fremkommer at kostnadsbidrag for deler av tiltaket er sikret.

§ 6.8 *Renovasjon*

Det skal utarbeides en helhetlig plan for renovasjonsløsningen i planområdet. Planen skal godkjennes av kommunen og før det gis rammetillatelse innenfor planområdet.



Skjønhaugtunet Boligsameie 4

Normalbudsjett 2025 - 40 boliger og 1 næring

pr. 05.05.2025

UTKAST

Konto	Inntekter		Pr enhet/år
3600	Felleskostnader likt fordelt	1.100.000	
3600	Felleskostnader Brøk	300.000	
36##	Oppvarming	380.376	9 pr kvm
3650	Bredbånd /kabel-tv	240.000	500
36xx	Kostnader til sameie	100.000	
3600	P-plass	96.000	200 per plass
	Sum inntekter	2.216.376	
	Kostnader		
6700	Revisjonshonorar	8.000	
5330	Styrehonorar	40.000	1.000
6710	Forretningsførerhonorar	87.000	
5400	Arbeidsgiveravgift	5.640	
6200	Strøm/el. Energi fellesarealer	55.000	
6290	Varme	380.376	
6670	Overføre til sameier	100.000	
Note 1	Generelt rep. og vedlikehold	420.000	
7500	Forsikringer	151.000	
Note 2	Kommunale avgifter	447.908	Se note
Note 3	Andre driftskostnader	442.000	
	Sum kostnader	2.136.924	
	Resultat/overskudd	79.452	3,58 %
	Innbetaling fra sameierne ved kjøp	320.000	(jfr innbet. til megler, kr 8 000,- pr seksjon)
		0	
	Resultat inkl innbetaling fra sameierne ved kjøp	399.452	
	Antall boliger	40	
	Sum m ² BRA-i bolig	3.522	
	Driftskostnader pr m ² / år, gjennomsnitt	629	
	Felleskostnader inkl varme pr m² / mnd	52,4	

Dette budsjettet er laget på grunnlag av estimerte kostnader, det er usikkerhetsfaktorer i budsjettet i poster som bla forsikring , strøm, drift. Det vil bli endringer i budsjettet hvor kostnader overføres til fellessameiet. Bredbånd /kabel -tv er beregnet til kr 500,- pr mnd. Forbruk vann og avløp er ikke inkludert.Oppvarming er akontobeløp fordelt etter BRA-i.

Leilighet	BRA-i	Andel	Felleskost nytte	Felleskost BRA-i	Kabel-tv	Sameier	Varme	Garasje plass	Sum pr mnd
101	85,10	2,42 %	2.292	604	500	214	766	200	4.575
102	59,10	1,68 %	2.292	419	500	214	532	200	4.157
103	110,60	3,14 %	2.292	785	500	214	995	200	4.986
104	110,60	3,14 %	2.292	785	500	214	995	200	4.986
105	59,10	1,68 %	2.292	419	500	214	532	200	4.157
106	87,70	2,49 %	2.292	622	500	214	789	200	4.617
201	85,10	2,42 %	2.292	604	500	214	766	200	4.575
202	59,10	1,68 %	2.292	419	500	214	532	200	4.157
203	110,60	3,14 %	2.292	785	500	214	995	200	4.986
204	110,60	3,14 %	2.292	785	500	214	995	200	4.986
205	59,10	1,68 %	2.292	419	500	214	532	200	4.157
206	87,70	2,49 %	2.292	622	500	214	789	200	4.617
207	76,70	2,18 %	2.292	544	500	214	690	200	4.440
208	54,70	1,55 %	2.292	388	500	214	492	200	4.086
209	54,70	1,55 %	2.292	388	500	214	492	200	4.086
210	76,70	2,18 %	2.292	544	500	214	690	200	4.440
301	85,10	2,42 %	2.292	604	500	214	766	200	4.575
302	59,10	1,68 %	2.292	419	500	214	532	200	4.157
303	110,60	3,14 %	2.292	785	500	214	995	200	4.986
304	110,60	3,14 %	2.292	785	500	214	995	200	4.986
305	59,10	1,68 %	2.292	419	500	214	532	200	4.157
306	87,70	2,49 %	2.292	622	500	214	789	200	4.617
307	76,70	2,18 %	2.292	544	500	214	690	200	4.440
308	54,70	1,55 %	2.292	388	500	214	492	200	4.086
309	54,70	1,55 %	2.292	388	500	214	492	200	4.086
310	76,70	2,18 %	2.292	544	500	214	690	200	4.440
401	85,10	2,42 %	2.292	604	500	214	766	200	4.575
402	59,10	1,68 %	2.292	419	500	214	532	200	4.157
403	110,60	3,14 %	2.292	785	500	214	995	200	4.986
404	110,60	3,14 %	2.292	785	500	214	995	200	4.986
405	59,10	1,68 %	2.292	419	500	214	532	200	4.157
406	87,70	2,49 %	2.292	622	500	214	789	200	4.617
407	124,50	3,53 %	2.292	884	500	214	1.120	200	5.209

408	124,50	3,53 %	2.292	884	500	214	1.120	200	5.209
501	85,10	2,42 %	2.292	604	500	214	766	200	4.575
502	157,00	4,46 %	2.292	1.114	500	214	1.413	200	5.732
503	157,00	4,46 %	2.292	1.114	500	214	1.413	201	5.733
504	87,70	2,49 %	2.292	622	500	214	789	202	4.619
505	106,20	3,01 %	2.292	754	500	214	956	203	4.918
506	106,20	3,01 %	2.292	754	500	214	956	200	4.915
	3.522,60	100,00 %	91.667	25.000	20.000	8.547	31.698	8.006	184.918