

KJØPEKONTRAKT FOR EIERSEKSJONSLEILIGHET UNDER OPPFØRING

- FJORDHØYDEN

Leilighetsnr: Fjordhøyden A104

Mellom Bjørnemyrveien 15 AS, org. nr. 922 272 662

heretter kalt selger, og

Navn: Catharina Z. Rødal

Født: 19.12.1968

Adresse: Bekkeliveien 43
1410 Kolbotn

Epost: catharina.z.rodal@gmail.com

Tlf.: 99 16 04 03

heretter kalt kjøper, er det i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

1. INNLEDNING

Fjordhøyden er planlagt å bestå av 30 leiligheter, over fire etasjer, fordelt på to bygg, et av byggene har i tillegg en underetasje i skrånende terreng. Det vil bli etablert et felles underjordisk garasje- og bodanlegg, samt inn og utvendige fellesarealer. Prosjektet er planlagt solgt i to eller flere salgstrinn. Leilighetene spenner fra 2 til 4 (5)-roms og vil variere i størrelse fra cirka 42 til 142 m².

Leilighetene er planlagt organisert som et eierseksjonssameiet etter eierseksjonsloven av 16. juni 2017. Som seksjonseier i et eierseksjonssameiet vil kjøper bli sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin boenhet. Seksjonseierne får felles bruksrett til sameiets fellesareal.

Kjøpekontraktens omfang fremgår av denne kjøpekontrakt med bilag. Selger har gjort kontrakten som ledd i næringsvirksomhet, og kjøper er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Avtaleforholdet er følgelig regulert av lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad av 13. juni 1997 nr. 43 ("buofl.").

Kjøper har gjennomgått kjøpekontrakten grundig og bekrefter at denne erstatter alle eventuelle tidligere muntlige og skriftlige avtaler, diskusjoner, forbehold, alternativer, muligheter m.v. vedrørende leiligheten som ikke er uttrykkelig inntatt i kjøpekontrakten eller som vedlegg til denne. Kjøpekontrakten kan kun endres ved skriftlig tilleggsavtale undertegnet av begge parter.

2. KONTRAKTENS OBJEKT

Selger overdrar til kjøper leilighet nr. A104, én bod i felles bodanlegg, samt rett til bruk av sameiets fellesareal. Kjøpekontrakten omfatter også kjøp av 1 stk parkeringsplass i felles garasjekjeller.

Leiligheten overleveres kjøper i samsvar med spesifikasjoner i kvalitetsbeskrivelsen og romskjema, samt eventuelle tilvalg og endringer som er avtalt skriftlig mellom selger, eller den selger har utnevnt, og kjøper. Når det gjelder selgers forbehold om rett til endringer m.m., vises det til kvalitetsbeskrivelsen i prospektet.

3. KJØPESUMMEN OG OMKOSTNINGER

3.1 KJØPESUMMEN

Pris for leiligheten	Kr.	8 990 000,-
Parkeringsplass	Kr.	375 000,-
Til sammen («Kjøpesummen»)	Kr.	9 365 000,-

Kjøpesummen forfaller til betaling som angitt i punkt 4.1.

Kjøpesummen skal ikke indeksreguleres.

Kjøpesummen og omkostninger, jf punkt 3.2, skal være innbetalt på meglers klientkonto innen overtakelse.

3.2 OMKOSTNINGER

Kjøper skal betale følgende omkostninger i tillegg til Kjøpesummen:

Dokumentavgift til staten, 2,5% av ideell tomteverdi	Kr.	32 650 ,-
Tinglysingsgebyr for skjøte	Kr.	585,-
Eventuelt gebyr for tinglysning av pantedokument (inkl. pantattest)	Kr.	757,-
Til sammen	Kr.	33 992,-

Det tas forbehold om endringer av satsene for offentlige avgifter og gebyrer i tiden frem til overskjøting, samt endring av beregningsgrunnlaget for dokumentavgift.

Ved kjøp av leilighet som ikke er tatt i bruk betales det dokumentavgift 2,5% av tomtens salgsverdi ved overskjøting av tomt til sameiet. Dokumentavgiften for andel tomteverdi er beregnet til ca. kr 381,- pr. kvm BRA.

Det gjøres oppmerksom på at forretningsfører vil kreve innbetaling av oppstartskapital for Sameiet Fjordhøyden tilsvarende tre måneders felleskostnader.

All tinglysning av dokumenter på leiligheten skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses må kjøper overlevere til megler i undertegnet og tinglysingsklar stand. Dersom pantedokumentet ikke er kommet megler i hende tidnok til overtakelsen, anses kjøpers betaling ikke for å være befriende. Dette vil påvirke kjøpers rett til å overta boligen.

4. OPPGJØR

4.1 BETALING AV VEDERLAGET

Eiendommen er formidlet gjennom Sem & Johnsen Nye boliger AS org.nr. 997 812 824 heretter kalt «Megler». Megler overtar ikke noe ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne kontrakten.

Oppgjøret vil bli foretatt av kontraktsmedhjelper:

Sem & Johnsen Oppgjør og Administrasjon AS
Org.nr. 999 638 996
PB 1613 Vika
0119 Oslo
Tlf: 22 83 22 00, E-post: oppgjor@sem-johnsen.no,

heretter kalt «**oppgjør**».

Oppgjøret gjennomføres i henhold til denne kontrakt inngått mellom kjøper og selger. Partene gir Sem & Johnsen Oppgjør og Administrasjon AS ugjenkallelig fullmakt til å foreta endelig oppgjør etter denne kontrakt og alle innbetalinger, dokumenter og henvendelser angående oppgjøret skal rettes dit.

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglers klientkonto nr. **9380.07.25176** og merkes med **KID-kode 13323027320986**. Innbetalinger regnes ikke som betalt med befriende virkning for kjøper før de er godskrevet (valutert) meglers klientkonto. Valuteringsdato er utgangspunkt for renteberegning mellom partene.

Kopi av alle innbetalinger skal mailes til oppgjor@sem-johnsen.no merket med KID. Husk å sladde personopplysninger, men de siste 5 siffer i kontonummer må fremgå.

Kjøper innbetaler Kjøpesummen og omkostninger slik:

Kontantbeløp innbetales etter påkrav med 7 dagers betalingsfrist	Kr.	100.000,-
Resterende kjøpesum (ev. tilvalg/endringer kommer i tillegg)	Kr.	9 265 000,-
senest 7 virkedager før overtagelse		
Omkostninger senest 7 virkedager før overtakelse	Kr.	33 992,-
Til sammen	Kr.	9 398 992,-

Kjøpesummen og øvrige innbetaling(er) fra kjøper skal settes på klientkonto i meglers bank.

Kontantbeløpet, kr 100 000, innbetales etter påkrav med syv dagers betalingsfrist. Innbetalingen må være fri egenkapital og forutsetter at selger har stilt garanti i henhold til § 12 i buofl. Delbetalingen er å anse som depositum og vil tilhøre kjøper og være under kjøpers instruksjonsrett fram til hjemmelsoverføring, eller inntil selger har stilt forskuddsgaranti i henhold til § 47 i buofl. Dersom selger stiller forskuddsgaranti i henhold til buofl. § 47 blir beløpet å anse som forskudd, og kan utbetales selger. Dette avviker fra prinsippet om ytelse mot ytelse. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til bufl. § 47 garanti er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger en 1/2 R. Resterende del av kjøpesum og kjøpsomkostninger samt eventuelle tilvalg og endringer innbetales til megler senest 7 virkedager før overtakelse.

Dersom selger ikke stiller sikkerhet skal beløpet bli stående på meglers klientkonto frem til endelig oppgjør. Kjøper opptjener renter av beløpet frem til hjemmelen til leiligheten er overskjøtet til kjøper, jfr. buofl. § 46 første ledd. Kjøper og selger samtykker i at beløpet utbetales mot tinglyst skjøte.

Selger samtykker i at megler kan trekke sitt tilgodehavende etter oppdragsavtalen, herunder vederlag og utlegg, så snart Kjøpesummen og øvrige innbetalinger er underlagt selgers instruksjonsrett. Selger samtykker også i at megler løpende kan trekke fakturerte utlegg m.v. etter hvert som de forfaller.

Dersom hele eller deler av Kjøpesummen ikke er innbetalt til megler til rett tid, betaler kjøper forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven til selger av ubetalt del av Kjøpesummen til fullt oppgjør er mottatt på meglers klientkonto. Dersom eventuelle pantedokumenter i tinglysningsklar stand ikke er megler i hende innen to virkedager før overtakelse, og dette forsinker overtakelse/oppgjør, skal kjøper betale selger en erstatning tilsvarende forsinkelsesrente av hele Kjøpesummen til selger inntil pantedokument er mottatt i tinglysningsklar stand. Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av eventuelt beløp innbetalt til meglers klientkonto. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt. Ved vesentlig forsinket betaling vil selger også kunne stanse arbeidet og/eller heve kontrakten.

Betaling for eventuelle tilvalgs- og endringsarbeider faktureres særskilt i henhold til punkt 9.2 nedenfor, og betales senest samtidig som Kjøpesummen og omkostninger.

Kjøper må innbetale fullt oppgjør inklusive Kjøpesummen, omkostninger, eventuelt vederlag for tilvalgs- og endringsarbeider samt eventuelle forsinkelsesrenter før kjøper kan få overta leiligheten eller nøkler blir overlevert.

Innbetalt beløp blir utbetalt fra megler til selger når blant annet følgende vilkår er oppfylt:

- Overtakelse er gjennomført
- Pantedokument og skjøte er tinglyst jf. buofl. § 1b)

Selger tar forbehold om å heve avtalen som følge av manglende betaling også etter overtakelse eller etter at skjøtet er tinglyst, jfr. buofl. § 57 andre ledd.

Ved kjøpers avbestilling reguleres erstatningen av buofl. § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet – og derved kjøpers ansvar ved avbestilling – kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse.

4.2 GARANTI

Selger skal stille garanti for rett oppfyllelse av kontrakten i henhold til buofl. § 12. Selger har tatt forbehold om blant annet igangsettingstillatelse, 60 % solgte leiligheter av totalverdi iht. prisliste og åpning av byggelån. Det er da tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbeholdene er bortfalt, jf. buofl. § 12 andre ledd. Det samme gjelder dersom kjøper har forbehold med tilsvarende virkning. Selgeren skal i alle tilfeller stille garanti før byggearbeidene starter.

For perioden frem til overtakelse skal garantien være på 3 % av samlet kjøpesum. Fra overtakelse og frem til 5 år etter overtakelse skal garantien utgjøre 5 % av samlet kjøpesum.

Garantien stilles i kjøpers navn og følger leiligheten, kopi sendes til megler. Til det er dokumentert at det er stilt garanti har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag.

4.3 INNFRIELSE AV LÅN OG SLETNING AV PENGEHEFTELSE

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for Eiendommen, datert 18.04.2023, og har gjort seg kjent med denne. Leiligheten selges med de tinglyste rettigheter og forpliktelser (servitutter) på Eiendommen som følger av grunnboken.

I tillegg kan selger tinglyse ytterligere erklæringer/ servitutter mellom kjøpstidspunktet og ferdigstillelse av prosjektet Fjordhøyden, herunder knyttet til adkomstretter, rør, ledninger og lignende som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet, bestemmelser som vedrører sameier/realsameier, naboforhold eller lignende, drift og vedlikehold m.m. av fellesarealer, forhold pålagt av offentlig myndighet knyttet til prosjektet Fjordhøyden samt erklæringer/servitutter knyttet til utbyggingsavtale for Eiendommen med Nesodden kommune. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysning av denne type erklæringer/servitutter.

Megler skal besørge sletting av eventuelle pengeheftelser på Eiendommen, slik at Eiendommen ved overlevering vil være fri for andre pengeheftelser enn de som kjøper eventuelt skal overta i henhold til denne kontrakt. Innfrielse av pengeheftelser skjer ved at megler etter å ha mottatt Kjøpesummen, benytter de nødvendige deler av Kjøpesummen til å innfri pantegjeld som ikke skal overtas av kjøper, og påser at pantøver besørger panteheftelsene slettet. Selger gir ved denne kontrakts underskrift megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri de lån som fremgår av bekreftet grunnbok og som kjøper ikke skal overta.

Eierseksjonen vil ved overlevering være fri for pengeheftelser.

Kjøper gjøres oppmerksom på at megler vil tinglyse en sikkerhetsobligasjon pålydende minimum total salgssum for prosjektet samt tinglysingssperre i Eiendommen. Sikkerhetsobligasjonen vil bli besørget slettet av megler når oppgjøret er gjennomført.

4.4 TINGLYSING AV SKJØTE

Tinglysing vil først finne sted når vederlaget, inklusive omkostninger og eventuelle tilvalg og renter, i sin helhet er betalt og kjøper har overtatt leiligheten.

5. FREMDRIFT

Rammesøknad for Fjordhøyden forventes sendt til kommunen i løpet av 2./3. kvartal 2023. Selger tar sikte på fysisk oppstart av grunnarbeider 3. kvartal 2023. Byggetiden for Bygg A og B er forventet å være cirka 16 til 20 måneder fra fysisk oppstart av grunnarbeider. En senere igangsetting og/eller en lengre byggetid enn forventet kan medføre en senere overtakelse. Ferdigstillelse av utomhusområder tilknyttet byggene vil kunne bli utført etter overtakelse, blant annet avhengig av årstiden.

Etter at selgers forbehold er bortfalt skal selger skriftlig meddele til kjøper dagmulktbelagt ferdigstillellesdato. Selger kan kreve overtakelse inntil fem måneder før den opprinnelige ferdigstillellesdato. Selger skal i så fall skriftlig varsle om dette minimum to måneder før den nye overtakelsesdatoen. Ved forsinkelse beregnes det dagmulkt fra den nye overtakelsesdatoen. Det eksakte tidspunktet for overleveringen (klokkeslett, oppmøtested m.m.) skal gis med minst 14 kalenderdagers varsel, dersom dette ikke er varslet på et tidligere tidspunkt.

6. OVERTAKELSE

Selger kan om ønskelig innkalle til forhåndsbefaring cirka to uker før overlevering hvor leiligheten besiktiges av selger og kjøper i fellesskap, og eventuelt sammen med entreprenøren. Formålet med forhåndsbefaringen er å avdekke eventuelle mangler slik at disse i størst mulig grad kan bli utbedret innen overtakelsesforretningen. Det skal føres protokoll fra befaringen.

Leiligheten og parkeringsplassen skal overtas ved overtakelsesforretning.

Selger innkaller til overtakelsesforretning med frist som angitt i punkt 5. Overtakelsesforretningen gjennomføres mellom kl. 08.00 og 16.00. Ved overtakelse foretas en felles befaring av leiligheten hvor begge parter er representert. Representant fra entreprenør har rett til å være til stede. Det skal føres protokoll over befaringen i samsvar med vedlagte overtakelseserklæring ("protokoll fra overtakelsesforretning"). Protokollen undertegnes av begge parter i to eksemplarer, og som partene beholder hvert sitt eksemplar av. Overtakelsesprotokollen skal sendes til megler pr. e-post umiddelbart etter overtakelsen. Megler foretar oppgjør til selger på grunnlag av overtakelsesprotokollen.

Reklamasjoner som kjøper påberoper seg ved overtakelse skal nedtegnes i protokollen. Kjøper oppfordres særlig til å få protokollført eventuelle synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflatebehandlinger. Vil kjøper etter overtakelse gjøre gjeldende som mangel et forhold som burde ha blitt oppdaget under overtakelsesforretningen, må dette skje så snart som mulig for at reklamasjonsretten skal være i behold.

Selger plikter å rette eventuelle feil/mangler som inngår i protokollen, og som selger har akseptert å rette, så snart arbeidet kan gjøres av hensyn til årstidene og rasjonell fremdriftsplan. Kjøper plikter å gi selger eller dennes representanter adgang til leiligheten og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 07.00 og 18.00.

Det er selgers ansvar å fremskaffe midlertidig brukstillatelse og ferdigattest på leiligheten. Kjøper er gjort oppmerksom på at ferdigattest normalt foreligger lang tid etter overtakelse. Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal foreligge før overtakelse.

Overtakelsesforretningen kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider, herunder utomhusarbeider og fellesarealer, dog skal ikke arbeidene være til hinder for at hele leiligheten kan bebos. Leiligheten regnes som overtatt av kjøper ved overtakelsesforretning, med mindre overtakelsesprotokollen angir noe annet.

Kjøper er innforstått med felles utomhusarealer kan bli ferdigstilt etter kjøpers overtakelse av leiligheten, blant annet avhengig av årstid. Arbeidet med ferdigstilling av utomhusarealene er å anse som gjenstående arbeider som skal ferdigstilles innen rimelig tid uten kostnad for kjøper. Så snart selger har ferdigstilt gjenstående arbeider på utomhusarealene, vil styret bli innkalt til en kontrollbefaring. Det skal føres protokoll fra befaringen som signeres på stedet, og hvor eventuelle gjenstående og/eller mangelfullt utført arbeid skal noteres. Selger plikter å rette eventuelle gjenstående og/eller mangelfullt utført arbeid som inngår i protokollen, og som selger har akseptert å rette, så snart arbeidet kan gjøres av hensyn til årstidene og rasjonell fremdrift. Selgers garanti ovenfor kjøper gjelder også som sikkerhet for at disse arbeider utføres.

Dersom det ikke foreligger ferdigattest, eller fellesarealene ikke blir ferdigstilt innen kjøpers overtakelse av leiligheten, gir kjøper og selger megler rett til å oppnevne en takstmann på sameiets vegne som foretar befaring og fastsetter et felles tilbakeholdsbeløp for sameiet/alle leilighetene. Beløpet skal tjene som sikkerhet for gjenstående arbeider og utstedelse av ferdigattest. Takstmannen har rett til å nedkvittere tilbakeholdt beløp etter hvert som fellesarealene ferdigstilles, eller gjenstående arbeider utføres. Megler gis uansett fullmakt til å utbetale gjenstående tilbakeholdt beløp ved utstedt ferdigattest.

Ved forsinket overlevering kan kjøper kreve dagmulkt tilsvarende 0,75 promille av vederlaget, jfr. buofl. § 18. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 kalenderdager. Dersom kjøper ønsker at megler skal avregne eventuell dagmulkt, bør et eventuelt krav om dagmulkt meldes selger med kopi til megler før overtakelse, eller senest i overtakelsesprotokollen. Dette begrenser ikke kjøpers rettigheter iht. buofl. Dersom selger er forsinket iht. buofl. § 17, kan kjøper etter lovens kapittel 3 også kreve å holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen.

Risikoen for leiligheten går over på kjøper når han har overtatt bruken av den. Hvis kjøper ikke overtar bruken til avtalt tid og årsaken til dette ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunkt han kunne ha fått overta bruken.

Hvis kjøper etter behørig varsling uten gyldig grunn ikke møter til overtakelsesforretning, kan selger gjennomføre overtakelsesforretningen på egen hånd, jf. buofl. §§ 14 og 15.

Kjøper plikter å overta boligen mot midlertidig brukstillatelse, selv om det foreligger juridiske mangler ved selgers ytelse, dette kan eksempelvis være at sameiet ikke er etablert, eller at den formelle hjemmelen til boligen ikke kan tinglyses per overtagelsestidspunktet.

Når risikoen for leiligheten er gått over på kjøper, faller ikke hans plikt til å betale Kjøpesummen bort ved at leiligheten blir ødelagt eller skadet som følge av hendelse som han ikke svarer for.

Ved overtakelse skal leiligheten leveres fra selger i byggerengjort stand. Kjøper må påregne noe byggestøv i leiligheten i perioden etter overtakelse.

7. KONTROLLBEFARING

Hver av partene har rett til om lag ett år etter overlevering å innkalle til en felles kontrollbefaring av leiligheten, jfr. buofl. § 16. Selger skal føre protokoll fra kontrollbefaringen som skal undertegnes av begge parter. Eventuelle reklamasjonsberettigede mangler og feil som blir avdekket under kontrollbefaringen plikter selger å utbedre innen rimelig tid.

8. RETT TIL TILLEGGSFRIST

Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene i buofl. § 11 er oppfylt.

9. SELGERENS YTELSE

9.1 UTFØRELSEN AV ARBEIDET

Arbeidet skal utføres etter vanlig god håndverksmessig standard i samsvar med den

byggningsbeskrivelse som er gitt i vedlagte prospekt og med det utstyr mv. som følger prospektet. Det gjøres oppmerksom på at tegninger og illustrasjoner m.m. er av illustrativ karakter og at avvik fra disse kan forekomme.

9.2 TILVALG OG ENDRINGSARBEIDER

Kjøper vil få anledning til å bestille endringer utover prosjektets tilvalgsmeny mot tillegg i pris. Ønske om endringer må vurderes og prises i hvert enkelt tilfellet. Kjøper må dekke kostnadene for disse vurderingene, uavhengig om endringene blir bestilt eller ikke. Kjøper må dekke kostnadene knyttet til endringer. Selger vil utarbeide en tilvalgsmeny som angir aktuelle muligheter for tilvalg. Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre tilvals- eller endringsarbeider som

- i) overstiger 15 % av Kjøpesummen,
- ii) ikke står i sammenheng med ytelsen som er avtalt,
- iii) som i omfang eller karakter skiller seg vesentlige fra den avtalte ytelsen,
- iv) som er til hinder for rasjonell fremdrift, eller
- v) som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve arbeidet utført.

Ønsker kjøper tilvalg eller endringer må kjøper inngå en skriftlig avtale om dette med selger eller selgers representant. Avtalen skal bl.a. klargjøre for kjøper kostnadmessige og eventuelle tidsmessige konsekvenser, f.eks. fordi entreprenøren må vente på leveranser o.l. som kjøper har bestilt. Avtalen skal undertegnes av begge parter. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v., jfr. buofl. § 44.

Fakturering av tilvalg og endringer skjer etter at tilvalgsprosessen er avsluttet, og skal være innbetalt til megler før overtakelse. Selger kan kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av tilvalg og endringsarbeider.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpetilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg eller endringer som kjøper forutsetter skal være mulig å få utført.

9.3 MANGLER

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

Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år etter overtakelsen, selv om manglene ikke kunne ha vært oppdaget tidligere.

Mangler som er påberopt i rett tid, vil bli utbedret av selger innen rimelig tid. Utbedring skjer vederlagsfritt for kjøper. Kjøper plikter å gi selger eller dennes representanter adgang til leiligheten og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 08.00 og 16.00.

Dersom det foreligger en mangel iht. buofl. kan kjøper etter lovens kapittel 4 holde igjen vederlag på meglers klientkonto, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen. Et eventuelt tilbakehold på meglers klientkonto anbefales anført på overtakelsesprotokollen med beløp og hvilken mangel beløpet er knyttet til. Det tilbakeholdte beløpet skal gjenspeile nødvendige utbedringskostnader for mangelen. Kjøper bærer risikoen for tilbakehold av et for høyt beløp. Tilbakeholdt beløp kan etter hjemmelsovergang ikke benyttes til tilbakehold eller motregning for andre mangler, eller nye reklamasjoner eller krav som fremmes. For mangler eller krav som fremmes etter hjemmelsovergang gjelder alminnelige reklamasjonsregler og garantien stilt iht. buofl. § 12.

Kjøper har også rett til å deponere et omtvistet beløp etter buofl. § 49, 1. ledd. Kjøper kan ved deponering kreve overtagelse og hjemmelsoverføring, men selger kan kreve forsinkelsesrente dersom beløp er uberettiget / for mye deponert.

Dersom partene er uenige om størrelsen på eventuelt beløp som skal tilbakeholdes, kan partene avtale å engasjere en uavhengig takstmann eller lignende til å vurdere beløpets størrelse. Dersom konklusjonen til den engasjerte er rimelig i samsvar med det enten kjøper eller selger har gjort gjeldende som et riktig beløp, skal den annen part dekke kostnadene til den engasjerte.

Dersom det ikke er til klar ulempe for kjøper, eller medfører forringelse av leiligheten, kan selger kreve at utbedring av mangler som er reklamert etter overtakelsen skjer samlet etter kontrollbefaringen.

Skulle det være oppstått mangler hvor kostnadene ved utbedring er urimelig i forhold til den betydning manglene har for leilighetens bruksverdi, har selger rett til å gi kjøper prisavslag basert på den verdireduksjon mangelen representerer i stedet for å foreta utbedring, jfr. buofl. §§ 32 og 33.

Selgers plikt til å utbedre feil gjelder ikke følgende forhold;

- Krymping av betong, treverk eller plater og derav sprekkdannelser i tapet, maling og lignende med mindre sprekkdannelsene skyldes dårlig håndverk eller feilaktig behandling av materialer.
- Reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold.
- Mangler som oppstår på grunn av mangelfullt vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av leiligheten med utstyr.
- Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtakelse som selger ikke kan lastes for.

10. SELGERENS SANKSJONER

Dersom forfallstidspunkter oversittes med 30 dager eller mer, betraktes oversittelsen som vesentlig kontraktsbrudd, som gir selger rett til å heve avtalen og foreta dekningsalg.

Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i leiligheten før fullt oppgjør har funnet sted og kjøper misligholder betaling av oppgjøret, vedtar kjøper at misligholdet skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3. ledd bokstav e). Selger tar også forbehold om å heve kontrakten, jfr. buofl. § 57 andre ledd.

11. FORBEHOLD – SÆRLIGE BESTEMMELSER

Selger tar forbehold om rammetillatelse og igangsettingstillatelse for prosjektet, og at tillatelsene blir gitt uten vilkår eller krav om endringer av vesentlig betydning for prosjektet og de enkelte leilighetene.

Selger tar forbehold om 60 % solgte leiligheter iht. totalverdi i prislisten (Bygg A og B), og åpning av byggelån.

Selger tar forbehold om tilfredsstillende kontrakt med entreprenør.

Selger tar forbehold om at selgers styre beslutter byggestart.

Selger må senest innen 15. oktober 2024 gi skriftlig underretning til kjøper dersom ovennevnte forbehold påberopes og kjøpekontrakten kanselleres.

Selger tar forbehold om at insekter/smådyr som maur og skjeggkre/sølvkre kan forekomme i leiligheten, og tar ikke ansvar for dette.

Ved kansellering av kjøpekontrakten vil kjøper få alle innbetalte beløp tilbakebetalt med tillegg av opptjente renter på meglers klientkonto. Ut over dette har partene ingen krav mot hverandre.

Når det gjelder forbehold knyttet til selve gjennomføringen av prosjektet (rett til endringer, utforming m.m.), vises det til kvalitetsbeskrivelsen i prospektet.

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Videre salg/transport av kontraktsposisjon før overtakelse krever selgers samtykke og godkjenning av ny kjøper. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, og selger kan stille betingelser for et eventuelt samtykke. Ved selgers eventuelle skriftlige samtykke påløper et gebyr på kr 55 000. Ny kjøper trer inn i de samme rettigheter og forpliktelser som følger av denne kjøpekontrakt, og vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg og endringer.

Selger/megler påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for videre salg eller transport av kjøpekontrakt uten selgers/meglers samtykke.

Det forutsettes at leiligheten tinglyses i kjøpers navn i henhold til kjøpekontrakten. Dersom kjøper før overtakelse ønsker å endre hjemmelsforhold internt i egen familie (dvs. annen tinglysing av hjemmel enn hva som fremkommer av budskjemaet med tilhørende aksept og kjøpekontrakt), vil det påløpe et gebyr på kr 15 000 for endring av skjøte. Eventuell endring krever selgers samtykke.

Selger vil når som helst ha rett til å justere Kjøpesum for de usolgte leilighetene og parkeringsplassene både opp og ned. En slik justering skal ikke påvirke Kjøpesum etter denne kontrakt.

Selger vil beholde eiendomsretten til og fritt disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser og boder, herunder ved utleie eller salg til andre enn leilighetskjøpere på Fjordhøyden.

12. FORSIKRING

Arbeidene vil bli fullverdiforsikret og vil av selger bli holdt tilsvarende forsikret frem til overtakelsen, jfr. buofl. § 13 siste ledd. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen.

Selger vil for sameiets regning besørge bygningsforsikring (skadeforsikring) fra og med første overtakelse. Kjøper må selv besørge forsikring av eget innbo og løsøre.

13. EIERSEKSJONSSAMEIET

Leilighetene er planlagt organisert som et eierseksjonssameiet etter eierseksjonsloven av 16. juni 2017. Som seksjonseier i et eierseksjonssameiet vil kjøper bli sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin boenhet. Seksjonseierne får felles bruksrett til sameiets fellesareal. Parkeringsplasser, boder og markterrasser er planlagt etablert som tilleggsareal til seksjonene.

Kjøper plikter å betale månedlige felleskostnader, som består av drifts- og vedlikeholdskostnader for sameiet. Kjøper er innforstått med at felleskostnadene vil bli påvirket av sameiets vedlikeholdsbehov og driftsavtaler sameiet inngår m.m. Kjøper er også kjent med at sameiets drifts- og vedlikeholdskostnader først vil bli endelig fastsatt etter konstituering, og etter hvert som sameiet får erfaring med de utgifter/kostnader som påløper.

Månedlige felleskostnader for sameiet det første driftsåret er stipulert til ca. kr 43 per m² BRA per måned. Kostnader for drift- og vedlikehold fordeles etter areal (BRA).

Kostnader til oppvarming og varmt tappevann består av et fastledd, hvor leie, drift og vedlikehold av varmesentral inngår, dette dekkes gjennom felleskostnadene. I tillegg til dette har vi et variabelt ledd, som er strømforbruket til varmepumpene. Strømforbruket måles individuelt for hver leilighet og betales a konto til sameiet med ca. kr 9 per kvm BRA per måned, med årlig individuell avregning etter forbruk.

I tillegg til felleskostnadene vil kommunale avgifter for vann, avløp og renovasjon faktureres den enkelte seksjonseier direkte fra Nesodden kommune. Årsgebyret for vann- og avløp i Nesodden kommune er todelt, bestående av et fast abonnementsgebyr og et variabelt forbruksgebyr.

- Abonnementsgebyret for vann er i 2023 2 913 kr og forbruksgebyret 46,34 kr/m³.
- Abonnementsgebyret for avløp i 2023 er 3 442 kr og forbruksgebyret 36,94 kr/m³.
- Gebyr for renovasjon i 2023 er 3 648 kr.

Kostnader til digital-TV/bredbånd kommer i tillegg til felleskostnadene. Kostnaden er stipulert til kr 299 per måned for grunnpakke.

I tillegg kommer også drifts- og vedlikeholdskostnader for parkeringsplass. Kostnaden er stipulert til ca. kr 150 per måned per parkeringsplass for første driftsåret. Kostnadene betales av de som eier parkeringsplass. Strømkostnader for lading av elbil inklusive eventuelle abonnementskostnader belastes den enkelte bruker i henhold til forbruk.

Selger har engasjert OBOS som forretningsfører for sameiet. Kostnader for dette er medtatt i budsjettet. Forretningsfører vil innkalle seksjonseierne i sameiet til et konstituerende møte med blant annet valg av nytt styre etter at leilighetene er ferdigstilt. Kostnader knyttet til konstituerende møte belastes sameiet. Selger forbeholder seg retten til å inngå andre nødvendige driftsavtaler for sameiet før overtakelse.

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for Eierseksjonssameiet Fjordhøyden. Vedtektene regulerer forholdet mellom sameierne, herunder ansvar for drift og vedlikehold samt fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader. Endelige vedtekter fastsettes før overlevering/ferdigstillelse/overskjøtning. Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter. Selger tar forbehold om endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtakelse, jf. også forbehold tatt innledningsvis i utkastene til vedtekter.

Sameiets årsmøte beslutter om det skal utarbeides husordens- /og eller trivselsregler for sameiet.

14. ANNET

Ved befaring på byggeplassen før overtakelse skal kjøper alltid være i følge med en representant fra selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

15. TVISTER

Twister mellom partene skal primært søkes løst ved forhandlinger mellom partene.

Fører ikke forhandlinger frem, skal saken avgjøres av de ordinære domstolene ved leilighetens verneting.

16. BESTEMMELSER TILTAK MOT HVITVASKING / KJØPERS INNBETALING

Iht. lov av 1. juni 2018 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og kjøper. Reelle rettighetshavere skal også kartlegges. Dersom partene ikke oppfyller lovens krav til legitimering, kan megler ikke etablere kundeforhold og transaksjonen kan ikke gjennomføres. Er det mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling, eller forhold som rammes av straffeloven §§ 131 til 136 A kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre. Kjøper oppfordres til å innbetale den del av kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

17. BILAG

Kjøper har fått seg forelagt følgende dokumenter som utgjør en del av kjøpekontrakten:

Bilag 1: Salgsprospekt med bl.a. kvalitetsbeskrivelse, produktbeskrivelse, utomhusplan og informasjon til kjøper.

Bilag 2: Prisliste

Bilag 3: Utskrift av grunnboken datert 18.04.2023

Bilag 4: Kart og reguleringsbestemmelser

Bilag 5: Situasjonsplan

Bilag 7: Utkast til vedtekter for sameiet Fjordhøyden

Bilag 8: Foreløpig budsjett for sameiet Fjordhøyden

Bilag 9: Bustadoppføringslova

Bilag 10: Kontraktstegning datert 02.07.2023

Dersom det er motstrid mellom kvalitetsbeskrivelsen/produktbeskrivelsen og tegninger skal kvalitetsbeskrivelsen/produktbeskrivelsen gå foran. For øvrig gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle bestemmelser foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser.

18. UNDERSKRIFT

Denne kontrakt med bilag er elektronisk signert av partene ved bruk av bankid.

Oslo, den 08.08.2023

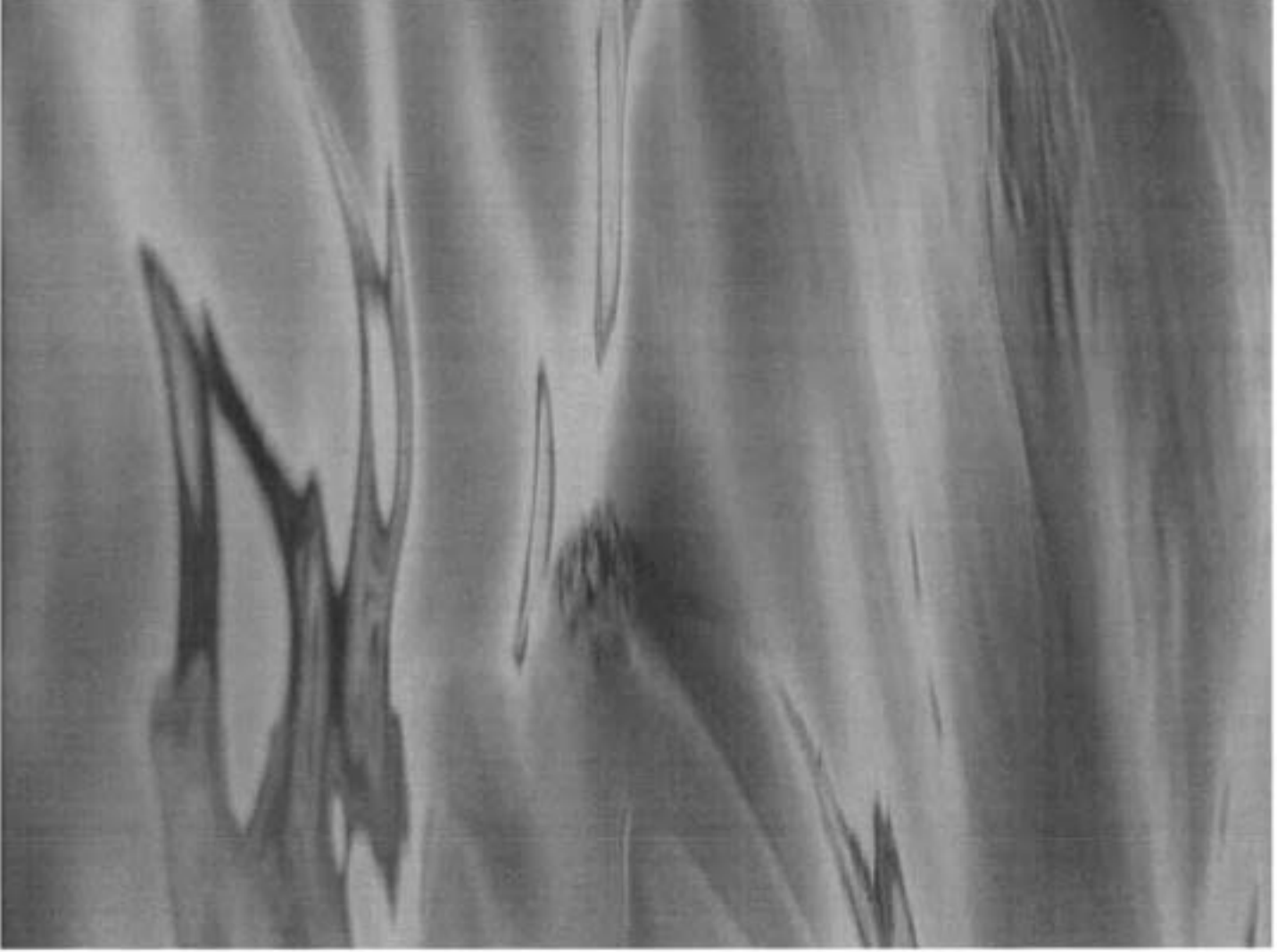
Selger:

Bjørnemyrveien 15 AS
v. Henning Strand-Gjesdal iht fullmakt

Kjøper:

Catharina Z. Rødal





FJORD HØYDEN

Et høydepunkt på Nesodden



INNHold



En perle ved fjorden s 10



På en høyde over

s 21



Velkommen hjem

s 32



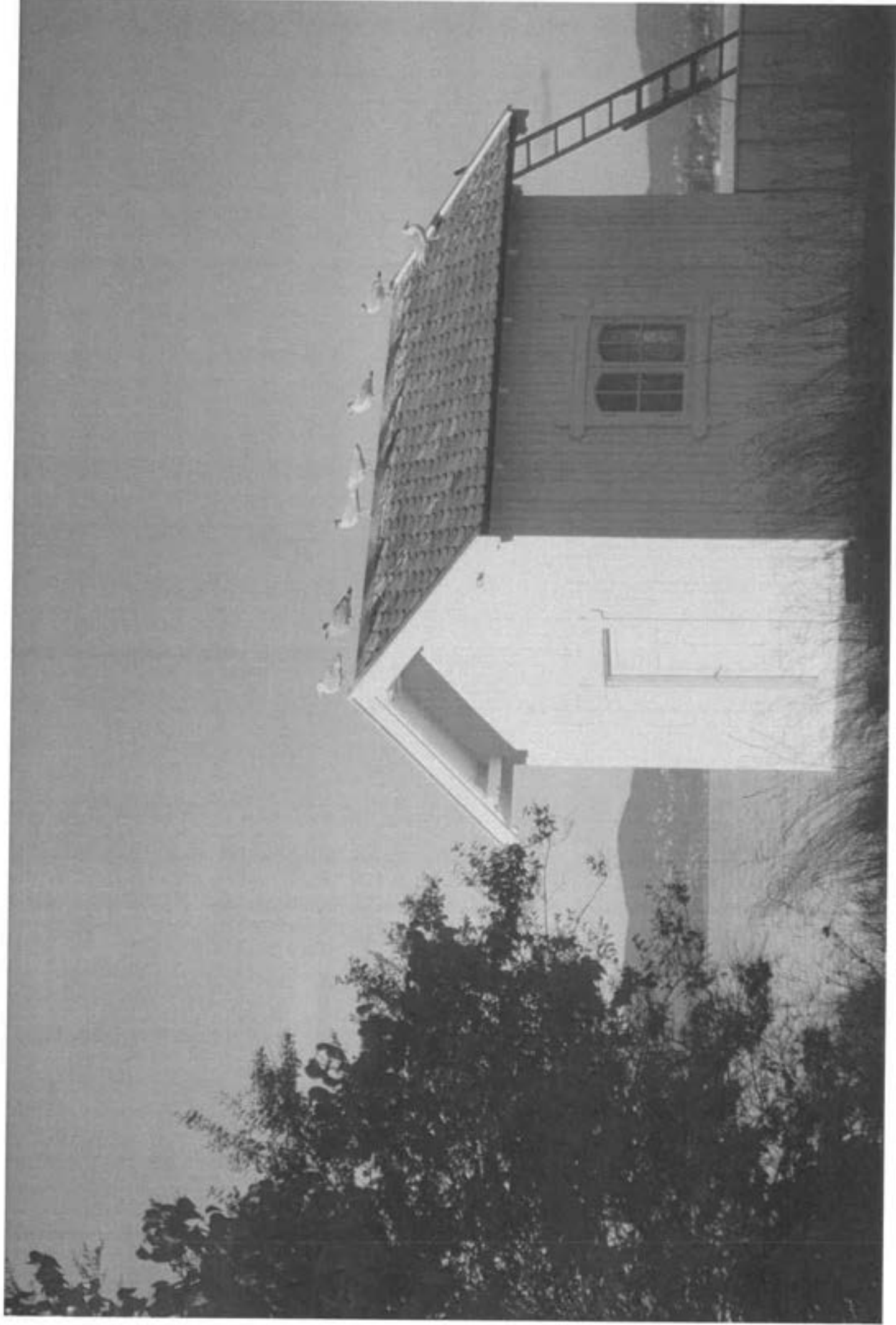
I ett med omgivelsene

s 28



Fusje- og plantegninger

s 71



I landskapene er mange her de som flytter fjern til fjordkysten. Ikke minst er utsikten et høydepunkt i seg selv. I området ligger vestenden på en høyde ved fjorden som ligger i ettermiddagsol.

EN PERLE VED FJORDEN

Fjordkysten ligger naturlig plassert mellom fjord og fjord, med nærhet til både vann og et nettverk av variete turstier. Tett på kulturlandskap og tett på mat, kaker, bakk, og bibliotek like ved. Nære soner, restauranter og gartneri, aktivitetssoner for store og små, gir mye å velge. Et godt tilbud kollektivtilbud og rekreative turer i verdensklasse tur dag til storbyen - hvis du vil.

Nesodden en perle med sine flotte strander, skog, bløtdeiser og flotte tursitter. Det er alltid mulig å finne et sted å slappe av og nyte naturen. Blant de mest populære stedene å besøke er fjellstrand, en av de vakreste strandene på halvøya, og Fluskebakk som er en flott tursti langs fjorden.

Mange snakker om Nordmarka. Om Østmarka. Om Lillemarka. På Nesodden får du din helt egen skog - nesten helt fra dag selv. Nesoddenmarka. Hvis du vil taiffeste mulighetene, skal du vite at det lina et løype og turnet på til sammen 110 kilometer lue.

I halvøya har flere gallerier og verksteder som viser fra en lokalt kunstner og deres arbeid. En av de mest kjente kunstnerne fra Nesodden er billedhuggeren Gustav Vigeland, som har flere verk på halvøya. Det finnes også flere museer på Nesodden som viser historien til området og hvordan det har utviklet seg over tid.

Nesodden har også en lang og interessant historie som går tilbake til vikingtiden. I halvøya var et viktig knutepunkt for handel og kommunikasjon mellom vikingene og senere folkgrupper langs Oslofjorden. Den vakre kirken på Nesodden er også verdt å besøke med sine lange historier fra 1800-tallet og spassfulle arkitektur.

Nesodden en fantastisk destinasjon som tilbyr alt fra flotte naturopplevelser til kunst og kultur. Det er ikke rart at så mange mennesker faller for sjarmen til denne idylliske halvøya.



Nesodden har mye å by på, og lokalbefolkningen er stolt av den vakre bulevarden kaller hjem. Vi har snakket med Siri, Snorre og Stine, tre personer som kjenner Nesodden godt. De deler begeistringen sine høydepunkter med oss.

For Siri Lynghed Flysborg betyr Nesodden nærhet til gode stier i skogen, ukjentlige bad i fjorden – og både nærhet og avstand til storbyen.

- Jeg drives godt med stillheten og nærheten til sjøen, men tur- og løpingsstier er nok selve høydepunktet for meg, forteller hun. Siri har et svært entusiastisk forhold til Nesodden. For å være en forholdsvis liten halvøy, finner du overraskende stor variasjon. Fra fabelaktige flystier til teknisk og kupert terreng – men også til rettelste grusveier og skiløyper vintersid. Det finnes flere skiløpsskuter her også. Sammen med en gjeng likesinnede startet Siri og Nesodden Trail Running for en tid tilbake.

- Høydepunkter her? Jo, det er mange å ta av, sier Snorre Synnesveit. Sammen med familien flyttet hun fra Oslo til Nesodden for 15 år siden.

- Her finner du alt du trenger for å leve et behagelig liv: - med lavere puls enn i storbyen på den andre siden av fjorden, sier Snorre Synnesveit. Ikke langt fra det nye boligprosjektet «Fjordhagen» finner du både autobuss, jernbane, vannmølle og flere andre tilbud. Og du finner skog. Ordentlig skog, som gjør at du glemmer at du er på en øde øst utenfor Oslo.

- Skiløp og sykling har vi også – hvor det tilfredsges for sykling når det er sesong for det, forteller Snorre.

Men det finnes også et henningshøydepunkt som Snorre har tenkt på.

- Noe av det beste med Nesodden er at det er et sted som er på vei til noe. Det tror jeg du merker på både stedet og folk som bor her. De som er her, de vil gjerne være her. De ønsker å tillære noe bra, sier hun.

Et av de store høydepunktene for Stine Ness-Hartmann er kombinasjonen av stier, og løping.

- Følelsen av å løpe i en skikkelig skog er unik. Det gjør noe med deg, forteller hun.

Stine forteller at det var en overgang å flytte bort fra byen og ut til Nesodden. En overgang og endring med positiv forlegg.

- Det er jo mye, men i en by hvor det er veldig mye mennesker skal det ofte mer til for at du kommer i kontakt med andre. På Nesodden er det en lavere terskel – folk er mer sosiale, sier Stine, og legger til at det opplevde hun også for hun og samboeren fikk barn.

For Stine er Nesodden også det perfekte stedet for løping og skogsturer. Hun liker overgangene mellom årstidene så godt. Stine elsker mellom myk skogstrøm, slutt, grus og løv. Det aller fineste er overgangen fra sommer til høst, når fargene er i full blomst, solstrålene treffer de vegvete bladene og skaper refleksjoner.

- Når jeg ser meg tilbake angir jeg ikke på at jeg flyttet til Nesodden. Det eneste jeg angir på er at jeg ikke lystet litt for, sier Stine.



-Kjæresten og familien Åsheim og fjellstuen er delikate et av høydepunktene som

Siri og Siri



-Fiske og skogsturer – gjerne med familien etterpå

Stine Ness-Hartmann



-Fjellstuen og familien Åsheim er delikate et av høydepunktene som

Snorre Synnesveit





LOKALE RÅVARER OG BÆREKRAFTIG SJOMAT I OSLOFJORDEN

Sjemat og råvarer fra lokale produsenter som fisk, skog og landbruksprodukter, som er produsert i nærheten av fjorden.



KAJAK I OSLOFJORDEN

Kajak er en aktivitet som gir deg en unik opplevelse av fjorden. Du kan kajakke i alle årstider, og det er en god måte å utforske fjorden på. Du kan også kajakke sammen med familien eller vennene dine.



Nesødden tilbyr en unik kombinasjon av rolige kystliv og nærhet til storbyen. Båtturen mellom Oslo og Nesødden er et høydepunkt i seg selv.

KUN EN BÅTTUR UNNA

Moderne, elektriske og komfortable fergetur deg fra storbylivet til landsbylivet på 24 minutter. Fra det urbane til det landlige. Fra jobb til fritid. Fra hverdag til helg. Fra forpliktelser til frivillighet. Fra én overlevelse til et helt annet.

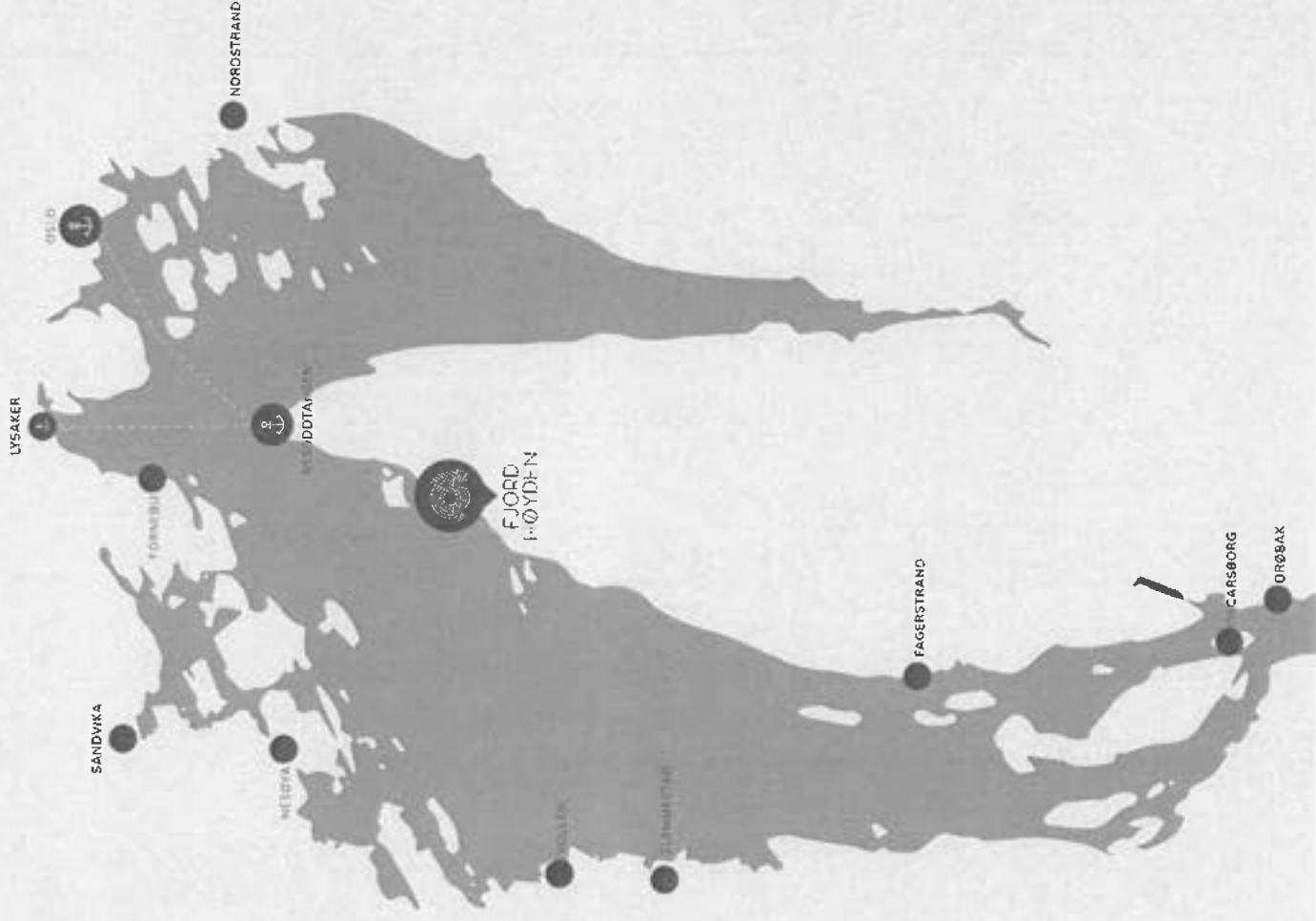
Nesøddabakene er pakkolger – og de fungerer svært godt i korrespondanse med den øvrige kullaktive rikdommen, enten du skal til Akers Brygge eller til Lysaker. Fra Lysaker går det også en hyppig ferge som tar deg over fjorden på bare 8 minutter. Denne fergen går både i rushtiden og utenom, og det er derfor enkelt å ta seg til og fra jobb eller skole på Nesødden.

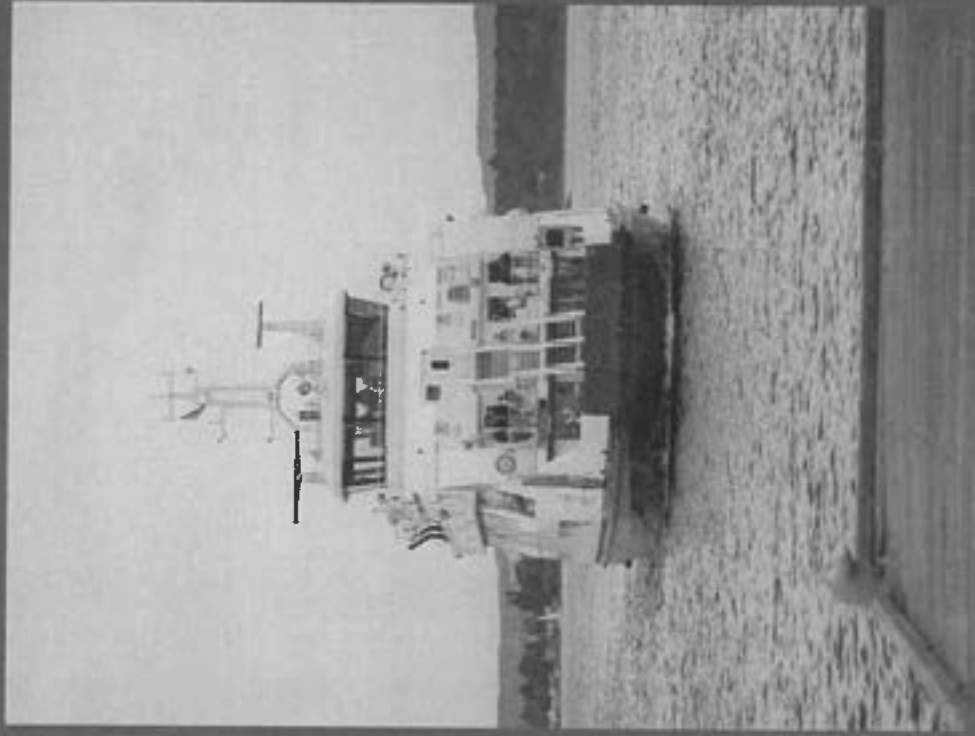
Som Norges største passasjerfergesamband er fergeten en av de viktigste pendlerarterne til Oslo. Tusenvis av passasjerer fraktes fra Nesøddangen til Akers Brygge – hvert dag. Fergeten på Nesødden er mer enn skuss for pendlere. Tilbudet strekker seg over flere ryer som fungerer ypperlig til utfallster. Steilene, flidertet og Sundre i langten bare for å nevne noen.

Når du har på Fjordbyen på Nesødden, får øyeblikket en helt ny betydning. Like i nærheten finner du nemlig de sørgnossiste Stilleben fra øver, like vest for Akershus. Du kan besøke Lys- og Landsdelene – med Steilene gjestehavn. Du kan utføre innom Steilene – med naturhagen. Du kan studere Krieten på avstand – med sitt fugle- og skog. Eller du kan gå i hand på gamle, gamle Fyrtårnene.

Øvne og regelert som offentlig ferieturisme – og du kan komme deg hit med «Dine», en båt som går i rute fra Akershus hvert sommer. På Fyrtårnene kan du til og med overnatte i et hytte, drevet av Oslofjordens Fyrtårnsrad. Gå gjerne inn på hjemmesiden til Fyrtårnsradet og bestill en overnatting her – som gjerne sikkert vil skape et nytt høydepunkt i livet ditt.

Det er flere populære steder i nærheten av Nesødden som er verdt et besøk. Drøbak er en sjarmerte liten by med en koselig atmosfære og vakre trærhus. Her kan man besøke Oscarsborg festning. Festningen spilte en viktig rolle i forsvars av Oslofjorden under andre verdenskrig, og er åpen for besøkende.









Velkommen til et nyt, høvedpunkt i Nesodden Vestvendt med vidstrakt utsikt på et høvedpunkt over fjorden. Velkommen til Fjordhøyden

PÅ EN HØYDE OVER

Høvedpunktene er mange for de som liker seg hjem til Fjordhøyden. Høvedpunktet har gode kvaliteter, god utsikt og ikke minst er utsikten et høvedpunkt i seg selv. Området ligger vestvendt, på en høyde ved fjorden – som bidrar i ettermiddagssol.

Inde i utbygningen av prosjektet er heller ikke langt til tilfartshøyden, det er slettes for at hver enkelt leilighet med sine store vindusflater skal få best mulig utsikt, sollys og utsyn fra i leiligheten og på uteplatser.

Fjordhøyden har en ferdigpakkert som tilpasser seg omgivelsene sine, i tillegg er det lagt ekstra kvaliteter i materialvalgene med tre, glass og kobber.

I tillegg består prosjektet av totalt 30 leiligheter, fordelt på to bygg. Leilighetene er fra 45 m² til 134 m², og er fra type 2- til eksklusive 4-roms leiligheter. De har gjennomtekte planløsninger som alle kjennetegnes av store og lyse opplysningsrom, romslige uteplasser, gode kvaliteter som blant annet i stas og parkett med gulvvarme, moderne kjøkken og bad med delikate størrelsesforhold.





Aldri kjenne Linn Rosnes og Elena Gimeno. Sanz hos A-lab forteller om fjordbyens mange busdepotter, i fjordbyen er tegnet av det velrenomerte arkitektstudiet A-lab i Oslo. Arkitektene i A-lab jobber tverrfaglig, motivert av etle nysgjerrighet og en ivor etter å skape positiv samfunnspåvirkning.

I ETT MED OMGIVELSENE

Vi møter arkitekt og assosiert partner Linn Rosnes og arkitekt Elena Gimeno Sanz hos A-lab. De har begge vært med i og levert fjordbyen på Nærøya.

- I A-lab ønsker vi alltid å skape stor tilpasset arkitektur som både gir nytte tilbake til omgivelsene og som samtidig skaper gode rom for leve som skal utspille seg der, sier Linn Rosnes.

- Det å jobbe med boligarkitektur er egentlig en veldig intim øvelse. Vi skaper rammer for at ulike mennesker skal kunne skape gode hjem. Det er en viktig oppgave som krever innlevelse og engasjement.

Med fjordbyen hadde tamen en rekke spektakulære forhold som vi kunne utgangspunkt i, og bygge videre på, som nærheten til det grønne fjorden, utsikt og et hyggelig nabobilag med lavmælte boliger i 3-4 etasjer uten noen form for stopp, problematik. Det første vi tok i, var å tilpasse arkitekturen til stedet på en god måte, og så dykket vi ned i hvordan vi kunne gjøre avtellingene best mulig forutsenninger i forhold til de omkringliggende naturkvaliteter.

Elena Gimeno Sanz forteller at ved å dele noen heiene opp i to enheter – og holde skilene med – ble fjordbyen bedre tilpasset til bebyggelsen i området.

Vinklerne i præsidenten er ikke tilfældige, men de sørges for at hver ledighed får det bedste og omhyggelige fra udsat til udsat, samt kontakten med naturen rundt. både det hvide fra fjenden og det grønne fra skogen rundt. stier hun.

• Vi har gået i detalj og set på hva man ser fra de ulike vinklene og balkongene: hva slags bilde får man når man henvender oppmerksomheten utover.

I husene stikker søgelykstenen oppover, med
vakkerte høyde for en tilfusse søgelyksten og gi
skjønne inn i ferien og naturlige, forteller
Linn Kjosnes.

— Vindingen på de to bygningene er, ved siden av at
værelsesteppet for østskt, også benyttes ut fra sødens
gang over himmelen, for at i mest mulig naturlig
dagelys inn i de ulike rommene.

- Pasadene får en trykledning i litt ulike farger som skaper variasjon - samtidig som de tilpasser seg omgivende landskapsprinsipp for å gi en harmonisk samklang.

– Tanken er at bygge som ligger nærmest spejlskoldt ind i omgivelserne og nærmest bli væk fra flokken.

• Ja, i umskæret de nye husene skal manne seg det samme uttrykket som nabolaget har, sier Kosnes.

• Det er derfor lagt op til al faserende på det to bygge- og for udløst overførselsbeholdning for u skæde til ikke faserende. De to faserende for på skæde malen ikke akkumulerer, selv om de tilføjer det samme produktet.

Flora Gimeno Sanz fortæller videre at Firethyledens
balkonger er med på at besejre den cycliske karakter.
Det er valgt påhængte balkonger i tre ulike former med
balkongrækkverk i glass.

Nær du sidder på balkongen, ønsker vi at du skal kunne nyte den utrolige utsikten – umiddelbart etter du velger å sitte, sier han.

Balkonggrækkvæstene brysker sig oppe om vinduet fra fjenden, og når de balkongene blir et lunt og godt sted å sitte. Plasseringen av bygningene skaper tillegg et stort, felles uterområde.

Det har været vigtig at skære et billigt utirom som fungerer som et rum med svært gode salfforhold. Dette blir et fellesområde som alle beboerne kan benytte seg av i grilling og ulike utendørsaktiviteter.

Günther Sanz sier at A-lab har jobbet tett med landsskapsarkitekter for nettopp å integrere bygningene med lillesannet, landskapet og kulturen rundt. Hvis du vil, kan du gå rundt hele fjordbøvelen-toma, der en merkeligende turslur deg til vakre utsiktspunkter på vestsiden.

Vinstiller affind spærsmålet - hvorefter vil der være en bety-
delig størrelse i løbet af.

— Om du kommer inn til fjorshøyden med bil, eller kommer garantert med en brennende hvit og det første du møter? I et veldig glade for det gode samarbeidet med Fredensborg Bydel. De har et stort saksbe-
svarende og miljøvennende innlegg om ønsket alltid
kvalitet inn til eksakt i år eksempel i utfordringen av
innbyggere, det er jo det første du møter når du
kommer hjem — eller når du kommer på besøk til
fjorshøyden. Innbyggere, butikker, nær-

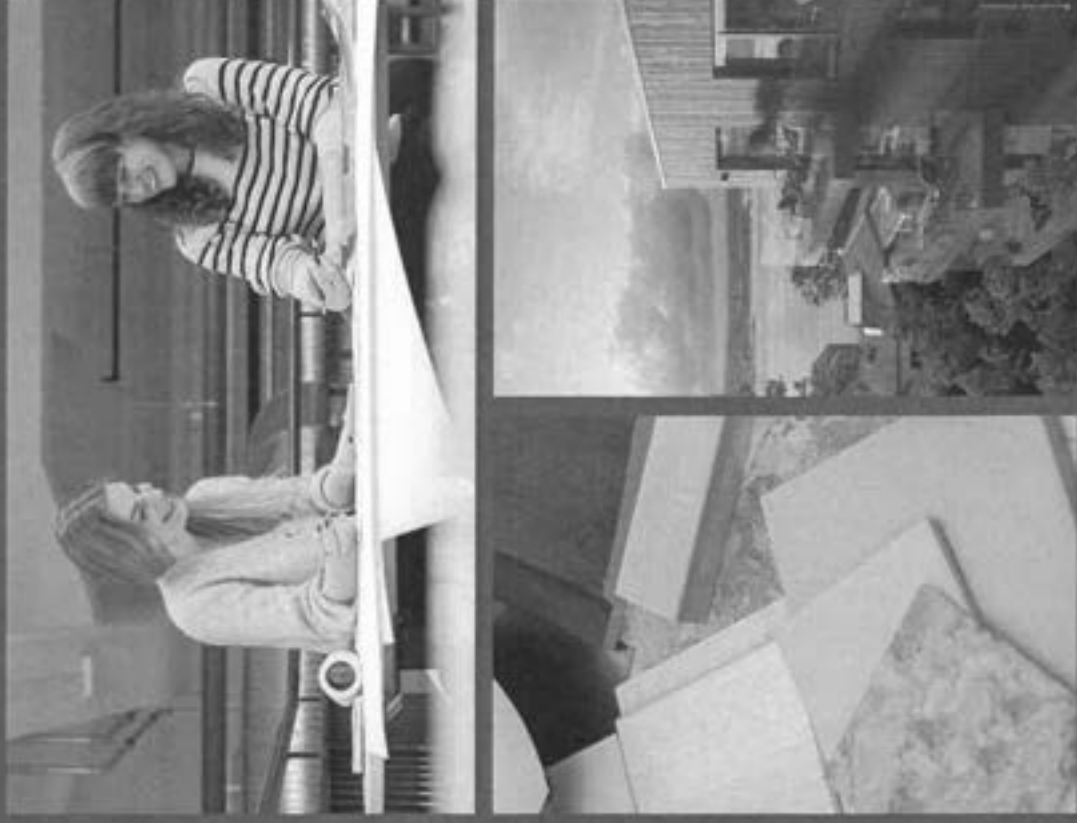
- Ja, vi ønsker at skabe en varm velkomst - og hjemmefølelse allerede når du kommer ind i bygge-
siet (Günther Sørensen).

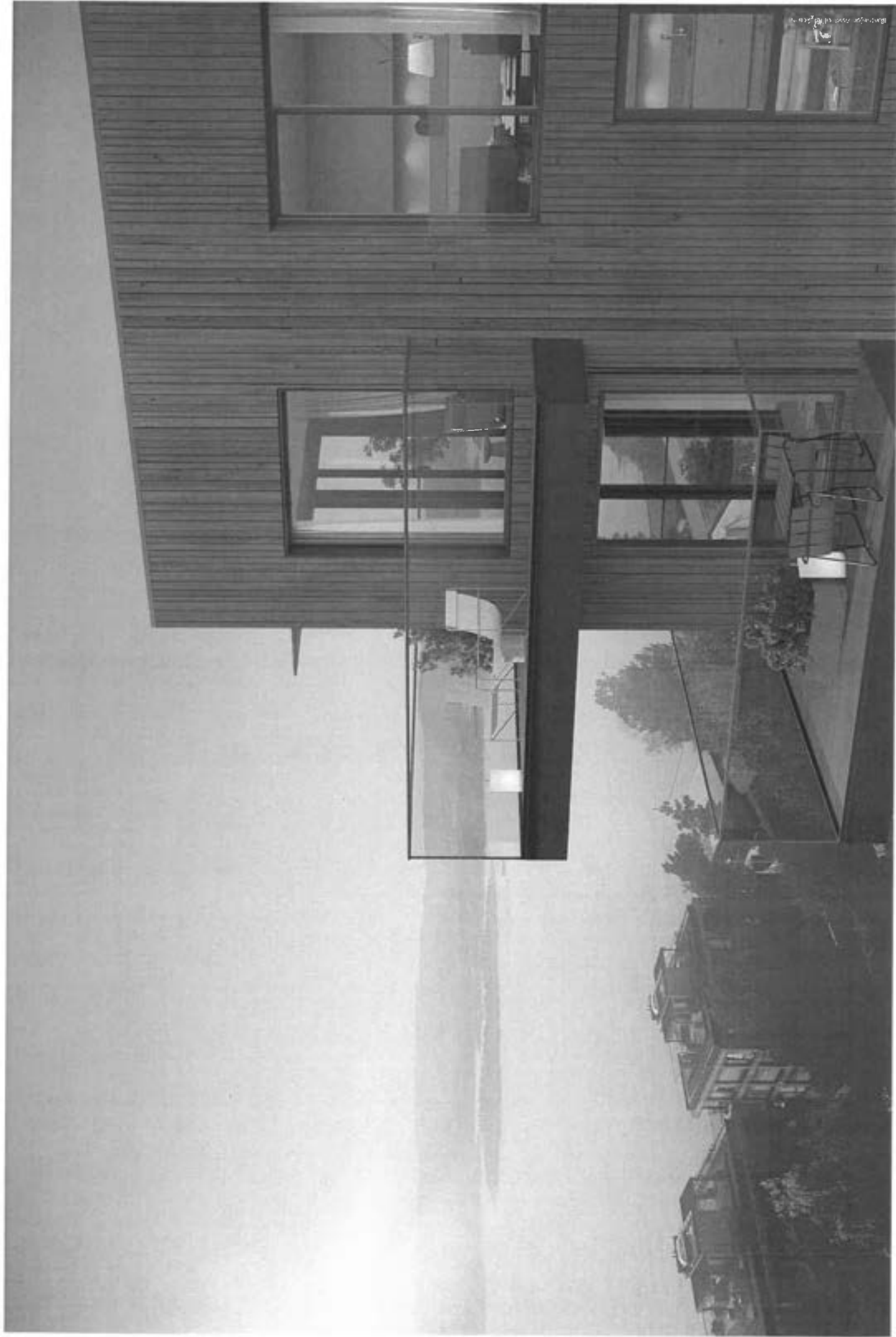
Et hun Rosines fortæller at nu efterbeholdene i A-lab affald lever sags vedlig i projekterne sine. Altså som jobber med fjordlovet, hvor søg om hver eneste strek.

- Vitenkerfde iudei på-bvorden vil dege appleves?
sier him,

Da vi begynte å forme tellighetene, satte vi oss en rekke spørsmål: I hvilken er dagslysforholdene? Hvilken er den sitte i stuen? Fingrer kløkkene?

Et så gik sønnen ind i butikken. "Hvad er det, du har købt?" spurgte han. "Jeg har købt en ny jakke," svarede faderen. "Den er rigtig fin." "Hvad koster den?" spurgte sønnen. "Den koster 100 kroner," svarede faderen. "Hvad har du købt?" spurgte sønnen. "Jeg har købt en ny jakke," svarede faderen. "Den er rigtig fin." "Hvad koster den?" spurgte sønnen. "Den koster 100 kroner," svarede faderen.







Illustrasjon av fagagruppene bygg & Anvik ved høstkonferansen

Det er noe ved det å komme
seg litt opp. Ikke nødvendigvis
så høyt, men akkurat nok til å
få en oversikt. Et overblikk.
En utsikt. Et panorama.
Et fugleperspektiv.



© Espen Sævi. All rights reserved.



Illustrasjon av funksjonen Addo med bilde av baskesplach
og pustetoppen på overkapp. Avvik vil i enkelte



Første etasjen på Fjordhøyden
er ikke som alle andre første
etasjer. Her bor du i kontakt
med naturen og ikke minst får
du nyte utsikten over fjorden.

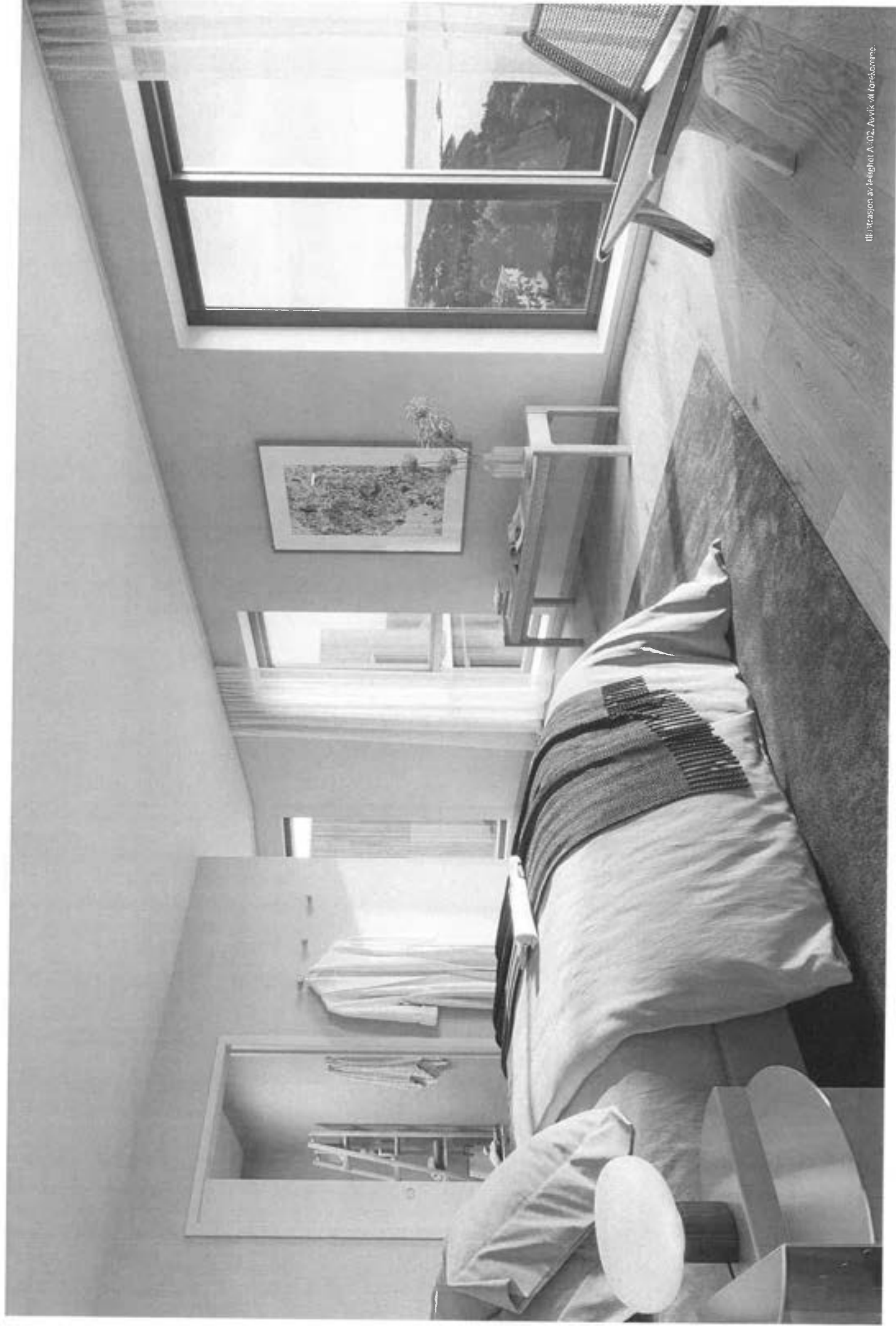




Illustrasjon av tegning 2103. Avvik vil forekomme.

Hva kan vel være mer
avslappende enn å oppleve
denne fantastiske utsikten fra
sengen din mens du nyter en
varm kopp kaffe?





Illustrasjon av fotograf A.02. Avvik vil forekomme.



Når du kjøper bolig av Fredensborg Bolig ønsker vi at du skal ha friheten til å velge din personlige stil, vi har derfor utarbeidet tre ulike interiørkonsepter. Interiørkonseptet som leveres som standard er av god kvalitet, i tillegg tilbys det to interiørpakker som tillegg. Tanken bak hvert enkelt interiørkonsept er at det skal gi en rød tråd gjennom hele boligen.

KALKSTEIN

STANDARD KONSEPT

I jordhøyden blir et boligprosjekt med god standard og gjennomtenkte planløsninger. Løslighetene blir romslige og funksjonelle, med store vindusflater som viser frem den fantastiske utsikten over fjorden. I tillegg får vinduene sort ramme som vil ramme inn utsikten på en praktfull måte.

Vi ønsker at leilighetene skal være et sted som føles komfortable og avslappende, men samtidig stilfullt og elegant. Fargepaletten vil være i lune jordtoner, og vil stå godt til standardutrustningen.

Kjøkken vil bli levert i fargen Kjørn, en delikat beige som skaper en rolig atmosfære du vil trives i. Benkeplate i en mørkere jordtone.

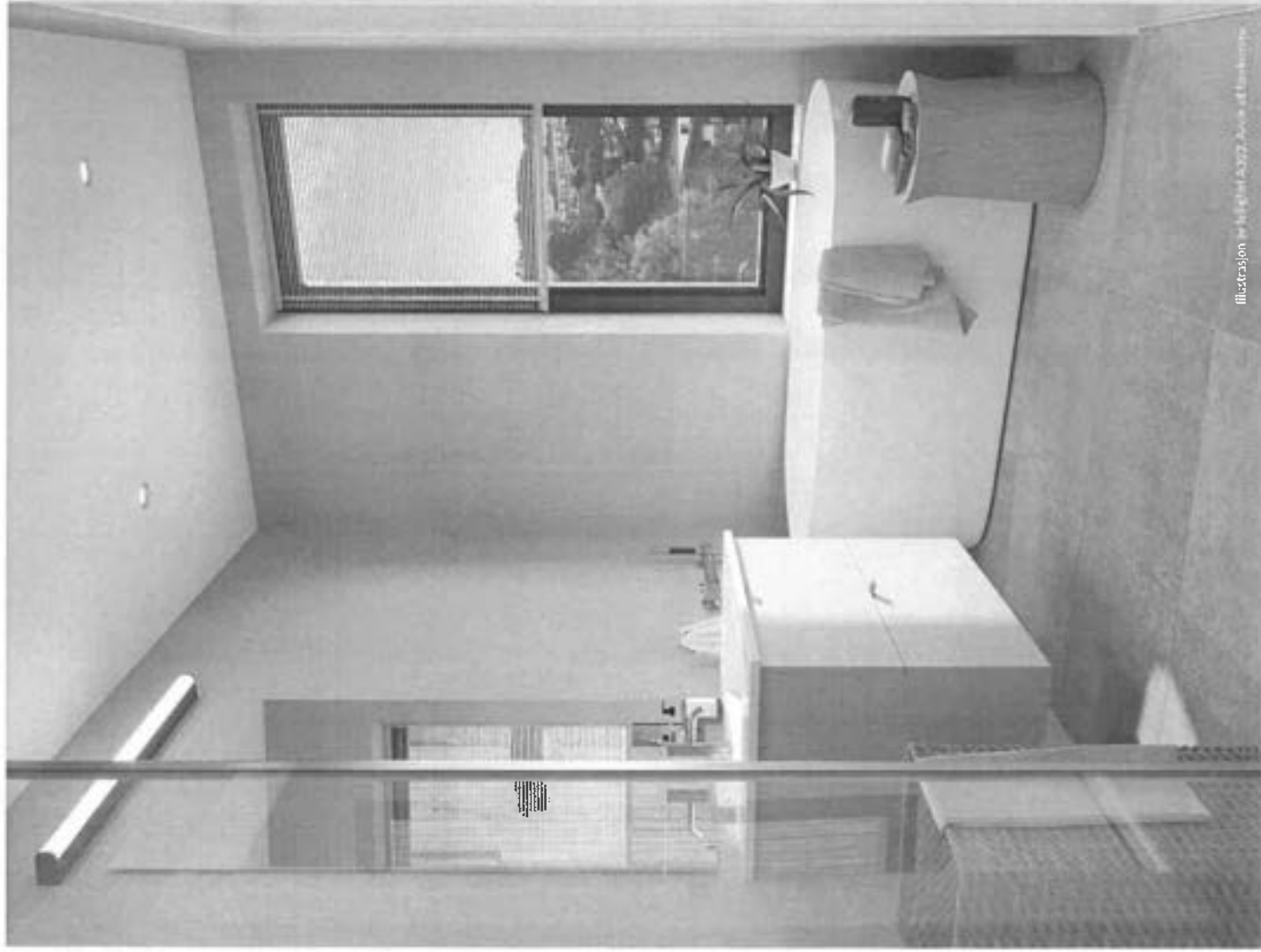
Utsikten på kjøkkenet gir deg muligheten til å tilpasse stien fra det klassiske til det moderne. For å optimalisere kjøkkenløsning leveres det kjøkkenet i utvalgte leiligheter, med koksjeopp med integrert ventilator. Armatur og øvrig detaljer for krom utførelse.

Badet skal være en kilde til ro og avslapning, og er utstyrt med innretning i samme utførelse som på kjøkkenet. På badet får du eksklusiv sjeformet fliser på gulv og vegg i lokale luge-toner. Armatur og øvrige detaljer er også i en stilren krom utførelse. Pakkete leiligheter vil få badkar som standard, i tilleggning til et vindu for å nyte utsikten.



Modellnummer: 482288e9-3544-4e8f-aa3a-d711a71ba95e
Push-funktion på överskåp. Avvik vill förekomme.

Addo Sign identifikationsnummer: 482288e9-3544-4e8f-aa3a-d711a71ba95e



Illustrasjon av bilag 1 A.3.2. Avvik til beskrivelse



Illustrasjon av bilag 1 A.3.2. Avvik til beskrivelse



Interiorkonseptet har inspirasjon fra den naturlige fysiske rumen på svabergene, og har som mål å gjenspeile følelsen av å være i harmoni med naturen utenfor.

SVABERG

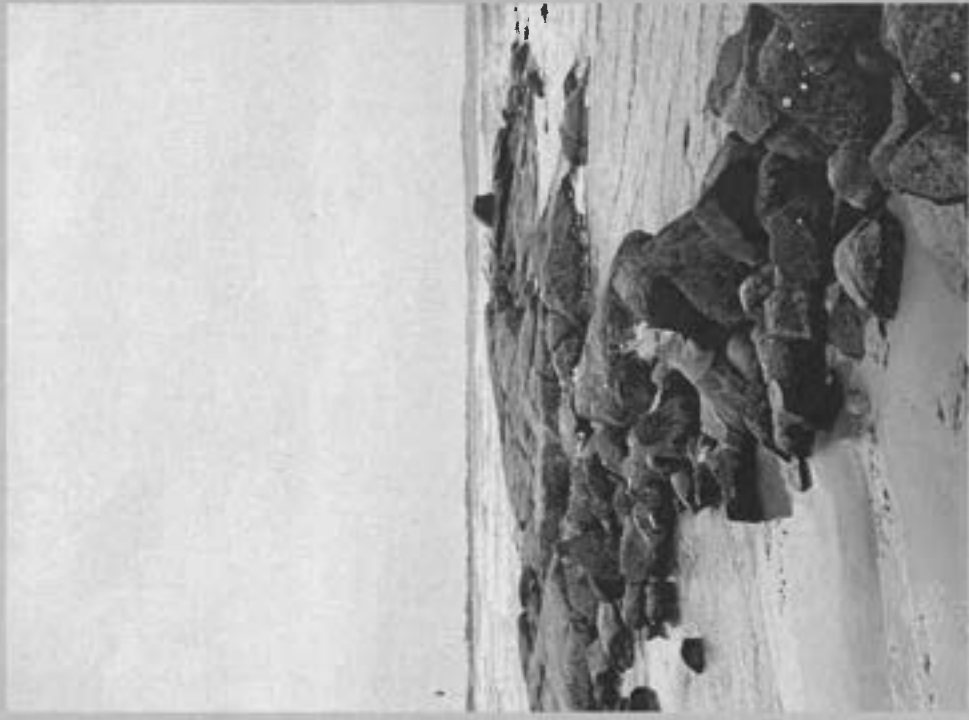
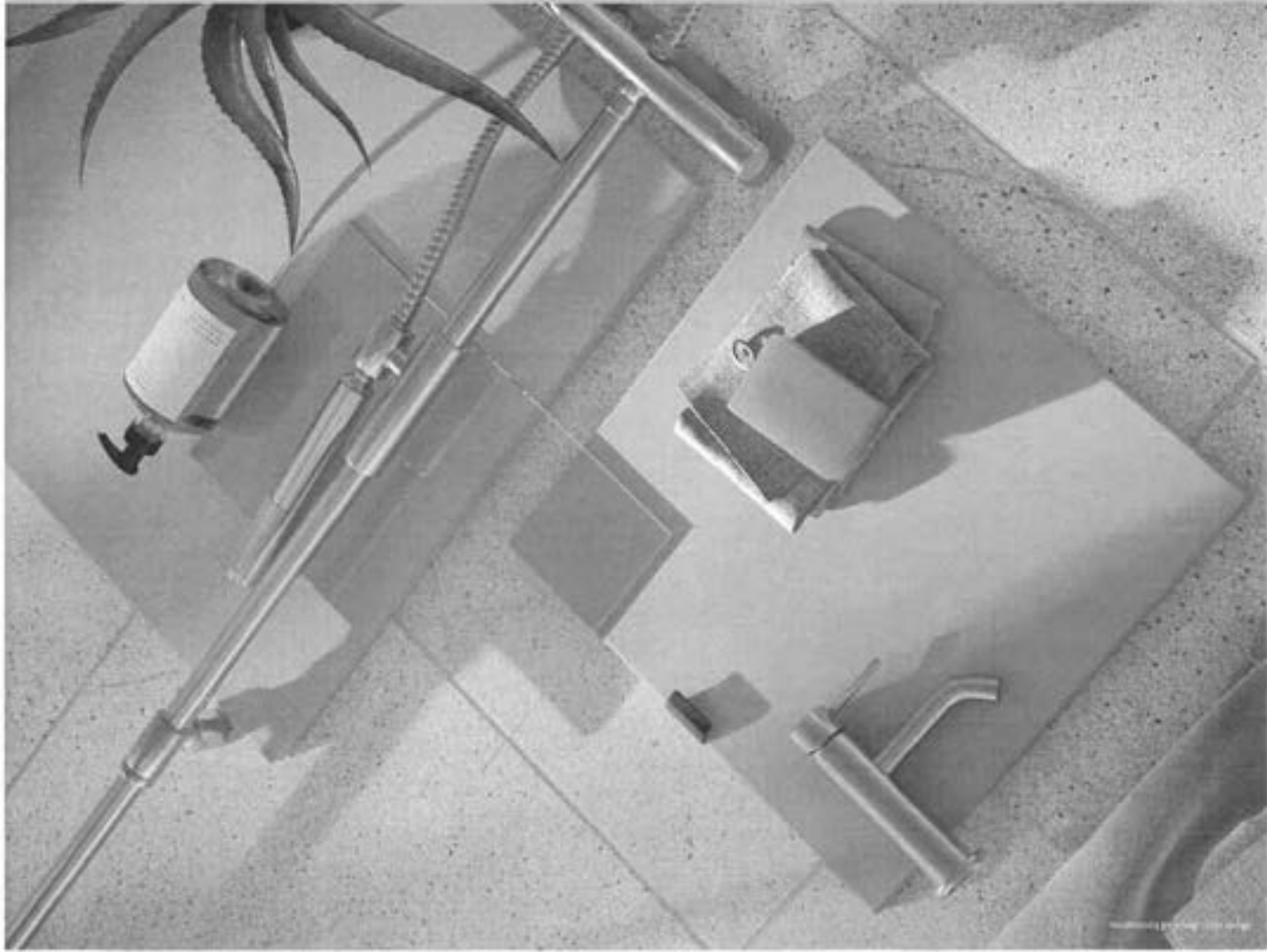
TILVALGSKONSEPT

Flisegjennomslagene i dette interiorkonseptet gir en følelse av luftighet og balanse, og gir leiligheten din et friskt og moderne uttrykk.

Kjøkkenet har en stivete bilarge med en kass, benkeplate, inspirert av fjordlivet utenfor. Diskret håndtak i metall, armatur og øyde detaljer i krom. For å optimalisere kjøkkenløsningen leveres det kjøkkenøy i utvalgte fargealternativer, med kokestovpe med integrert ventilasjon.

For å optimalisere vil være i kalle og klare tenner, som vil stå godt til den hvitpigmenterte i stavs ikke-parketten.

Det samme uttrykket finnes i inn på badetrommet med innredning i samme utførelse som på kjøkken. Størreformat fliser inspirert av naturstein på gulv, kombinert med lys beige størrelse veggfliser. Sammen skaper dette et delikat uttrykk på badet. Armaturer og øyde detaljer i krom. Enkelte leiligheter vil ha badkar som standard i tillegg til et vindu for å nyte utsikten.





Dette interiorkonsept er inspirert av Sommerens majestetiske utseende og lange levetid. Treet er nemlig et symbol på styrke og varighet.

SOMMEREIK

TILVALGSKONSEPT

I dette konseptet står naturlige fargetoner og den nordiske stilen sentralt.

Kjøkkenet i lys eik i kombinasjon med solide eikelunder med benkplate i sandsten laminert. Diskrett handtak i antrasitt, armatur og øvrige detaljer i krom, som sammen holder fast ved den nordiske stilen.

Den lyse eiken fortsetter på gulvet, som sammen med den lyse veggfargen lager gode rammer for resten av interiøret i heligheten.

I ekstre tilleggssfarger i dette konseptet er lyse gråblå toner og delikate beige-toner.

Det sanime uttrykket fortsetter inn på badetrommet med innredning i samme uttrykks- og fargepaletten. Storkonseptet er inspirert av Termazzo naturstein på gulv, kombinert med lys beige storkonseptet veggfliser. Sammen skaper dette et moderne og harmonisk uttrykk på badet. Armaturer og øvrige detaljer i krom.

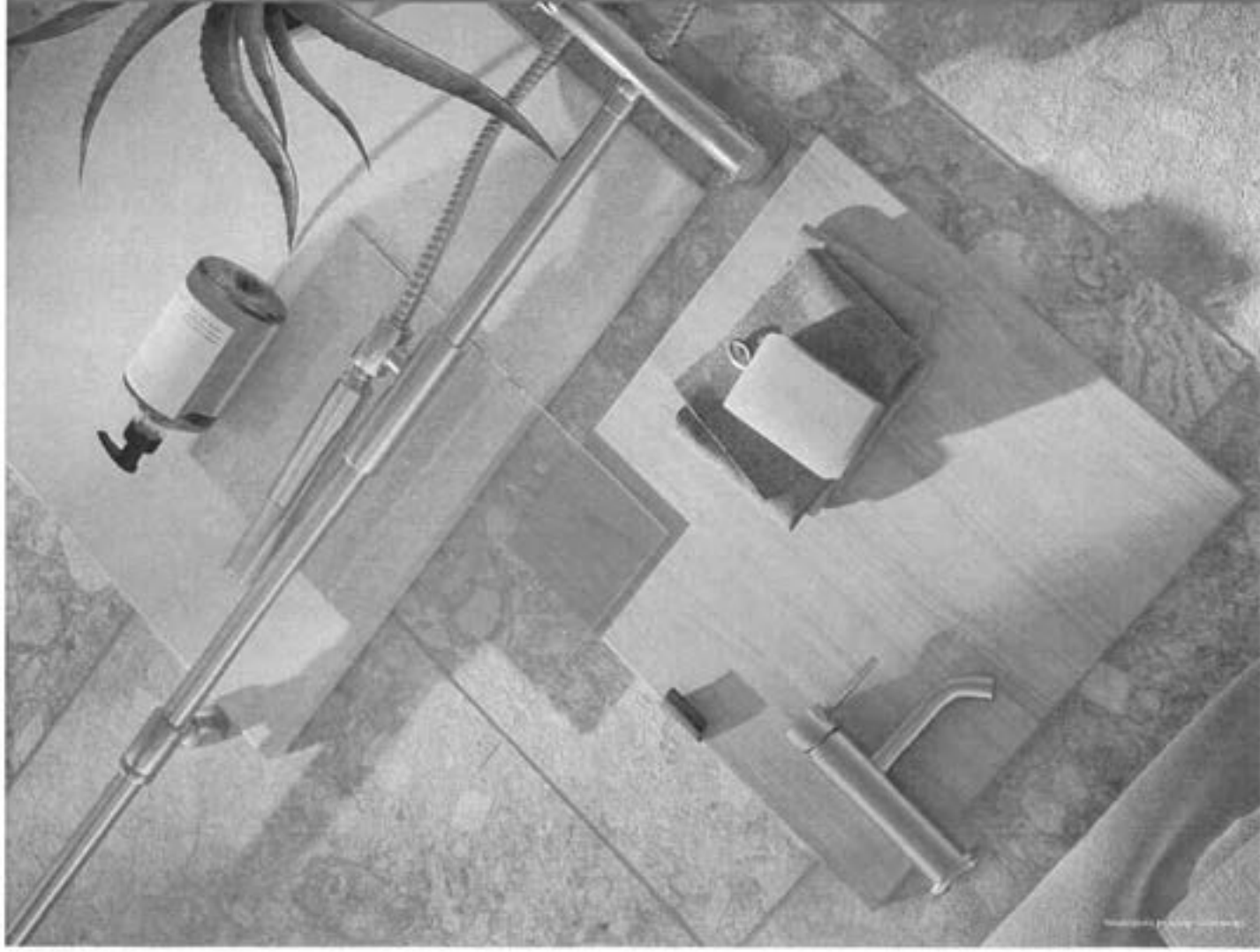




Illustration of the Addo Sign, a stylized 'A' shape.

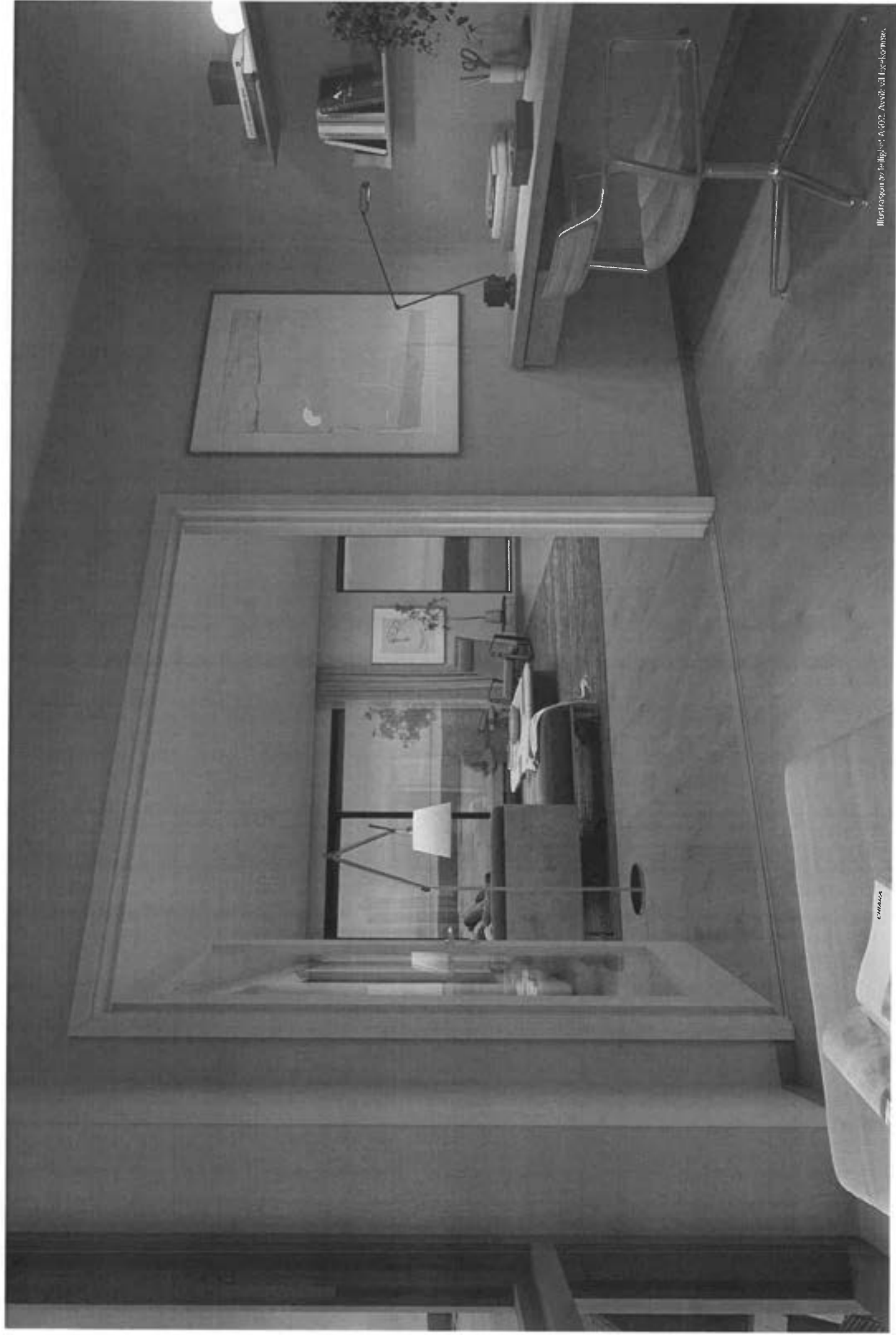
A black and white photograph of a minimalist office interior. A desk holds a lamp, a potted plant, and some papers. A chair is visible on the right. A large framed abstract painting is on the wall.

A black and white photograph of a minimalist office interior. A desk holds a lamp, a potted plant, and some papers. A chair is visible on the right. A large framed abstract painting is on the wall.

for styret i sammen bliver det tilsvarende enkelt at administrere tilgængeligt og håndtere bortkomne nøkler på en rimelig måde.

Du kan enkelt styre boligen gennem valgfri smart-
thrus app, efter via traditionelle panel og brydere på
veggene. Boligen leveres med intelligente løsninger,
som åbner for yderligere udvidelser og individuelle
tilpasninger efter ønske.

Udfordringer og muligheder for yngre universiteter



6700/00/00

Illustration av följande: A402. Avbildad i perspektiv.



Tjordalsvæden er et prosjekt med store miljøambisjoner og du vil finne en rekke grønne kvaliteter i prosjektet.

GRØNNE KVALITETER

Bergvarme - fornybar og grunn energikilde
Energi for bruket på fjordhytta blir skaffet via med termisk energi fra bergvarme. Energigruvner etableres i fjellet under prosjektet og leverer varme til boligene med lokal energi. Tilhørende varme pumper fører varmen til den ønskede temperatur i boligen. Det berres energigruvner med til fjell under bakken, som forsyner boligene med lokal energi. Ved hjelp av varmepumper reguleres varmen som hentes opp fra bakken til normale innstemperaturer i boligen.

Bergvarme er en fremtidsrettet energikilde som ikke krever store naturinngrep. I en annen fordel er at løsningen også muliggjør kjøling av badene på sciflyte sommerdager.

Hverkefyllige materialvalg - med fokus på retnings
Materialvalg til fjordhytta utføres med tanke på å redusere prosjektets miljøpåvirkning. Vi benytter varige materialer for å redusere behovet for vedlikehold og utskiftinger gjennom byggets levetid.

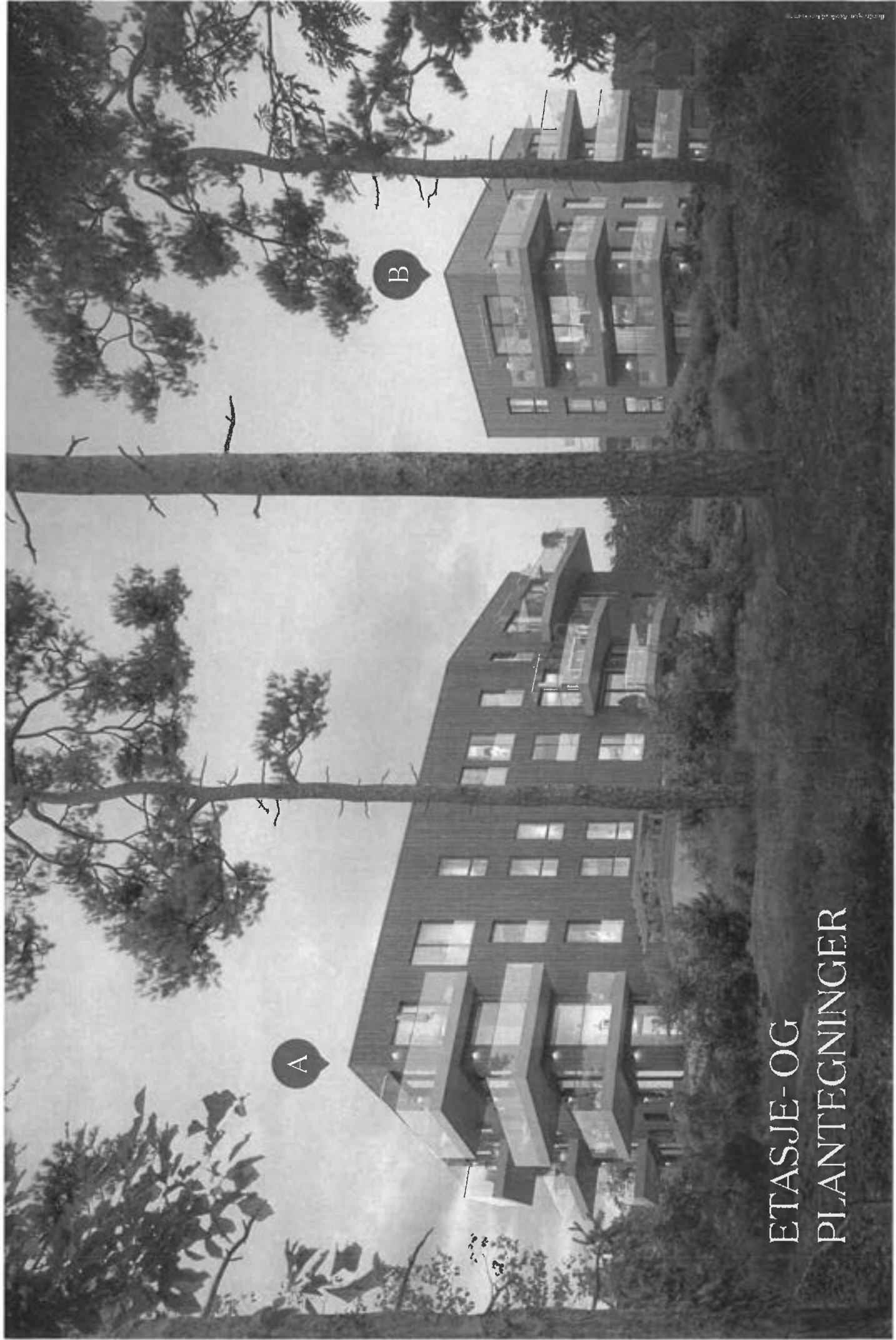
Prosjektet planlegger bruk av karbonbindende og da stilles strenge krav til urskredder for bruk av materialer, for å sikre fravær av miljøgifter og et godt innhold.

Fjordhytta får stort innslag av retnings eksempelvis i fasader og bruk av trevirke på utområdene. Trebaserte produkter har lav klimapåvirkning og det dokumenteres at til trevirke i prosjektet kommer fra lovlig hogst og hvetekvalitets kilder.

Grønne tak

En visuell karakteristikk ved fjordhytta blir byggets blomstrende grønne tak. I tillegg har sedumtak som består av planter som bergknapp, eggerne i flere varianter, bergknapp og en bredt plante som heter Vinetkulle godt og holder seg delvis vintergrønn.

Sedumtak er effektivt til å absorbere nedbør og bidrar til håndtering av overvann ved kraftige regnskyl. Takene gir renere luft og er naturlige habitat for pollinatorer, sommerfugler og insekter. Planter som lever i sterk solvarme og på sommerfugler bidrar sedumtak til å holde temperaturen nede i de underliggende etasjene.



ETASJE- OG PLANTEGNINGER

PLAN I

BYGG A

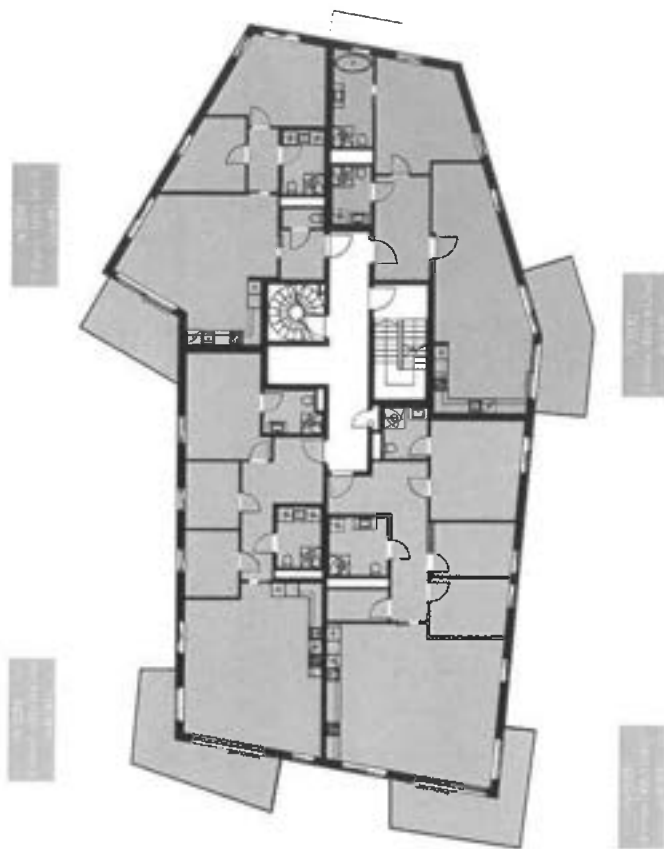
①



PLAN 2

BYGG A

①



PLAN 3

BYGGA



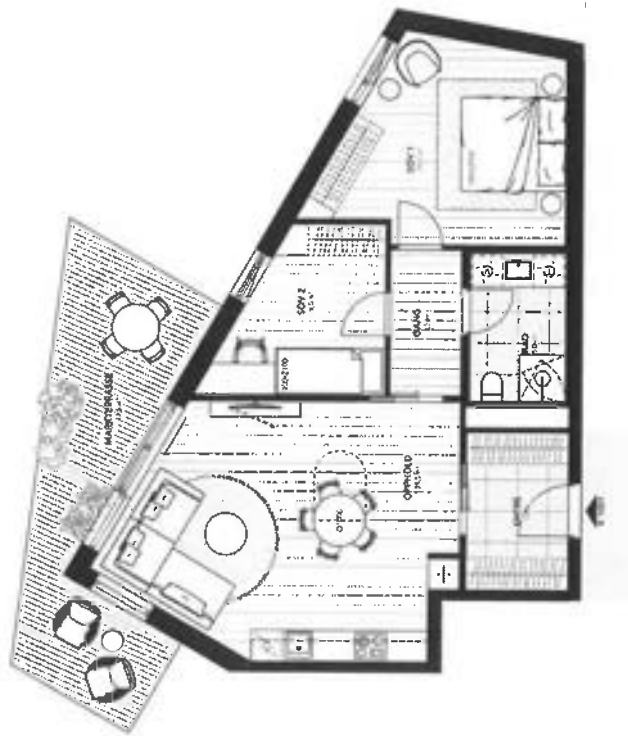
PLAN 4

BYGGA



A-101
4 4 trinn 110A 125 m²
søle 116

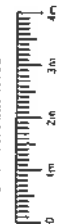
A-101



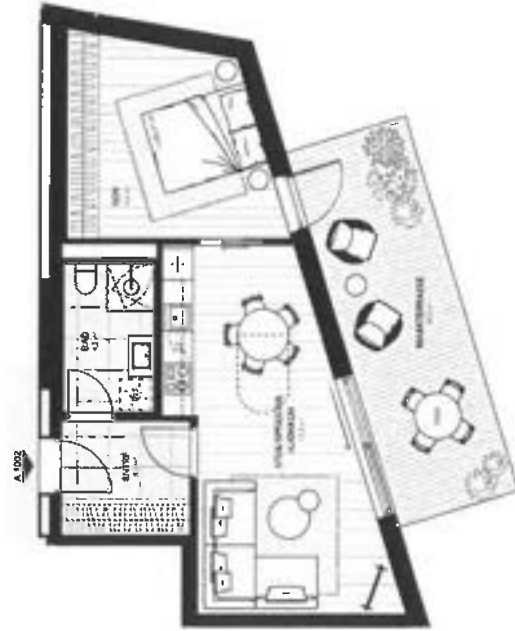
72,5 m² BRA	72,5 m² P-RUM	1. etasje
	18,5 m² markterrasse	Bygge A
	3-ROMS	1 bad

Romslig 3-roms i 1. etasje med entré med avsatt plass for garderober. Stue/ kjøkken i åpen løsning med plass for både sofa/hjørne og spisebord. Fri stuen er del adkomst ut til den hyggelige markterrassen på ca. 18,5 m². Leiligheten får to soverom hvorav stort hovedsoverom med god plass for dobbeltseng med nattbord på hver side. Pent og moderne flislagt bad med dusj, WC, servant og opplegg for vaskemaskin.

SKALA PÅ A4 ARK 1:100



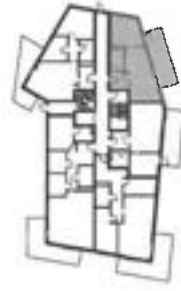
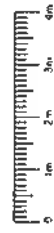
A-102



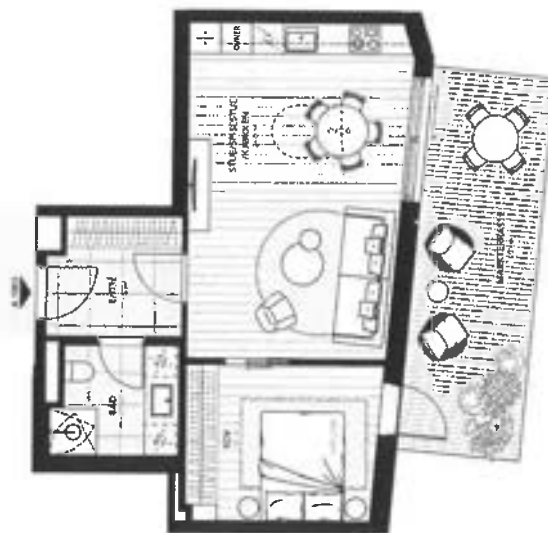
49,5 m ² BTA	10,5 m ² P 40 M	Levings
	12 m ² markert terrasse	Bygning A
	2,00 W/S	1 sove

Stor 2-roms i 1. etasje med entré med avsatt plass for garderobe. Stue kjøkken i åpen løsning med plass for bade-safatjørne og spisebord. Fra stuen er det utgang til den sydvendte markert terrassen på ca. 12 m². Ett soverom med plass for dobbeltseng med nautbord på hver side. Pent og moderne flislagt bad med dusj, wc, servant og opplegg for vaskemaskin.

SKALA PÅ A4 ARK 1:100

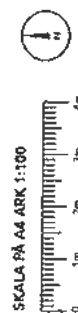


A-103



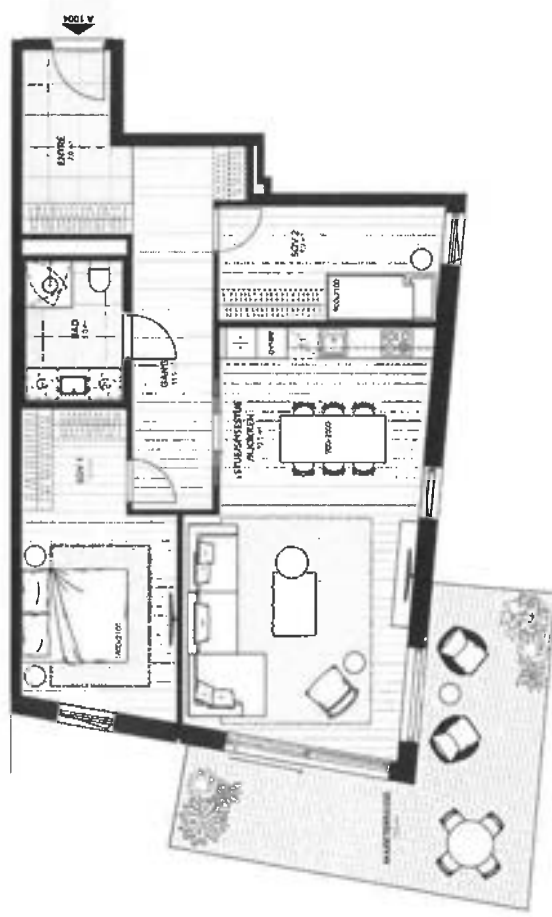
49,5 m ² BTA	11,5 m ² PÅROM	1. etasje
	17,5 m ² markterrasse	Bygg A
	24 ROOMS	1 bed

Stor 2-roms i l. etasje med entré med avsatt plass for garderober. Sluc/ljakk
i åpen løsning med plass for både sofahjørne og spisebord. På siden er det
utgang til den sydvendte markterrassen på ca. 17,5 m². Ett soverom med plass for
dobbeltseng med naitbord på hver side. Pent og moderne flislagt bad med dusj,
wc, servant og opplegg for vaskemaskin.



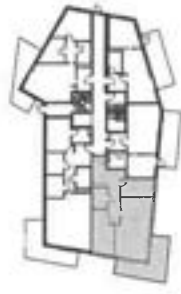
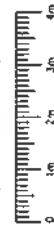
A-104

85,5 m ² BRA	85,5 m ² PRIM	1. etasje
	23 m ² markterasse	bygg A
	3-ROOMS	1 bod



Stor 3-roms 1. etasje med entré og gang med avsatt plass for garderobe. Stue/ kjøkken i åpen løsning med plass for både sofa/hjørne og spisebord. Fra stuen er det adgang ut til den sydvestvendte markterrassen på ca. 23 m². I tillegg er det to soverom hvorav stort hovedsoverom med god plass for dobbeltseng med nautbord på hver side. Pent og moderne flislagt bad med dusj, wc, servant og opplegg for vaskemaskin.

SKALA PÅ A4 ARK 1:100

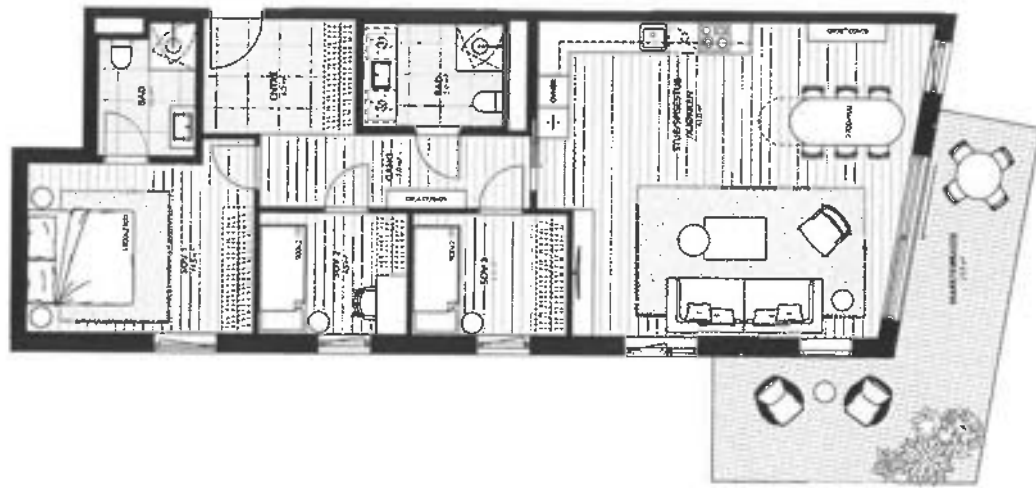
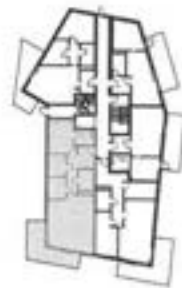
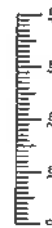


A-105

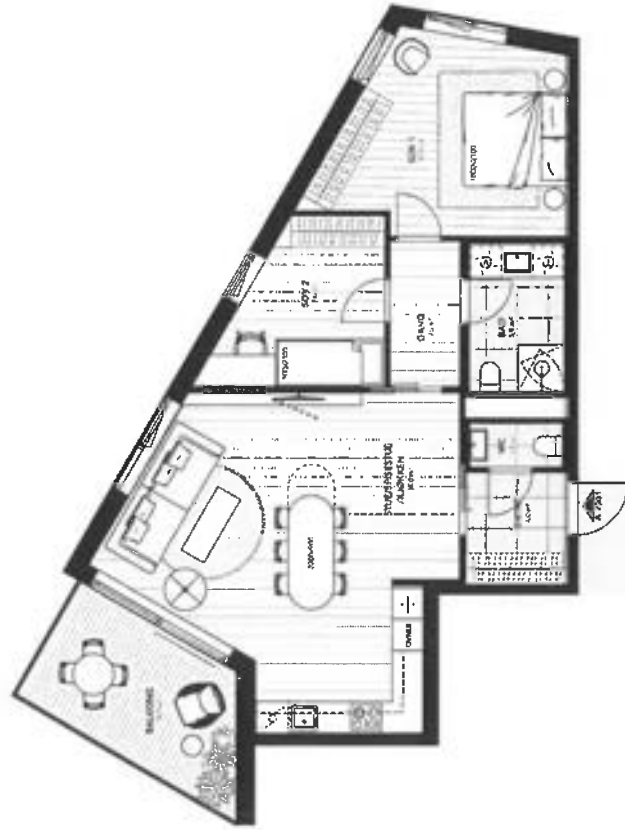
Stor 4-roms i 1. etasje med entré og gang med avsatt plass for garderobe. Stue/ kjøkken i åpen løsning med plass for både solahjorne og spisebord. Fra stuen er det adgang ut til den vestvendte markterrassen på ca. 21,5 m². Leiligheten får tre soverom hvorav stort hovedsoverom med god plass for dobbeltseng med nattbord på hver side. To moderne og pene flislagte bad hvorav ett i direkte tilknytning til hovedsoverommet.

98 m ² BIA	98 m ² BIA	1 etasje
	21,5 m ² markterasse	Bygg A
	4-ROMS	1 bod

SKALA PÅ A4 ARK 1:100



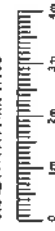
A-201



78 m² BRA	78 m² P (ROM)	2. etasje
	10 m² balkong	hygge A
	3-Roms	1 bod

Romslig 3-roms i 2. etasje med entré med avsatt plass for garderobe. Stue- kjøkken i åpen løsning med plass for både sofaen og spisebord. Fra stuen er det adgang ut til den hyggelige balkongen på ca. 10 m². Leiligheten får to soverom hvorav stort hovedsoverom med god plass for dobbeltseng med nattbord på hver side. Pent og moderne flislagt bad med dusj, wc, servant og opplegg for vaskemaskin.

SKALA PÅ A4 ARK 1:100

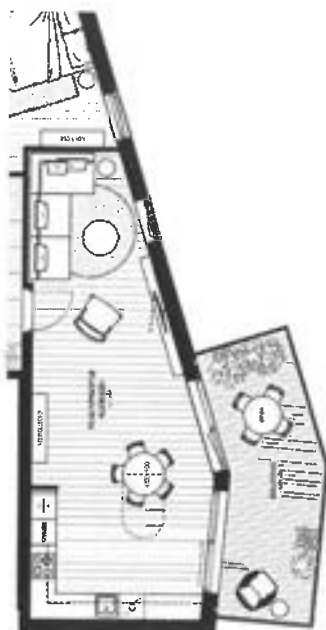


A-202

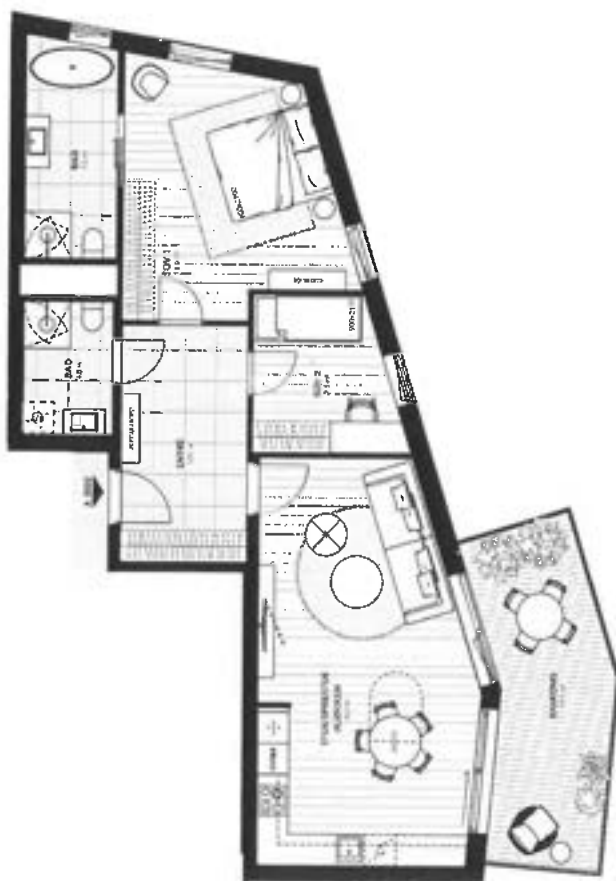
83,5 m ² BRA	83,5 m ² P-RUM	2. dusje
	14,5 m ² balkong	Bygg A
	3 RUMS	1 bod

3 roms i 2. etasje med entré med vask, plass for garderobe, Stue/kjøkken i åpen løsning med plass for bade sofalltørne og spisebord. Fra stuen er det utgang til den sydvendte balkongen på ca. 14,5 m². I ellipsheten får to soverom hver et stort hovedsoverom med god plass for dobbeltseng med nattbord på hver side. Mulighet for større stue, ved å fjerne vegg til soverom 2. Eget bad i tilknytning til soverommet samt pent og moderne flislagt bad med dusj, wc, servant og opplegg for vaskemaskin med adkomst fra gangen.

Alternativ planløsning



SKALA PÅ A4 ARK 1:100

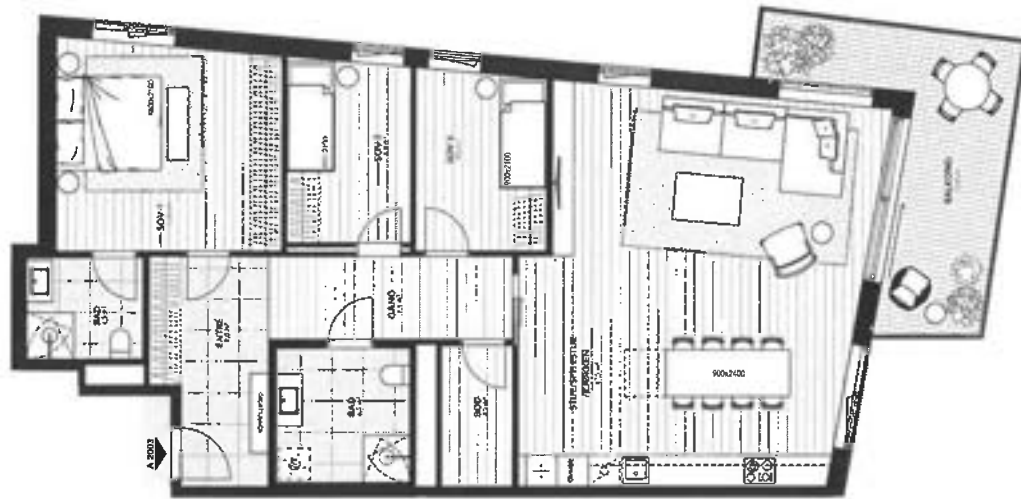
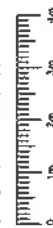


A-203

Stor 4-roms i 2. etasje med entré og gang med avsatt plass for garderober. Stue/kjøkken i åpen løsning med plass for bade sohljorne og spisebord. Fra stuen er det adgang til den vestvendte balkongen på ca. 15 m². Leiligheten får tre soverom hvorav stort hovedsoverom med god plass for dobbeltseng med nattbord på hver side. To mødrene og pone flislagte bad hvorav ett i direkte tilknytning til hovedsoverommet. Leiligheten får også en praktisk innvendig bod.

119 m² BTA	114,5 m² I-ROOM	2. etasje
	15 m² markterasse	Bygg A
	4-ROOMS	2 boder

SKALA PÅ A4 ARK 1:100

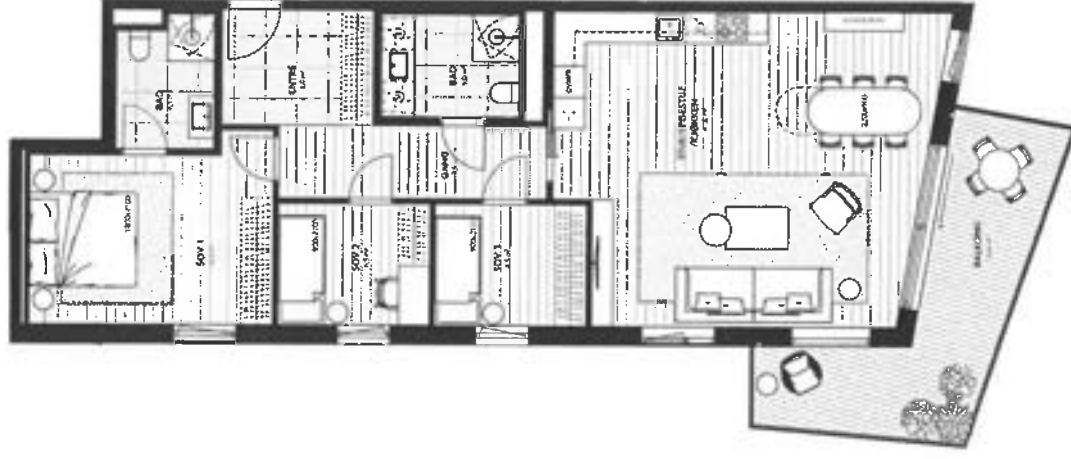
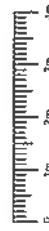


A-204

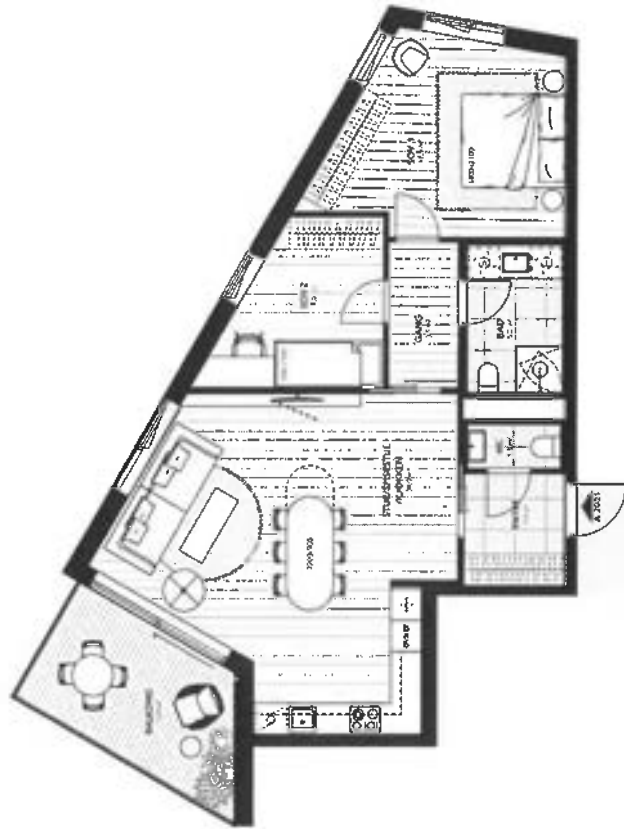
Stor 4-roms i 2. etasje med entré og gang med avsatt plass for garderobe, stue/kjøkken i åpen løsning med plass for både sofa/hjørne og spisebord. Fra stuen er det adgang ut til den vestvendte balkongen på ca. 16 m². Leiligheten har tre soverom hvorav stort hovedsoverom med god plass for dobbeltseng med nattbord på hver side. To moderne og pene flislagte bad hvorav ett i direkte tilknytning til hovedsoverommet.

98,5 m ² BIA	98,5 m ² P-RUM	2. etasje
	16 m ² markterrasse	Hygg A
	4-ROMS	1 bod

SKALA PÅ A4 ARK 1:100



A-301



78 m ² BRA	78 m ² P.R.M	3. etasje
	10 m ² balkong	Hygge A
	3 ROMS	1 bod

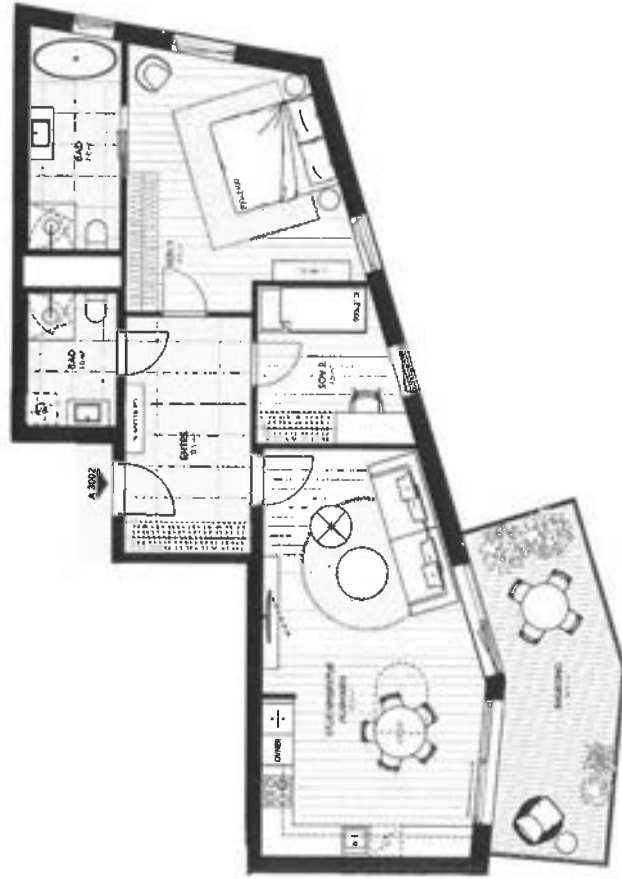
Romslig 3-roms i 3. etasje med entré med øvst plass for garderober. Stue/kjøkken i åpen løsning med plass for bade sofaer og spisebord. Fra stuen er det adgang ut til den hyggelige balkongen på ca. 10 m². Leiligheten ligger i soverom hvorav stort hovedsoverom med god plass for dobbeltseng med nattbord på hver side. Pent og moderne flislagt bad med dusj, wc, servant og opplegg for vaskemaskin.

SKALA PÅ A4 ARK 1:100

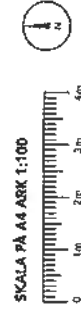


A-302

83,5 m² BRA	83,5 m² P RM	3. etasje
	14,5 m² balkong	Hvitegg A
	3 RMS	1 bad



Stor 3-roms i 3. etasje med entré med avsatt plass for garderober. Stue/kjøkken i åpen løsning med plass for både sofahyrner og spisebord. Fra stuen er det adgang ut til den sydvendte balkongen på ca. 14,5 m². Leiligheten får to soverom hvorav stort hovedsoverom med god plass for dobbeltseng med nattbord på hver side. Pent og moderne flislagt bad med dusj, wc, servant og opplegg for vaskemaskin. I tillegg er det eget bad i tilknytning til hovedsoverommet

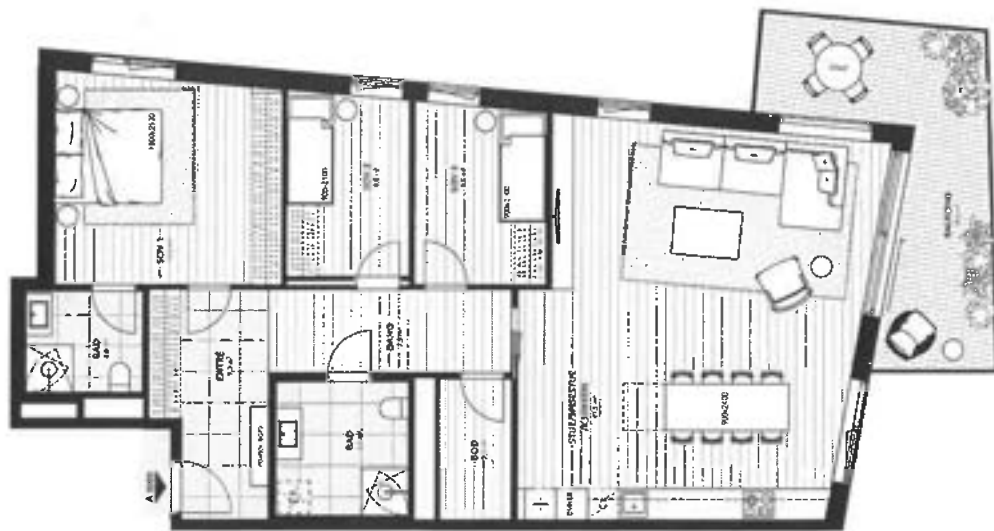
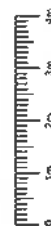


A-303

Stor 4-roms i 3. etasje med entré og gang med avsatt plass for garderobe. Stue/kjøkken i åpen løsning med plass for både soluhjørne og spisebord. Fra stuen er det adgang til den vestvendte balkongen på ca. 17 m². Leiligheten har tre soverom hvorav stort hovedsoverom med god plass for dobbeltseng med nattbord på hver side. To moderne og pene flislagte bad hvorav ett i direkte tilknytning til hovedsoverommet. Leiligheten har også en praktisk innvendig bod.

119 m ² BUA	114,5 m ² I-ROM	3. etasje
	17 m ² balkong	Bygg A
	4-ROMS	2 bad

SKALA PÅ A4 ARK 1:100



A-304

Stor 4-roms i 3. etasje med entré og gang med avsatt plass for garderobe. Stue/kjøkken i åpen løsning med plass for både sofa/stolene og spisebord. Fra stuen er det adgang ut til den vestvendte balkongen på ca. 14 m². Leiligheten får tre soverom hvorav stort hovedsoverom med god plass for dobbeltseng med nattbord på hver side. To moderne og pene flislagte bad hvorav ett i direkte tilknytning til hovedsoverommet.

98,5 m ² BIA	98,5 m ² P-ROM	3. etasje
	14 m ² balkong	bygg A
	4-ROMS	1 bad



SKALA PÅ A4 ASK 1:100



A-401

Stor 3(4) roms leilighet med gang med avsatt plass for garderobe. Stor stue/ kjøkken i åpen løsning med god plass for spisestue og sofagruppe samt utgang til stor sydendt balkong på ca. 30 m². Mulighet for å dele tv-stuen for å etablere soverom nr 3. Stort soverom med plass til dobbeltseng med nattbord på hver side. Separat tv-stue med adgang til leilighetens andre balkong på ca. 11 m². Tv-stuen kan også benyttes som boligens andre soverom. Leiligheten får to moderne og flislagte bad hvorav ett med direkte adgang fra soverommet.

135 m ² BRA	135 m ² P-ROM	4. etasje
	30 m ² balkong 11 m ² balkong	Bygge A
	3/4-ROMS	1 bod

SKALA PÅ A4 ARK 1:120



A-402

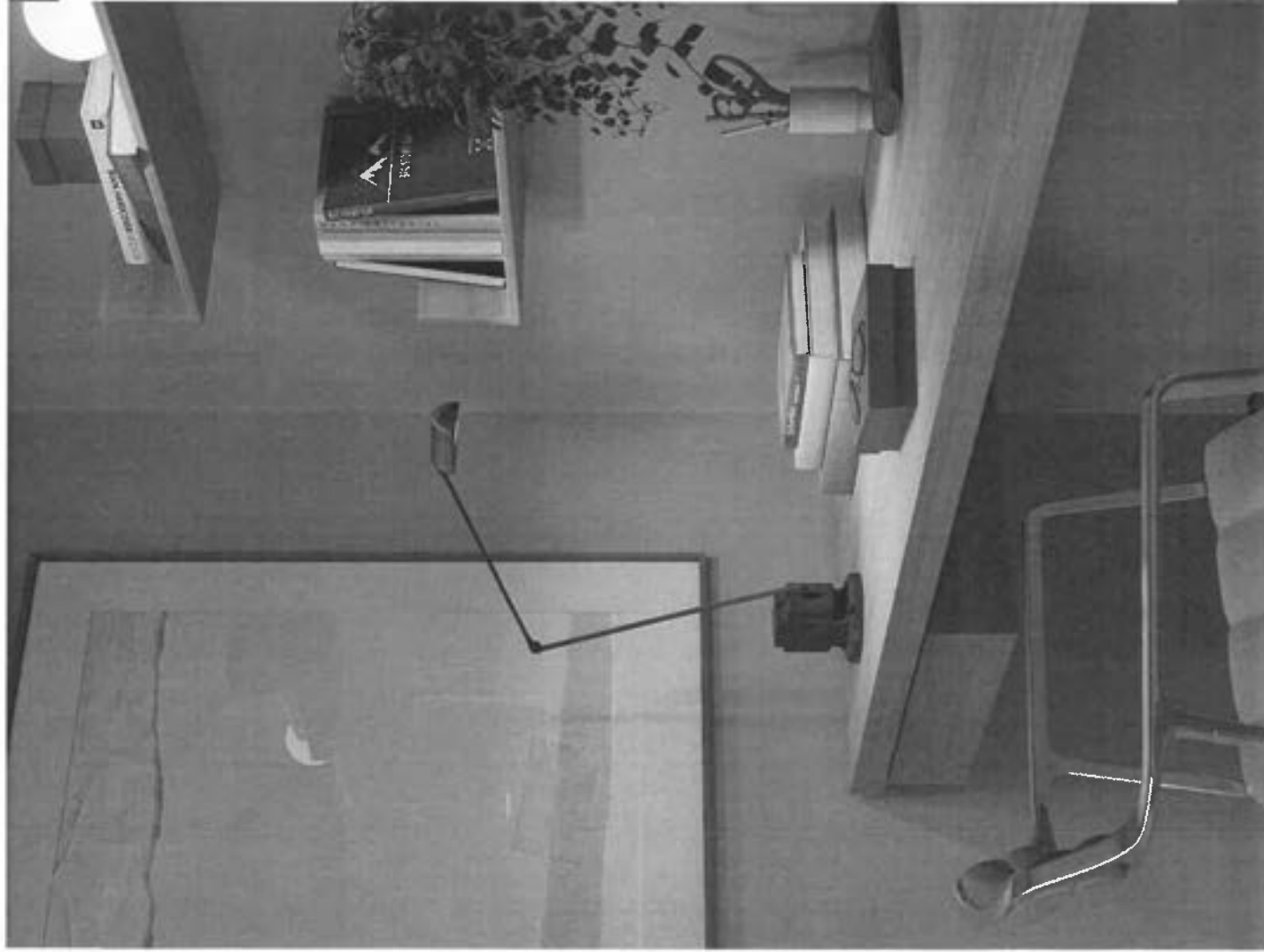
Stor 4-roms leilighet med gang med avsatt plass for garderobe. Stor stue/ kjøkken i åpen løsning med god plass for spisestue og sofagruppe, samt utgang til vestvendt balkong på ca. 15 m². To soverom hvorav hovedsoverom med omkleddingsrom og eget bad. Leiligheten får også et soverom med adkomst fra stue, som også kan gjøres om til kontor/bibliotek. Moderne flislagt bad og separat vaskerom med praktisk adkomst fra gangen.

144 m² BRA	144 m² P+ROM	4. etasje
	15 m² balkong	ligger A
	1-ROMS	1 bod



SKALA PÅ A4 ARK 1:120





ALTERNATIV PLANLØSNING

Hva med å gjøre om det eksistera
soverommet til et bibliotek eller et
kontor? Perfekt plassert - akkurat langt
nok i fro til å finne roen, men likvel ikke
for langt unna for å gå plipp av noe. I ler
kan man trekke seg hit unna å lese en
god bok eller sette ut å være effektiv på
hjemmekontor.



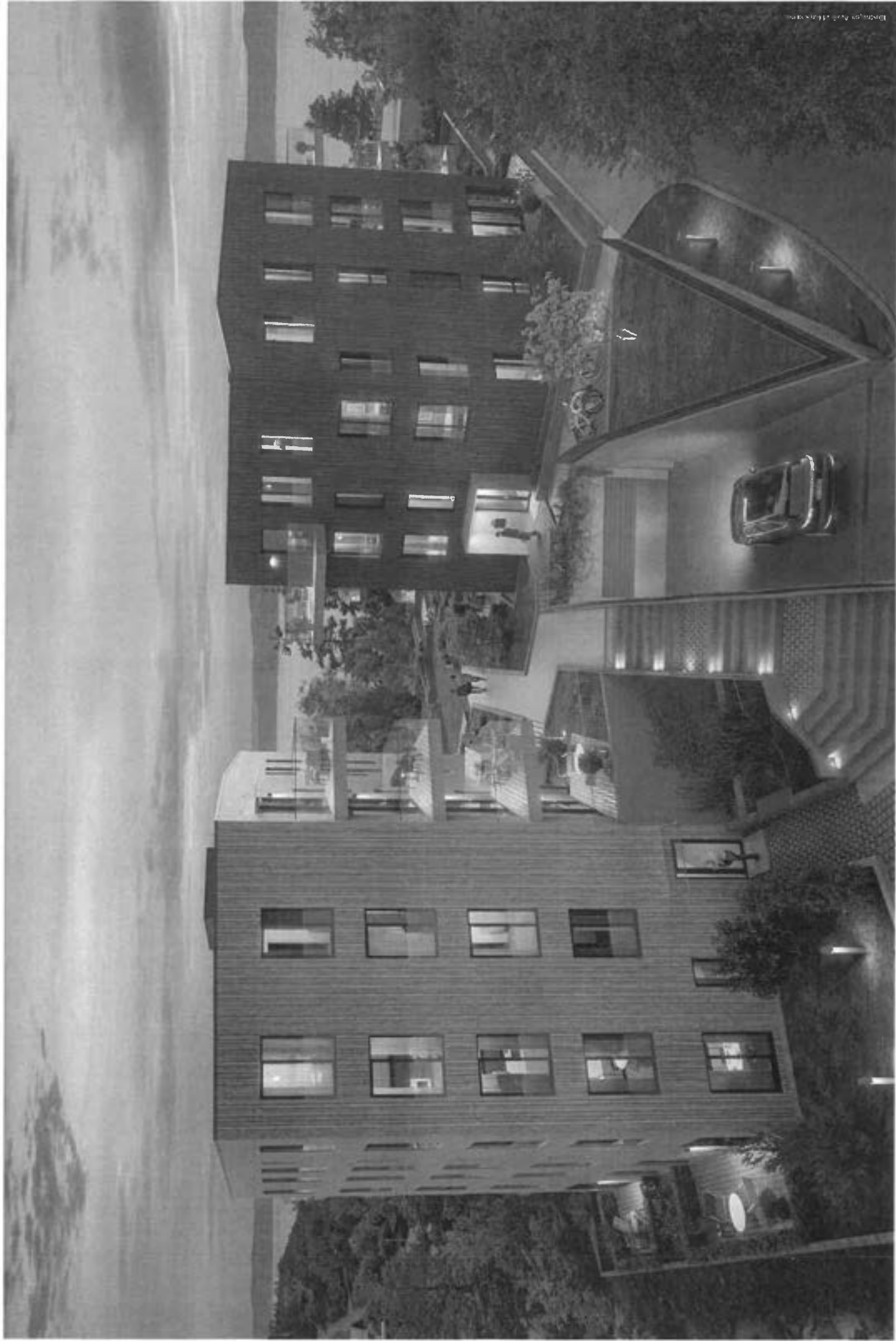
A-403

Stor 4-roms toppleilighet med gang med avsatt plass for garderobe og adgang til praktisk innvendig bod. Stue kjøkken i åpen innsning med plass for både sofaer og spisebord. Fra stuen er det adgang ut til den vestvendte balkongen på ca. 10 m². Leiligheten får tre soverom hvorav stort hovedsoverom med god plass for dobbeltseng med matbord på hver side, omkleddingsrom og eget bad. Moderne flislagt bad med adgang fra gang.

108 m² BRA	103,5 m² I-ROM	4. etasje
	10 m² balkong	Bygg A
	4-ROMS	2 boder

SKALA PÅ A4 ARK 1:120





London, April 11, 2023

PLAN UI

BYGG B

①



11.01
Gang og stue

11.02
Gang og stue

PLAN I

BYGG B

①



11.01
Gang og stue

11.01
Gang og stue

11.02
Gang og stue



PLAN 2

BYGG B



PLAN 3

BYGG B



PLAN 4

BYGG B

①



10.10.10

10.10.10

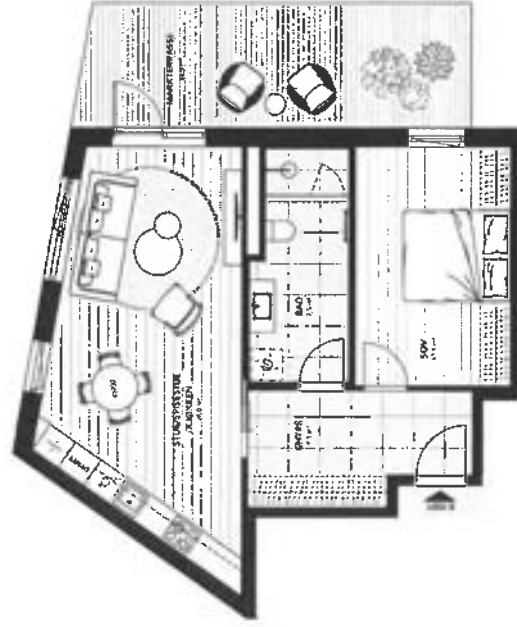
10.10.10



10.10.10

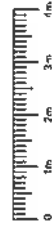
B-001

59,5 m ² BTA	39,5 m ² (A+B+C)	U/L, elvask
	18 m ² markterrasse	Hyggeli
	2-BEDS	1 bod

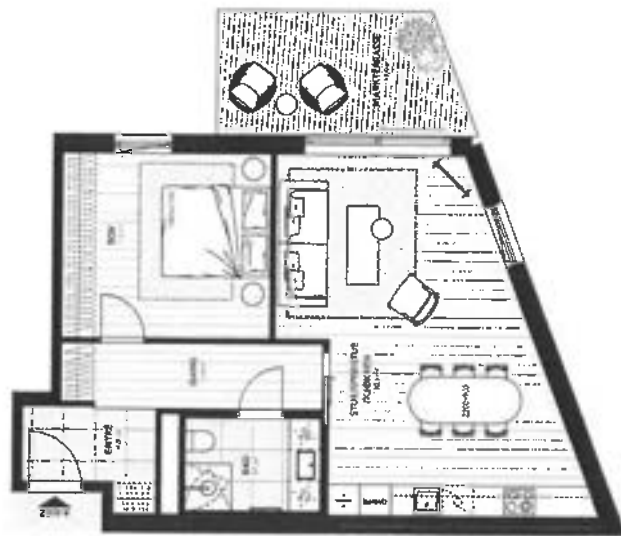


Stor 2-roms med entré med avsatt plass for garderobe. Stue/kjøkken i åpen løsning med plass for både sofa og spisebord. Fra stuen er det adgang ut til hyggelig markterrasse på 18 m². Stort soverom med plass for dobbeltseng og avsatt plass for garderobe. Moderne flislagt bad med opplegg for vaskemaskin.

SKALA PÅ A4-ARK 1:100



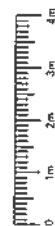
B-002



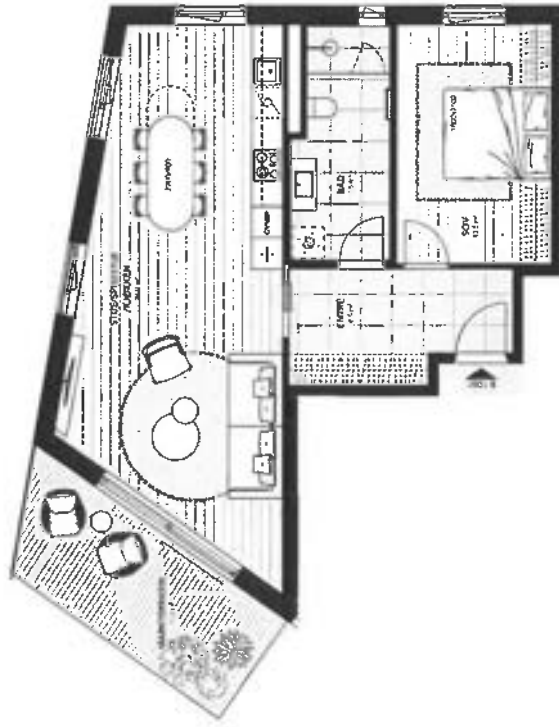
63 m ² BTA	63 m ² P-ROM	1/2 etasje
	11 m ² markterrasse	Bygg 13
	2-ROMS	1 bod

Stor 2-roms i l. underetasje med entré og gang med avsatt plass for garderobe. Stue/kjøkken i åpen løsning med plass for både sofabarn og spisebord. Fra stuen er det adgang ut til hyggelig markterrasse 11 m². Stort soverom med plass for dobbeltseng og avsatt plass for garderobe. Moderne flislagt bad med opplegg for vaskemaskin.

SKALA PÅ A4 ARK 1:100



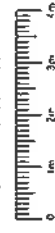
B-101



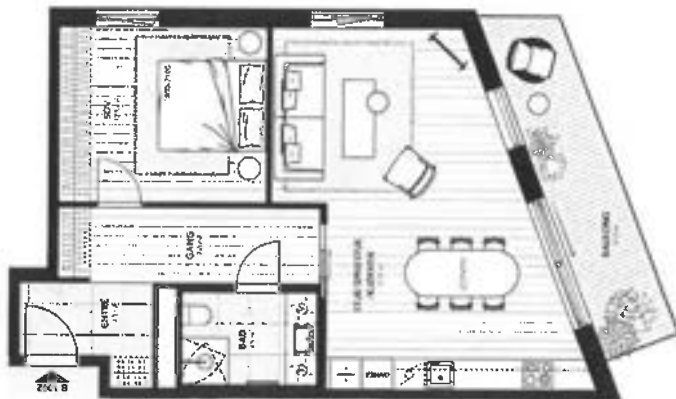
69 m² BRA	60 m² PLOM	1. etasje
	11.5 m² markerruse	Hygg. B.
	2. BALKON	1. bad

Stor 2-roms i l. etasje med entré med avsatt plass for garderobe. Stue/kjøkken i åpen løsning med plass for både sofabord og spisebord. Fra stuen er det adgang ut til hyggelig markerruse på ca. 13 m². Stort soverom med plass for dobbeltseng og avsatt plass for garderobe. Moderne flislagt bad med opplegg for vaskemaskin.

SKALA PÅ A6 ARK 1:100



B-102



63 m² BTA	63 m² p 100M	L-påseide
	12 m² markterrasser	Hyggel
	2 ROMS	1 bad

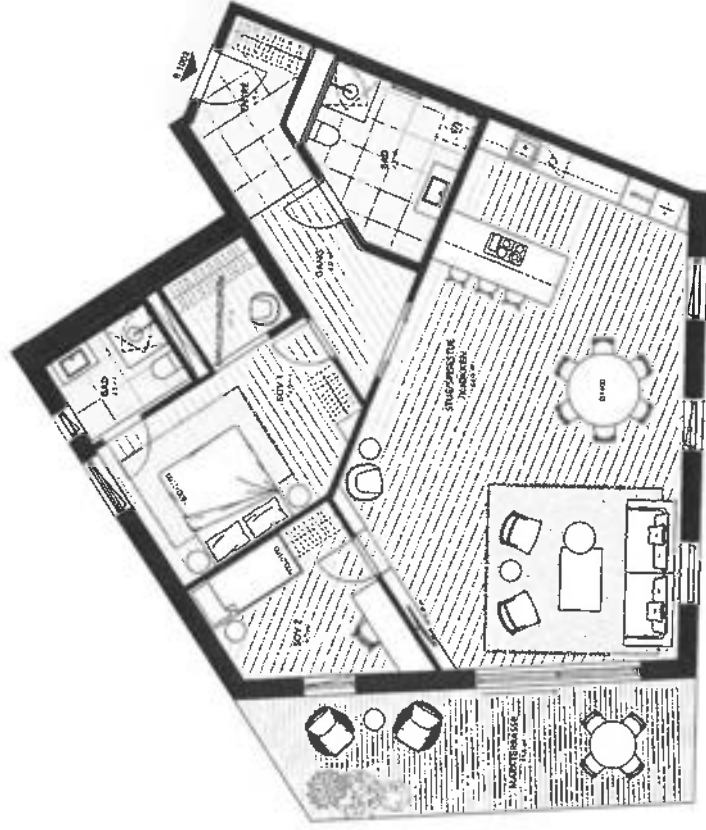
Stor 2-roms i 1. etasje med entré og gang med avsatt plass for garderober. Stue/kjøkken i åpen løsning med plass for både sofaer og spisestue. Fra stuen er det adgang ut til hyggelig markterrasser på ca. 13 m². Stort soverom med plass for dobbeltseng og avsatt plass for garderober. Moderne listlagt bad med opplegg for vaskemaskin.

SKALA PÅ A4 ARK 1:100

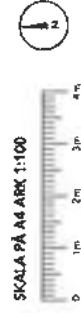


B-103

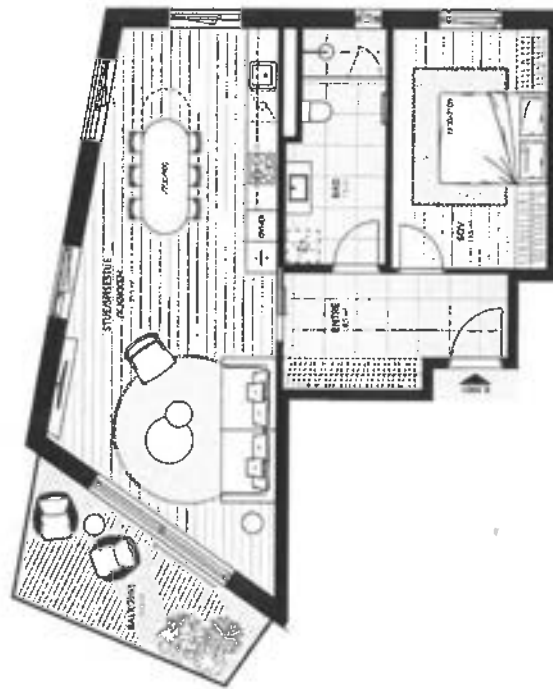
110 m ² BRA	110 m ² (2 ROOM)	1. etasje
	11 m ² markterrasse	Bygge 13
	3 ROOMS	1 bod



Stor 3-roms i 1. etasje med entré og gang med avsatt plass for garderobe. Stue/kjøkken i åpen løsning med plass for både sofa/tjerner og spisebord. Fra stuen er det adgang ut til den vestvendte markterrassen på ca. 19 m². Leiligheten får to soverom hvorav stort hovedsoverom med god plass for dobbeltseng med nattbord på hver side. Pent og moderne flislagt bad med dusj, wc, servant og opplegg for vaskemaskin.

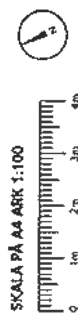


B-201

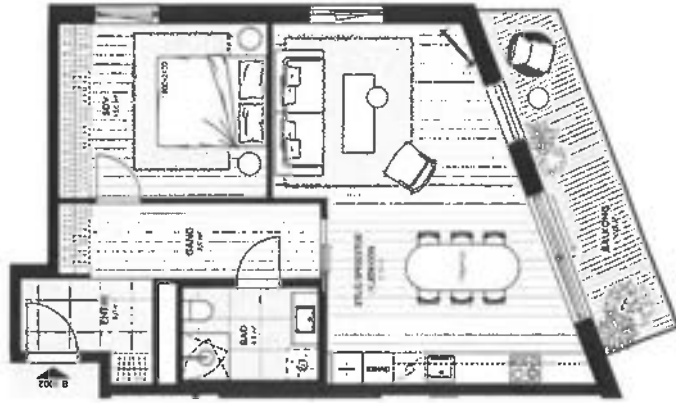


69 m² BTA	100 m² TIL KOM	2. etasje
	10 m² balkong	HyggePA
	2 ROOMS	1 bod

Stor 2-roms i 2. etasje med entré med avsatt plass for garderobe. Stue/kjøkken i åpen løsning med plass for både sofalørne og spisebord. Fra stuen er det adkomst ut til hyggelig balkong på ca. 10 m². Stort soverom med plass for dobbeltseng og avsatt plass for garderobe. Moderne tilslagt bad med opplegg for vaskemaskin.

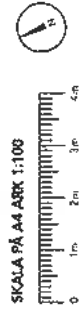


B-202



63 m ² BTA	125 m ² P-RUM	2, etasje
	12 m ² balkong	Hygge H
	2-BEDS	1 bad

Stor 2-roms i 2. etasje med entré og gang med avsatt plass for garderobe. Stue/ kjøkken i åpen løsning med plass for bade sofa/hjørne og spisebord. I tra stuen er det adkomst ut til hyggelig balkong på ca. 12 m². Stort soverom med plass for dobbeltseng og avsatt plass for garderobe. Moderne flislagt bad med opplegg for vaskemaskin.



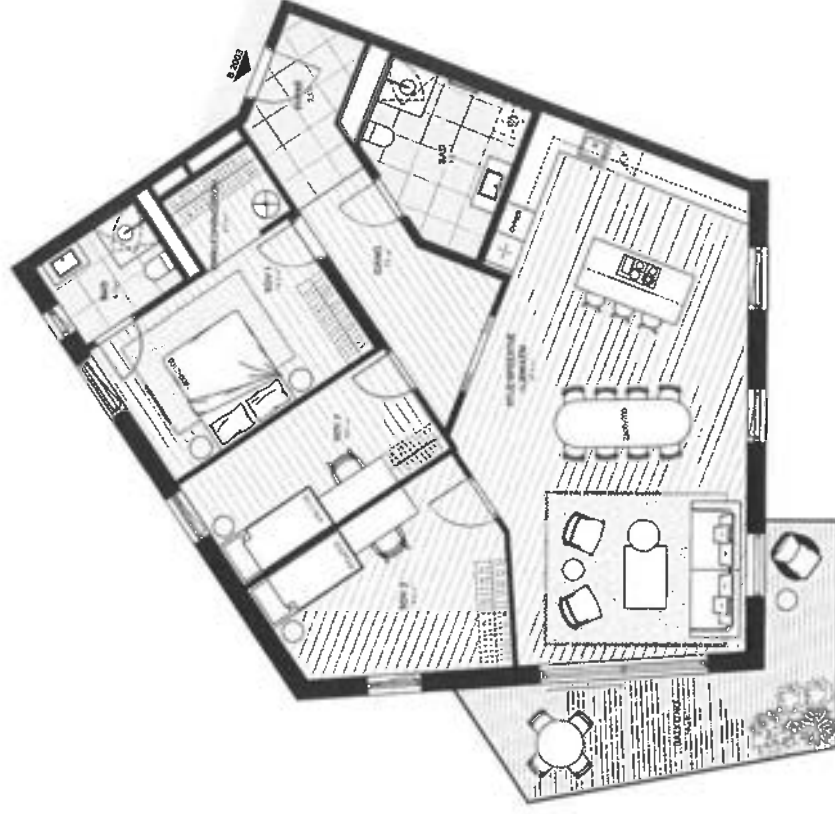
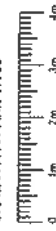
B-203

Stor 4-roms i 2. etasje med entré og gang med avsat plass for garderobe. Stue/ kjøkken i åpen løsning med plass for buele sofa hjørne og spisebord. Fra stuen er det adgang ut til den vesendte balkongen på ca. 16 m². Soverom 3 med adgang fra stuen som også kan benyttes som tv-stue. Leiligheten får to soverom hvorav stort hovedsoverom med god plass for dobbeltseng med nattbord på hver side samt eget bad og omkleddingsrom. Fra gangen er det adgang til pent og moderne flislagt bad med dusj, wc, servant og opplegg for vaskemaskin.

120,5 m² BRA	120,5 m² P-ROM	2. etasje
	16 m² balkong	Bygg B
	4-ROMS	1 bod



SKALA PÅ A4 ARK 1:100



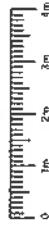
B-301



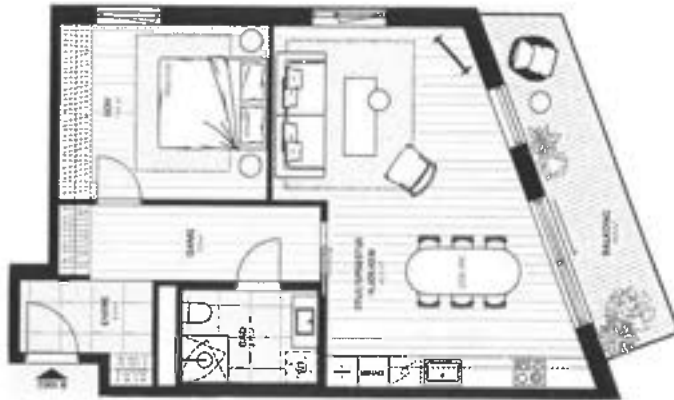
69 m² BRUKA	107 m² FLOORM	3. etasje
	10 m² balkong	Hygge D.
	2-RUMS	1 bod

Stor 2-roms i 3. etasje med entré med avsatt plass for garderobe, Stue/kjøkken i åpen løsning med plass for bade sofuhjorne og spisebord. Fra stuen er det utkomst ut til hyggelig balkong på ca. 10 m². Stort soverom med plass for dobbeltseng og avsatt plass for garderobe. Moderne flislagt bad med opplegg for vaskemaskin.

SKALA PÅ A4 ARK 1:100

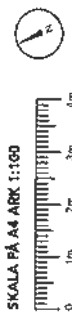


B-302



63 m ² BTA	63 m ² (1440 m ²)	1 etasje
	10 m ² badlong	10 m ² fl
	2.400 m ²	1 bad

Stor 2-roms i 3. etasje med entré og gang med avsatt plass for garderobe.Stue/kjøkken i åpen løsning med plass for både sofa/pinne og spisebord. Fra stuen er det adgang ut til hyggelig balkong på ca. 10 m². Stort soverom med plass for dobbeltseng og avsatt plass for garderobe. Moderne flislagt bad med opplegg for vaskemaskin.



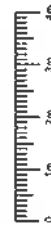
B-303

Stor 4 roms i 3. etasje med entré og gang med avsatt plass for garderobe. Stue/ kjøkken i åpen løsning med plass for både sofabarn og spisebord. Fra stuen er det adgang ut til den vestvendte balkongen på ca. 16 m². Leiligheten har tre soverom hvorav stort hovedsoverom med god plass for dobbeltseng med nattbord på hver side samt eget bad og omkleddingsrom. Soverom 3 med adgang fra stuen som også kan benyttes som tv-stue. Fra gangen er det adgang til pent og moderne flislagt bad med dusj, wc, servant og opplegg for vaskemaskin.

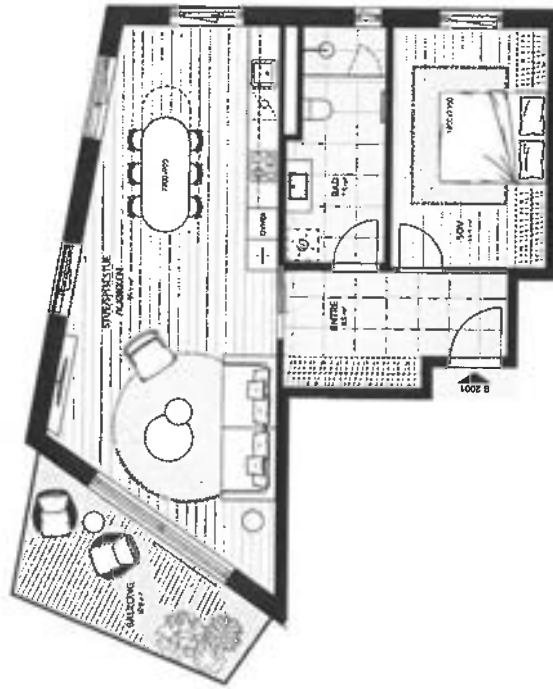
120,5 m ² BRA	120,5 m ² P-ROM	3. etasje
	16 m ² balkong	Bygg B
	1-ROMS	1 bod



SKALA PÅ A4 ARK 1:100



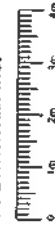
B-401



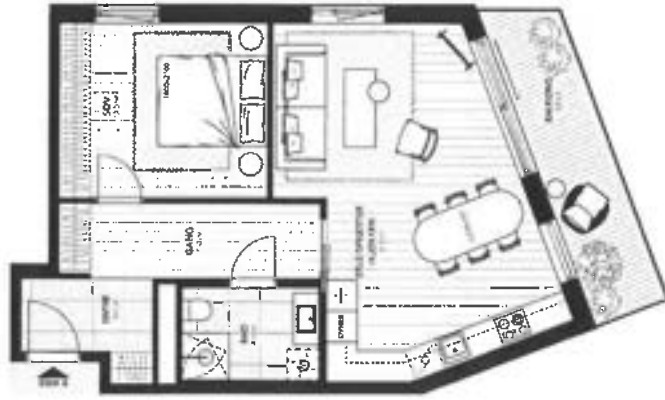
69 m² MCA	40 m² (1 ROOM)	1. etasje
	10 m² balkong	Pytt (1)
	2 ROOMS	1 bod

Stor 2-roms toppkvalitet med entré med avsatt plass for garderobe. Sluc/ kjøkken i åpen løsning med plass for både skiftekasse og spisebord. Fri stuen er del adkomst ut til hyggelig balkong på ca. 10 m². Stort soverom med plass for dobbeltseng og avsatt plass for garderobe. Moderne flislagt bad med opplegg for vaskemaskin.

SKALA PÅ A4 ARK 1:100



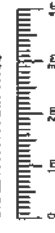
B-402



60,5 m² BTA	100,5 m² / 110,0 M	1. etasje
	10 m² balkong	1. etasje
	2.40 MMS	1. etasje

Stor 2-roms toppisilighet med entré og gang med avsatt plass for garderobe. Stue/kjøkken i åpen løsning med plass for både sofahjørne og spisebord. I trastuen er det adkomst ut til hyggelig balkong på ca. 10 m². Stort soverom med plass for dobbeltseng og avsatt plass for garderobe. Moderne flislagt bad med opplegg for vaskemaskin.

SKALA PÅ A4 A3K 1:100



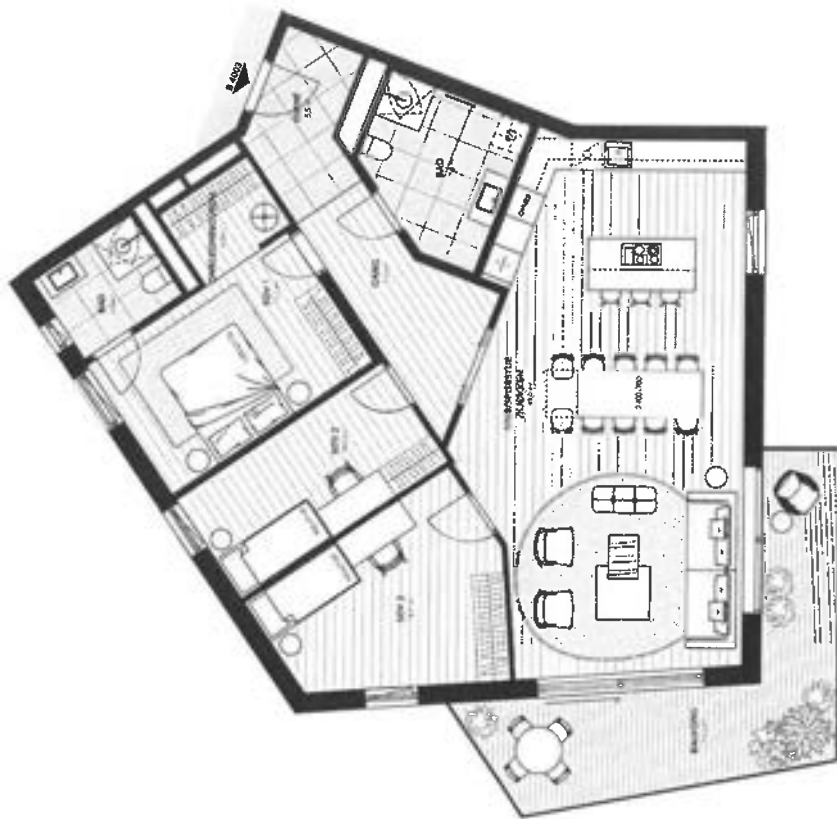
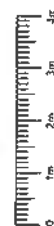
B-403

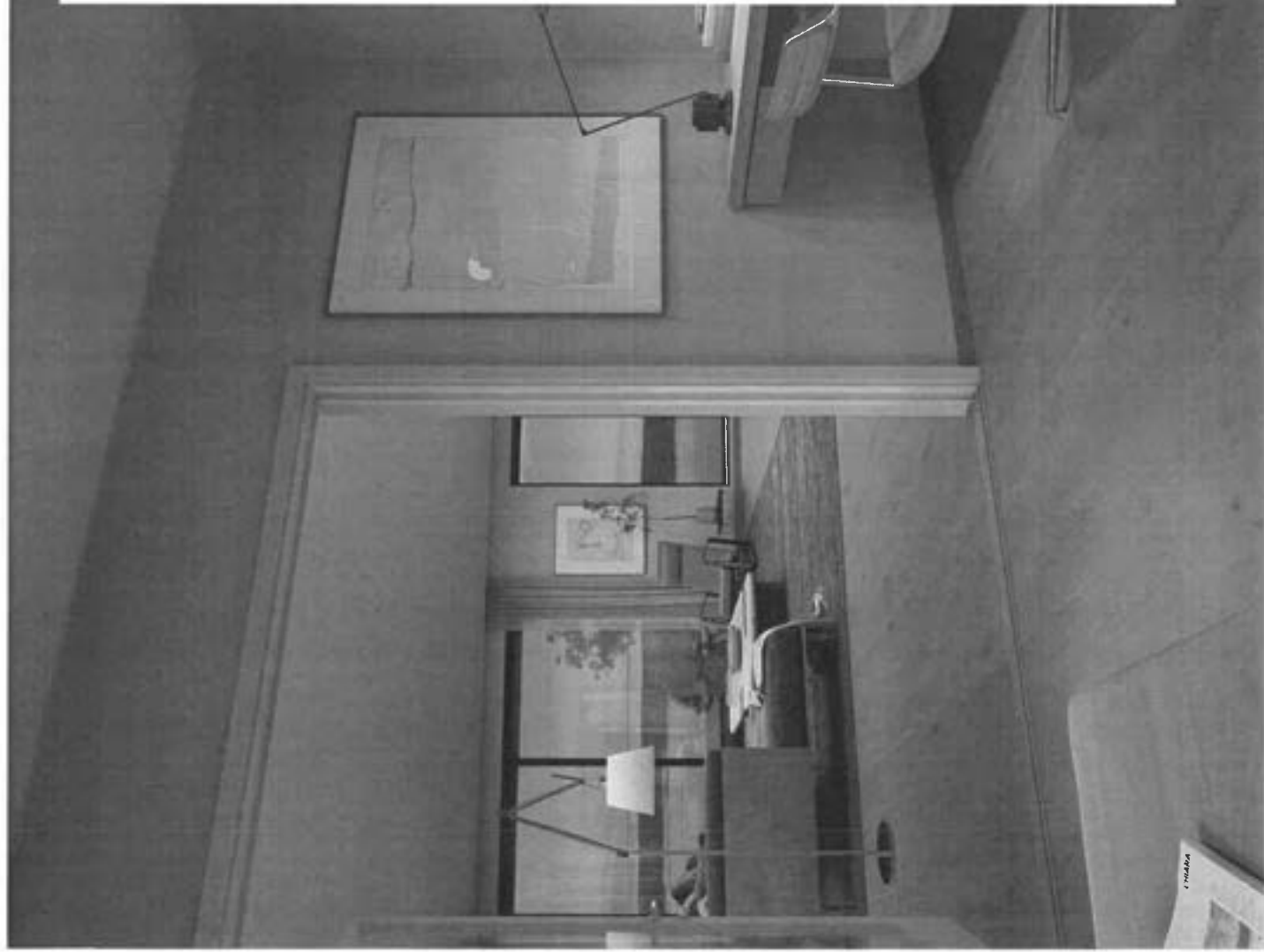
Stor 4. etasje med entré og gang. Stue/kjøkken i åpen løsning med plass for budo sofaørne og spisebord. Fra stuen er det adgang ut til den vestvendte balkongen på ca. 21,5 m². I tillegg har tre soverom hvorav stort hovedsoverom med god plass for dobbeltseng med nattbord på hver side samt eget bad og omkleddingsrom. Soverom 3 med adgang fra stuen som også kan benyttes som tv-stue. Fra gangen er det adgang til pent og moderne flislagt bad med dusj, wc, servant og opplegg for vaskemaskin.

122,5 m² BKA	122,5 m² P ROM	4. etasje
	21,5 m² balkong	Bygg B
	4-ROMS	1 bod



SKALA PÅ A4 ARK 1:100





ALTERNATIV PLANLØSNING

Alltid ønsket et rom hvor man kan trekke seg tilbake?
En løsning kan være å gjøre soverommet til en TV-stue med
glassdør ut mot stuen. I det vil skape en åpen og innbydende
atmosfære, samtidig som du kan nyte TV-underholdning
uten å forstyrre andre i huset.





VI SKAPER BEDRE HJEM

Vi tar vare på hver part i livet og i de våre kunder, ansatte og samfunnet i lokalskapet vårt hjem.

ANSVARLIGE

Vi er ansvarlige for de skapene vi bygger. For ansvar for hverandre og samfunnet vi lever i.

NYTENKENDE

Vi utfordrer etablerte sammenheng og skaper utfordringer, skapende og innovasjon i hver vår dag.

UTROLIGENDE

Vi skaper aldri et resultat på forhånd, men vi jobber hardt for å gjøre det.

Fredensborg følger en landsdekkende boligbygging og har 22 000 boliger under utvikling, salg og oppføring i Oslo, Akershus og Trøndelagregionen.

FREDENSBORG
BOLIG

KVALITETSBESKRIVELSE

TEKNISK FORSKRIFT

Leilighetene bygges etter TEK 17.

MILJØ

I et bygges vekt på å oppnå gode miljøkvaliteter i prosjektet, både ved materialvalg og gjennom utførelse. Det etterstrebes bruk av materialer og produkter som er fremstilt med forsvarelig energibruk og lav forurensning.

GENRELT

I denne beskrivelsen er overordnet og bør leses sammen med rammen og planlegging for å få et helhetsbilde av leiligheten. Se spesielt for beskrivelse av overflatebehandling av gulv, vegger og himling, samt innredning i de ulike rommene i leiligheten.

Innervegger består av stenderverk av stål, trekledd med gips som er sparklet og malt. Alle innervegger i helt konstruksjon leveres med isolasjon.

Kjøkkeninnredning leveres med minimum en skuffeseksjon med besiktsinnlegg, demping på skuffer og dører, integrerte hvitevarer. Spesifisert utrustning og beskrivelse av kjøkken vil bli utarbeidet for hver enkelt leilighet i forbindelse med tilbyggprosessen.

I himlinger leveres som sparklet og malt betong uten sylgige v-fluger eller sump gips. Hovedlig takhøyde er ca. 250 cm. Rom med downlights og eller tekniske foringer kan ha nedført gipsinnheng, eventuelt innkassing av tekniske foringer i hele eller deler av rommet. Både nedført gipsinnheng og eventuell innkassing leveres sparklet og malt. I rom med tekniske foringer kan takhøyden være minimum 220 cm. Det tas forbehold om endelig plassering og størrelse av sjakter.

Vinduer, markertasse og balkongdører leveres med overgipsplatt. I stort innvendig og flerdørlid til arkitekts fargevalg utvendig i lakkfarge, innledning og slagretning avhengig av hvilke tekniske krav de enkelte vinduer og dører har, berunder i forhold til støy, brannklass, osv. Vindusretninger samt vindu- og dørplassering kan utvikles fra planløsningene, som følge av bl.a. berusskultur og den arkitektoniske utformingen av bygget. Det kan forekomme nivåforskjeller mellom rom, og fra innvendige arveker til markertasse og balkong. Vinduerne vinduer isolerer langt bedre enn eldre vinduer, noe som fører til at vinduene blir kaldere på utsiden fordi varmen ikke trekker ut. De kalde utvendige flatene kan gi kondens på utsiden av vinduet.

Innventiler, dører med modell Sverthor stable, i farge NCS S 0500. N klassisk hvit. Det leveres fôr-rikonulite hvite foringer og gjenreter. Spikerhull sparkles og malfes. Dørrerskall og feluser i tilsvarende farge som parkett. Dørrerett i berstet stål. De fleste dører leveres med fôr-terkler for å sikre lufta renning gjennom leiligheten slik at ventilasjonsanlegget fungerer optimalt.

Singel til vinduet, terrasse- og balkongdører leveres i berstet, sparklet og malt. I rom med parkett blir det levert feluser i tilsvarende farge som parketten. Sydlige innledning av gulvlis.

I himling, dører og vindusdekluser leveres i farge NCS S 0500 N klassisk hvit.

Det leveres ikke garantert beskap eller klasser i rom der er ansett plass til garantert venting og på soverom.

Det gis ikke garanti mot kvistgulling på fabrikkkvalitetsprodukter. I tillegg leveres byggeringene. Det må påregnes noe byggestøy etter overtakelse.

THEALUS OG ENDRENGSMILJØETTER Kjøpere får anledning til å sette sitt personlige preg på leiligheten gjennom tilvalg. Kjøper vil få anledning til å gjøre tilvalg i henhold til prosjektets tilvalgsrom med tillegg i pris. I tillegg til den generelle tilvalgsrommen, er det utarbeidet to tilvalgskonsepter for de som vil sikre en gjennomgående helhet i leiligheten når det kommer til farger og materialvalg. Oversikt over tilvalg, hvilke kostnader som vil påløpe og friet for beslutning vil bli oversendt etter at arbeidene er igangsatt. Tilvalg gjøres gjennom en digital plattform. Alle leilighetskjøpere vil få muligheter til personlig tilvalgsrom med prosjektets egen kundeneid.

Kjøper vil også ha anledning til å bestille endringer utover prosjektets tilvalgsrom med tillegg i pris. En endring skilles seg fra tilvalg ved at dette er endringer forandringer i boligen som medfører endring i tegning og teknisk underlag. Eksempel på endring kan være flytting av vegger eller dører. Endring kan også være andre bestillinger som ikke følger prosjektets tilvalgsrom.

Ønsker om endringer kan medføre at selger, totalentreprenør, tekniske konsulanter og/eller arkitekt må vurdere ønskene. Kjøper må dekke kostnadene for disse vurderingene. Uavhengig om endringene blir bestilt eller ikke. Dersom endringer kan gjennomføres må disse prises i hvert enkelt tilfelle, og godkennes av entreprenør, alle lang tid forvelet. Kjøper må dekke kostnadene knyttet til endringer. Kostnader skal blant annet dekke utarbeidelse av prisbilud, omprosjektering, oppfølging av tegninger, oppfølging og koordinering på byggeplass m.m.

Disse endringene medfører arbeid i flere ledd, og kostnaden kan derfor bli betydelig.

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjont med delvis serieproduksjon i form av systemisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir noen begrensninger for hvilke tillegg og endringer som kjøper kan forvente i f.eks. gjennomført, og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles. Endringer kan ikke gjennomføres dersom det berører rammetilførselen eller gir forsinkelser i prosjektet. Kjøper kan heller ikke kreve endringer som utgjør mer enn 15 % av avtalt kjøpesum. Det vises også til bustidspåføringslova § 9.

Etter igangsetning vil det bli satt frister for tilvalg og endringer. Fristene som oppgis er endelige, og kjøper er selv ansvarlig for å bestille bestillinger innenfor de gitte frister. Oversikt over frister vil leiligheten bli levert i henhold til prosjektets kvalitetsbeskrivelse og standard leveranse.

Tilvalg og endringer avtales mellom kjøper og prosjektets kundeledelse. Fakturering av tilvalg og endringer skjer etter at tilbyggprosessen er avsluttet, og skal være innbetalt til møbler for overtakelse. Kjøper kan kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av tilvalg og endringsarbeid.

Dersom kjøper ønsker å gjøre endringer i prosjektets standardprodukter (for eksempel kjøkken), vil uttrekkskummen være kostpris (mensynat rabatter), og dørreter inntrukket påslag. Som følge av rabatter og påslag kan uttrekkskummen være betydelig lavere enn vilende hullskrift.

I det kan ikke påregnes at totalentreprisen vil kunne set a monter eventuelt leveranser som kjøper bestiller på egen hånd for overtakelse. I dersom kjøper trekker ut leveranser som er nødvendige for a få fullstendig brukstilstand, som for eksempel helt kjøkkenet, må selger etablere en minimumsløsning (flybokskenen el.) for kjøpers regning.

Vare priser på tilvare og endringer gjenspeiler erfaringspriser, individuelle pristilbud fra leverandører, konsultanter og egne arbeidere.

Sammenligning av priser man får oppgitt i budikk for tilsvarende vare blir tilsvarende da monteringen, tilpassing, transport, vask, entrebudsbeholdninger, koordinering, kvalitetskontroll etc. ikke er medregnet i budikkens utslagspris.

TEKNISKE ANLEGG

PORTTELEFON

Det leveres et digitalt portsystem fra Dølgro med touchskjerm og videooverføring. Systemet er koblet opp mot beboers mobiltelefon eller nettbrett og man åpner døren direkte fra en av disse enhetene. Det vil være muligvis for a bestille touchskjerm fra Dølgro til tilleggpris som tilvalgt.

ELEKTRISK ANLEGG OG SMARTHUS

Det legges opp skjult elektrisk anlegg, med innleide, hvide brytere og konaktorer i minimalistisk design. Automatikkingen i eget skiftingskap med overbelastningsvern og jordfeilvarslingsskabel/bryter, plasseres i tillegg eller i felles trappeoppgang. Endelig plassering av skiftingskap besluttes av selger under detaljprosjekteringen. I hovedskiftingskap og malere i felles teknisk rom eller i trappeoppgang.

Det leveres downlights i entre, gang og på bad. Antall og plassering vil variere for de ulike leilighetene. Det vil bli utarbeidet spesifiserte elektrisningsringer for hver enkelt leilighet i forbindelse med tilbyggprosessen. Det finnes noen bevaringsverdige fur plassering av downlights, herunder plassering av eventuelt speilbryterbryter og ventilasjonsanlegg. Under dører av overkapene på kjøkken leveres det belysning. En utvendig lampe og en enkel stikkontakt per leilighet på markert plasser/balkonger. Det elektriske anlegget leveres etter NFK 400.

Det vil bli installert et trådløst styrings-system i alle leiligheter, type Xcomfort. Trådløse brytere og termostater kobles til bryttere og varmestyrer.

Dette gir fleksibilitet i forhold til plassering, montering av brytere. Alle brytere (foruten lys over speil på bad) er dimmbare. Ved installasjon av Xcomfort leveres en gateway (brillette) som gir ut lys og varmestyrer kan styres via en app på mobile enheter (telefon eller iPad). Xcomfort er kompatibel med andre DIY (do it yourself) plattformar som Google Home, Apple og Amazon. Dette gjør det enkelt og integrere egne løsninger med systemet slik at du enkelt får samlet og styrt alle funksjoner fra en og samme app.

I dersom kjøper ønsker, kan brytere (dimmere og termostater) leveres utvendig, slik at kjøper selv kan velge ønsket plassering.

TV BREDBAND

Det leveres et slikt, komplett data- og TV-punkt i stue. Opplegg og tilkobling bestilles av utbygger. Selger tar i tillegg til rom pålagt bindingstid for TV/bredband.

SANITÆR, INST./HØRRELEGG

Alle vannledninger til tappesteder og rør i rør-system. Plassering av rør i rør koblingskap til den enkelte leilighet besluttes av selger under detaljprosjekteringen. Kjøper må være klar over at skapet må plasseres slik at det er lett tilgjengelig for avstengning av vann dersom en lekkasje skulle oppstå. Det monteres uttreps blandebatterier på bad og kjøkken, opplegg for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk og for vaskemaskin på bad.

BRANN

Det monteres røykvarslere og leveres brandsløkkapparat i henhold til forskrift. Spørsmålene eller vannutløsningsapparat for leiligheter, tellersaker og eventuelt markert plasser/balkonger i henhold til gjeldende krav.

OPPVARMING OG TAPPEVANN

Leilighetene oppvarmes med vannbåren gulvvarme, med individuell forbruksmåler plassert i fordelerskap i hver leilighet. Plassering av fordelerskap avtales under detaljprosjekteringen. Det leveres ikke oppvarming på overrom og bad. WC og vaskerom. Det leveres egen vannmåler for vann i oppvask til hver leilighet. Alle målere er tilknyttet for fjernlesing.

Det planlegges for installasjon av energivinner med varmepumper og varmestener i prosjektet, energibremene vil leses og driftes av Statun AS.

VENTILASJONSANLEGG

Radonsonde installasjon med varmingsvarmning. Det leveres separate ventilasjonsaggregater plassert i hver leilighet. Aggregatene plasseres enten i tak, i gang, entre eller i tillegg i kjøkkenet.

Aggregatene utføres, plassering avtales under detaljprosjekteringen.

BYGNING

LIVING

Alle byggkonstruksjoner er av tre, betong og stål. Fasadene av tre med stående furakledning i ulike bredde dimensjoner, etter arkitektens material- og fargevalg. Vindussmyg utføres i samme furakledning som fasadene. Yttertak med sedumdekke over taktekking.

BALKONER OG MARKTERRASSER

Trykkinpregnet terrassebord 28 x 120 mm på markert plasser og balkonger. Glassrekkverk på balkonger. Totalhøyden på balkongrekkverket varierer avhengig av forskriftskrav. Dekkeforbakt i kobberutførsel. Balkonger uten overhengende balkong for glassbalkongen over balkongen. Markert plasser og balkonger er i utse som utvendig konstruksjon slik at mindre ansamlinger av vann og drypp fra overhengende balkonger må påregnes.

POSTKASSER

Postkasser og planlagt montert ved inngangsparti, endelig plassering avtales under detaljprosjekteringen.

TRAFEDNINGSKOR

I hovedinngangsdør med dørautomatikk i glass/aluminium i henhold til arkitektens fargevalg.

TELLESANLEGG

1. TOMHUS

Tomhusplan for felles utemåte på fjordkanten er innlagt i prospektet, og vil bearbeides videre under detaljprosjekteringen og er ikke a anse som bindende for selger. Utforming og materialvalg blir

levert i henhold til endelig godkjent uionhusplan.

Det vil bli opparbeidet felles oppholdssoner med bl.a. grillplass, pergola og lyseggel sittegruppe. I tillegg parkerter og sandkasse for de minste. Forøvrig leveres generelt beplantning med trær, løkkes busker, klatreplanter og egne dykkasser. Uvending beplantning med lysensor på fellesarealer. Blom av pallerter og hamp ved inngangspassadene. Det leveres to frøstørre ukrutner på terrong og en på tak på hvert bygg. Endelig plassering av haker under de allprøssjekteringen.

GARASJEANLEGG

Garasjport med motordrift "hurd" smart system eller tilsvarende løsning med skilteknologi eller app med automatisk åpning for inn-utkjøring. Innkjøring med plass til 1 bil i bredden. Snøsmekkenlegg i hjalspor i nedkjøringsrampen frem til garasjeport.

Betongoverflater i garasjekjeller støvbindes. Skjelder vil forkomme. Asfalt- eller betongdekket i garasjekjeller og øvrige rom i kjeller. Garasjeanlegget blir avrøkkventilert uten oppvarming. Kondens vil kunne forekomme i garasjeanlegget under visse forhold. Minimum takshøyde i kjelleren i garasjeet blir 2,10 cm. I områder med tekniske foringer langs vegger el., dvs. innen kjelleren, kan takshøyden bli lavere. Tekniske installasjoner foringer blir synlige i himlingen. Ureddet på parkeringsplass vil være minimum 250 cm. i forbindelse med de allprøssjekteringen kan løsningen av parkeringsareal bli endret.

FELLESAREALER OG TRAPPAROM

Det leveres flis på gulv i fellesområder av typen Norr 20. Mørke, farge: R1105. Na, eller tilsvarende i etasje og ned til underetasje.

Relegge eller bytte: Trapper og felles gangsoner fra 1. etasje og opp til 4. etasje.

Vegger i betong skal være støvbundet i kombinasjon med spiler og møke vegger i henhold til arkitektens fargevalg i nedside trapp møke. Tekkvekk og spiler i lakkert/malt skal eller aluminium med handeler i ek.

TELES

Hvis fra garasjeanlegg innstigningspart og opp til alle fellesplasser. Adkomst til badet i ligger i kjeller via hals i trapp.

SYKKELPARKERING

Det leveres sykkelstativ i kjeller og det er avsat plass til lastesykler i kjeller. Nor sykkelparkering på utvendig fellesareal.

BADER

Bader i garasjeanlegg utføres med nedtrekksvegg. Bader leveres ventilt og temperert vegger leveres av brann tekniske årsaker ikke i full høyde til himling. Dør leveres forberedt for henging. Miljøvennlig epoxy eller tilsvarende på gulv i baderom og tekniske rom.

Det kan forekomme tekniske installasjoner i badet i ventilasjonsrør eller lignende. Bad i kjeller egner seg kun for oppbevaring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktighetsendringer.

BETTING

Det leveres et baderom i garasjekjeller med varmt- og kaldt vann samt utslagsask. Endelig plassering bestemmes under de allprøssjekteringen.

LANSERING

Det planlegges for et nakkelfritt lysesystem for hovedinngangsdører, fellesarealer og fellesplasser.

I hovedinngangsdøren leveres et belysning fra Døgn med brikke eller appstyrt belysningssystem. På innvendige inngangsdører er det planlagt levert et smarte system, med adkomst via kort/brikke eller mobil. Til fellesplasser leveres Yule dørmat i 3, med adkomst via kade, brikke eller mobil.

Valg av leverandør, produkt og endelig løsning besluttes under de allprøssjekteringen.

RENOVASJON

Det vil bli levert nedgravede avfallscontainere som er planlagt plassert som anvis på uionhusplan. Det tas forbehold om endelig plassering og løsning.

ØVRIGE OPPLYSNINGER

AREALANGIVELSE

Arealer per bolig framkommer i vedlagte prisliste. Arealet er angitt i kv. som brukes av BUA) og PAROM. BUA er fellesplassens areal innvendig inkl. ved boligens omstattede vegger. Inklusive innvendige vegger, bad og sjøker, men ikke med trekket yttervegger. PAROM er BUA fortrukket eventuelle sekundærrom (bad e.l.). På plantegningene er det angitt romareal, som er retningsledet for omstattede vegger for det enkelte rom.

Arealer for fellesplasser, markert assen og bølkonter er angitt som nøyaktig som mulig. Selger tar forbehold om mindre avvik blant annet som følger av utbrytninger og forutatt på tegninger og ut prosjektet per i dag ikke er detaljprosjektet.

Det vil også forekomme rørforinger og sjøker i fellesplasser som ikke er vist på tegning. Eventuelle mindre avvik gir ikke kjøper rett til å kreve prisavslag. Selger skal informere kjøper dersom det oppstår vesentlige avvik.

FDV DOKUMENTASJON

Til hver felleshet vil det nedfølge FDV. Dokumentasjon (Forvaltning, Drift og Vedlikehold). I tillegg vil det frenges hvilke materialer, produkter, leverings mv. som er benyttet i fellesheten i tillegg til oversikt over kontaktpersoner/firma som har vært ansvarlig for prosjektets ulike arbeider.

GENERELLE FORBEHOLD KNYTTET TIL UTVALGT SEN AV PROSJEKTET

Alle opplysninger om felleshetene og prosjektet for øvrig er derfor gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige i forbindelse med nærmere detaljering av prosjektet og felleshetene, herunder som følger av pålegg fra myndighetene eller tiltak for å tilfredsstille aktuelle forskrifter. Generelt står utbygger fritt til å velge løsninger i den grad det ikke forringer standarden på prosjektet.

Selger har videre rett til, uten at kjøperen kan kreve endring i pris, å foreta mindre endringer i oppgitte spesifikasjoner, produkter og beskrivelser som anses hensiktsmessige og/eller nødvendige, og som ikke forringer prosjektets eller felleshetens kvalitet og funksjon i vesentlig grad.

Selger forbeholder seg også retten til å bestemme endelig utforming av utomhusanven, fellesarealer og materialvalg i og på bygningene.

Det presiseres særskilt at salgsprospektet ikke er bindende for detaljutførelse og farger av leilighetene eller prospektet for øvrige opplysninger gitt i salgsprospektet kan fravikes dersom selgeren anser det nødvendige eller ønskelige, men endringene skal ikke ha innvirkning på forutsatt standard.

Det gøres oppmerksom på at perspektivet uten husplan, plantegninger og bilder i perspektivet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, dør- og vindusutførelse, innredning, belysning og arkitektoniske detaljer m.v. som ikke inngår i leveransen. I byggestandard som leveres fremgår av kvalitetsbeskrivelsen og romskjema i prospektet.

På de enkelte plantegningene er det vist forslag til plassering av møbler, utstyr og hvitevarer. Det samme gjelder gjerdeforhåndsregning i entré og på soverom, vaskemaskin på bad og stiplede løsninger. Forslagene er kun av illustrativ karakter og månt som eksempler.

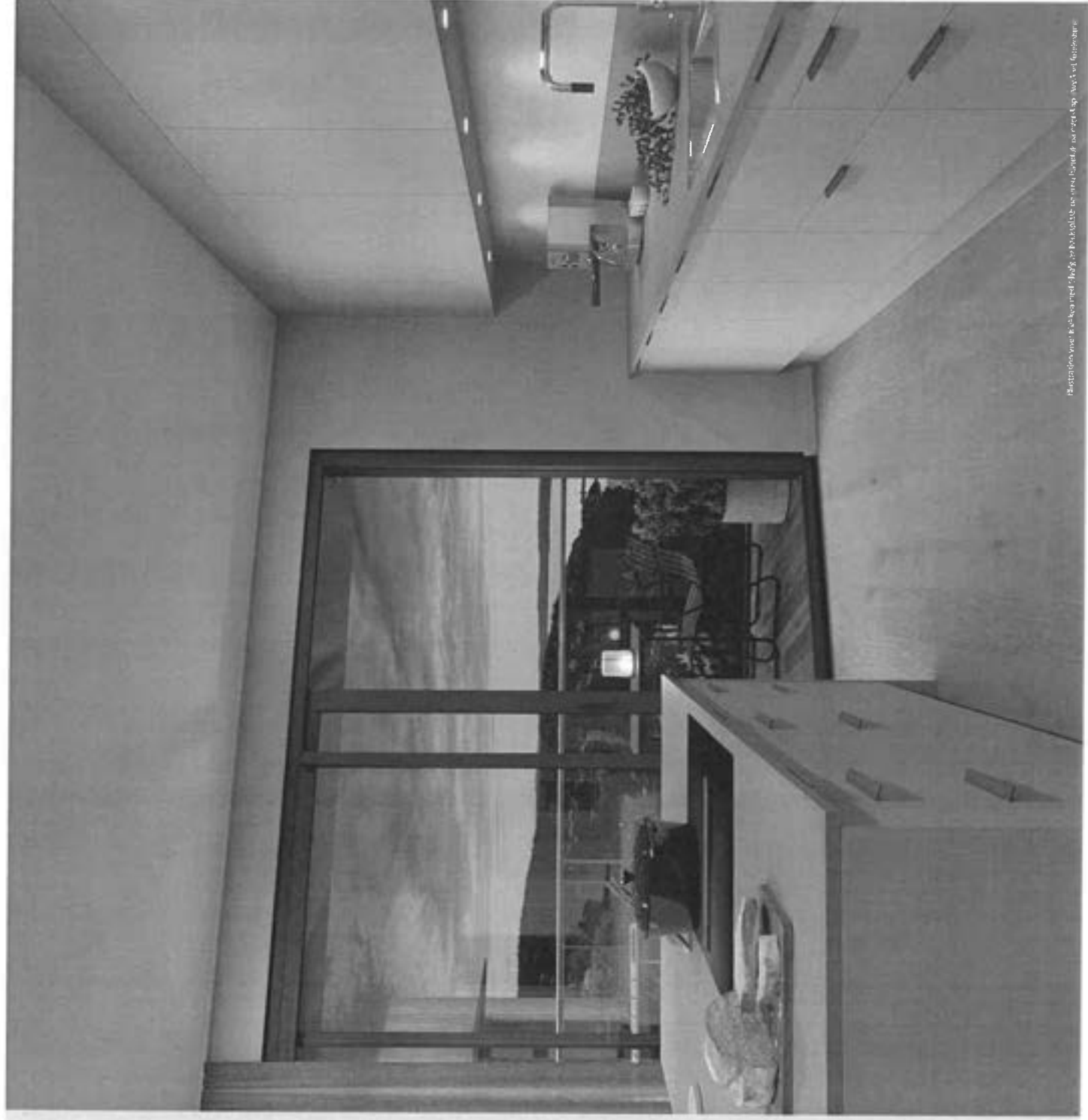
Den foreløpige utenhusplanen er kun ment som en illustrasjon av standard og funksjoner. Det ferdige produkt vil kunne avvike fra illustrasjonen uten at dette gir kjøper rett til å kreve prisavslag.

Det kan forekomme målestokkavvik ved trykking av salgsmateriale, og prospektet må derfor ikke brukes for nøyaktig måling. Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner kan bli endret.

Dersom det er misforstått mellom kvalitetsbeskrivelsen, romskjema og tegninger, skal kvalitetsbeskrivelsen, romskjemaet frem.

Det tas forbehold om skrive- og trykkekall.

Oslø, 21. mars 2023



INFORMASJON TIL KJØPER

MEGLERBESCHUTTSNUMMER

133-23-68X05

ettergjærsed. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med denne.

GENHJØR OM PROSJEKTET

"Fjordthøyden" ligger i nærområdet til på en høyde ved fjorden. Nærhet til skog og sjø, men likevel sentralt på Nesodden. Kort vei til barnedager, skoler, butikker, bibliotek, baker og kafé. Området har et velutviklet kollektivnett, herunder bl. a. hurtigbussen som tar deg til Akers Brygge på 23 minutter.

Boligene ligger rundt innvest og nyter godt av den horfuge, etniskmessige, fjerne men på "Fjordthøyden" og rett den vakre utsikten over Oslofjorden

FJORDTHØYDEN

Fjordthøyden er planlagt å bestå av 30 leiligheter, over fire etasjer, fordelt på to bygger (Bygg A og B). Bygg B har i tillegg en underetasje i skruende terreng. Det vil bli etablert et felles underjordisk garasje- og lastanlegg, samt inn- og utvendige fellesarealer. Prosjektet er planlagt solgt i to eller flere salgstrinn. Leilighetene spenner fra 2- til 4 (5) roms og vil variere i størrelse fra cirka 40 til 141 m².

Det er aktuelt A-1 ab som har tegnet prosjekten.

EIENDOMMEN

Byggen skal oppføres på regulert område B3, på gnr. 1 og bnr. 721 i Nesodden kommune. Eiendommen har et samlet tomteareal på cirka 2 300 m².

Eiendommen er regulert til bolig- og leilighetsbyggelse, dette følger av detalregulering for Hjørnegravveien 15 med tilhørende buseiendomme, planid: 20200218, vedtatt 11 april 2023. Kopi av detalregulering kan fås på

SEILHET

Solger og kjøper har et felles ansvar for Eiendommen er Hjørnegravveien 15 AS, org.nr. 922 272 002, som er et selskap 100% eiet av Fredensborg Bolig AS. Fredensborg Bolig AS, org. nr. 919 196 216, skal lede prosjekteringen.

Solger står fritt til å overdra sine rettigheter og forpliktelser, etter meravtale av alle til annet selskap innenfor samme konsern eller annet selskap som kontrolleres direkte eller indirekte av de som i dag kontrollerer solger. Med overdras menes enhver form for overdragelse. For overdragelse til andre enn de heravtalte subjekter må kjøper samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

ENTREPRENØR

Entreprenør er ikke bestemt.

AREALER OG PRISER

Arealer og priser per leilighet og diverse øving informasjon fremkommer av den til enhver tid gjeldende prisliste. Salgsprisene på solgte leiligheter kan ikke justeres etter avtaleomgåelse. Solger står fritt til å endre prisene på usolgte leiligheter, parkeringsplasser og boder.

EIERSKASTANSAMLET FJORDTHØYDEN

Leilighetene er planlagt organisert som et et selskapsassament etter Eierkastsloven av 18. juni 2017.

Som selskapsassament er eierskapsassamentet vil kjøper bli selskapsassament med tilhørende enerett til bruk av sin bosted. Selskapsassamentet felles bruktrett til samrøst fellesareal.

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for Selskabet Fjordthøyden. Vedtekterne regulerer forholdet mellom selskapsassamentet, herunder ansvar for drift og vedlikehold samt fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader. Utkast kan fås ved henvendelse til megler. Solger tar forbehold om endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtagelse, jf. også forbehold om innendingsvis i utkastene til vedtekter. Kjøper plikter å rette seg etter vedtekterne.

Selskabet tar sikte på beslutning om det skal utarbeides husordens-/risikoregler for selskabet.

PARKERINGSPASSER OG BODER

Det vil bli oppført et underjordisk garasje- og bodanlegg over et plan. Anlegget vil være felles for alle leilighetene, og er planlagt å bestå av 30 parkeringsplasser, 30 boder, sykkelparkeringsplasser, lastesykkelplasser, tekniske rom, m.m.

Det følger ikke med parkeringsplasser til leilighetene. Parkeringsplasser kan kjøpes til fast pris, se prisliste.

Det vil være mulig å besille ledestasjon til ellul som tilvalg. Det vil kunne være bygrensninger på antall ledestasjoner og kapasitet som kan leveres. Alternativ kan det bli levert et fellesbøli ledesystem som fordeler tilgjengelig effekt slik at flere kan få ledemulighet.

Det følger med én sporstod til hver leilighet enten i leiligheten eller i bodanlegget i garasjekjeller. Størrelsen på boden vil avhenge av størrelsen på leiligheten, og om det er bod i leiligheten eller ikke. Areal på bod i kjeller vil være bl.a. min. 5,0 m² (leilighet over 50 m² BRA) og min. 2,5 m² (leilighet under 50 m² BRA) fra utleitet areal av eventuell

innvendig bod i leiligheten. De fleste bodene er planlagt etablert under bygg A, beboerne i bygg B må derfor påregne adgang til egen bod via oppgang til bygg A eller garasjeanlegg.

Solger står fritt til å forlede parkeringsplasser og boder i forbindelse med overtagelsen.

Det er etter offentlig krav tilrettelagt for parkering for selskapsassament med nedsett funksjonsevne i garasjeanlegget. Eventuelle kjøpere av parkeringsplasser som får tildelt slik tilrettelagt parkeringsplass uten dokumentert behov må i tillegg til vedtekterne akseptere at styret pålegger å bytte plass dersom det kommer beboere med nedsett funksjonsevne som kan dokumentere behov for HC-plass og som er en annen parkeringsplass.

Solger inneholder seg retten til å bestemme utforming og plassering av parkeringsplasser og boder, samt avgiore endelig organisering. Boder og parkeringsplasser planlegges etablert som tilleggsutvalgt til den enkelte seksjon.

Solger vil beholde eiendomsretten til og fritt disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser og boder herunder ved utleie eller salg til andre enn seksjonene på Fjordthøyden

Parkeringsplasser og boder er ikke ferdig prosjektert. Solger tar derfor forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige, herunder endring av antall parkeringsplasser og boder, samt plassering og utforming av parkeringsplasser og boder.

FELLES UTOMRUKSARFALER OG MARKETTERPASSER

Utombusarar ver vil være fellesareal for alle beboerne og vis av samlet. Marketerpasser er planlagt organisert som tilleggdel til seksjonene, alternativer som tilleggse brukare eller vedtaksdelene, brukarene. En forebygg utombusplan er innatt i prosjektet.

Kostnader til drift og vedlikehold av utombusarealene vil bli bistøtt via felleskostnaderne til samlet.

LEIE TIL LEI

Solger har et konsept som heter Leie til eie. Dette gir boligkjøpere mulighet for å leie sin bolig i inni tre år med kjøpsrett, men ikke plikt å eie i perioden. Det vil bli tilbudt et budsjett anbud leiligheter med Leie til eie kontrakt i prosjektet. Kontakt megler for ytterligere informasjon om Leie til eie konseptet.

FORBEHOLD KNYTTET TIL ØRGANISERINGEN

Solger forbeholder seg retten til å bestemme endelig organisering for fjordhytten, herunder antall seksjoner/andeler, type seksjoner/andeler eller borettslag, organisering (borettslag/synsamle eller borettslag), organisering av utombusarealer, antall samlet/borettslag, representasjon og størrelse på samlet/borettslag m.m. Videre forbeholder solger seg retten til å foreta oppdeling av parase- og borettslag som egen eller flere eiendommer, eller ved at det etableres fellesareal eller vedtaksdelene brukarene, fremfor tilleggse tilleggdelene til seksjonene. Videre tas det forbehold om at gjenst- og borettslaget kan bli seksjonert, og at parkeringsplasser og bokst- kan bli organisert som næringsseksjoner i et overlappende eiendomsseksjonens borettslag. Solger forbeholder seg retten til å gjennomføre prosjektet i flere byggetrinn, foreta fornyingsarbeider, fraktdelene til av eiendommen.

BYGGETID - ANTATT TIDSPUNKT FOR OVERTAKELSE

Kommunikasjon for fjordhytten forventes sendt til kommunen i høst av 2023. Solger tar sikte på fysisk oppstart av grunnarbeider 3. kvartal 2023. Byggetiden for Bygg A og B er forventet å være cirka 16 til 20 måneder fra fysisk oppstart av grunnarbeider.

En senere igangsettning og/eller en senere byggetid enn forventet kan medføre en senere overtakelse. Ferdigliggelse av utombusarealer tilknyttet bygginge vil kunne bli utført etter overtakelse, blant annet avhengig av arkitekten.

Etter at solgers forbehold er bortfalt skal solger skriftlig meddele til kjøper dokumentasjon ferdigliggelse dato. Solger kan kreve overtakelse inni tre måneder for den opprinnelige ferdigliggelse datoen. Solger skal i sin full skriftlig væste kjøper om ny ferdigliggelse dato senere to måneder for en eventuell ny dokumentasjon ferdigliggelse dato. Ved forsinkelse berregnes det dagmølt fra den nye ferdigliggelse datoen. Det eksakte tidspunktet (kløkketett og oppmøtsett) for overleveringen skal gis med minst 14 kalenderdagers varsel, dersom dette ikke er varslet på et tidligere tidspunkt.

GENERELLE KORREKTJOLD KNYTTET TIL PROSJEKTETS GJENNOMFØRING

Solger tar forbehold om rummedlignelse og lignelse tilleggdelene for prosjektet, herunder at tilfollene blir gitt uten vilkår eller krav om endringer av vesentlig betydning for prosjektet og de enkelte leilighetene

Solger tar forbehold om 60 % solgte leiligheter bli trekkert i prislisten (Bygg A og B), og åpning av byggetid

Solger tar forbehold om tilfredisstillende kontrakt med entreprenør.

Solger tar forbehold om at solgers styre beslutter byggestart.

Solger nå samst innom 15. oktober 2024 på skriftlig underretning til kjøper dersom ovennevnte forbehold påberopes og kjøpskontrakten kanselleres.

Solger tar for øvrig forbehold i prosjektperioden om kansellering av kjøpskontrakten dersom uforutsatt forbehold hindrer at prosjektet blir gjennomført, eller resulterer i at prosjektet ikke blir regningsværende å gjennomføre.

Solger tar forbehold om at inskriptionsmøder som innr og skjøttkre solvkrer kan forekomme i leiligheten, og tar ikke ansvar for dette.

Ved kansellering av kjøpskontrakten, vil kjøper få alle innbakte beløp tilbakebetalt med tillegg av pallople renter på mglers klientkonto. Et over dette har partene ingen krav mot hverandre.

Når det gjelder forbehold knyttet til selvs gjennomføringen av prosjektet (kvaliteter, utforming m.m.), vises det til kvalitetsbeskrivelsen i prospektet.

PRIVATJANGSPLAN

Kontantbeløpet, kr 100 000, innbeholdes etter påkrav med av dagens betalingsfrist. Innbetalingen må være frigeponkapital og forutsatt at solger har stått garantist i henhold til § 12 i budi. Debettdelingen er a sase som depositions og vil tilfalle kjøper og være under kjøpers instruksjonsrett fram til hjemmelsoverføring, eller inni selger har stått forskuddsgaranti i henhold til § 47 i budi. Dersom solger stiller forskuddsgaranti i henhold til budi § 47 blir beløpet a sase, som

forskudd, og kan utbetales selger. Dette avviker fra prinsippet om viske med viske. Rentur på klientkonto tillates kjøper fram til budi § 47 garanti er still, eller skjøttet er inngitt, forutsatt at de overseriger en 1/3 ft. Restrende del av kjøpssum og kjøpskostninger samt eventuelle tilfoll og endringer innbeholdes til medler senere. 7 virkedager før overtakelse.

Forsinket betaling med mer enn 30 dager for avtale innbetalinger, har solger rett til å heve kjøpet og foreta dekningssalg. Solger vil holde kjøper ansvarlig for solgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Solger har rett til dekning av situ tilleggshavende i kjøpers eventuelle innbetalinger, herunder også for renter og andre omkostninger som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

OMKOSTNINGER

Omkostninger kommer i tillegg til kjøpssummen, og består av følgende:

Dokumentavgift til staten,	kr
2,5% av idelt (omkost)	
Tilleggsgebyr for skjøtt	kr 595
Eventuelt gebyr for	kr 757
Inngyting av pøntheftelse (inkl. postakose)	
Sum omkostninger	kr

Det tas forbehold om endringer av sase for offentlige avgifter og gebyrer i tiden frem til overskjuling, samt endring av beretningsgrunnlaget for dokumentavgift.

Ved kjøp av tilleggse som ikke er tatt i bruk betales det dokumentavgift 2,5% av tomens selgsverdi ved overskjuling av tom til samlet. Dokumentavgiften for andel tomestverdi er beregnet til kr 381,- pr. km 233 A. Omkostninger for den enkelte leilighet fremkommer av prislisten.

OPPSÄTTNINGAR

Förretningsförer vil kräve fin oppsettinskaptal för sammet tilsvarende tre måneders felleskostnader.

GARANTIFORSLAG § 12

Det stilles garanti på 3% av kjøpssummen som gjelder frem til overtagelse, og garanti tilsvarende 5% av kjøpssummen for reklamasjonsperioden på fem år etter overtagelse jf. buoll. § 12. Det stilles ikke garanti dersom kjøper er a anse som profesjonell part / næringsdrivende.

Det er tatt forbehold om blant annet rammedislokasjon, fengselsstillaelse, antall solgte leiligheter og åpning av byggetil, og det er da tilstrekkelig at selger stiller garanti stundes etter at forbeholdene er bortfaldt jf. buoll. § 12 mende held. Det samme gjelder dersom kjøper har tatt forbehold med tilsvarende virkning.

Garanti skal utsett stilles for fysisk oppstart av grunnarbeider. Dersom selger ønsker å ha utsettalt beløp innskutt av kjøper for bjørnsmåsoverføring stilles des garanti etter buoll. § 17 for utbetalingen.

FELLESKOSTNADER FOR

EFFIKASJONSSAMBEIT

Felleskostnader består av drifts- og vedlikeholdskostnader for sammet, og vil øverenge av hvilke tjenester/etterskjønssamlet ønsker utført. Stipulerte felleskostnader for hver enkelt leilighet fremkommer av prislsten.

DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSKOSTNADER

Månedlige drifts- og vedlikeholdskostnader for sammet (det første år) staret er stipulert til ca. kr 43 per m² i 18A per måned, hvor blant annet lise, drift- og vedlikehold av varme-sentral, forsikring på byggene, vedlikehold og drift av samets fellesanaler, vakt tjenester, forretningsforse, snurking, styretunur, renthold og strøm på felles-sentraler er inkludert.

Kostnadene fordeltes etter areal (18A).

Det planlegges for installasjon av energibrenner med varmepumper og varmesentral i prosjektet, energibrenner vil des og driftes av Svalin AS. Det skrives 20 års driftsavtale med energileverandør. Etter 20 år kan sammet følge n forløp av avtalen eller kjøpe ut anlegget som består av energibrenner, varmepumper og varmesentral.

Kostnader til oppvarming og varmt tappevann består av et fastleld, hvor leie, drift og vedlikehold av varmesentral inngår, dette dekkes gjennom felleskostnadene. I tillegg til dette har vi et variabelt leld, som er strømforbruket til varmeapparatene. Strømforbruket måles individuelt for hver leilighet og betales å konte til sammet med ca. kr 9 per kv m i 18A per måned, med ulig individuelt avregning etter forbruk. Fjernvarmsing av målere gjennomføres av Tvedtem, lise eller tilsvarende leverandør.

Videre kommer kostnader til digital TV-bredband i tillegg til felleskostnadene. Kostnaden er stipulert til kr 200 per måned for grunnpakke.

I tillegg kommer drifts- og vedlikeholdskostnader for garasjeutleget for de som kjøper parkeringsplass. Kostnaden er stipulert til cirka kr 150 per måned per parkeringsplass for det første driftsår. Kostnadene baseres av de som disponerer parkeringsplass i garasjekjelleren.

Strømkostnader for leding av elldi inkludise eventuelle uttømmningskostnader betales den enkelte bruker i henhold til forbruk.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte kostnader, da dette er basert på erfaringstall. Det underes rikes at flere faktorer påvirker størrelsen på felleskostnaden, bla. endringer i loms-, pris- og ny politiske på de beste tjenester og produkter

som sammet enten må ha, eller selv velger å innge avtale med. De faktiske kostnadene kan derfor avvike fra anslagene angitt over.

Styret i sammet har ansvar for og plikt til å tilpasse de nødvendige felleskostnadene til de reelle utgifter. Styret har også ansvar for at sammet til enhver tid har en sunn økonomi.

Selger garanterer for betaling av fellesutgifter for alle kvalite leiligheter og parkeringsplasser helt frem til alle er solgt og overtatt av ny eier.

Selger har engasjert OTHOS som forretningsfører for sammet. Kostnader for dette er medtalt i budsjettet. Forretningsfører vil innhale skatssolusjoner i sammet til ekstraregjert ersmte med blant annet valg av ny styre for leilighetene er ferdigstiltovertatt. Kostnader knyttet til konsultierende møte belastes sammet

Selger forbeholder seg retten til for overføring å innge nødvendige driftsavtaler med bindingsid på vegne av sammet, herunder driftsavtale med energileverandør, avtale om levering av signaler til internett til alle boligene, vaktmestertjenester for samets fellesanaler, drift- og vedlikehold av hals, ventilasjonsanlegg og garasjeporter, avtale om byggningsforsikring, forretningsføreravtale (fakturer og inndriving av felleskostnader, bistand med innkjøp, likningsrapportering mv), driftsavtale for avfallsanlegg, samt andre nødvendige drifts- og serviceavtaler for felles installasjoner. Utvnevnte dekkes gjennom drifts- og vedlikeholdskostnadene.

I forbindelse med innlytting vil selger sørge for tilstrekkelig med avfallscontainere, kostnader forbundet med dette vil bli belastet sammet.

KOMMUNALE AVGIFTER

I tillegg til felleskostnadene vil vann, avlop og renovasjon faktureres den enkelte seksjonseier direkte fra Nesodden kommune. Avgiftene for vann- og avlop i Nesodden kommune er tudeit, bestående av et fast abonnementsgebyr og et variabelt forbrugsgebyr.

Abonnementsgebyret for vann er i 2023 kr 2 033 kr og forbrugsgebyret 1624 kr/m³. Eksempelvis vil da et samlet utsgedbyr være kr 8 174 kr for en normal abonnent med ulig vannforbruk lik 120 m³.

Abonnementsgebyret for avlop i 2023 er kr 3 442 og forbrugsgebyret er kr 24394 per m³. Eksempelvis vil da et samlet utsgedbyr være kr 7 874 for en normal abonnent med ulig vannforbruk lik 120 m³.

Gebyr for renovasjon i 2023 er kr 3 048.

ALEKANG TIL UTLEIE

Eier har full råderett over boligen, og kan fritt leie ut hele eller deler av denne.

SALEKONTRAKTENS

Kjøpet reguleres av buoll. I tillegg hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har kmv på garantier for lise, buoll. § 12. I tillegg hvor kjøper er profesjonell (hbl. buoll. § 12), dvs. gar kjøpet som ledd i en handelsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhandlingslova eller etter buoll. med fristekster.

Prosjektet er standard kjøpskontrakt skul lappes til grunn for avtale med forbruker. Kjøpskontrakt med gjennomps av kjøper for ingivelse av bud.

TEMA OG ENDRINGER

Prosjektet og dets priser er basert på at utlysningen gjennomføres resjontid og med devis serieproduksjon i form av systemallisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Les mer om tilvalg i kvalitetsbeskrivelsen.

Fakturering av eventuelle tilvalg og endringer skjer etter at tilvalgsprosessen er avsluttet, og skal være innlevert til megler for overtakelse. Selger kan kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av tilvalg og endringer.

Etter legningstid vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngis bud eller legningssituasjon er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper oppfordres i så fall til å ta forbehold i budet dersom prosjektet er legningssatt, og kjøper har krav til tilvalg eller endringer som kjøper forutsetter skal være innlagt i budet.

ETENDOMMEIER

Sem & Johnsen Nye boliger AS, org.nr. 997 812 824

Ansvarlig megler

Toril Z. Birkmark

Etendomsmegler

TEL 90 02 30 04

t2b@sem-johnsen.no

Lene Marksgaard

Etendomsmegler

TEL 90 82 30 23

lhm@sem-johnsen.no

Meglers vederlag utgjør kr 35 000 eks. mva. for budet. Utlegg dekkes av selger og består bl.a. av innhentning av opplysninger fra kommunedriftlige instanser, markedsføring, tilgangsskjemaer, panatator, tilgangsskjema servitutter/erklæringer, oppgjør, m.m.

MEGLERS RETT TIL A

STANSE LEGNINGSSITUASJONEN AV EN TRANSASJON, TIL TAK MOT HVITVASKING M.M.

Bl.a. hvitvaskingsloven av 1. juni 2018 om hvitvasking og forvaltningsføring er megler pliktig å gjennomføre legningssituasjonell av oppdragsgjør og kjøper. Reelle rettighetshavere skal også kartlegges. Person partene ikke oppgjør løvets krav til legningssituasjon kan megler ikke etablere kundeforhold for det punktet om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling, eller forhold som rammes av straffeloven §§ 131 til 133. A kan megler stanse legningssituasjonen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre.

Oppgjør må komme fra kjøpers bankkonto, kredittbank og/eller meglerforetak som har igjennomført salg av egen bolig/fatidendend. Dersom oppgjør er likt eller delvis blir betalt av andre, vil ubetalt sum bli returnert til betalingskonto. Dette kan medføre forsinket oppgjør og rekvirert for kjøper.

FORHOLD TIL ENDRINGER VED INNGIELSE AV BUD

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som fortsetter disse videre til oppdragsgjør. Megler har utarbeidet et eget kjøpetilbudsskjema for prosjektet som skal benyttes ved inngivelse av bud.

Et bud bør inneholde eksternt adressert (eventuelt post-boks), kjøpesum, budgjørers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av næringsvirksomhet, bolig, m.m. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert for forbeholdet er uklart.

Konferer gjerne med megler for bud angitt.

VEKTE AV TALERETTSLIGE FORHOLD VED BUDDING

1. Det eksisterer ingen angitt rett ved salgskjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formlidat innholdet i budet til selger slik at selger har fått kunnskap om budet, kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgjør frem til akseptfristens utløp, med mindre budet for dem tid avses av selger eller budgjør får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man har derfor ikke et bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert bud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selvkjøper, samt om de vil akseptere salg av flere selskaper/andeler til samme kjøper.

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

5. Kopi av budjournalen vil bli overrakt kjøper og selger etter budskjøp, jf. forskrift om eiendomsavgift § 6-4. Dersom det er viktig for budgjør å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullstendig. Øvrige budgjør kan bli utlevert anonymisert budjournal.

AVTALEMESSIGE FORHOLD

Selger står fritt til å akseptere eller avslå et hvert kjøpeskifte, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere selskaper til samme kjøper. Forbehold som gir ikke anledning til at mer

enn to selskaper overføres til samme juridiske person.

AVBESTILLINGER

Kjøper har avbestillingsrett etter budet § 52 etter at bindende avtale er inngitt gjennom bud og budskjøp. Ved kjøpers avbestilling reguleres erstatningen av budet § 53, slik at selger skal ha erstatet hele sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen. Kjøper gjøres oppmerksom på at det økonomiske tapet kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøperens rettslige innleggelse. Kontakt gjerne megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Besatte endringer og tilleggskrav skal bli tatt hensyn til i sin helhet.

FORHOLD TIL ENDRINGER VED INNGIELSE AV BUD

Eiendommen, felt B13 er regulert til bebyggelse og mlig i byggesaksområdet omfatter også felt B14 (renovasjon), saneringsanlegg og teknisk infrastruktur til og fra eiendommen.

VANN OG AVLOP

Vann og avlop er offentlig tilknyttet. Det tas forbehold om etablering av pumpekanal. Pumpekanaler m.m. er i så fall inkludert i selgers kontraktsleveranse. Avtale om servise og vedlikehold for samlet, må i så fall paragraferes. Eventuelt privat vann- og avløpsnett mellom det offentlige tilknytningspunktet og frem til bygningsskroppen skal drives og vedlikeholdes i fellesskap av de andelsiere som er tilknyttet dette.

TILGANGSRETTER TIL FELLESEIER OG RETTIGHETER

Løsligheten selges med følgende tilgangssrettigheter og forpliktelser (servitutter) på eiendommen:

Interessenter oppfordres til å sjekke www.skotteuuten.no eller kontakte megler for nærmere informasjon om fastsettelse av fornuftsverdi. Det tas forbehold om at regjendringer kan medføre endret fornuftsverdi for fullighetene.

TRANSPORT AV KONTRAKTPOSISJON OG ENDRING I EIERSKAP/VANVENDING

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Transport av kontraktposisjon for overtakelse krever selgers samtykke og godkjenning av ny kjøper. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn, men selger kan stille betingelser for et eventuelt samtykke. Ved selgers eventuelle skriftlige samtykke påløper et gebyr på kr 55 ekskl mva. Ny kjøper trev inn i de samme rettigheter og forpliktelser som følger av denne kjøpekontrakt, og vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilbehør og endringer.

Selger, megler påberøper seg opphavsrettighetene til all markedsmateriell for boligvisjaket, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte bilagstykets markedsmateriell i sin markedsføring for videre salg eller transport av kjøpekontrakt uten selgers/meglers samtykke.

Det forutsettes at kjøper tinglyses i kjøpers navn i henhold til bud og kjøpekontrakten.

Dersom kjøper for overtakelse ønsker å endre hjemmelforhold internt i egen familie, herunder ektefellesamband, samvoksler, mor/lar, søster bror (dvs. annen tinglysing av hjemmel enn hva som fremkommer av akseptert bud og kjøpekontrakt), vil det påløpe et gebyr til selger på kr 15 000 for endring av skjøte, eventuelt endring krever selgers samtykke.

FØLGENDE DOKUMENTER TILHØRER DEL AV PROSJEKTETS SALGSOPPGAVE:

1. Informasjon til kjøper
2. Kvittetsbeskrivelse renskjønn
3. Flusjplaner og salgsrapporter
4. Utmålingsplan
5. Kart og reguleringsbestemmelser
6. Pøsliste
7. Uarbeidet budsjett for samlet
8. 1. delst (til vedtekter for samlet
9. Selgers standard kjøpekontrakt
10. Grunnbokskuseff

Megler har tilgjengelig for kjøper reguleringskart med bestemmelse utkast til vedtekter, utkast til budsjett og planutkast med servitutter, kjøpekontrakt og de andre vedlegg som følger kjøpekontrakten.

Det tas forbehold om eventuelt trykktid.
Oslo, 23. mars 2023.



ROMSKJEMA

ROM	FASTVARENNING	GULL	VERGJE	TEK	ELEKTRO	VARMEDUVENTILASJON
ENTRÉ	Skape: Det leveres ikke garderobeskap.	Fliser:	Dont District Grey i format 90x60 cm.	Entréplan:	Aldet kikkeshull og PC-godkjent Yale Doorman kodelås. Slett utførelse malt i henhold til arkitektens fargevalg.	Oppvarming: Varmbaron gulvvarme.
		Fuge:	Fugabella i farge 45	Farge:	Sparklet og malt gips NCS 1803-Y31R	
		Falkst:	Eik, tilnærmet lik fargeløst som parkett.			
		Terskel:	Eik, tilnærmet lik fargeløst som parkett.			
GANG		Parkett:	Estons eikparkett Barlinek Oak Bianco Grande Family 2V, malt lakkert, 180 x 22/10 mm.	Vindussmyg:	Lidlie vindussmyg i samme farge som vegg.	Oppvarming: Ingen oppvarmingskilde.
		Falkst:	Eik, tilnærmet lik fargeløst som parkett.			
		Terskel:	Eik, tilnærmet lik fargeløst som parkett.	Dører, grekkier:	Sweetoor Slåtte, NCS S0300-X. Det leveres foringer og grekkier i samme farge som dør. Spikerhull sprekkes og malts.	
				Dørvidder:	Skyvedør eller dobbeltdør med glass der det vises på plantegning.	
BAD						

PRØV	FASTVÆRDIEN	GLAV	VLGER	TAK	ELKTRØ	ARMER OG ENTHALDEN	
HÅD	Baderomsinnredning:	Type 1: Baderomsinnredning med skuffer og heltrukken servant. Det avsettes plass og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i søyle. I leiligheter hvor det er flere bad leveres det kun opplegg for vasketork på ett av badene. Type 2: Heltrukken laminat benkeplate med underfint servant, med avsatt plass til vaskemaskin og tørketrommel under benkeplate. For leiligheter med flere bad leveres diverse løsninger for vasketork på kun ett av badene. Standardfarge for innredning er NCS S 2005-Y20R. Du kan kostnadsfritt velge mellom 4 forhåndsdefinerte farger på front (fargevalg på forkant er tillegg)	Flis	Dom District Grey i format 80x80 cm	Pavignes Minos, farge down, format 60x60 cm	Downlights i type Uniconic 83 6W LED i DALI WarmDim i hvit. Led-lampe sylindrisk formet i sort over spott på bad.	Oppvarming: Elektrisk eller vannbåren gulvvarme
	I håndtuke	Se den enkelte plantegning for type 1 eller 2 løsning på bad. Bredden på baderomsinnredning tilpasses den enkelte bades planløsning, se plantegning for den enkelte leilighet.			Fuge	Fugebølla i farge: 45	
	Servantbatteri:	Tapswell modell EVM072 Krom			Dørnr: gjeriker	Swedoor Stable eller skovdør som vis på plantegning Farge: NCS S0500-N. Det leveres foringer og gjeriker i samme farge som dør. Spikertull sparkles og males.	Vasketork: Opplegg for vaskemaskin og dobbeltdokkontakt på ett bad (dersom ikke vaskerom)
	Spise:	Utenpiggende spill i samme bredde som baderomsinnredningen	Flis i nedskåret dusjgule	Dom District Grey i format 5x5 cm			
	Toilett:	Vegghengt toilet, modell Laufen liva 820666 med soft close sete	Fuge	Fugebølla i farge: 45		Taklist:	Lisfri overgang med myk fuge
	Spisekropps:	Tapswell DLO12 Krom					
	Dusjvesper:	Rette dør 90x90 cm i klart glass, detaljer i krom.			Dørvidder: Hørstet stål		
	Dusjgjerikere:	Tapswell modell TVM7900 Krom	Pollis:	Sokkellis			
	Badekar:	*Det leveres frittstående badekar i akryl med runde former i leiligheter hvor det er vist på plantegning.	Turskole:	Lik, tilnærmet lik farge som parkett.	Vindus smye	Lisefrie flislagte vif dus smalt samme farge som vegg.	
	Badekarbatteri:	Tapswell EVM020 Krom			Fuge:	Sparklet og malt gips NCS S2500-Y30R	Belysning: Taklampe med bryter.
VASKETROM	Innredning:	Sigdal baderomsinnredning med skap og servant. NCS S 2005-Y20R.			Dørnr: gjeriker	Swedoor Stable, NCS S0500-N. Det leveres foringer og gjeriker i samme farge som dør. Spikertull sparkles og males.	Vasketork: Opplegg for vaskemaskin og dobbeltdokkontakt på vaskerom
	Blenderbatteri:	Tapswell modell EVM072 Krom					
	Toilett:	Vegghengt toilet, modell Laufen liva 820666 med soft close sete.					
	Spisekropps:	Tapswell DLO12 Krom			Dørvidder: Børstet stål		
VASKETROM	Innredning:	Sigdal Vidde med skap i farge NCS S 2005-Y20R. Heltrukken laminat benkeplate i hvitt med kjøkkenkum, med avsatt plass til vaskemaskin og tørketrommel under benkeplate.					
	I håndtuke	Edge antasit, 40 mm.					
	Blanderbatteri:	Tapswell modell ARM887 Krom					

KJØPEKONTRAKT

Leiligheten nr:

Mellom Bjørnemyrveien 15 AS, org. nr. 922 272

09/2

heretter kalt selger, og

Navn:

Født:

Adresse:

Le-post:

Tlf:

Navn:

Født:

Adresse:

Le-post:

Tlf:

Heretter kalt kjøper, er det i dag inngitt følgende

kjøpekонтракт:

1. INNLEDNING:

Fjordhagen er planlagt å bestå av 90 leiligheter,

over fire etasjer, fordelt på to byggetrinn.

Byggene har i tillegg en underetasje skramende

terrass. Det vil bli etablert et felles underjordisk

garasje- og bodanlegg, samt inn og utvendige

fellesarealer. Prosjektet er planlagt solgt i to eller

flere salgsrunder. Leilighetene spenner fra 2 til 4

3+roms og vil variere i størrelse fra cirka 42 til

142 m².

Leilighetene er planlagt organisert som et

eierskapsansamlet eller eierskapsforening

av 01. juni 2017. Som selskapsleder i et

eierskapsansamlet vil kjøper bli satt inn i

ledelsen med tilhørende vervet, til bruk av

selskaps fellesareal.

Kjøpekонтраkten omfatter følgende av de to

kjøpekонтраkt med bilag. Selger har gjort

kontrakten som ledd i innregningsforholdet.

og kjøper er en fysisk person som

ikke har økonomisk handling som ledd i

overføringsvirksomhet. Avtaleforholdet er følgelig

regulert av lov om avtaler med forbruker om

oppløsning av avtale av 18. juni 1997 nr. 43

("bustil").

Kjøper har gjennomgått kjøpekонтраkten

gründig og bekreftet at denne erstatter alle

eventuelle tidligere muntlige og skriftlige

avtaler, diskusjoner, forbehold, alternativer,

medligheter m.v. vedrørende leiligheten som ikke

er uttrykkelig innført i kjøpekонтраkten eller

som vedlegg til denne. Kjøpekонтраkten kan kun

endres ved skriftlig tilleggsskrivelse, undertegnet av

begge parter.

2. KONTRAKTENS OBJEKT

Selger overdrar til kjøper leilighet nr. ... i

bod i felles bodanlegg, samt rett til bruk av

selskaps fellesareal. (Kjøpekонтраkten omfatter

også kjøp av ... slik parkeringsplasser) i felles

garasjeleilighet.

Leiligheten overføres kjøper i samsvarende med

spesifikasjoner i kvalitetsskrivelsen og

romskjema, samt eventuelle tilvalg og endringer

som er avtalt skriftlig mellom selger og kjøper.

Selger har utvunnet, og kjøper, når det gjelder

selgers forbehold om rett til endringer m.m., vises

det til kvalitetsskrivelsen i prospektet.

3. KJØPESUMMEN OG OMKOSTNINGER

3.1 KJØPESUMMEN

Pris for leiligheten

Eventuelt parkeringsplass

Til sammen (Kjøpesummen)

Kjøpesummen forfaller til betaling som angitt i

punkt 4.1.

Kjøpesummen skal ikke indekserreguleres.

Kjøpesummen og omkostningene, jf. punkt 3.2,

skal være innbetalt på mottakers klientkonto innen

overtakelse.

3.2 OMKOSTNINGER

Kjøper skal betale følgende omkostninger i

tillegg til kjøpesummen:

Dokumentavgift til staten,

2,5% av ideell tomteverdi

Tilleggsavgift for skatte

Eventuelt gebyr

for tilleggsnotis av

partedokument (inkl.

partedokument)

Til sammen

Det tas forbehold om endringer av satser

for offentlige avgifter og gebyrer i tiden

frem til overkjøping, samt endring av

reguleringsskatt for dokumentavgift.

Ved kjøp av leilighet som ikke er tatt i bruk

betales det dokumentavgift 2,5% av tomteens

salgsverdi ved overkjøping av tomt til samlet.

Dokumentavgiften for andel tomteverdi er

berømt til kr 381,- pr. km² BNA.

Det gjøres oppmerksom på at forretningsfører

vil kreve innbetaling av oppstartskapital for

Samedel i jordhagen tilsvarende tre måneders

felleskostnader.

All innlysning av dokumenter på leiligheten skal

foretas av mottaker. Dokumenter som skal innlyses

inn kjøper overlever til mottaker i underregnet og

innlysingsklar stand. Dersom partedokumentet

ikke er kommet mottaker i hende tidnok til

overtagelsen, anses kjøpers betaling ikke for a

vere befristet. Dette vil påvirket kjøpers rett til å

overta boligen.

4. OPPKJØP

4.1 BETALING AV VEDERLÅG

Oppgjøret etter denne kontrakten skjer gjennom

Sum & Johnsen Sem & Johnsen Byggher

og Administrasjon AS, Orgnr.: 888 638 996

("Mægler"). Mægler overtar ikke noe ansvar for

partenes faktiske oppfyllelse av denne kontrakten.

Alle innbetalinger forbeholdt med denne kontrakten

innbetales til mottakers klientkonto nr. ... i og

merkes med «KID...» innbetalinger regnes

ikke som betalt, med betingende virkning for

kjøper for de er godkrevet (valutert) mottakers

klientkonto. Valuteringssdato er utgangspunkt

for renteberegning mellom partene. Kjøp av alle

innbetalinger skal mottaks til ... i mottaks med KID.

I liknelse sladd personopplysninger, men de sladd

5. siffer i kontonummer nå fremgår.

Kjøper innbetaler

Kjøpesummen og

omkostninger slik

Kontantbetaling innbetales

eller påkrav med syv dagers

betalingsskist

Rest kjøpesum (inkl. evt.

tilsvarende endringer) somset 7

virkeidager før overtagelse

Omkostninger somset 7

virkeidager før overtagelse

I ... sammen

Kjøpesummen og øvrige innbetalinger) fra kjøper skal settes på klientkonto i meglers bank. Kontantbeløpet, kr 100 000, innbetales etter påkrav med syv dagers betalingsfrist. Innbetalingen må være fri egenkapital og finansstøtte til selger har satt, garantert i henhold til § 12 i buoII. Delbetalingen er en anse som depositum og vil tillure kjøper og være under kjøpers finansregnskaprett frem til hjemmelsoverføring, eller innstilt selger har satt forskuddsgaranti i henhold til § 47 i buoII. I dersom selger stiller forskuddsgaranti i henhold til buoII, § 47 blir beløpet, a anse som forskudd, og kan utbetales selger. Dette avdrar fra prisen opp til ytelse mot ytelse. Rentor på klientkonto tillater kjøper frem til buII, § 47 garanti er satt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overdrager en 1/2 R. Bestemmende del av kjøpesum og kjøpsomkostninger samt eventuelle utvalg og endringer innbetales til megler senest 7 virkedager før overtakelse. I dersom selger ikke stiller sikkerhet skal beløpet bli stående på meglers klientkonto frem til endelig oppgjør. Kjøper oppgjør renter av beløpet frem til hjemmelstid til leiligheten er overskjøtet til kjøper jfr. buoII, § 46 første ledd. Kjøper og selger samtykker i at beløpet utbetales med tinglyst skjøte.

Selger samtykker i at megler kan trekke sitt tilgodehavende etter oppdragsavtalen, herunder vederlag og utlegg, så snart kjøpssummen og øvrige innbetalinger er underlagt selgers instruksjonsrett. Selger samtykker også i at megler løpende kan trekke fakturerte utlegg m.v. etter hvert som de forfaller.

I dersom hele eller deler av kjøpesummen ikke er innbetalt til megler til rett tid, betaler kjøper forskuddsrenter etter forskriftsbestemmelser til selger av ubetalt del av kjøpesummen til fullt oppgjør er mottatt på meglers klientkonto.

I dersom eventuelle pantdokumenter i tinglysningsklær stand ikke er medgjort i henhold til virkedager før overtakelse, og dette fører til at overtakelse oppgjør, skal kjøper betale selger en ersatning tilsvarende forskuddsrenter av hele kjøpesummen til selger innstilt på pantdokument, er mottatt i tinglysningsklær stand. Kjøper godkennes i disse tilfelle innskuddsrenter av eventuelt beløp innbetalt til meglers klientkonto. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlange betalingsfristen utover de frister som er avtalt. Ved vesentlig forsinket betaling vil selger også kunne stanse arbeidet og/eller lurre kontrakten.

Betaling for eventuelle utvalg og endringsutgifter faktureres særskilt i henhold til punkt 8.2 nedenfor, og betales senest samtidig som kjøpesummen og omkostninger.

Kjøper må innkalkulere fullt oppgjør inklusive kjøpesummen, omkostninger, eventuelt virettag for tinglys- og endringsutgifter samt eventuelle forskuddsrenter for kjøper kan få overtatt leiligheten eller nokler blir overlevert.

Innbetalt beløp blir utbetalt fra megler til selger når blant annet følgende vilkår er oppfylt:

- Overtakelse er gjennomført
- Pantdokument og skjøte er tinglyst, jfr. buoII, § 12)

Selger tar forbehold om å heve avtalen som følge av mangelfulle betalinger også etter overtakelse eller etter at skjøtet er tinglyst, jfr. buoII, § 57 andre ledd.

Ved kjøpers avbestilling reguleres ersatningen av buoII, § 55 slik at selger skal ha ersattet hele sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen.

Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet - og dermed kjøpers ansvar ved avbestilling - kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpskontrakts inngåelse.

4.2 GARANTI

Selger skal stille garanti for rett oppfyllelse av kontrakten i henhold til buoII, § 12. Selger har tatt forbehold om blant annet: angrepsrett til taks, 10% selgte leiligheter av utbetalt i bl. prisliste og åpning av byggetilbud. Det er da tilstrekkelig at selger stiller garanti snarere enn at forbeholdene er betalt, jfr. buoII, § 12 andre ledd. Det samme gjelder dersom kjøper har forbehold med tilsvarende virkning. Selgeren skal i alle tilfeller stille garanti for byggearbeidene starter. For perioden frem til overtakelse skal garantien være på 3 % av samlet kjøpesum. Fra overtakelse og frem til 5 år etter overtakelse skal garantien utgjøre 5 % av samlet kjøpesum.

Garantien stilles i kjøpers navn og følger leiligheten, kopi sendes til megler. Til det er dokumentert at det er stilt garanti har kjøper rett til å holde tilbake til viderelag.

4.3 INNFØRELSE AV LÅN OG SETTING AV PENSJEINSTRUMENTER

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for Eiendommen datert xx.xx.xxxx, og har gjort seg kjent med denne. Leiligheten selges med de tilgjynte rettigheter og forpliktelser (se uttatt) på Eiendommen som følger av grunnboken. I tillegg kan selger tinglyse ytterligere erklæringer/ servitutter mellom kjøpsdepunktet og foretakslelleve av prosjektet i Bjørnøyen, herunder knyttet til adkomstrett, rør, ledninger og liggende som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet. Bestemmelser som vedrører sumidert realisering, naboforhold

eller lignende, drift og vedlikehold m.m. av fellesarealer, forhold pålagt av offentlig myndighet knyttet til prosjektet i Bjørnøyen samt erklæringer/servitutter knyttet til utbyggingsavtale for Eiendommen med Nærheten kommune. Kjøper kan ikke motta selge eller kreve prisavslag/ersatning for tinglysning av denne type erklæringer/servitutter. Megler skal busørge sletting av eventuelle pengelidelser på Eiendommen, slik at Eiendommen ved overlevering vil være fri for andre pengelidelser enn de som kjøper eventuelt skal overta i henhold til denne kontrakt. Innfrielse av pengelidelser skjer ved at megler etter å ha mottatt kjøpesummen, benytter de nødvendige deler av kjøpesummen til å innfri pantlignende som ikke skal overtas av kjøper, og passer at pant har vært besørget pantforbedelsen sluttet. Selger gir ved denne kontrakts underskrift megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri de lån som fremgår av boken i grunnboken og som kjøper ikke skal overta.

Eiendommen vil ved overlevering være fri for pengelidelser.

Kjøper gjøres oppmerksom på at megler vil tinglyse en sikkerhetsbeligning på det minste minimum total salgssum for prosjektet samt tinglysningsrente i Eiendommen. Sikkerhetsbeligningen vil bli besørget skrevet av megler når oppgjøret er gjennomført.

4.4 TINGLYSNING AV SKJØTE

Tinglysing vil først finne sted har vederlaget, inklusive omkostninger og eventuelt tilvokst, er renter, i sin helhet er betalt og kjøper har overtatt leiligheten.

5. FRAMHÅRST

Kommisjonen for fjorphyden forventes sendt til kommunen i løpet av 2. kvartal 2023. Selger tar sikte på fysisk oppstart av grunnarbeider i løpet av 2. kvartal 2023. Byggelederen for byggeavgifter forventet å være ferdig i løpet av 20. januar fra fysisk oppstart av grunnarbeider. En senere igangsettelse og/eller en senere byggeledelse forventet kan medføre en senere overtakelse. Ferdigstillelse av utvinningsrider tilknyttet bygget vil kunne bli utført etter overtakelse, blant annet avhengig av årsiden.

Etter at selgers forbehold er bortfalt skal selger skriftlig meddele til kjøper dagmøtetsdag ferdigstillelsestatus. Selger kan kreve overtakelse inn til fem måneder før den opplysnings-

ferdigstillelsestatus. Selger skal i så fall skriftlig varsle om dette minimum to måneder før den nye overtakelsestatus. Ved fortsatte betingelser det dagmøte fra den nye overtakelsestatus. Det eksakte tidspunktet for overleveringen (kløkkeslett, oppmøtested m.m.) skal gis med minst 14 kalenderdagers varsel, dersom dette ikke er varslet på et tidligere tidspunkt.

6. OVERTAKELSE

Selger kan om ønskelig innkalle til forhandelsforhandling eller en uke før overlevering hvor leiligheten besiktigtes av selger og kjøper i tilfelle, og eventuelt sammen med entreprenøren. Formålet med forhandelsforeringen er å avdekke eventuelle mangler slik at disse i størst mulig grad kan bli utbedret innen overtakelsesforeringen. Det skal fremses protokoll fra foreringen.

Leiligheten og pakkeavgiften skal overtas ved overtakelsesforering.

Selger innkaller til overtakelsesforering med frist som angitt i punkt 5.

Overtakelsesforeringen gjennomføres mellom kl. 08.00 og 16.00. Ved overtagelse fremses en felles befaring av leiligheten hvor begge parter er representert. Representant fra entreprenør har rett til å være til stede. Det skal fremses protokoll over befaringen i samsvarende med vedlagte overtakelsesprotokoll ("protokoll fra overtakelsesforering"). Protokollen undertegnes av begge parter i to eksemplarer, og som partene beholder hvor sett eksemplarer av Overtakelsesprotokollen skal sendes til megler pr. e-post umiddelbart etter overtakelsen. Megler foretar oppgjør til selger på grunnlag av overtakelsesprotokollen.

Reklamasjoner som kjøper påberøver seg ved overtakelse skal nedlegges i protokollen. Kjøper oppfordres skriftlig til å fremses eventuelt senere til og skader på vindruter, i løst, dører og overflatebehandling. Ved kjøper etter overtakelse gjøres gjeldende som mangel et forhold som harde fra bitt oppdaget under overtakelsesforeringen, noe dette skje så snart som mulig for at reklamasjonsretten skal være i behold.

Selger plikter å rette eventuelle felles mangler som inngår i protokollen, og som selger har akseptert å rette, så snart arbeidet kan gøres av hensyn til årsidene og rasjonell fremdrift. Kjøper plikter å gi selger eller dennes representanter adgang til leiligheten og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 07.00 og 18.00.

Det er selgers ansvar å fremskaffe midlertidig bruksallatelse og forpliktes på leiligheten. Kjøper er gjort oppgjør som på en ferdig leilighet normalt foreligger lang tid etter overtagelse.

Midlertidig bruksallatelse eller forpliktes skal foreligge for overtakelse.

Overtakelsesforeringen kan holdes selv om det måtte gå ut av mindre arbeid, derimot utvinningsrider og fellesarealer, der skal ikke arbeidet være til hinder for at hele leiligheten kan beses. Leiligheten regnes som overtatt av kjøper ved overtakelsesforering, med mindre overtakelsesprotokollen angir noe annet.

Kjøper er innestilt med felles utvinningsrider kan bli ferdigstilt etter kjøpers overtagelse av leiligheten, blant annet avhengig av årsid.

Arbeidet med ferdigstillelse av utvinningsrider er i øyeblikket arbeidert som skal ferdigstilles innen rimelig tid uten kostnad for kjøper. Så snart selger har ferdigstilt gjensidige arbeidert på utvinningsrider, vil styret bli innkalt til en kontrollbefaring. Det skal fremses protokoll fra befaringen som signeres på stedet, og hvor eventuelt gjensidige og/eller mangelfullt utført arbeid skal noteres. Selger plikter å rette eventuelt gjensidige og/eller mangelfullt utført arbeid som inngår i protokollen, og som selger har akseptert å rette, så snart arbeidet kan gøres av hensyn til årsidene og rasjonell fremdrift.

Selgers garanti overfor kjøper gjelder også som sikkerhet for at disse arbeider utføres. Dersom det ikke foreligger forpliktes, eller fellesarealer ikke blir ferdigstilt innen kjøpers overtagelse av leiligheten, gir kjøper og selger megler rett til å oppnevne en uavhengig part som rettslig ekspert som foretar befaring og fastsetter et felles utbedringsbeløp for samlet alle leiligheten. Beløpet skal lyne som sikkerhet for gjensidige arbeidert og utstedelse av ferdigstillelse. Takstmannen har rett til å medføre utbedringsbeløp etter hvert som leilighetene ferdigstilles eller gjensidige

arbeider utføres. Megler kan utnevne fullmakt til å utbedre gjensidige utbedringsbeløp ved utstedt ferdigstillelse.

Ved forsinket overlevering kan kjøper kreve dagmøte tilsvarende 0,75 promille av vederlaget jfr. buoll § 18. Dagmøte kan ikke kreves for mer enn 100 kalenderdager. Dersom kjøper ønsker at megler skal avregne eventuelt dagmøte, bør et eventuelt krav om dagmøte midles selger med kopi til megler for overtagelse, eller senere i overtakelsesprotokollen. Dette begrensene ikke kjøpers rettigheter iht. buoll. Dersom selger er forsinket iht. buoll § 17, kan kjøper etter lovens kapittel 3 også kreve å holde igjen vederlaget, kreve erstatning eller heve avtalen.

Hvis køren for leiligheten gir over på kjøper har han har overtatt bruken av den. Hvis kjøper ikke overtatt bruken til avtalt tid og årsaken til dette ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunkt han kunne ha fått overtatt bruken.

Hvis kjøper etter behørig varseling uten godtgjørelse ikke møter til overtakelsesforering, kan selger gjennomføre overtakelsesforeringen på egen hånd, jfr. buoll § 14 og 15.

Kjøper plikter å overta boligen med midlertidig bruksallatelse, selv om det foreligger juridiske mangler ved selgers ydelse, da de kan eksempelvis være at samene ikke er etablert, eller at den formelle hjemmel til boligen ikke kan tinglyses per overtakelsesforering.

Når risikoen for leiligheten er gått over på kjøper faller ikke hans plikt til å betale kjøpesummen bort ved at leiligheten blir ødelagt eller skadet som følge av hendelse som han ikke svarer for. Ved overtagelse skal leiligheten leveres fra selger i byggetrinn og stand.

Kjøper må påregne noe byggesats i tilfallet i perioden etter overtakelse.

7. KONTROLLMÅLING

Hver av partene har rett til en lugest år etter overføring av innkall til en felles kontrollbefaring av kjøperen, jfr. buoll. § 16. Selger skal fore produktell fra kontrollbefaringen som skal underlegges av bygge-partier. Eventuelle reklamasjonsberettede mangler og feil som blir avdekket under kontrollbefaringen plikter selger å utbedre innen rimelig tid.

8. RETT TIL TILLEGGSRETT

Selger har rett til tilleggssat dersom vilkarene i buoll. § 11 er oppfylt.

9. SELGERENS YTELSE

9.1 UTFØRELSE AV ARBEIDET

Arbeidet skal utføres etter vanlig god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningstekniske som er gitt i vedlagte prospekt og med det usker mv. som følger prospektet. Det gjøres oppmerksom på at utgangene og illustrasjoner mv. er av illustrativ karakter og at avvik fra disse kan forekomme.

9.2 TRYK OG ENDRINGSARBEIDER

Kjøper vil få melding til å bevilge endringer under prosjekts tilpasning mot tilleggspris. Ønske om endringer må være i samsvar og prisen i hvert enkelt tilfelle. Kjøper må dekke kostnadene for disse endringene, uavhengig om endringene blir bestilt eller ikke. Kjøper må dekke kostnadene knyttet til endringer. Selger vil utføre en tilvalgsoppgave som angir aktuelle muligheter for tillegg. Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre tillegg eller endringsarbeider som

i) overstiger 15 % av kjøpesummen, til ikke står i sammenheng med velsen som er avtalt,

ii) som i omfang eller karakter skiller seg vesentlige fra den avtalte ytelsen.

iv) som er til hinder for rasjonell fremdrift, eller v) som vil føre til utempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve erstatning ut fra.

Går der kjøper tilvalg eller endringer må

kjøper innen en skriftlig avtale om dette med selger eller selgers representant. Avtalen skal bli å klargjøre for kjøper kostnadsmessige og eventuelle tekniske konsekvenser, f.eks. for et endringsnivå med vekt på leverings- og l, som kjøper har bestilt. Avtalen skal undertegnes av bygge-partier. Selger har rett til å søge betalt for utarbeidelse av prosjekt, tegninger mv., jfr. buoll. § 31.

Fakturering av tillegg og endringer skjer etter at tilvalgsprosessen er avsluttet, og skal være innbeholdt til inngitt for overtakelse. Selger kan kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av tillegg og endringsarbeider.

Etter igangsettning vil det gis frister for tillegg og endringer. Dagens kjøpsavtale etter igangsettning er kjøper-klient med at frister for tillegg og endringer kan være ugunstige. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold kjøpsavtalen dersom prosjektet er igangsett, og kjøper har krav til tillegg eller endringer som kjøper forutsetter skal være mulig å ta utført.

9.3 MANGEL

Dersom kjøper etter overtakelsen vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved kjøperen,

ma han reklamere skriftlig over for selger innen rimelig tid etter at han har oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. Kjøper plikter å bereskrive de tilak som med rimelighet kan forlanges for å begrunne anfølgel av eventuelle studier som følge av mangelen.

Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år etter overtakelsen, selv om mangelen ikke kunne ha vært oppdaget tidligere.

Mangler som er påberøpt i rett tid vil bli utbedret av selger innen rimelig tid. Utbedring skjer vederlagsfritt for kjøper. Kjøper plikter å gi selger eller dennes representant adgang til tilgjengen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 08.00 og 16.00.

Dersom det foreligger en mangel iht. buoll. kan kjøper etter lovens kapittel 3 ha del i mangelen retten, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen. Et eventuelt tilbehør på mottakskonto anbeholdes uavhengig av muligheten med tillegg og hvilken mangel kjøper er knyttet til. Det tilbehør kjøper skal gjenspeile nødvendige utbedringskostnader for mangelen. Kjøper bærer risikoen for tilbehør av et for høyt tillegg. Tilbehør kjøper kan etter hjemmel i avtale ikke benyttes til tilbehør eller motregning for andre mangler eller nye reklamasjoner eller krav som fremmes. For mangler eller krav som fremmes etter hjemmel i avtale gjelder alminnelige reklamasjonsregler og garanteringen i iht. buoll. § 12.

Kjøper har også rett til å deponere et omviset tillegg etter buoll. § 49, i tillegg.

Kjøper kan ved disponering krev. overtakelse og hjemmel i avtale, men selger kan kreve forsikringsrente dersom tillegg er ubetruet igitt for nye deponat.

Dersom partene er uenige om størrelsen på eventuelt tillegg som skal tilbehørholdes, kan partene avtale å engasjere en uavhengig sakstann eller lignende til å vurdere beløpet størrelse. Dersom konklusjonen til den engasjerte er i henhold i samsvar med det enten kjøper eller selger har gjort gjeldende som et tillegg kjøper skal den annen part dekke kostnadene til den engasjerte.

Dersom det ikke er til klar utempe for kjøper, eller medfører forringelse av tilgjengen, kan selger kreve at utbedring av mangler som er reklamert etter overtakelsen skjer sanntid etter kontrollbefaringen.

Skulle det være oppstått mangler hvor kostnadene ved utbedring er urimelig i forhold til den beløpsheng manglene har for tilgjengens bruksværdi, har selger rett til å gi kjøper prisavslag basert på den varierende mangelen representert i tillegg for å foreta utbedring, jfr. buoll. § 32 og 33.

Selgers plikt til å utbedre feil gjelder ikke følgende tilfelle:

- Krasj av betong, treverk eller plater og dempingskudd i tupper, maling og lignende med mindre sprekkdannelse skyldes direkte håndverk eller tilfellig behandling av materialer.

- Rytmegjennomsnitt som går inn under vanlig vedlikehold.	Solger må senest innen 15. oktober 2023 gi skriftlig underretning til kjøper dersom overnevnte forbehold påbyrres og kjøpekontrakten kanselleres.	I Person kjøper får overtakelse ønske å endre hjemmeforhold internt i egen familie (dvs. annen ungdomssag av hjemmet enn hva som fremkommer av budskjennet, bud til forenede aksjer og kjøpekontrakt), vil det påbyrres et gebyr på kr 15 000 for endring av skjøte. Eventuell endring krever selgers samtykke.	og markertassen) er planlagt etablert som tilleggssum til aksjonene. Kjøper påligger å bestride månedlige felleskostnader, som består av drifts- og vedlikeholdskostnader for samlet. Kjøper er innforstått med at felleskostnadene vil bli påvirket av samlets vedlikeholdskostnader og driftskostnader samlet innlagt m.m. Kjøper er også kjent med at samlets drifts- og vedlikeholdskostnader først vil bli endelig fastslått etter konsultering, og etter hvert som samlet har erfaring med de utgiftene kostnader som påløper.
- Stadier som skal leses tilførlige byggeplaner etter overtakelse som selger ikke kan lastes for.	Ved kansellering av kjøpekontrakten vil kjøper få alle innbetalte beløp tilbakebetalt med tillegg av opplysningsrenter på medlemskontos. La over dette har partene ingen krav mot hverandre.	Solger vil når som helst ha rett til å justere kjøpesum til de usolgte leilighetene og parkeringsplassene bade opp og ned fra slik justering skal ikke påvirke kjøpesum etter denne kontrakt.	Månedlige felleskostnader for samlet det første driftsåret er stipulert til ca. kr 43 per m² BTA per måned. Kostnader for drift- og vedlikehold fordeles etter areal (BTA).
10. SEILGÅRDS SAKSINNEN	Når det gjelder forbeholdet knyttet til søve planmonifering av prosjektet rett til endringer, utforming m.m.), vises det til kvalitetsbrøken i prosjektet.	Solger vil beholde eiendomsretten til og fratt disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser og boder, herunder ved utleie eller salg til andre enn leilighetskjøpere på fjordtøyden.	Kostnader til oppvarming og varm tappesann består av et fastledd, hvor leie, drift og vedlikehold av varmesann og innvar, dette dekkes gjennom felleskostnadene i tillegg til dette har vi et variabelt ledd, som er strømforbruket til varmpumperne. Strømforbruket måles individuelt for hver leilighet og betales a kneto til samlet, med ca. kr 9 per kwh BTA per måned, med årlig individuell avregning etter forbruk.
Person som oppstår på grunn av mangelfullt vedlikehold og/eller uforvarlig bruk av leiligheten med utslag.	Solger kan ikke bevirke boligprosjektets markedsføring til sin markedsføring for videre salg eller transport av kjøpekontrakten selgers innlegg samtykke.	Arbeidene vil bli fullført forsikret og vil av selger bli holdt tilsvarende forsikret frem til overtakelsen, jfr. budl. § 13 siste ledd. Forsikringen gjelder også muligheter som er tilført eiendommen.	I tillegg til felleskostnadene vil kommunale avgifter for vann, avløp og renovasjon faktureres den enkelte aksjonseier direkte fra Nesodden kommune. Avgiftene for vann- og avløp i Nesodden kommune er todelt, bestående av et fast abonnementsgebyr og et variabelt forbrugsgebyr.
- Stadier som skal leses tilførlige byggeplaner etter overtakelse som selger ikke kan lastes for.	Det forutsettes at leiligheten tinglyses i kjøpers navn i henhold til kjøpekontrakten.	12. FORSIKRING	Abonnementsskatt for vann er i 2023 2,483 kr og forbrugsgebyret 41,24 kr/m³.
Person som oppstår på grunn av mangelfullt vedlikehold og/eller uforvarlig bruk av leiligheten med utslag.	Solger kan ikke bevirke boligprosjektets markedsføring til sin markedsføring for videre salg eller transport av kjøpekontrakten selgers innlegg samtykke.	Arbeidene vil bli fullført forsikret og vil av selger bli holdt tilsvarende forsikret frem til overtakelsen, jfr. budl. § 13 siste ledd. Forsikringen gjelder også muligheter som er tilført eiendommen.	Abonnementsskatt for vann er i 2023 er 3 442 kr og forbrugsgebyret 38,94 kr/m³.

- Gebyr for reservasjon i 2022 er 300 kr.

Kostnader til digitalt i-løp ved kjøp kommer i tillegg til felleskostnadene. Kostnaden er stipulert til kr 200 per måned for gruppepakke.

I tillegg kommer også drifts- og vedlikeholdskostnader for parkeringsplass.

Kostnaden er stipulert til ca. kr 150 per måned per parkeringsplass for første driftsåret. Kostnadene betales av de som eier parkeringsplass. Styringskostnader for leding av et bil inklusive eventuelt abonnementskostnader betales den enkelte bruker i henhold til forbruk. Solger har engasjert OPA AS som forretningsfører for samsiet. Kostnader for dette er medtatt i budsjett. Forretningsfører vil innkalle saksjonesmøte i samsiet til et konstaterte møte med blant annet valg av nytt styre eller utvalg for leding av fordeling. Kostnader knyttet til konstaterte møte betales samsiet.

Solger forbeholder seg retten til å innpasse nødvendige driftsstatistikk for samsiet for overtakelse.

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for Eierskapsnamsiet Fjordhøyden. Vedtekene regulerer forholdet mellom samsietene, hvorunder ansvar for drift og vedlikehold samt fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader. Endelige vedtekter fastsettes før overføring/ferdigstillelse/overføring. Kjøper plikter å reise seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter. Solger tar forbehold om endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtakelse, jf. også forholdt til innledningsvis ruller om til vedtekter. Samsiets årsmøte beslutter om det skal utarbeides husordens- og eller visningsregler for samsiet.

14. ANNET

Ved innsending på byggeplassen for overtakelse skal kjøper alltid være i følge med en representant fra solger. All annen forbered på byggeplassen i anleggelsesperioden er borte med høy grad av risiko og en forbehold.

15. TVISTER

Tvister mellom partene skal primært søkes løst ved forhandlinger mellom partene. Forer ikke forhandlinger frem, skal saker avgjøres av de ordinære domstolene ved klagepartens valg.

16. BESTEMMELSE TIL TAKNOT

16.1 TVISTEN / KLAGESINNRETNING

Int. lov av 1. juni 2018 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering er medfører plikt og gjennomføre gjennomskjenningskontroll av oppdragsgever og kjøper. Reelle rettighetshavere skal også kartlegges. I samsiet partene ikke oppfylle krav til ledig innføring, kan kjøper ikke etablere kundeforhold og transaksjonen kan ikke gjennomføres. Et det mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en selskap har handling, eller forhold som rammer av straffeloven §§ 131 til 130 A kan kjøper stans gjennomføringen av transaksjonen. Kjøper kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre. Kjøper oppfordres til å meddele den del av kjøpssummen som ikke kommer fra livsforsikring, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

17. ML AG

Kjøper har fått seg forelagt følgende dokumenter som utgjør en del av kjøpekонтракten:

Bilag 1: Salgsprospekt med bl.a.

kvalitetsbeskrivelse, romskjema, utomhusplan og informasjon til kjøper.

Bilag 2: Prospekt

Bilag 3: Kart som viser fordeling av tomteparcell

Bilag 4: Utskrift av grunnboken datert...

Bilag 5: Kart og reguleringsbestemmelser

Bilag 6: Situasjonsplan

Bilag 7: Utkast til vedtekter for samsiet

Fjordhøyden

Bilag 8: Foreløpig budsjett for samsiet

Fjordhøyden

Bilag 9: Husordensregulering

Bilag 10: Kontraktstigning datert...

Dersom det er motstred mellom

kvalitetsbeskrivelsen romskjema og tegninger skal kvalitetsbeskrivelsen romskjema

gå foran. For øvrig gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle bestemmelser foran generelle, og bestemmelser utarbeidet

særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser.

18. UNDERSKRIFT

Denne kontrakt med bilag er elektronisk signert av partene ved bruk av bankid.

[Sted] den []

For Solger

For Kjøper

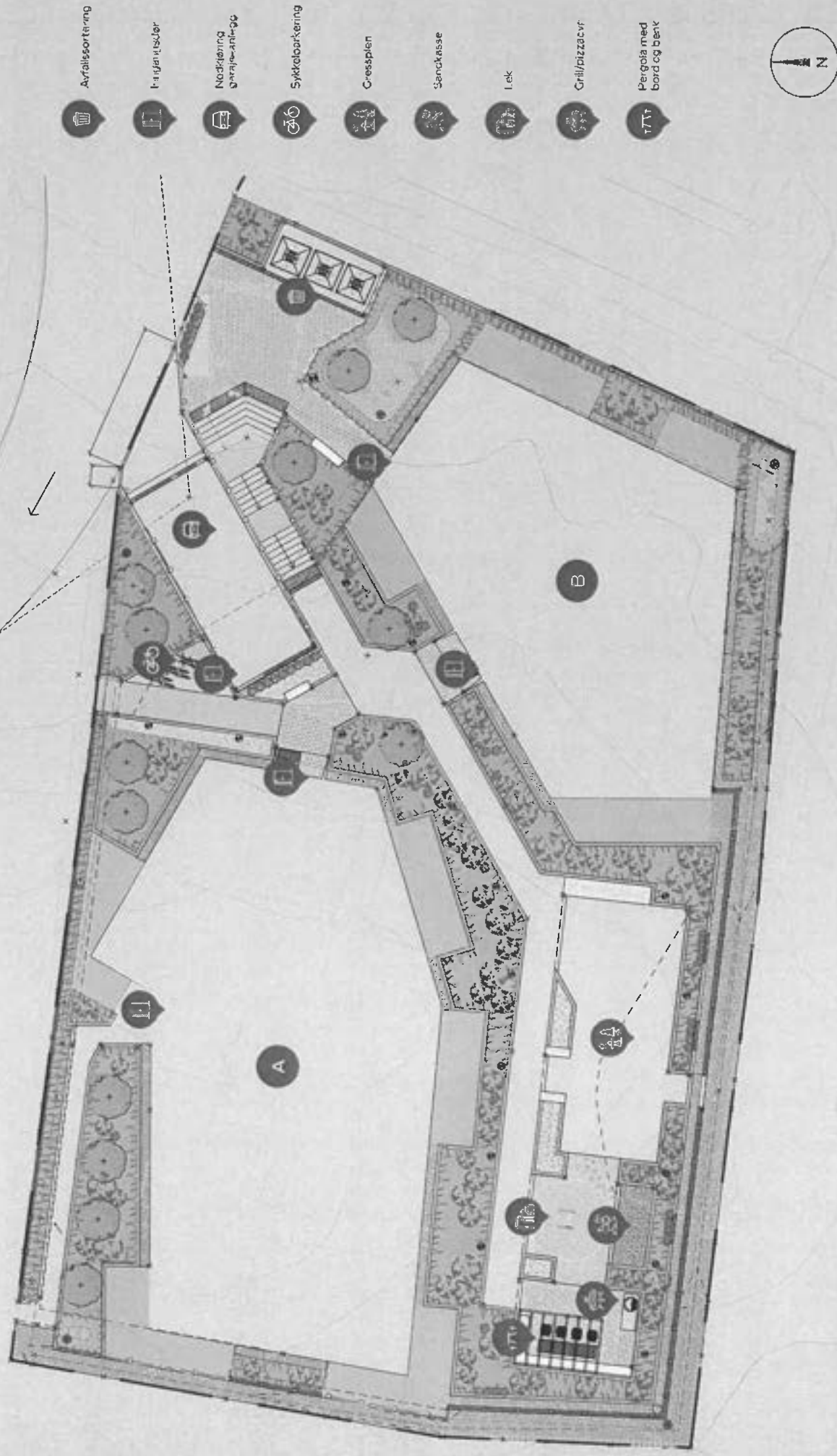
For Eierskapsnamsiet 15 AS

Int. firmautskrift

fullmakt

For Kjøper

UTOMHUSPLAN





leie til eie

Din vei til egen bolig

La ut per høyt beløp til utleiers egen bolig, og bruk inntekten til å kjøpe egen bolig.

Å leie ut til utleiers egen bolig er en måte å finansiere kjøpet av egen bolig på. Du kan leie ut til utleiers egen bolig, og bruke inntekten til å kjøpe egen bolig.

Leie til utleiers egen bolig er en måte å finansiere kjøpet av egen bolig på. Du kan leie ut til utleiers egen bolig, og bruke inntekten til å kjøpe egen bolig.

Å leie ut til utleiers egen bolig er en måte å finansiere kjøpet av egen bolig på. Du kan leie ut til utleiers egen bolig, og bruke inntekten til å kjøpe egen bolig.

Så lenge du har en bolig som du kan leie ut til utleiers egen bolig, og bruke inntekten til å kjøpe egen bolig, kan du finansiere kjøpet av egen bolig.

Å leie ut til utleiers egen bolig er en måte å finansiere kjøpet av egen bolig på. Du kan leie ut til utleiers egen bolig, og bruke inntekten til å kjøpe egen bolig.

Leie ut til utleiers egen bolig

KREDITIERUNG
FOTO: GRIEL, UNSPLASH, MARTI GARMANN

KONTAKT MEGLER

TOMILZ BLISKMARK

Lienedomsmegler

91912 3301

tomsem@johnsen.no

LEINE MARKENGARD

Lienedomsmegler

9182 3917

linn@sem.johnsen.no

KACOKON

Lienedomsmegler

91911 881

kac@sem.johnsen.no

Et høydepunkt på Nesodden



FJORD HØYDEN

Leil.nr	Etasje	Ant rom	Uteplass kvm	BRA m²	P-rom m²	Rett til kjøp av garasje plass	Pris	Omkostninger	Stipulerte felleskostnad pr mnd	Status
A101	1	3	18,50	72,50	72,50	Prioritet	kr 6 590 000	kr 29 012	kr 3 118	Ledig
A102	1	2	18,00	50,00	50,00		kr 4 990 000	kr 20 442	kr 2 150	Ledig
A103	1	2	17,50	49,50	49,50		kr 4 990 000	kr 20 242	kr 2 129	Ledig
A104	1	3	23,00	85,50	85,50	Prioritet	kr 8 990 000	kr 33 992	kr 3 677	Ledig
A105	1	4	21,50	98,00	98,00	Prioritet	kr 10 490 000	kr 38 762	kr 4 214	Ledig
A201	2	3	10,00	78,00	78,00	Prioritet	kr 6 990 000	kr 31 112	kr 3 354	Ledig
A202	2	3	14,50	83,50	83,50	Prioritet	kr 9 190 000	kr 33 212	kr 3 591	Ledig
A203	2	4	15,00	119,00	114,50	Prioritet	kr 12 990 000	kr 46 792	kr 5 117	Ledig
A204	2	4	16,00	98,50	98,50	Prioritet	kr 10 990 000	kr 38 962	kr 4 236	Ledig
A301	3	3	10,00	78,00	78,00	Prioritet	kr 7 490 000	kr 31 112	kr 3 354	Ledig
A302	3	3	14,50	83,50	83,50	Prioritet	kr 9 990 000	kr 33 212	kr 3 591	Ledig
A303	3	4	17,00	119,00	114,50	Prioritet	kr 13 490 000	kr 46 792	kr 5 117	Ledig
A304	3	4	14,00	98,50	98,50	Prioritet	kr 11 490 000	kr 38 962	kr 4 236	Ledig
A401	4	3/4	41,00	135,00	135,00	Prioritet	kr 15 900 000	kr 52 892	kr 5 805	Ledig
A402	4	4	15,00	144,00	144,00	Prioritet	kr 18 900 000	kr 56 342	kr 6 192	Ledig
A403	4	4	16,00	108,00	103,50	Prioritet	kr 13 490 000	kr 42 592	kr 4 644	Ledig
B001	U1	2	18,00	59,50	59,50		kr 5 990 000	kr 24 062	kr 2 559	Ledig
B002	U1	2	11,00	63,00	63,00		kr 5 990 000	kr 25 392	kr 2 709	Ledig
B101	1	2	11,50	69,00	69,00	Prioritet	kr 6 590 000	kr 27 692	kr 2 967	Ledig
B102	1	2	10,00	63,00	63,00	Prioritet	kr 6 590 000	kr 25 392	kr 2 709	Ledig
B103	1	3	19,50	110,00	110,00	Prioritet	kr 12 190 000	kr 43 342	kr 4 730	Ledig
B201	2	2	10,00	69,00	69,00	Prioritet	kr 6 890 000	kr 27 692	kr 2 967	Ledig
B202	2	2	10,00	63,00	63,00	Prioritet	kr 6 890 000	kr 25 392	kr 2 709	Ledig
B203	2	4	16,50	120,50	120,50	Prioritet	kr 13 490 000	kr 47 362	kr 5 182	Ledig
B301	3	2	10,00	69,00	69,00	Prioritet	kr 7 190 000	kr 27 692	kr 2 967	Ledig
B302	3	3	10,00	63,00	63,00	Prioritet	kr 7 190 000	kr 25 392	kr 2 709	Ledig
B303	3	4	16,50	120,50	120,50	Prioritet	kr 13 990 000	kr 47 362	kr 5 182	Ledig
B401	4	2	10,00	69,00	69,00	Prioritet	kr 7 490 000	kr 27 692	kr 2 967	Ledig
B402	4	2	9,00	60,50	60,50	Prioritet	kr 7 490 000	kr 24 442	kr 2 602	Ledig
B403	4	4	19,50	122,50	122,50	Prioritet	kr 14 900 000	kr 48 112	kr 5 268	Ledig

Selger og hjemmelshaver til Eiendommen er Bjørnemyrveien 15 AS, org.nr 922 272 662, som er et selskap 100% eiet av Fredensborg Bolig AS.Fredensborg Bolig AS, org. nr. 919 998 296, leder prosjektgjennomføringen og forbeholder seg retten til å endre priser på usolgte leiligheter. Omkostninger ihht. salgsoppgave kommer i tillegg til alle priser.

NØKKELINFO:

Adresse: Bjørnemyrveien 15 gnr 1, bnr 721 i Nesodden kommune

Priser: fra kr 4.990.000,- til kr 18.900.000,-

Omkostninger: Ihht. salgsoppgave

BRA: fra 49,5 m² til 144 m²

P-ROM: fra 49,5 m² til 144 m²

Antall soverom: fra 1 til 3

Eierform: Selveier

Boligtype: Leilighet

Felleskostnadene inkluderer: Månedlige drifts- og vedlikeholdskostnader for sameiet det første driftsåret er stipulert til ca. kr 43 per m² BRA per måned, hvor blant annet leie, drift- og vedlikehold av varmesentral, forsikring på byggene, vedlikehold og drift av sameiets fellesarealer, vaktmester, forretningsførsel, snømåking, styrehonorar, renhold og strøm på fellesarealer er inkludert. Kostnadene fordeles etter areal (BRA). Kostnader til oppvarming og varmt tappevann består av et fastledd, hvor leie, drift og vedlikehold av varmesentral inngår, dette dekkes gjennom felleskostnadene. I tillegg til dette har vi et variabelt ledd, som er strømforbruket til varmepumpene. Strømforbruket måles individuelt for hver leilighet og betales à konto til sameiet med ca. kr 9 per kvm BRA per måned, med årlig individuell avregning etter forbruk. Fjernavlesning av målere gjennomføres av Techem, Ista eller tilsvarende leverandør. Videre kommer kostnader til digital-TV/bredbånd i tillegg til felleskostnadene. Kostnaden er stipulert til kr 299 per måned for grunnpakke. Det tas forbehold om endringer i stipulerte kostnader, da dette er basert på erfaringstall, jfr budsjettforslag.

Garasje: Kjøp av garasplass i sameiets garasjeanlegg kr 375.000,-. Garasjeplassene er i utgangspunktet allokert utvalgte leiligheter merket «Prioritet» i prislisten. Dersom kjøper av bolig med rett til kjøp av garasplass ikke ønsker å kjøpe garasjeplassen kan disse garasjeplassene eventuelt tilbys kjøpere av leiligheter som i utgangspunktet ikke har slik rett etter nærmere fastsatte retningslinjer (venteliste). Drifts- og vedlikeholdskostnader for garasjeanlegget for de som kjøper parkeringsplass er stipulert til cirka kr 150 per måned per parkeringsplass for det første driftsåret. Kostnadene betales av de som disponerer parkeringsplass i garasjekjelleren. Strømkostnader for lading av elbil inklusive eventuelle abonnementskostnader belastes den enkelte bruker i henhold til forbruk.

Energimerke: Energiklasse C - lys grønn - gjelder som snitt for alle leilighetene i hvert bygg, avvik kan forekomme. Energiklasse beregnes for hver leil. før overtagelse.

Betalingsbetingelser: Forskudd kr. 100.000,-. Rest kjøpesum inkl. omkostninger betales en uke før overtagelse.

Oslo, 12. april 2023

Addo Sign identifikasjonsnummer: 482288e9-3544-4e8f-aa3a-d711a71ba95e

**133-23-9005 Fjordhøyden, Nesodden - Ubekreftet
grunnboksrapport inkl eiendommens rettigheter**

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

NORKART

Kommune: 3023 NESODDEN

Data uthentet:

18.04.2023 kl. 22:23

Grunneiendom: Gnr: 1 Bnr: 721

Oppdatert per:

18.04.2023 kl. 22:21

Grunnboksinformasjon**HJEMMELSOPPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**[1988/1903-1/5](#)**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

18.02.1988

Urådigheter

2020/1987714-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

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

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

1971/3463-1/5

02.06.1971

ERKLÆRING/AVTALE

REGULERING AV AREAL I FORBINDELSE MED VEGGRUNN/JERNBANE

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

OVERFØRT FRA: 0216-1/374

1971/6124-1/5

23.09.1971

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

OVERFØRT FRA: 0216-1/374

1987/12919-1/5

03.12.1987

BEST. OM ADKOMSTRETT

RETTIGHETSHAVER:Knr:3023 Gnr:1 Bnr:721

Med flere bestemmelser

OVERFØRT FRA: 0216-1/374

1996/296-1/5

15.01.1996

ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om benyttelse

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

[2020/1987714-1/200](#)

15.01.2020 21:00

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 43.800.000
PANTHAVER:BJØRNEMYRVEIEN 15 AS
Org.nr: 922272662

[2020/2026586-1/200](#)

24.01.2020 21:00

**** TRANSPORT**

FRA:MEGLEROPPGJØRET AS
Org.nr: 992767022
TIL:BJØRNEMYRVEIEN 15 AS
Org.nr: 922272662

[2021/1310041-1/200](#)

20.10.2021 21:00

**** PRIORITETSBESTEMMELSE**

VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2021/1184278-1/200

[2020/1987714-2/200](#)

15.01.2020 21:00

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

RETTIGHETSHAVER:BJØRNEMYRVEIEN 15 AS
Org.nr: 922272662

[2020/2026586-1/200](#)

24.01.2020 21:00

**** TRANSPORT**

FRA:MEGLEROPPGJØRET AS
Org.nr: 992767022
TIL:BJØRNEMYRVEIEN 15 AS
Org.nr: 922272662

[2021/1310041-1/200](#)

20.10.2021 21:00

**** PRIORITETSBESTEMMELSE**

VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2021/1184278-1/200

[2021/1184278-1/200](#)

23.09.2021 21:00

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 250.000.000
PANTHAVER:NORDEA BANK ABP FILIAL I NORGE
Org.nr: 920058817

GRUNNDATA

[1987/12918-1/5](#)

03.12.1987

REGISTRERING AV GRUNN

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA:Knr:0216 Gnr:1 Bnr:374

[2003/2121-1/5](#)

13.03.2003

SAMMENSLÅING

DENNE MATRIKKELENHETEN ER SAMMENSLÅTT MED:Knr:0216 Gnr:1 Bnr:374

[2020/478896-1/200](#)

01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER**

Rettigheter på 3023-1/372**Rettigheter i eiendomsrett**[1978/4510-1/5](#)

02.06.1978

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

OVERFØRT FRA: 0216-1/374
RETTIGHETSHAVER:Knr:0216 Gnr:1 Bnr:374
RETTIGHETSHAVER:Knr:3023 Gnr:1 Bnr:721
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
OVERFØRT FRA: 0216-1/374

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

Rapportmal: 'grunnbok' Versjon: '08102019.1' © Norkart AS



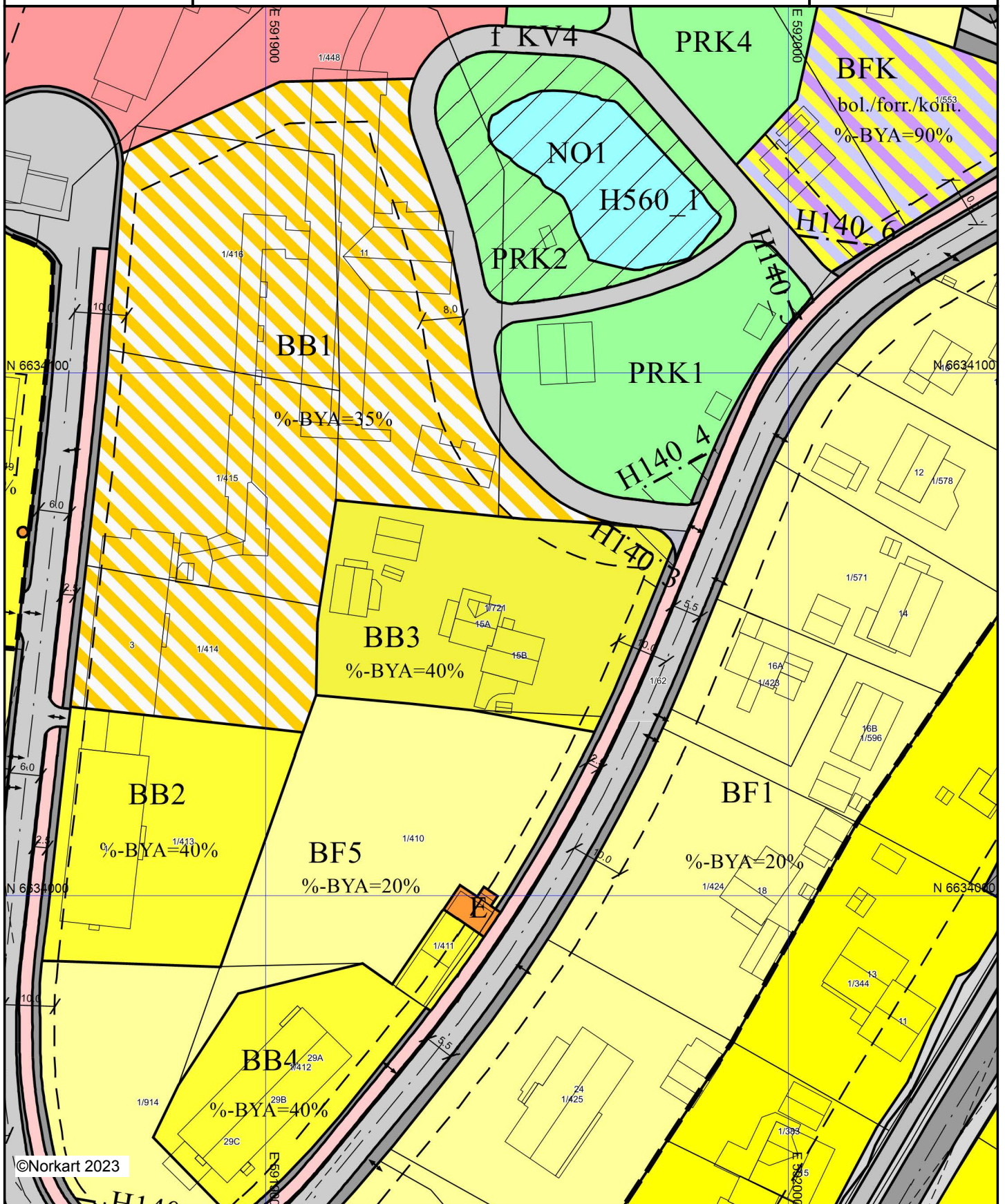
Nesodden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/721
Adresse: Bjørnemyrveien 15A
Dato: 18.04.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2023

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 482288e9-3544-4e8f-aa3a-d711a71ba95e

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

Abc

Påskrift plantilbehør

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Blokkbebyggelse
-  Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Turveg
-  Friluftsområde (på land)
-  Felles avkjørsel
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn
-  Annet felles areal for flere eiendommer
-  Bolig/Forretning
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Bestemmelsegrense
-  Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og anleggsområde
-  Boligbebyggelse
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Barnehage
-  Institusjon
-  Energianlegg
-  Renovasjonsanlegg
-  Lekeplass
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål
-  Bolig/forretning/kontor
-  Næring/tjenesteyting
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Leskur/plattformtak
-  Kollektivholdeplass
-  Friområde
-  Park
-  LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
-  Naturområde
-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
-  Sikringsone - Frisikt
-  Angitthensynsone - Hensyn landskap
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Bestemmelseområde
-  Bestemmelseområde - Midlertidig bygg- og anleggsområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert støyskjerm
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift utnyttning
-  Påskrift bredde
-  Påskrift kotehøyde



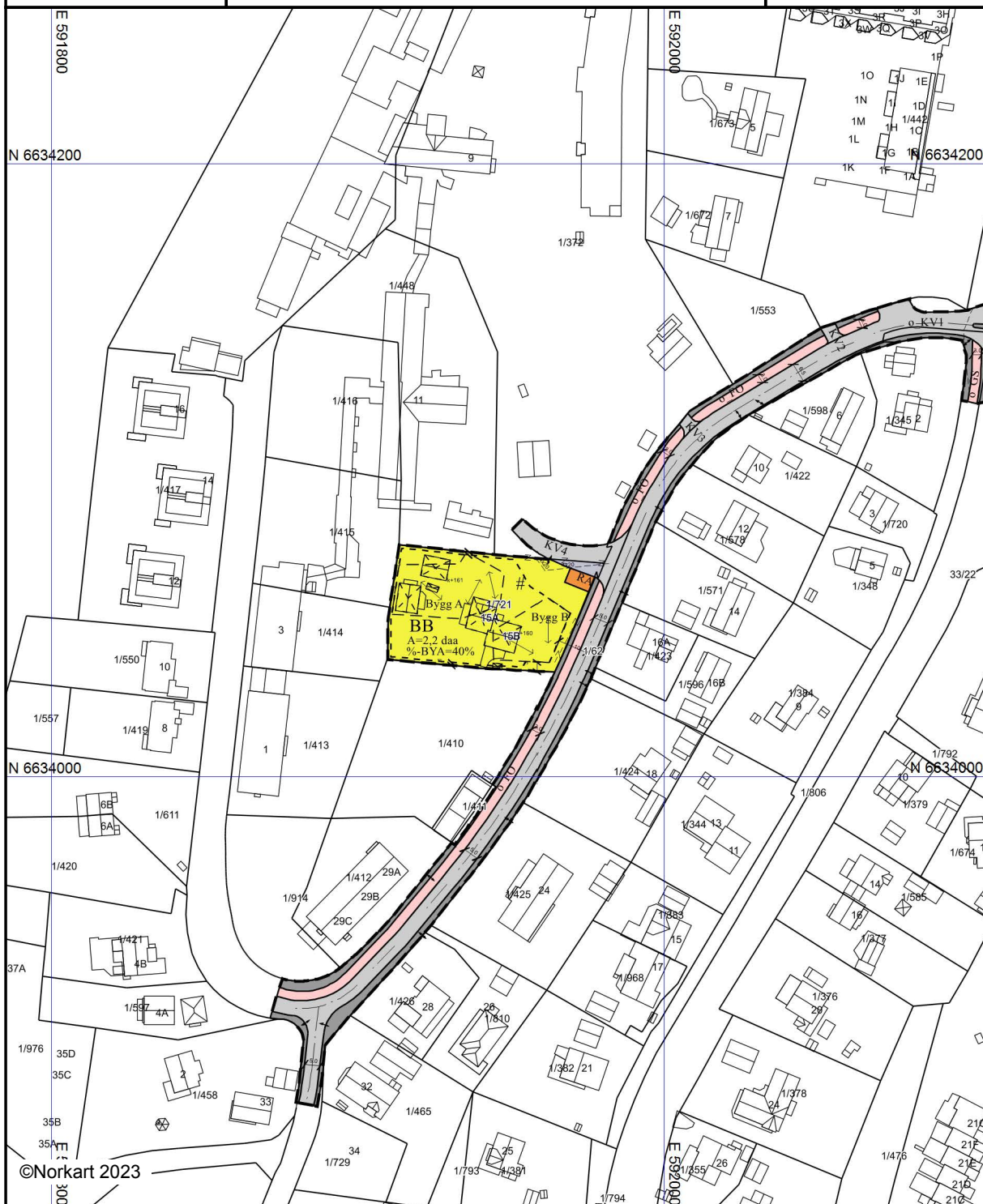
Nesodden kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 1/721
Adresse: Bjørnemyrveien 15A
Utskriftsdato: 18.04.2023
Målestokk: 1:2000



UTM-32



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Renovasjonsanlegg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Regulert møneretning
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnyttning
-  Påskrift bredde
-  Påskrift plantilbehør



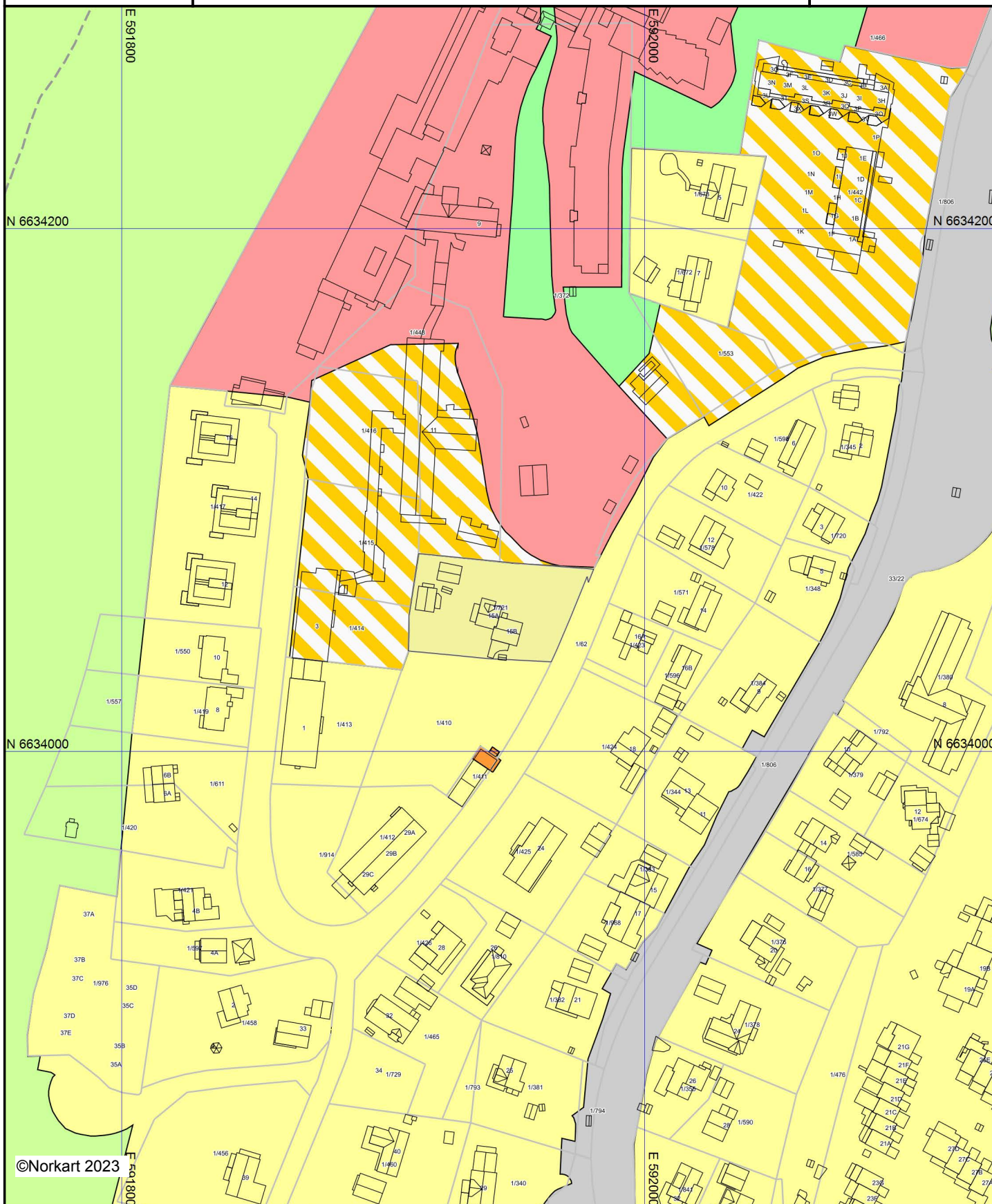
Nesodden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 1/721
Adresse: Bjørnemyrveien 15A
Dato: 18.04.2023
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2023

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Addo Sign identifikasjonsnummer: 482288e9-3544-4e8f-aa3a-d711a71ba95e

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Forretning - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Blågrønnstruktur - nåværende
-  Park - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
-  Farleder - nåværende
-  Strandlinje sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål

Reguleringsbestemmelser for områdeplan for Sunnaas sykehus og omkringliggende bebyggelse, gnr./bnr: 1/551, 1/466, 1/372 m. fl. Alt. 3.

I NESODDEN KOMMUNE

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Revisjon			
Kommunestyrets vedtak:	095/18	21.11.2018	
3. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker		06.11.2018	
Offentlig ettersyn fra 11.01.2017 til 22.02.2017			
2. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	135/16	20.12.2016	
Offentlig ettersyn fra 11.05.2016 til 22.06.2016			
1. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	031/16	26.04.2016	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet	005/12	24.01.2012	

1. AVGRENSNING

Det regulerte området er vist på plankart merket med PLANID 20120169 og datert 16.10.2018.

2. AREALFORMÅL

Området reguleres til følgende arealformål:

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

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, felt BF1-BF5
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, felt BB2-BB4
- Barnehage, felt o_BHG
- Institusjon, felt o_IN1-o_IN4
- Energianlegg, felt E
- Bolig/forretning/kontor, felt BFK
- Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (institusjon/bolig-blokkbebyggelse), felt BB1

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

- Kjøreveg, felt o/f_KV1-o/f_KV8
- Fortau
- Gang- og sykkelveg, felt o_GS1-o_GS7
- Annen veggrunn
- Leskur/plattformtak, felt LS
- Kollektivholdeplass, felt o_KHP1-o_KHP4

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

- Friområde, felt o_FO
- Park, felt o_PRK1-o_PRK5

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5 nr. 6)

- Naturområde, felt o_NO1-o_NO2

Hensynssoner (PBL § 12-6)

Sikringssone

- Sikringssone transport – byggeforbud rundt landingsplass, Felt H130
- Frisiktsone, Felt H140

Sone med angitte særlige hensyn

- Bevaring naturmiljø, Felt H560

3. GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Universell utforming

Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplaner for ny bebyggelse med utearealer og ny infrastruktur skal det vektlegges at tiltaket med utearealer skal kunne brukes av alle mennesker i så stor utstrekning som mulig, uten behov for senere tilpassing eller spesiell utforming.

Planer og tiltak skal baseres på prinsippene om universell utforming, og dette skal det redegjøres for i rammesøknad og i detaljreguleringsplan.

3.2 Utforming og estetiske krav

Bebyggelse og anlegg i planområdet skal gis en utforming, detaljering, farge- og materialbruk som gjenspeiler anleggets funksjon og bygger videre på kvaliteter i omkringliggende landskap og bebyggelse. Bebyggelsen skal søkes gitt en utforming og karakter som gir en tiltalende virkning både fra nært hold, for naboer og sett fra Oslofjorden. Silhuett, materialvalg og vindusutforming er særlig viktig. Det skal også legges vekt på fellesområder, avfallshåndtering og grønne områder.

Ny bebyggelse og infrastruktur skal planlegges slik at arealene oppfattes som oversiktlige og trygge.

3.3 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet innenfor planområdet oppdages automatisk fredede kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/ eller brent stein eller andre spor som indikerer eldre tids aktivitet i området, må arbeidene øyeblikkelig stanses i den utstrekning de kan berøre kulturminner eller sikringssonen på 5 m, og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner § 8.

3.4 Støy

Ved nye tiltak gjelder Miljøverndepartementets «Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016» eller de til enhver tid gjeldene retningslinjer.

Dersom det under anleggsperioden vil være nødvendig å overstige gjeldende grenseverdier for anleggsstøy skal alle som blir berørt blir varslet på forhånd.

3.5 Avkjørsel og frisikt

Plassering av avkjørsel vist på plankartet er veiledende og kan justeres/endres som følge av detaljprosjektering av bebyggelse og anlegg. De til enhver tid gjeldende krav til frisikt etter SVV HB N100, skal legges til grunn ved utforming av avkjørsler.

3.6 Parkering

Adkomst og parkeringsbehov for de ulike funksjonene innenfor planområdet, skal ses i sammenheng og det skal legges til rette for sambruk. Parkering skal tilrettelegges slik at de offentlige veiene ikke blir benyttet til parkeringsplasser.

Det skal innpasses minst 0,8 parkeringsplasser for hver sengepost for sykehus.

Det skal innpasses 0,2 parkeringsplasser for hvert barnehagebarn.

Det skal innpasses 1,0 parkeringsplass for hver 30 m² (BRA) forretning, samt nødvendig lasteplass.

Det skal innpasses 1,0 parkeringsplass for hver 30 m² (BRA) kontor.

Det skal innpasses 1,0 parkeringsplass for hver 1 roms leilighet.

Det skal innpasses 1,2 parkeringsplass for hver 2 roms leilighet.

Det skal innpasses 1,5 parkeringsplass for hver 3 og 4 roms leilighet.

Det skal innpasses 1,7 parkeringsplass for hver 5+ roms leilighet.

Det skal innpasses 2,0 parkeringsplass for kjede- og rekkehus.

Det skal innpasses 2,0 parkeringsplass for tomannsbolig/enebolig for hver boenhet.

Det skal innpasses 1,0 parkeringsplass for bileiligheter med 1, 2 og 3 rom for hver boenhet.

Det skal innpasses 2,0 parkeringsplass for bileiligheter med 4+ rom for hver boenhet.

Ved institusjoner, forretninger, barnehage og kontorer skal det innpasses sykkelparkeringer og HC-plasser nær hovedinnganger. Sykkelparkeringsplassene bør være overdekket.

3.7 Overvannshåndtering

Prinsippet om lokal overvannshåndtering gjelder for hele planområdet og løsningene må godkjennes av Nesodden kommune. Ved søknad om igangsetting av nytt tiltak, skal plan for overvannshåndtering fremlegges og det skal redegjøres for behandling av takvann, overflatevann, drensvann mv. Overvann fra nye flermannsboliger må fordrøyes og slippes til terreng. Ved utbygging av nye bygninger og anlegg større enn 1000 m² skal det redegjøres hvorvidt grønne tak kan benyttes. Denne redegjørelsen legges ved søknad om byggetillatelse.

3.8 Miljømerking av bygninger

Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan som sikrer at de ferdige bygningene skal være svanemerket, BREEAM-sertifisert eller tilsvarende.

4. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

4.1 Detaljreguleringsplaner

Det skal utarbeides detaljreguleringsplaner før det kan søkes om byggetillatelse for nye boliger, forretninger eller kontorer innenfor felt BB1-BB4 og BFK. For den delen av BB1 som ev. vil utgjøre institusjon kreves ikke utarbeidet detaljreguleringsplan.

For øvrige felt eller formål kreves det ikke godkjent detaljreguleringsplan før byggetillatelse.

Hvert av kryssene må være ombygd før ny utbygging tillates i områdene som skal bruke det aktuelle kryss med fylkesvegen. Det skal etableres busslommer som vist på Plankartet.

Det skal tilrettelegges for kryssing for myke trafikanter over fv. 157 som vist på Plankartet.

Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplaner skal det:

- Utarbeides en estetisk redegjørelse som dokumenterer at bebyggelse og uteområder blir gitt gode arkitektoniske og estetiske kvaliteter vurdert ut fra seg selv og i forhold til omgivelsene.
- Redegjøres for fjernvirkning, nærvirkning og sol-/skyggeforhold. Det skal legges ved snitt, fotomontasjer og sol-/skyggediagrammer med vekt på hensyn til Oslofjorden og omkringliggende bebyggelse.
- Utarbeides plan for løsning av vannforsyning og avløpshåndtering samt overvannshåndtering. Eksisterende VA-anlegg i området kan benyttes dersom det dokumenteres at tilstanden god nok.
- Dokumentere hvordan bebyggelsen kan benytte fornybar energi. Ny bebyggelse skal fortrinnsvis tilknyttes bioenergisentralen.

4.2 Ferdigstillelse før bruk

Før bebyggelse tas i bruk skal tilhørende tekniske anlegg, vann- og avløp, elektrisitetsforsyning og vei- og gangareal frem til tomt være etablert, samt skal utomhusanlegg, leke- og uteoppholdsarealer, beplantning og parkeringsarealer være opparbeidet iht. en utarbeidet utomhusplan som følger søknad om tillatelse. Veibredden skal være på mellom 5,5 og 6 meter. Ved søknad om brukstillatelse i vinterhalvåret kan kommunen gi utsatt frist for ferdigstillelse til senest påfølgende sommer.

5. BEBYGGELSE OG ANLEGG

5.1 Søknad om tillatelse til tiltak

Ved søknad om rammetillatelse eller søknad om igangsettingstillatelse skal det fremlegges en samlet utomhusplan og nødvendige terrengsnitt for tiltaket. Disse skal vise:

- Bebyggelsens plassering og piler for adkomst- og inngangsforhold
- Terrengopparbeidelse, ev. fyllinger og skjæringer med eksisterende koter, prosjekterte koter samt nødvendige støttemurer og byggehøyder
- Utvendige ramper
- Belysning, skilt og materialbruk
- Beplantning og ev. bevaring av eksisterende vegetasjon
- Opparbeidelse av leke- og uteoppholdsarealer
- Interne gangveier og stier
- Nødvendig antall parkeringsplasser og sykkelparkeringer
- Løsning for varelevering og renovasjon
- Tekniske installasjoner
- Overvannshåndtering

Trafikkforhold under anleggsperioden og i permanent fase. Kjøreveier, gangveier, anleggsveier, plasser, riggområde og parkering. Det skal tilrettelegges for fremkommelige,

funksjonelle og trafikksikre løsninger for alle trafikantgrupper. Det skal også redegjøres for hvilken miljømerking, jf. disse bestemmelsene pkt. 3.9 som er valgt for tiltaket.

Ovennevnte dokumentasjon legges frem i tillegg til dokumentasjon etter de til enhver tid gjeldende krav jfr. PBL regler og byggeforskrift.

5.2 Institusjon

- a) Område o_IN1 – o_IN4 skal benyttes til institusjon/sykehus med tilhørende funksjoner. Områdene reguleres til offentlig areal. Parkering inngår i formålet.

Områdene IN1-IN4 skal ikke generere mer trafikk enn vist i trafikkutredning
Rapport Trafikkutredning_TRA-01_v01B_2018-03-06 alt 1 og 2

Ved vesentlige endringer av bruken for IN3, eller dersom sykehusdriften opphører, skal det utarbeides ny detaljreguleringsplan for Sunnaas sykehus sin eiendom innenfor felt IN3.

- b) Maksimal gesims- og mønehøyde må ikke overstige 4 etg. over eksisterende terreng. Dette tilsvarer ca. 18 meters byggehøyde ved flate tak.
- c) Mindre tekniske installasjoner, heis- og trappehus e.l. tillates plassert tilbaketrukket fra gesims, med maksimalt 2 m. over tillatt gesimshøyde.
- d) Dersom ny bebyggelse plasseres på eksisterende parkeringsplasser, skal det etableres erstatningsplasser fortrinnsvis i parkeringskjeller.
- e) Ved utbygging av o_IN3 må bestemmelsene til solforhold for felt BHG ivaretas.
- f) Helikopterplass kan legges på tak innenfor felt o_IN2, o_IN3 eller o_IN4.

5.3 Barnehage

- a) Område o_BHG tillates benyttet til barnehage med tilhørende funksjoner. Området reguleres til offentlig areal.
- b) Grad av utnyttning er % - BYA = 40 %. Mønehøyde 9 meter. Gesimshøyde 7 meter.
- c) Ved opparbeidelse av ny bebyggelse innenfor o_BHG skal det avholdes tilstrekkelig med leke- og uteoppholdsarealer som skal plasseres adskilt fra trafikk- og parkeringsareal. Leke- og uteoppholdsarealene skal ha sol på jevndøgn på minst 50 % av arealet. Arealene skal være egnet for både sommer- og vinterlek/opphold. Lekeområdene skal ikke være utsatt for støy over 55 dbA.

5.4 Blokkbebyggelse

- a) Område BB2, BB3 og BB4 reguleres til boliger – blokkbebyggelse.
- b) Grad av utnyttning er vist i reguleringsplankart.
- c) Maksimal gesims- og mønehøyde må ikke overstige 4. etg over eksisterende terreng eller ca. 16 meter byggehøyde ved gjennomsnittlig terreng.
- d) Antall etasjer på bolig/blokk må defineres både over og under terreng ved utarbeidelse av detaljreguleringsplan. Det kan tillates parkeringskjeller, eksponert

vegg fra parkeringskjeller skal ikke overstige 1,2 meter over terreng.

- e) Mindre tekniske installasjoner, heis- og trappehus e.l. tillates plassert tilbaketrukket fra gesims, med maksimalt 2 m. over tillatt gesimshøyde.
- f) Bebyggelsen skal plasseres øst/vest for å sørge for lys og utsyn mellom bebyggelsen ut mot fjorden for eksisterende bebyggelse øst for Bjørnemyrveien
- g) Parkeringsplasser skal fortrinnsvis plasseres i parkeringskjeller. Besøksparkeringer bør plasseres på bakkeplan.
- h) Minste uteoppholdsareal skal være minimum 25 m² pr. boenhet. Balkonger, terrasser og felles lekeplass inngår i beregningen av uteoppholdsareal. Det skal sikres sol på minst halvparten av uteoppholdsarealet kl. 12.00 ved jevndøgn.
- i) Det skal sikres plass til innbydende lekearealer iht. kommuneplanens bestemmelser før det gis brukstillatelse.
- j) Før det gis igangsettingstillatelse av tiltak innenfor BB3 skal det sikres opparbeidelse av en gjennomgående, fremkommelig og funksjonell offentlig tilgjengelig gang- og sykkelvei gjennom BB1 og BB3, som binder Steinveien sammen med Bjørnemyrveien.
- k) Gang- og sykkelvei gjennom BB3 og BB1 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse.

5.5 Frittliggende boligbebyggelse

- a) Område BF1 – BF5 omfatter eksisterende boligbebyggelse, og reguleres for frittliggende bolig og småhusbebyggelse.
- b) Grad av utnytting er % - BYA = 20 %.
- c) Mønehøyde kan være inntil 8 m fra gjennomsnittlig terreng rundt bygningen. Gesimshøyde kan være inntil 6 m for gjennomsnittlig terreng.
- d) Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering.
- e) Bygninger skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området.
- f) Det er tillatt med maksimalt 1 bileilighet pr. eiendom.
- g) Minste tillatte boligeiendom skal ikke være mindre enn 600 m² regulert boligformål.
- h) Minimum brukbart uteoppholdsareal er 200 m² for eneboliger, 300 m² for tomannsboliger.
- i) For bileiligheter kreves ytterligere 50 m² brukbart uteoppholdsareal.
- j) BF4 skal bevare markvegetasjon for å bidra til å bevare og bedre levekårene til amfibiene i dammene. Deler av BF4 skal være fri for stengsler slik at amfibiene kan bevege seg lett og trygt mellom dammene.

5.6 Energianlegg

- a) Området E er regulert for energianlegg.

5.7 Bolig/Forretning/Kontor

- a) Felt BFK reguleres til bolig – blokkbebyggelse, forretning og kontor. Hele området tillates også benyttet til parkeringsplass.
- b) I feltet tillates forretning som dagligvarer, detaljhandel, forretningsmessig servicevirksomhet og bevertning. Det tillates ikke kjøpesenter innenfor feltet.
- c) Grad av utnytting er % - BYA = 90 %.
- d) Maksimal gesims- og mønehøyde må ikke overstige 18 meter over eksisterende terreng.
- e) Parkeringsplasser skal fortrinnsvis plasseres i parkeringskjeller. Besøksparkeringer bør plasseres på bakkeplan.

Antall etasjer på boliger må defineres både over og under terreng ved utarbeidelse av detaljreguleringsplan. Det kan tillates parkeringskjeller, eksponert vegg fra parkeringskjeller skal ikke overstige 1,2 meter over terreng.

- f) Mindre tekniske installasjoner, heis- og trappehus e.l. tillates plassert tilbaketrukket fra gesims, med maksimalt 2 m. over tillatt gesimshøyde.
- g) Minste uteoppholdsareal skal være minimum 15 m² pr. boenhet. Balkonger og felles lekeplass inngår i beregningen av uteoppholdsareal. Det skal sikres sol på minst halvparten av uteoppholdsarealet kl. 12.00 ved jevndøgn.
- h) Det stilles ikke krav til innbydende lekearealer iht. kommuneplanens arealdel før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse.

5.8 Institusjon/bolig - blokkbebyggelse

- a) Felt BB1 reguleres til institusjon og bolig – blokkbebyggelse. Formålene kan brukes i kombinasjon innenfor det samme feltet.
- b) Maksimal gesims- og mønehøyde må ikke overstige 4. etg over eksisterende terreng eller ca. 16 meter byggehøyde ved gjennomsnittlig terreng.
- c) Antall etasjer på boliger må defineres både over og under terreng ved utarbeidelse av detaljreguleringsplan. Det kan tillates parkeringskjeller, eksponert vegg fra parkeringskjeller skal ikke overstige 1,2 meter over terreng.
- d) Mindre tekniske installasjoner, heis- og trappehus e.l. tillates plassert tilbaketrukket fra gesims på institusjonsbebyggelse, med maksimalt 2 m. over tillatt gesimshøyde.
- e) Grad av utnytting er vist i reguleringsplankart.
- f) Parkeringsplasser skal fortrinnsvis plasseres i parkeringskjeller. Besøksparkeringer bør plasseres på bakkeplan.

- g) Ved utbygging av boligbebyggelse skal minste uteoppholdsareal være minimum 25 m² pr. boenhet. Balkonger og felles lekeplass inngår i beregningen av uteoppholdsareal. Det skal sikres sol på minst halvparten av uteoppholdsarealet kl. 12.00 ved jevndøgn.
- h) Ved utbygging av boligbebyggelse skal det sikres plass til innbydende lekearealer iht. kommuneplanens bestemmelser før det gis brukstillatelse.
- i) Bolig og institusjonsbebyggelse skal plasseres øst/vest for å sørge for lys og utsyn mellom bebyggelsen ut mot fjorden for eksisterende bebyggelse øst for Bjørnemyrveien.
- j) Før det gis igangsettingstillatelse innenfor felt BB1 skal det sikres opparbeidelse av en gjennomgående, fremkommelig og funksjonell offentlig tilgjengelig gang- og sykkelvei gjennom BB1 og BB3 som binder Steinveien sammen med Bjørnemyrveien. Gang- og sykkelveien gjennom BB1 og BB3 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse.

6. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 Kjørevei

- a) Felt o/f_KV1 – o/f_KV8 reguleres til kjørevei.
- b) Område o_KV1, o_KV2, o_KV5, o_KV7 og o_KV8 reguleres til offentlig kjørevei.
- c) Område f_KV3 er felles adkomstvei for eiendom på gnr/bnr 1/672, 1/673, 1/442, 1/553 og 1/372 eller senere fraskilte eiendommer fra disse eiendommene.
- d) Område f_KV4 er felles kjørevei og kan benyttes av eiendom 1/551, 1/466, 1/372, 1/553 og 1/721 eller senere fraskilte eiendommer fra disse.
- e) Område f_KV6 er felles kjørevei og kan benyttes av eiendom gnr/bnr 1/575, 1/551, 1/62, 1/466 og 1/372 eller senere fraskilte eiendommer fra disse.
- f) Eksisterende offentlig og felles veganlegg tillates benyttet midlertidig til anleggsvirksomhet under byggeperioder.
- g) Avgrensingen av kjøreveien er prinsipiell og mindre justeringer som følge av detaljprosjekteringen tillates.

6.2 Annen veggrunn – tekniske anlegg

- a) Areal avsatt til annen veggrunn er tekniske anlegg som omfatter grøft, fylling, skjæring og annet kantareal til veg, fortau eller gang- og sykkelvei.

6.3 Fortau

- a) Areal avsatt til fortau er offentlig areal. Fortauet skal være belyst.

- b) Avgrensningen av fortauet er prinsipiell og mindre justering/tilpasning som følge av detaljprosjekteringen tillates innenfor arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

6.4 Gang-/sykkelvei

- a) Felt o_GS1 – o_GS7 er regulert til offentlige gang- og sykkelvei.
- b) Avgrensningen av gang- og sykkelveien er prinsipiell og mindre justering/tilpasning som følge av detaljprosjekteringen tillates innenfor arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

6.5 Leskur og kollektivholdeplass

- a) Område regulert til leskur er regulert til offentlig leskur tilhørende bussholdeplassene.
- b) Område o_KHP1- o_KHP4 er regulert til offentlige kollektivholdeplasser/bussholdeplasser.

7. GRØNNSTRUKTUR

7.1 Friområde

- a) Felt o_FO reguleres til offentlig friområde.
- b) Områdene skal bevares som uberørte grøntområder med naturlig vegetasjon og kan tilrettelegges for rekreasjon, lek og fysisk aktivitet for allmennheten etter godkjenning av miljøvernkonsulenten i Nesodden kommune. Det skal tas spesielle hensyn til amfibiene.

7.2 Park

- a) Felt o_PRK1 – o_PRK5 reguleres til offentlig park.
- b) Innenfor områdene tillates arealene opparbeidet parkmessig.
- c) I eiendomsgrensen mellom g/bnr 1/672 og 673 og o_PRK4, tillates det oppsatt en levegg i henhold til SAK § 4.1d punkt 1, men med en åpning på minimum 20 cm mellom bakken og levegg for å ivareta vandringspassasje og biologisk mangfold. Ved utforming av leveggen skal det legges vekt på å skape et godt visuelt uttrykk mot BF4 og IN4.

8. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

8.1 Naturområde

- a) Felt o_NO1 og o_NO2 reguleres til offentlig naturområde. Området omfatter dammene ved Sunnaas sykehus, og reguleres til offentlig formål.
- b) Dammene utgjør en del av leveområdene for det biologiske mangfoldet i området. Det tillates ingen form for inngrep i damanleggene, herunder nye konstruksjoner eller å sette ut fisk uten Fylkesmannens godkjennelse.

9. HENSYNSSONER

9.1 Sikringssone Transport og byggeforbud rundt landingsplass

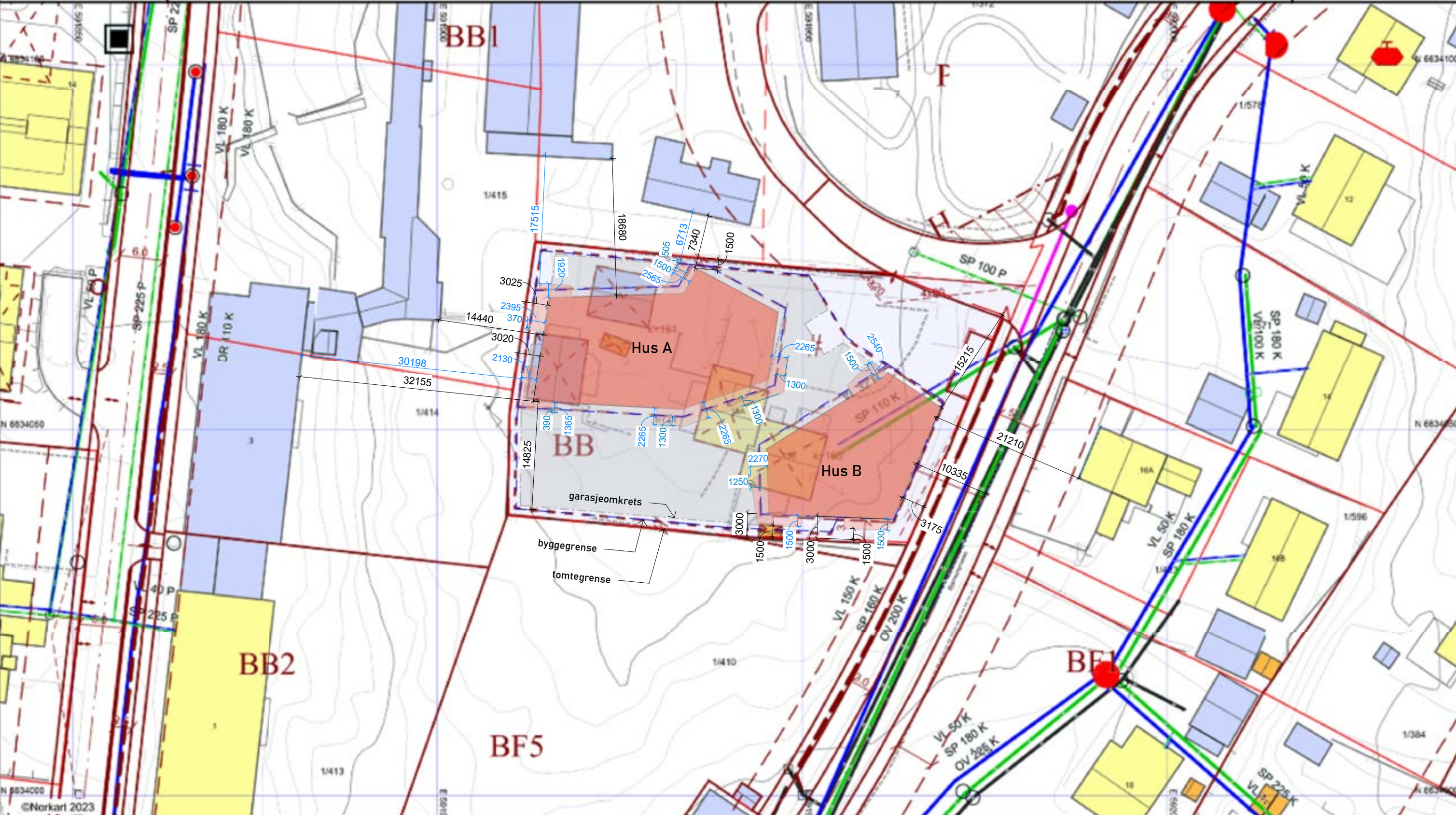
- a) Område H130_1 skal benyttes til landingsplass for helikopter i ambulanseflyging (ikke allmenn bruk).
- b) Navigasjonsinstrumenter, banelys/innflyginglys og eventuelt andre visuelle hjelpemidler kan etableres etter krav i Forskrift om utforming av små helikopterplasser.
- c) Nødvendig tiltak i grunnen for å oppfylle de til enhver tid gjeldende krav er tillatt.

9.2 Frisiktsone

Innenfor frisiktsone H140 skal det ikke plasseres innhengninger, gjenstander eller vekster som vil rage høyere enn 0,5 m over fluktlinjen mellom de møtende veibaner. Terrenget i frisiktsoner må planeres slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over denne fluktlinjen.

9.3 Bevaring naturmiljø

- a) Områder innenfor H560 skal sikre det biologiske mangfoldet.
- b) Det tillates ikke inngrep innenfor H560 som vil virke negativt inn på det biologiske mangfoldet. Ved en ev. anleggsperiode for omkringliggende felt skal arealene ikke berøres og riggområder bør plasseres i god avstand med ledegjerde som fører dyrene bort fra anleggsområdet.
- c) Nødvendige sikringstiltak for amfibiene må være utført før tiltak kan igangsettes.



Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Fjordhøyden, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling i flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendommer mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger

UTKAST V E D T E K T E R

for

Fjordhøyden Sameie org. nr. <organisasjonsnummer>

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Fjordhøyden Sameie Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 30 boligseksjoner på eiendommen gnr. <nr.>, bnr. <nr.> i Nesodden kommune.

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

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- bod
- parkeringsplasser (i garasjekjeller eller utendørs)
- private uteareal/markterrasse

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Fjordhøyden, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling i flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendommer mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Fjordhøydent, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling i flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendommer mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger

tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Parkeringsplasser

ALT. 1: PARKERINGSPLASSER I GARASJEANLEGG SEKSJONERT SOM TILLEGGSDELER

4-1 Organisering

Utbygger /selger [Fredensborg Bolig] forbeholder seg retten til å organisere og fordele biloppstillingsplasser på den måten som for utbygger/selger anses mest hensiktsmessig, herunder opprettelse av en eller flere næringsseksjoner, anleggseiendom, vedtektsfestet bruksrett, tilleggsareal eller på annen måte.

Sameiet/seksjonseierne disponerer XX parkeringsplasser. Av disse ligger

- x som tilleggsareal (Alternativ 1)

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplass kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Seksjonseier må sørge for reseksjonering.

ALT. 2: PARKERINGSPLASSER I EGEN NÆRINGSSEKSJON

4-1 Organisering

Utbygger /selger [Fredensborg Bolig] forbeholder seg retten til å organisere og fordele biloppstillingsplasser på den måten som for utbygger/selger anses mest hensiktsmessig, herunder opprettelse av en eller flere næringsseksjoner, anleggseiendom, vedtektsfestet bruksrett, tilleggsareal eller på annen måte.

I underliggende garasjekjeller er det opparbeidet [XX] antall parkeringsplasser.

P-plassene inngår i næringsseksjon [XXX] i eierseksjonssameiet og utgjør et tingsrettslig sameie mellom eierne av denne, med innbyrdes eierandeler som fordeler som følger: 1 andel for p-plass til bil, hver utgjørende 1/ [XX] til sammen [XX/XX]

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Fjordhøyden, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling i flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendommer mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger

4-2 Rettslig disposisjonsrett – drift, vedlikehold og administrasjonsansvar

Eierandel i næringsseksjon parkering kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Fjordhøyden Sameie bare selges eller overføres til andre seksjonseiere i Fjordhøyden Sameie

Utbygger /selger [Fredensborg Bolig] vil eie og disponere fritt over eierandeler/p-plasser som ikke er solgt.

Utbygger /selger [Fredensborg Bolig] forbeholder seg retten til å selge eierandel med bruksrett til p-plass/p-plass til andre enn seksjonseiere i Sameiet «Kragerø Resort», og slik plass blir da fritt omsettelig. Slik plass skal dog fortrinnsvis søkes solgt eller overført til seksjonseier i sameiet.

Sameiers eierrett (hjemmel) til den enkelte parkeringsplass vil ved den første kjøpers overtagelse av hver enkelt plass ved garasjeanleggets ferdigstillelse bli registrert på den enkelte sameier sin seksjon i grunnboken ved tinglysning (realkobling). Dersom den ideelle andelen i næringsseksjon garasje ikke skal følge boligseksjonen ved senere salg, må selger eller kjøper selv overføre den ideelle eierandelen til sameiers boligseksjons. Sameierne i næringsseksjon [XXX] parkering har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel i seksjonen.

Sameierne i næringsseksjon [XXX] parkering kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av det tingsrettlige sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

Styret i Fjordhøyden Sameie er ansvarlig for drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon parkering, garasjeanlegget med adkomst, kjørebane og parkeringsarealer.

Som **vedlegg 1** følger en tegning over garasjen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er disponerer de ulike p-plasser.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

4-4 Felleskostnader

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

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

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

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Fjordhøyden, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling i flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendommer mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger

- andre kostnader knyttet til parkeringsarealet.

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

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

(3) En seksjonseier som har rett til å parkere på eierseksjonssameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Fjordhøyden, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling i flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendommer mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger

- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Fjordhøyden, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling i flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendommer mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

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

Kostnader til drifts og vedlikehold av garasje plass betales med likt beløp per p-plass som disponeres, se vedtektenes pkt.4-4.

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

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

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Fjordhøyden, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling i flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendommer mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Fjordhøyden, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling i flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendommer mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire. andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Fjordhøyden, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling i flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendommer mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Fjordhøyden, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling i flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendommer mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Fjordhøyden, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling i flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendommer mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger

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

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
- h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- i) endring av vedtektene

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

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Fjordhøyden, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling i flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendommer mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Fjordhøyden, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling i flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendommer mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger

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

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Endringer i vedtektene

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

11-2 Generelle plikter

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

FORSLAG TIL DRIFTSBUDSJETT FJORDHØYDEN SE - NORMALT DRIFTSÅR

DRIFTSINNTEKTER		Sum	Kommentar
Innkrevde felleskostnader		1 797 768	
	3600 Innkrevde felleskostnader brøk (1)	1 352 952	
	3600 Garasjeplass (4)	54 000	Kun garasjeplassiere
	3600 Nærvarme (3)	283 176	Se konto 628
	3600 Kabel-TV/internett (2)	107 640	Se konto 6607
Andre inntekter		0	
	399 Diverse - leieinntekter	0	
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 797 768	

DRIFTSKOSTNADER			
Personalkostnader		5 600	
	5400 Arbeidsgiveravgift	5 600	
Styreonorar		40 000	
	530 Styrehonorar	40 000	
Revisjonshonorar		12 000	
	671 Revisorhonorar	12 000	
Forretningsførerhonorar		76 250	
	670 Forretningsførerhonorar	76 250	
Konsulent og forvaltn.tjen		5 000	
	673 Konsulenthonorar	5 000	
Drift og vedlikehold		658 000	
	6601 Drift/vedl.hold bygninger	75 000	
	6602 Drift/vedl.hold VVS/Sprinkling	50 000	
	6603 Drift/vedl.hold elektro	0	
	6604 Drift/vedl.hold utvendig anlegg	25 000	
	6606 Drift/vedl.hold heiser	50 000	2 heiser
	6608 Drift/vedl.hold Brønnpark/varmepumpe	334 000	Årlig fast pris fra Svalun: kr. 266.500 eks mva.
	6609 Drift/vedl.hold brannsikring	40 000	
	6612 Drift/vedl.hold ventilasjonsanlegg	30 000	Fellesventilasjon
	6614 Drift/vedl.hold garasjeanlegg	54 000	
Forsikringer		75 000	
	7501 Forsikring bygninger	75 000	
Festeavgift		0	
	775 Festeavgift	0	
Kommunale avgifter		0	Forutsettes fakturert direkte fra kommunen til den enkelte seksjonseier* Se estimerte kostnader under
	7721 Vann- og avløpsavgift	0	
	7722 Festeavgift	0	
	7724 Renovasjonsavgift	0	
	7720 Eiendomsskatt	0	
Kostnader sameie		0	
	487 Kostnader Fellesareal	0	
Energi / fyring		410 000	
	620 Elektrisk energi -Fellesareal	150 000	Elektrisk strøm fellesareal
	628 Elektrisk energi Nærvarme (varmepumpe)	260 000	Innkjøp av el. energi til varmepumpe/brønnpark: 130.000 kWh - individuell avregning (ca 2,kr /KWH)
Kabel/TV-anlegg (inkl internett)		107 640	
	6607 Kabel/TV-anlegg/internett	107 640	
Andre driftskostnader		240 000	
	655 Driftsmaterialer	10 000	
	674 Vaktmester/tjenester	100 000	
	6741 Vakthold	0	
	677 Renhold ved firmaer	80 000	
	678 Snørydding og gressklipping	40 000	
	689 Andre kontorkostnader	5 000	
	694 Porto/SMS	2 000	
	741 Kontingent BBL	0	
	777 Bank og kortgebyr	3 000	
	648 Diverse leiekostnader	0	
SUM DRIFTSKOSTNADER		1 629 490	
DRIFTSRESULTAT		168 278	

FINANSINNTEKTER-KOSTNADER		
Finansinntekter		2 000
	8026 Renter sparekonto i btl bank	2 000
	8034 Renter driftskonto i btl bank	0
RES. FINANSINN-/KOSTNADER		2 000
ÅRSRESULTAT		170 278

Forutsetninger:		Kommentar
Antall leiligheter	30	
Areal totalt for Boliq (BRA)	2 622	Estimert areal
Antall garasjeplasser	30	
Felleskostnader:		
1 - Felleskostnader	43	kr pr kvm pr mnd
2 - Digital-TV/bredbånd	299	kr pr leil pr mnd
3 - Nærvarme (oppvarming/varmt tappevann)	9	kr pr kvm pr mnd akonto
4 - Garasjeplass	150	kr pr plass pr mnd

Forbehold:	
Dette er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av boligselskapet i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader.	
Budsjettet er utarbeidet av Forretningsfører basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normalt fra tilsvarende eiendommer .	
Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leil. og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforlaget.	
Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader.	
Det tas forbehold for prisvekst på varer og tjenester. Budsjett er iht estimert prisnivå pr februar 2023.	
Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i boligselskapet	

***Kommunale avgifter**
Kommunale avgifter forutsettes fakturert direkte til den enkelte seksjonseier.
Priser og gebyrsatser 2023 - <https://www.nesodden.kommune.no/priser-og-avgifter/>
Vann- og avløp
Arsgjebyt for **avløp** i Nesodden kommune er todelt, bestående av et fast abonnementsgebyr og et variabelt forbruksgebyr.
Abonnementsgebyret i 2023 er 3 442 kr og forbruksgebyret 36,94 kr/m²
Samlet årsgjebyr er da 7 874 kr for en standardabonnent med årlig vannforbruk lik 120 m³

Arsgjebyt for **vann** i Nesodden kommune er todelt, bestående av et fast abonnementsgebyr og et variabelt forbruksgebyr.
Abonnementsgebyret i 2023 er 2 913 kr og forbruksgebyret 46,34 kr/m²
Samlet årsgjebyr er da 8 474 kr for en normalabonnent med årlig vannforbruk lik 120 m³
Renovasjon
Normalgebyret for renovasjon i 2023 er 3 648 kr

Rev. 14.03.2023
Rev. 21.03.2023 - Fastleidd Svalun - byttet til kto 6608 - fordeling brøk
Felleskostnader økt fra 34 kr pr m² til 43 pr m²
Akonto nærvarme redusert fra kr 19 kr pr m² til 9 kr pr m²



Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova)

Dato	LOV-1997-06-13-43
Departement	Justis- og beredskapsdepartementet
Sist endret	<u>LOV-2020-06-23-98</u> fra 01.01.2021
Ikrafttredelse	01.07.1998
Rettet	01.07.2021 (faglige noter fjernet)
Korttittel	Bustadoppføringslova – buofl

Kapitteloversikt:

Kapittel I. Verkeområde m.m. (§§ 1 - 6 a)

Kapittel II. Ytinga frå entreprenøren (§§ 7 - 16)

Kapittel III. Forseinking på entreprenørens side (§§ 17 - 24)

Kapittel IV. Manglar ved entreprenørens yting (§§ 25 - 40)

Kapittel V. Forbrukarens yting (§§ 41 - 51)

Kapittel VI. Avbestilling (§§ 52 - 54)

Kapittel VII. Forseinking på forbrukarens side (§§ 55 - 59)

Kapittel VIII. Langvarig avbrot (§60)

Kapittel IX. Skadebotansvar for konsulent (§§ 61 - 63)

Kapittel X. Tvisteløysing (§64)

Kapittel XI. Endringar i andre lover. Ikraftsetjing (§§ 65 - 66)

Jf. lover 16 juni 1989 nr. 63 (handverkartenster), 3 juli 1992 nr. 93 (fast eigedom).

Kapittel I. Verkeområde m.m.

§ 1. Verkeområde

Lova gjeld avtalar mellom entreprenør og ein forbrukar om oppføring av ny eigarbustad. Dette omfattar

- a. avtale om oppføring av bygning til bustadføremål og avtale om arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring, og
- b. avtale om rett til fast eigedom med ny eigarbustad når arbeid som entreprenøren står for, enno ikkje er fullført på avtaletida. Likt med dette skal reknast avtale om vidaresal av slik rett.

Kapittel IX gjeld avtalar mellom ein konsulent og ein forbrukar om planlegging av oppføring av bygning til bustadføremål eller planlegging av arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring.

Oppføring av ny eigarbustad omfattar her i lova òg oppføring av fritidshus. Eigarseksjon vert rekna som eigarbustad. Full ombygging skal reknast likt med oppføring.

- 0 Endra med lover 21 juni 2002 nr. 34 (ikr. 1 juli 2002), 10 des 2010 nr. 74 (ikr. 1 juli 2011 iflg. res. 10 des 2010 nr. 1570, med verknad for avtalar om videresal inngått etter 1 juli 2011).

§ 1a. Burettslagbustader

Reglane om rett til fast eigedom med eigarbustad, jf. § 1 første ledd bokstav b, gjeld tilsvarende for avtale mellom forbrukar og bustadbyggjelag eller annan yrkesutøvar om rett til bustad som er knytt til eller skal knytast til andel i burettslag, dersom arbeid som er omfatta av avtalen, ikkje er fullført på avtaletida. Overføring eller teikning av andel i burettslaget skal reknast som heimelsoverføring dersom burettslaget har heimel til eigdommen.

Avtalen skal opplyse om kontantvederlag, andel fellesgjeld i burettslaget og den samla summen av desse beløpa.

Burettslaget kan gjere gjeldande krav som knyter seg til fellesareal eller felles rettar eller plikter elles.

- 0 Føyd til med lov 6 juni 2003 nr. 39 (ikr. 15 aug 2005 iflg. res. 17 juni 2005 nr. 603), endra med lov 3 sep 2010 nr. 54 (ikr. 1 jan 2011 iflg. res. 3 sep 2010 nr. 1238).

§ 1b. Eigarseksjonssameige

Styret i eit eigarseksjonssameige kan gjere gjeldande krav som knyter seg til fellesareal etter reglane i eierseksjonsloven § 60 første ledd tredje punktum.

- 0 Føyd til med lov 16 juni 2017 nr. 65 (ikr. 1 jan 2018 iflg. res. 15 sep 2017 nr. 1393).

§ 2. Partane

Som forbrukar vert rekna ein fysisk person som ikkje hovudsakleg handlar som ledd i næringsverksemd.

Lova gjeld berre dersom entreprenøren har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd, medrekna tilfelle der organisasjonar eller offentleg verksemd mot godtgjersle står for yting som er ledd i oppføring av ny eigarbustad.

- 0 Endra med lov 21 juni 2002 nr. 34 (ikr. 1 juli 2002).

§ 3. Avtalen

Det kan ikkje avtalast eller gjerast gjeldande vilkår som er dårlegare for forbrukaren enn det som følger av føresegnene i lova her.

Partane kan krevje at avtalen vert sett opp skriftleg.

§ 4. Tilhøvet til anna lovgjeving

Føresegnene i lova her gjeld berre så langt ikkje anna følger av lov av 13. mai 1988 nr. 27 om kjøp.

For avtale om rett til fast eigedom som ikkje er omfatta av § 1 første ledd bokstav b, gjeld lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eigedom eller lov av 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste om ikkje anna går fram av lova her.

§ 5. Vågnaden for sending av melding

Dersom ein part gjev melding i samsvar med lova og sender ho på forsvarleg måte, og ikkje anna framgår, kan sendaren gjere gjeldande at meldinga er gjeven i tide sjølv om ho vert forseinka eller på annan måte ikkje kjem fram slik ho skulle.

§ 6. Skadebotansvar

Føresegnene om skadebotansvar for entreprenøren og konsulenten gjeld ikkje for tap som følgje av personskade eller for tap i næring. For slikt tap og for tap som ikkje er følgje av avtalebrot, gjeld allmenne skadebotreglar.

Ein entreprenør kan ikkje fråskrive seg ansvar for tap utanfor næring som forbrukaren lir på grunn av tingskade.

§ 6 a. Bruk av elektronisk kommunikasjon

Krav i lova her om at avtale eller melding mv. skal vere skriftleg, er ikkje til hinder for bruk av elektronisk kommunikasjon om forbrukaren uttrykkeleg har godtatt dette.

0 Føyd til med lov 21 des 2001 nr. 117 (ikr. 1 jan 2002 iflg. res. 21 des 2001 nr. 1475).

Kapittel II. Ytinga frå entreprenøren

§ 7. Utføring og materialar

Entreprenøren skal utføre arbeidet på fagleg godt vis og elles vareta forbrukarens interesser og omsynet til miljøet med tilbørleg omsut. Så langt tilhøva gjev grunn til det, skal entreprenøren samrå seg med eller rettleie forbrukaren.

Entreprenøren skal halde dei materialane som trengst, om ikkje anna går fram av avtalen eller tilhøva. Materialane skal ha vanleg god kvalitet med mindre annan kvalitet er avtalt.

§ 8. Plikt til fråråding

Må entreprenøren ut frå sin fagkunnskap sjå at forbrukaren ikkje er tent med å få arbeidet utført etter avtalen, skal entreprenøren seie frå om det. Arbeidet skal stansast til entreprenøren får samrådd seg med forbrukaren, dersom det må reknast å gagne forbrukaren.

Har entreprenøren ikkje sagt frå til forbrukaren eller ikkje stansa arbeidet i samsvar med første ledd, skal entreprenørens krav på vederlag ikkje vere større enn det sannsynleg ville ha vore dersom entreprenøren hadde oppfylt plikta etter første ledd. Entreprenøren kan likevel få dekt kostnader ut over dette så langt det er rimeleg, når berre det samla vederlaget ikkje blir større enn verdien det utførte har for forbrukaren.

§ 9. Endringar og tilleggsarbeid

Forbrukaren kan krevje endringar i arbeidet og påleggje entreprenøren å utføre tilleggsarbeid som står i samband med den ytinga som er avtalt, og som ikkje i omfang eller karakter skil seg vesentleg frå denne ytinga.

Forbrukaren kan likevel ikkje krevje endringar eller tilleggsarbeid dersom dette ville føre til ulemper for entreprenøren som ikkje står i høve til forbrukarens interesse i å krevje endringa eller tilleggsarbeidet.

Det kan avtalast på førehand at forbrukaren ikkje kan krevje endringar eller tilleggsarbeid som vil endre vederlaget med 15 prosent eller meir.

Entreprenøren kan krevje at tinging på endringar eller tilleggsarbeid blir gjort skriftleg.

Føresegner om vederlaget i samband med endringar eller tilleggsarbeid står i § 42.

§ 10. Tida for utføring

Entreprenøren skal overhalde fristar som er avtalte for overtaking, for fullføring av arbeidet eller delar av det og for heimelsoverføring.

Entreprenøren skal i samråd med forbrukaren leggje opp framdrifta av arbeidet slik at det blir teke rimeleg omsyn til medverknad frå forbrukaren og til andre oppgåver som skal utførast i tilknytning til arbeidet.

Er det ikkje avtalt fristar som nemnde i første ledd, skal entreprenøren ta til med arbeidet snarast råd etter at forbrukaren har sagt frå om det. Arbeidet skal deretter utførast med rimeleg framdrift og utan unødige avbrot.

§ 11. Tilleggsfrist

Entreprenøren kan krevje lenging av avtalte fristar dersom

- a. forbrukaren krev endringar eller tilleggsarbeid som seinkar arbeidet,
- b. arbeidet blir seinka fordi forbrukaren eller nokon som forbrukaren svarer for, ikkje medverkar i samsvar med avtalen, eller arbeidet blir seinka på grunn av andre omstende som forbrukaren svarer for, eller
- c. arbeidet blir seinka på grunn av ei hindring utanfor entreprenørens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at entreprenøren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at entreprenøren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

Blir arbeidet seinka på grunn av ein underentreprenør som etter avtale med entreprenøren skal utføre arbeidet eller delar av det, har entreprenøren krav på tilleggsfrist dersom underentreprenøren ville ha hatt krav på tilleggsfrist etter første ledd.

Fristlenginga etter første ledd skal svare til den seinkinga som dei nemnde omstenda har medført, med tillegg for nødvendig avbrot i arbeidet, og med tillegg eller frådrag for ulemper eller føremoner entreprenøren har hatt av at arbeidet må utskuvast til ei anna årstid.

Entreprenøren har berre krav på fristlenging etter første ledd dersom melding om kravet er gjeve forbrukaren utan ugrunna opphald etter at entreprenøren vart merksam på det omstendet som gjev krav på lenging.

§ 12. Garanti for oppfylling av avtalen

Entreprenøren skal stille garanti for oppfyllinga av avtalen. Ei slik plikt gjeld likevel ikkje dersom ein på avtaletida kan rekne med at vederlaget ikkje vil overstige to gonger grunnsummen i folketrygda.

Entreprenøren skal stille garantien straks etter avtaleinngåinga. Er det i avtalen teke atterhald om opning av byggjelån, sal av eit bestemt tal bustader eller løyve om igangsetjing, er det likevel tilstrekkelig at entreprenøren stiller garantien straks etter at atterhalda fell bort. Det same gjeld ved atterhald med tilsvarande verknad frå forbrukaren si side. Entreprenøren skal i alle høve stille garantien før byggjearbeida tek til.

Garantien skal gjelde fram til fem år etter overtakinga og dekkje ein sum som minst svarer til ti prosent av vederlaget. For krav som blir gjorde gjeldande på eit seinare tidspunkt enn i samband med overtakinga, kan garantisummen likevel vere fem prosent av vederlaget.

For avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), skal garantien gjelde fram til fem år etter overtakinga og dekkje ein sum som minst svarer til fem prosent av vederlaget. For krav som blir gjorde gjeldande før overtakinga, kan garantisummen likevel vere tre prosent av vederlaget. Dessutan gjeld § 47 andre og tredje ledd om garanti for forskotsbetaling.

Ved avtalar om rett til bustad som er knytt til eller skal knytast til andel i burettslag, jf. § 1 a, skal garantisummen i andre og tredje ledd reknast på grunnlag av den samla summen av kontantvederlag og andel fellesgjeld i burettslaget.

Garantisten kan ikkje ta atterhald om avgrensing av ansvaret på grunn av manglande premiebetaling eller anna mishald frå entreprenørens side. Det kan ikkje setjast frist for melding til garantisten om krav som er gjorde gjeldande i tide overfor entreprenøren. Har forbrukaren svart på førespurnad frå garantisten om kva krav som er gjorde gjeldande innan fristane, gjeld ansvaret berre krav som er nemnde i svaret frå forbrukaren.

Garantien kan også gjerast gjeldande av forbrukaren sine rettsetterfølgjarar. Garantisten kan ikkje ta atterhald som avgrensar denne retten.

Garanti skal gjevast i form av sjølvskuldgaranti eller tilsvarande frå eit finansforetak som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. Likt med garanti skal reknast deponering av pengesum i finansforetak som nemnt i første punktum på tilsvarande vilkår.

Til det er dokumentert at det ligg føre garanti i samsvar med paragrafen her, har forbrukaren rett til å halde att alt vederlag.

- 0 Endra med lover 10 des 2010 nr. 74 (ikr. 1 juli 2011 iflg. res. 10 des 2010 nr. 1570, med verknad for garantiavtalar inngått etter 1 juli 2011), 16 des 2016 nr. 94 (ikr. 1 jan 2017 iflg. res. 16 des 2016 nr. 1585), 15 mai 2018 nr. 18 (ikr. 1 jan 2019 iflg. res. 15 mai 2018 nr. 723).

§ 13. Særskilte krav til entreprenørens yting ved visse avtalar

Dei krava til entreprenørens yting som følgjer av paragrafen her, gjeld for avtalar om rett til fast eigedom med ny eigarbustad (§ 1 første ledd bokstav b), og elles når entreprenøren står for det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

Dersom eigedomsdelar eller faste innretningar som trengst for å ta bustaden i vanleg bruk, ikkje høyrer med til det entreprenøren skal yte, skal desse delane eller innretningane nemnast særskilt i avtaledokumentet eller i eit vedlegg. Er ikkje det gjort, skal slike delar og innretningar reknast å høyre med til det entreprenøren skal yte, med unntak for delar og innretningar som forbrukaren måtte skjøne ikkje høyrde med.

Er ikkje anna avtalt, skal entreprenøren syte for tilkomst til byggjeplassen, for opplagsplass, byggjestråum, oppvarming og snørydding i byggjetida, fjerning av restar og avfall og for liknande tiltak som trengst for fullføringa av arbeidet.

Er ikkje anna avtalt, skal entreprenøren halde arbeid på forbrukarens eigedom trygda fram til overtakinga. Trygdeavtalen skal òg omfatte materialar som er tilførte eigedomen. Forbrukarens rettar som medtrygda etter lov av 16. juni 1989 nr. 69 om forsikringsavtaler § 7-1 andre ledd kan ikkje fråvikast i trygdeavtalen. Til det er dokumentert at det ligg føre trygd i samsvar med føresegnene her, har forbrukaren rett til å halde att alt vederlag.

§ 14. Overtaking

Overtaking skjer ved overtakingsforretning.

Er arbeidet fullført, og forbrukaren har flytta inn i bustaden, er ytinga overteke sjølv om det ikkje er halde overtakingsforretning.

Ved overtakinga

- a. går vågnaden for ytinga over frå entreprenøren til forbrukaren, jf. § 45,
- b. tek reklamasjonsfristane til, jf. § 30,
- c. stansar eventuell dagmulkt, jf. § 18,
- d. får entreprenøren krav på sluttoppgjer, jf. § 46.

§ 15. Overtakingsforretning

Etter at entreprenøren har meldt frå til forbrukaren om når arbeidet blir fullført, kan kvar av partane med minst sju dagars varsel kalle inn til overtakingsforretning med synfaring av entreprenørens yting.

Let den eine parten vere å møte til overtakingsforretning utan gyldig grunn, kan den andre parten gjennomføre overtakingsforretning åleine. Er det forbrukaren som uteblir etter innkalling frå entreprenøren, gjeld dette likevel berre dersom det i skriftleg innkalling er gjort merksam på

- a. føresegna i første punktum i leddet her,
- b. føresegnene i § 30 andre ledd om at manglar som forbrukaren burde ha oppdaga ved overtakingsforretninga, må gjerast gjeldande så snart råd er, og
- c. at overtaking har dei verknader som elles er nemnde i § 14 tredje ledd.

Forbrukaren kan nekte å overta ytinga dersom det ligg føre mangel som gjev rimeleg grunn til nektinga.

Ved overtakingsforretninga bør det først protokoll som begge partane får eit underskrive eksemplar av.

§ 16. Seinare synfaring

Kvar av partane kan krevje at det blir halde ei synfaring av entreprenørens yting når det er gått om lag eitt år etter overtakinga.

Vert synfaring etter krav frå entreprenøren ikkje gjennomført fordi forbrukaren let vere å medverke, gjeld føresegnene i § 30 tredje ledd likevel, dersom forbrukaren i skriftleg melding på førehand er gjort særskilt merksam på dette.

Kapittel III. Forseinking på entreprenørens side

§ 17. Forseinking

Ytinga er forseinka dersom overtaking ikkje kan skje til den tida forbrukaren har rett til å krevje etter §§ 10 og 11. Det same gjeld dersom arbeidet eller delar av arbeidet ikkje er fullført eller heimelsoverføring ikkje skjer til dei tidene forbrukaren har rett til å krevje.

Er ytinga forseinka, kan forbrukaren

- krevje dagmulkt etter § 18,
- heve avtalen etter § 20,
- krevje skadebot etter § 19 eller § 22,
- halde attende vederlag etter § 24.

Dersom entreprenøren ikkje i tide oppfyller andre plikter etter avtalen, gjeld føresegnene om forseinking tilsvarende så langt dei høver, likevel ikkje føresegnene om dagmulkt.

§ 18. Dagmulkt

Dersom overtaking ikkje kan skje til den tida forbrukaren har rett til å krevje etter §§ 10 og 11, kan forbrukaren krevje dagmulkt for kvar dag forseinkinga varer.

Dersom ikkje høgare mulkt er avtalt, skal dagmulkta vere 1 promille av det samla vederlaget entreprenøren skal ha. Omfattar avtalen eigedomsrett til grunnen, skal lågaste sats likevel vere 0,75 promille. Dagmulkta skal ikkje i noko tilfelle vere mindre enn ein halv prosent av grunnsommen i folketrygda på det tidspunktet forseinkinga oppstod. Dagmulkt kan ikkje krevjast for meir enn 100 dagar.

Forbrukaren kan krevje dagmulkt utan omsyn til økonomisk tap.

§ 19. Skadebot

Forbrukaren kan berre krevje skadebot for tap som overstig dagmulkta, dersom tapet kjem av at entreprenøren eller nokon som entreprenøren svarer for, har fare fram grovt aktlaust eller i strid med heider og god tru elles.

I tidsrom når det ikkje vert rekna dagmulkt, kan forbrukaren krevje skadebot

- for tap som følgjer av at arbeidet eller delar av arbeidet ikkje er fullført til den tida forbrukaren kan krevje,
- for tap som følgjer av at heimelsoverføring ikkje skjer til den tida forbrukaren kan krevje.

Skadebota skal dekkje økonomisk tap så langt entreprenøren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følgje av forseinkinga. Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, blir skadebota sett ned tilsvarende.

For skadebot i hevingstilfella gjeld § 22.

§ 20. Heving

Forbrukaren kan heve avtalen dersom forseinkinga inneber eit vesentleg avtalebrot. Forbrukaren kan òg heve avtalen dersom det er klårt at det kjem til å oppstå forseinking som nemnd i første punktum. Forbrukaren kan berre heve avtalen dersom det er gjeve melding til entreprenøren om hevingskravet før overtaking.

Vert avtalen med entreprenøren heva fordi entreprenørens yting er forseinka, kan forbrukaren òg heve avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

- a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
- b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

I slike tilfelle kan forbrukaren jamvel heve avtalen med entreprenøren dersom avtalen om rett til grunnen blir heva på grunn av forseinking. Blir begge avtalane heva, skal hevingsoppgjøret skje etter § 21 tredje ledd.

§ 21. Verknadene av heving

Vert avtalen heva, har entreprenøren krav på vederlag for det som er utført i samsvar med avtalen. Vederlaget skal fastsetjast på grunnlag av dei prisane som er avtalt, eller dersom dette ikkje let seg gjere, etter føresegnene i § 41 andre ledd.

Etter heving skal entreprenøren i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggeplassen. Forbrukaren har rett til å gjere seg nytte av utstyr og materialar som finst på byggeplassen, og som trengst til fullføringa av arbeidet. For den bruken skal det betalast eit rimeleg vederlag.

Ved avtalar om rett til fast eigedom med ny eigarbustad (§ 1 første ledd bokstav b), kan forbrukaren krevje at hevingsoppgjøret, i staden for etter første og andre ledd, skal skje ved at kvar parts plikt til å oppfylle fell bort. Er avtalen heilt eller delvis oppfylt, har kvar part krav på å få att det som er ytt. Entreprenøren kan krevje vederlag for verdireduksjon som forbrukaren svarer for. Ein part kan likevel halde att det som er motteke, til den andre parten gjev frå seg det mottekne. Det same gjeld når parten har krav på skadebot eller rente, og det ikkje blir gjeve fullgod trygd for kravet.

Fører hevinga til at ein bustad som er teken over, skal tilbakeførast til entreprenøren, skal forbrukaren føre slikt forsvarleg tilsyn med bustaden som er rimeleg etter tilhøva. Forbrukaren kan krevje dekt nødvendige kostnader med tilsynet.

§ 22. Skadebot ved heving

Ved heving kan forbrukaren krevje dekt nødvendige meirkostnader som følgjer av at andre må fullføre arbeidet. I tillegg kan forbrukaren krevje bøtt anna økonomisk tap som forseinkinga fører til, så langt entreprenøren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følgje av forseinkinga. Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, blir skadebota sett ned tilsvarande.

Forbrukaren kan ikkje krevje dagmulkt for tida etter hevinga, og pådregen dagmulkt går til frådrag i skadebot etter første ledd andre punktum.

§ 23. Lemping av ansvar

Dagmulkt eller skadebot kan setjast ned dersom det vil verke urimeleg for entreprenøren ut frå omfanget av arbeidet, storleiken av tapet og tilhøva elles.

§ 24. Forbrukarens rett til å halde attende vederlag

Har forbrukaren krav som følgje av forseinkinga, kan forbrukaren halde tilbake så mykje av vederlaget som er nødvendig for å sikre at kravet vert dekt.

Kapittel IV. Manglar ved entreprenørens yting

§ 25. Mangel

Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krava som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13. Mangel ligg likevel ikkje føre dersom avviket kjem av forhold på forbrukarens side.

Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje er i samsvar med offentlegrettslege krav som er stilt i lov eller i medhald av lov. Dette gjeld likevel ikkje dersom tilhøva viser at forbrukaren for så vidt ikkje bygde på entreprenørens sakkunnskap og vurdering, eller ikkje hadde rimeleg grunn til å gjere det.

§ 26. Manglande opplysningar

Mangel ligg òg føre dersom forbrukaren før avtalen vart gjord ikkje har fått opplysningar om arbeidet, materialane eller eigedomen som entreprenøren kjende eller måtte kjenne til, og som forbrukaren hadde grunn til å rekne med å få. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at det har verka inn på avtalen at opplysningane ikkje vart gjevne.

§ 27. Urette opplysningar

Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje svarer til opplysningar om eigenskapar eller bruk som er gjevne i samband med avtaleinngåinga eller ved marknadsføring

- a. av entreprenøren eller på entreprenørens vegner, eller
- b. av nokan annan i eigenskap av eller på vegner av materialleverandør eller tidlegare salsledd.

Første ledd gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at opplysningane har verka inn på avtalen, og opplysningane ikkje er retta i tide på ein tydeleg måte.

§ 28. Tidspunktet for mangelsvurderinga

Om ytinga frå entreprenøren har mangel eller ikkje, skal avgjerast ut frå tilhøva på overtakingstidspunktet sjølv om mangelen viser seg først seinare.

Entreprenøren svarer òg for feil som oppstår seinare, dersom årsaka til feilen er eit avtalebrot frå entreprenøren. Det same gjeld dersom entreprenøren ved garanti eller på annan måte har teke på seg ansvar for eigenskapar eller anna ved ytinga fram til eit seinare tidspunkt.

§ 29. Forbrukarens krav som følgje av mangel

Ligg det føre mangel, kan forbrukaren

- a. halde attende vederlag etter § 31,
- b. krevje mangelen retta etter § 32, krevje prisavslag etter § 33 eller heve etter § 34,

c. krevje skadebot etter § 35.

For andre feil ved entreprenørens oppfylling gjeld føresegnene om manglar så langt dei høver.

§ 30. Reklamasjon

Forbrukaren mistar retten til å gjere ein mangel gjeldande dersom det ikkje er gjeve melding til entreprenøren om at mangelen blir gjort gjeldande innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga mangelen. Ein mangel kan ikkje gjerast gjeldande seinare enn fem år etter overtakinga. Entreprenøren kan likevel ha teke på seg å svare for manglar i lengre tid.

Vil forbrukaren gjere gjeldande manglar som var eller burde ha vore oppdaga ved overtakinga, må dette gjerast så snart råd er dersom overtakinga skjer ved overtakingsforretning.

Når det blir halde seinare synfaring etter § 16, må forbrukaren gjere gjeldande manglar som var eller burde ha vore oppdaga, så snart råd er.

Entreprenøren kan ikkje gjere gjeldande at det er reklamert for seint etter denne paragrafen, om mangelen kjem av at entreprenøren eller nokon entreprenøren svarer for, har fare fram grovt aktlaust eller i strid med heider og god tru elles.

Retten til å gjere ein mangel gjeldande kan òg bli mista etter reglane om forelding i foreldingslova.

0 Endra med lov 15 juni 2007 nr. 36.

§ 31. Forbrukarens rett til å halde attende vederlag

Har forbrukaren krav som følgje av mangelen, kan forbrukaren halde tilbake så mykje av vederlaget som er nødvendig for å sikre at kravet vert dekt.

§ 32. Retting av mangel og skade

Forbrukaren kan krevje at entreprenøren rettar ein mangel om ikkje rettinga vil føre til kostnader eller ulemper som ikkje står i rimeleg høve til det forbrukaren oppnår. Skade som mangelen har ført til på arbeid eller eigedom som er omfatta av avtalen mellom forbrukaren og entreprenøren, skal òg rettast dersom skaden er ei nærliggjande og pårekneleg følgje av mangelen.

Vil forbrukaren gjere gjeldande ein mangel, har entreprenøren krav på å få rette mangelen dersom rettinga kan skje utan vesentleg ulempe for forbrukaren, og forbrukaren heller ikkje elles har særleg grunn til å setje seg imot retting.

Retting skal skje innan rimeleg tid etter at forbrukaren har gjort mangelen gjeldande og har gjort det mogleg for entreprenøren å rette. Skal det vere synfaring etter § 16, kan retting utstå til etter synfaringa dersom det ikkje er til ulempe for forbrukaren.

Retting skjer for entreprenørens rekning. Entreprenøren skal bere tilkomstutgifter, utgifter til konstatering av mangelen og andre utgifter som er ei direkte og nødvendig følgje av rettinga. Entreprenøren kan likevel krevje pristillegg for arbeid og materialar som ikkje er omfatta av prisen, og som ville ha vore nødvendige jamvel om ytinga hadde vore utan mangel frå først av.

§ 33. Prisavslag

Dersom ein mangel ikkje blir retta i samsvar med § 32, kan forbrukaren krevje prisavslag. Dette gjeld likevel ikkje dersom forbrukaren avslår retting som entreprenøren har rett til å utføre etter § 32 andre ledd.

Prisavslaget skal vere lik kostnadene for forbrukaren med å få mangelen retta, bortsett frå slike kostnader som er nemnde i § 32 fjerde ledd tredje punktum. Blir kostnadene urimeleg høge i høve til det mangelen har å seie for forbrukaren, skal prisavslaget vere lik den verdireduksjonen som mangelen medfører. Prisavslaget skal likevel minst tilsvare det entreprenøren har spart ved ikkje å levere mangelfri yting.

§ 34. Heving

Forbrukaren kan heve avtalen dersom mangelen inneber eit vesentleg avtalebrot. Forbrukaren kan òg heve avtalen før overtakingstidspunktet dersom det er klårt at ytinga kjem til å få ein slik mangel som nemnd i første punktum.

Om verknadene av heving gjeld § 21 tilsvarande.

Vert avtalen med entreprenøren heva på grunn av mangel ved entreprenørens yting, kan forbrukaren òg heve avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

- a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
- b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

I slike tilfelle kan forbrukaren jamvel heve avtalen med entreprenøren dersom avtalen om rett til grunnen blir heva på grunn av mangel. Blir begge avtalane heva, skal hevingsoppgjeret skje etter § 21 tredje ledd.

§ 35. Skadebot ved mangel

Økonomisk tap som kjem av ein mangel, og som ikkje er dekt ved prisavslag etter § 33, kan forbrukaren krevje bøtt utan at det ligg føre skyld på entreprenørens side. Dette gjeld likevel ikkje så langt entreprenøren godtgjer at mangelen oppstod på grunn av ei hindring utanfor entreprenørens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at entreprenøren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at entreprenøren kunne ha overvunne eller unngått følgjene av hindringa.

Ligg årsaka til mangelen hos ein underentreprenør som etter avtale med entreprenøren skal utføre arbeidet eller delar av det, er entreprenøren ansvarsfri berre dersom underentreprenøren òg ville vere ansvarsfri etter føresegnene i første ledd.

Forbrukaren kan jamvel krevje skadebot for skade på ting som ikkje står i nokon nær og direkte samband med entreprenørens yting. Men dette skadebotansvaret fell bort dersom entreprenøren godtgjer at tapet ikkje kjem av feil eller forsøming på entreprenørens side.

§ 36. Omfanget av ansvaret

Skadebota skal svare til det økonomiske tapet forbrukaren har hatt (utlegg, prisskilnad, tapt arbeidsforteneste, tingskade m.m.). Dette gjeld likevel berre tap som ein rimeleg kunne ha rekna med som ei mogleg følge av mangelen.

Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, må forbrukaren sjølv bere den tilsvarande delen av tapet.

Ansaret kan setjast ned dersom det vil verke urimeleg for entreprenøren. Ved vurderinga legg ein vekt på storleiken av tapet samanlikna med tap som til vanleg oppstår i liknande tilfelle, og tilhøva elles.

§ 37. Krav mot bakre ledd

Forbrukaren kan gjere sitt krav som følgje av mangel gjeldande mot ein tidlegare avtalepart som har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd, i same mon som mangelen kan gjerast gjeldande av entreprenøren eller annan avtalepart.

Avtale som innskrenkar det kravet entreprenøren eller ein annan avtalepart har, kan ikkje gjerast gjeldande mot forbrukaren i større mon enn det som kunne ha vore avtalt mellom forbrukaren og entreprenøren.

Ved krav mot tidlegare avtalepart gjeld føresegnene om reklamasjon i § 30 tilsvarande for tilhøvet mellom forbrukaren og den tidlegare avtaleparten.

I den mon forbrukaren gjer gjeldande krav mot entreprenøren som òg kunne ha vore gjort gjeldande mot ein tidlegare avtalepart, gjeld reklamasjonsfristen i § 30 første ledd andre punktum for vidare mangelskrav frå entreprenøren mot den tidlegare avtaleparten, dersom ikkje anna følgjer av avtalen mellom entreprenøren og den tidlegare avtaleparten. Føresegna her gjeld tilsvarande for vidare krav mellom tidlegare avtalepartar som følgjer av at forbrukaren har gjort gjeldande mangelskrav.

§ 38. Tredjepersons ansvar for opplysningar

Ein person som ikkje har mangelsansvar etter § 37, svarer andsynes forbrukaren etter reglane i § 35 dersom vedkomande har gjeve slike opplysningar om ytinga som § 27 nemner, på vegner av entreprenøren eller i eigenskap av eller på vegner av tidlegare leverandørledd.

For krav som nemnt i første ledd, gjeld føresegnene om reklamasjon i § 30 tilsvarande.

§ 39. Rettsmangel

Har ein tredjeperson eigedomsrett, panterett eller annan rett i det entreprenøren skal yte, gjeld føresegnene om manglar tilsvarande, om ikkje forbrukaren etter avtalen skal overta heftet. Forbrukaren kan likevel ikkje krevje retting etter § 32.

Forbrukaren kan likevel alltid krevje skadebot for tap som følgje av at det som entreprenøren skal yte, tilhøyrd ein annan enn entreprenøren da avtalen vart inngått, dersom forbrukaren ikkje kjende eller burde kjenne til det.

Gjer ein tredjeperson krav på å ha rett i det som entreprenøren skal yte, og dette vert motsagt frå entreprenøren, gjeld føresegnene i første og andre ledd tilsvarande når kravet ikkje er klårt ugrunna.

§ 40. Offentlegrettslege rådvaldsband

For avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), gjeld føresegnene om manglar tilsvarande i høve til offentlegrettslege rådvaldsband eller offentlegrettslege tyngsler på eigedomen.

Kapittel V. Forbrukarens yting

§ 41. Fastsetjing av vederlaget

Forbrukaren skal betale det vederlaget som er avtalt.

I den mon det ikkje er avtalt kva vederlag entreprenøren har krav på, skal forbrukaren betale eit vederlag som dekkjer nødvendige kostnader og eit rimeleg påslag.

Dersom entreprenøren har gjeve eit prisoverslag, skal vederlaget ikkje overstige den oppgjevne summen vesentleg, og høgst med 15 prosent. Denne føresegna gjeld likevel ikkje dersom det uttrykkeleg er avtalt ei anna grense for vederlaget, og heller ikkje i den mon entreprenøren har krav på tilleggsvederlag etter §§ 42 eller 43.

Det er entreprenøren som må godtgjere ein påstand om at vederlaget er oppgjeve som eit prisoverslag eller som ei ikkje bindande prisopplysning.

Vederlaget skal reknast å vere oppgjeve med meirverdiavgift innrekna, om ikkje forbrukaren må ha visst at avgifta ikkje var innrekna.

Entreprenøren har ikkje krav på tillegg for prisstiging utan at det er avtalt skriftleg.

§ 42. Justering for endringar og tilleggsarbeid

Partane kan krevje justering av vederlaget som følgje av endringar og tilleggsarbeid i den mon det følgjer av den opprinnelege avtalen eller er fastsett i særskilt skriftleg avtale om endringane eller tilleggsarbeidet.

Elles kan justering av avtalt vederlag berre krevjast

- a. dersom krav på tillegg eller frådrag er framsett i samband med kravet om endringar eller tilleggsarbeid, eller
- b. i den mon den andre parten måtte skjønne at endringane eller tilleggsarbeidet ville føre til eit slikt krav.

Justering av vederlaget etter andre ledd skal skje på grunnlag av nødvendig kostnadsauke eller oppnåeleg innsparing for entreprenøren med tilsvarende endring av entreprenørens påslag.

§ 43. Tilleggsvederlag i andre tilfelle

Entreprenøren kan krevje tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kjem av forhold på forbrukarens side, med tilsvarende endring av entreprenørens påslag. Entreprenøren kan likevel ikkje krevje tilleggsvederlag på grunn av manglande medverknad dersom forbrukaren har krav på tilleggsfrist etter § 51.

§ 44. Vederlag for førebuing m.m.

For utgreiingar, teikningar, utarbeiding av pristilbod og for liknande førebuing før ytinga er bestilt, skal forbrukaren berre betale vederlag dersom det er opplyst eller teke atterhald om det på førehand.

§ 45. Vågnaden for ytinga

Forbrukaren skal ikkje betale for arbeid eller materialar som blir skadde eller går tapt ved ei hending før overtakinga som ikkje kjem av forhold på forbrukarens side. Entreprenøren har òg vågnaden for materialar som forbrukaren har skaffa, dersom dei er overlatne til entreprenøren.

§ 46. Betalingstid

Er ikkje betalingstida avtalt, skal forbrukaren betale når entreprenøren krev det etter overtaking. Ved avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), kan entreprenøren berre krevje betaling mot heimelsoverføring.

Det kan avtalast at forbrukaren skal stille garanti eller gje trygd på annan måte for rett betaling. Blir ikkje trygd gjeven i samsvar med avtalen, skal dette reknast likt med manglande betaling.

§ 47. Forskotsbetaling

Avtale om at forbrukaren skal betale avdrag eller forskot på entreprenørens vederlag, gjeld berre så langt

- a. verdien av arbeid som er utført på eigedomen, saman med materialar som er tilførte eigedomen, minst svarer til det som til kvar tid er betalt,
- b. det ikkje kviler salspant eller andre hefte på materialar som er innbygde eller tilførte eigedomen, og som skal betalast ved avdraget, og
- c. minst ein tiandedel av vederlaget ikkje skal betalast før overtakinga.

Ved avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), kan det berre avtalast forskotsbetaling etter første ledd dersom betalinga skal skje etter at forbrukaren har fått overført heimelen til eigedomen utan andre hefte enn dei som forbrukaren skal overta, eller det er stilt garanti som nemnd i tredje ledd.

Sjølv om vilkåra i første ledd bokstav a og b ikkje er oppfylte, kan det avtalast at forbrukaren skal betale avdrag mot sjølvskuldgaranti frå ein finansinstitusjon som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. § 12 sjette og sjuande ledd gjeld tilsvarende.

0 Endra med lover 10 des 2010 nr. 74 (ikr. 1 juli 2011 iflg. res. 10 des 2010 nr. 1570, med verknad for garantiavtalar inngått etter 1 juli 2011), 16 des 2016 nr. 94 (ikr. 1 jan 2017 iflg. res. 16 des 2016 nr. 1585).

§ 48. Rekning, sluttoppgjer og gebyr

Forbrukaren kan setje som vilkår for betaling av avdrag og sluttoppgjer at entreprenøren legg fram rekning som kan kontrollerast. Tillegg for prisstiging, justering av vederlaget etter § 42 og tillegg etter § 43 skal gå fram særskilt.

Har forbrukaren fått rekning for sluttoppgjer, kan entreprenøren ikkje seinare krevje retting av sluttoppgjeret. Dette gjeld likevel ikkje dersom det er teke særskilt atterhald eller forbrukaren måtte forstå at det var feil i rekninga.

Rekning for sluttoppgjer utan atterhald er bindande for forbrukaren dersom innvending ikkje er reist seinast ein månad etter at rekninga er motteken. Dette gjeld likevel ikkje dersom lågare vederlag følgjer av avtalen, eller dersom kravet er urimeleg.

Entreprenøren kan ikkje krevje bestillingsgebyr, ordregebyr, ekspedisjonsgebyr, gebyr for skriving av rekning e.l. i tillegg til vederlaget.

§ 49. Deponering av omtvista vederlag

Er det avtalt at sluttoppgjeret skal vere betalt før overtaking eller før heimelsoverføring, og noko av vederlaget er omtvista, skal betalinga likevel reknast for å vere skjedd dersom den omtvista delen er deponert etter føresegnene i andre og tredje ledd og resten er betalt.

Deponering skal skje ved å setje pengesummen inn på ein konto i ein finansinstitusjon som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. Pengane, renter medrekna, skal berre kunne disponerast av forbrukaren og entreprenøren i lag. Finansinstitusjonen skal likevel utbetale frå kontoen i samsvar med rettskraftig dom eller anna avgjerd som har verknad som rettskraftig dom.

Er det sett vilkår om deponering av ein større sum enn entreprenøren har krav på, kan forbrukaren krevje rente og skadebot for rentetap etter lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling m.m. frå deponeringstidspunktet for den overskytande delen. Renteinntekt på den tilsvarende delen av den deponerte summen skal gå til frådrag i kravet. Om forbrukarens plikt til å betale rente og skadebot for rentetap gjeld § 59.

§ 50. Forbrukarens medverknad

Skal forbrukaren eller nokon forbrukaren svarer for, levere teikningar, skaffe materialar eller medverke på anna vis, skal medverknaden ystast til den tida som er avtalt, og elles til slik tid at det blir teke rimeleg omsyn til utføringa av entreprenørens arbeid.

§ 51. Tilleggsfrist

Forbrukaren kan krevje lenging av fristar for betaling og medverknad dersom

- a. betalinga eller medverknaden blir seinka på grunn av entreprenørens forhold, eller
- b. betalinga eller medverknaden blir seinka på grunn av ei hindring utanfor forbrukarens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at forbrukaren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at forbrukaren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

Blir betalinga eller medverknaden seinka på grunn av ein tredjeperson som forbrukaren svarer for, har forbrukaren krav på tilleggsfrist dersom tredjepersonen ville ha hatt krav på tilleggsfrist etter andre leddet.

Kapittel VI. Avbestilling

§ 52. Avbestilling

Forbrukaren kan avbestille ytinga eller delar av den før overtaking.

For arbeid som er utført før avbestillinga, kan entreprenøren krevje vederlag. Vederlaget skal fastsetjast på grunnlag av dei prisane som er avtalt, eller dersom dette ikkje let seg gjere, etter føresegnene i § 41 andre ledd.

Entreprenøren kan vidare krevje skadebot for økonomisk tap så langt forbrukaren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følgje av avbestillinga. Dette gjeld òg tapt fortjeneste så langt det blir godtgjort at det ikkje var mogleg å oppnå ei tilsvarende fortjeneste ved oppdrag frå andre. Ved utmålinga gjeld elles føresegnene i § 36 tilsvarende.

Skadebot etter tredje ledd kan likevel ikkje krevjast dersom avbestillinga kjem av at forbrukaren ikkje kan gjere seg nytte av arbeidet, yte nødvendig medverknad eller betale på grunn av ei hindring som ligg utanfor forbrukarens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at forbrukaren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at forbrukaren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

§ 53. Avbestilling som omfattar rett til grunn

§ 52 andre til fjerde ledd gjeld ikkje når avbestillinga omfattar rett til grunn (jf. § 1 første ledd bokstav b). I slike tilfelle kan entreprenøren krevje skadebot for økonomisk tap så langt forbrukaren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følgje av avbestillinga. Ved utmålinga gjeld føresegnene i § 36 tilsvarende.

Dersom heile ytinga etter avtalen med entreprenøren vert avbestilt, kan forbrukaren òg avbestille ytinga etter avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

- a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
- b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

Retten til avbestilling gjeld utan omsyn til om avtalen om grunnen er oppfylt, men entreprenøren kan setje som vilkår for avbestilling at ytingane etter avtalen om rett til grunnen blir førte attende. Skadebot kan krevjast etter føresegnene i første ledd.

§ 54. Avbestillingsgebyr

I staden for skadebotansvar etter § 52 eller § 53 kan avtalen fastsetje ei normalskadebot (avbestillingsgebyr) ved avbestilling. Normalskadebota lyt verke rimeleg i lys av føresegnene i § 52 og § 53. Unntaka frå skadebotplikta i § 52 fjerde ledd gjeld tilsvarende.

Kapittel VII. Forseinking på forbrukarens side

§ 55. Entreprenørens krav ved forseinking

Dersom betaling eller medverknad frå forbrukarens side ikkje blir ytt til dei tider entreprenøren kan krevje etter §§ 46, 47, 50 og 51, kan entreprenøren

- a. stanse arbeidet og krevje tilleggsvederlag etter § 56, jf. § 43,
- b. heve avtalen og krevje skadebot etter §§ 57 og 58,
- c. krevje rente og skadebot for rentetap etter § 59.

Omfattar avtalen rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), har forbrukaren ikkje krav på overtaking eller heimelsoverføring før betaling og medverknad er ytt i samsvar med avtalen, sjå likevel § 49 om høve til deponering av omtvista beløp.

§ 56. Stansing av arbeidet

Betaler forbrukaren ikkje avtalt avdrag eller forskot på entreprenørens vederlag til rett tid, kan entreprenøren gje forbrukaren varsel om stansing. Betaler ikkje forbrukaren snarast råd etter at han har motteke eit slikt varsel, kan entreprenøren stanse arbeidet. Entreprenøren skal likevel i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggeplassen. § 58 tredje ledd gjeld tilsvarende.

Blir arbeidet stansa, kan entreprenøren krevje tilleggsvederlag etter § 43.

Føresegnene i første og andre ledd gjeld tilsvarende dersom det er klårt at betalinga kjem til å bli forseinka, og forbrukaren på førespurnad ikkje gjev fullgod trygd for betalinga.

§ 57. Heving

Entreprenøren kan heve avtalen dersom forseinking med forbrukarens betaling eller medverknad inneber vesentleg avtalebrot. Entreprenøren kan òg heve avtalen dersom det er klårt at det kjem til å oppstå slik forseinking, og forbrukaren på førespurnad ikkje gjev fullgod trygd for oppfyllinga.

Entreprenøren kan ikkje heve avtalen etter overtaking eller etter at skøyte eller festedokument er tinglyst eller gjeve forbrukaren. Hevingsretten står ved lag om entreprenøren har teke atterhald om det, eller om forbrukaren ikkje held fast ved avtalen.

Når forbrukaren har betalt, kan entreprenøren ikkje heve avtalen med mindre det er gjeve melding til forbrukaren om hevingskravet før eller straks entreprenøren fekk vete om betalinga eller medverknaden.

§ 58. Verknadene av heving

Blir avtalen heva, har entreprenøren krav på oppgjør som om forbrukeren hadde avbestilt på hevingstidspunktet (§ 52 eller § 53).

Etter heving skal entreprenøren i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggeplassen.

Entreprenøren har ikkje krav på å få attende delar av arbeid som er utført på forbrukerens eigeedom, eller betalte materialar som er tilførte eigedommen, om ikkje anna følgjer av gyldig atterhald.

Er avtale om rett til grunnen gjort med nokon annan enn entreprenøren, og oppføringa av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, kan entreprenøren krevje at ytingane etter den avtalen blir førte attende dersom avtalen mellom entreprenøren og forbrukeren blir heva på grunn av mishald frå forbrukeren.

§ 59. Rente og skadebot for rentetap

Ved forseinka betaling kan entreprenøren krevje rente og skadebot for rentetap etter lov 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling m.m.

Kapittel VIII. Langvarig avbrot

§ 60. Langvarig avbrot

Kvar av partane kan seie seg løyst frå avtalen dersom arbeidet må avbrytast eller ikkje kan kome i gang på grunn av omstende som nemnde i § 11 første ledd bokstav c eller § 51 første ledd bokstav b, i så lang tid at føresetnadene for avtalen blir vesentleg endra. Likt med avbrot av arbeidet skal reknast utsetjing av overtaking eller heimelsoverføring.

Føresegnene i § 21 gjeld tilsvarande dersom ein av partane seier seg løyst frå avtalen etter første ledd. Partane har ikkje krav på skadebot.

Dersom ein av partane seier seg løyst frå avtalen etter første ledd, kan kvar av partane krevje at ytinga etter avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren, går attende dersom

- planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
- avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

Kapittel IX. Skadebotansvar for konsulent

§ 61. Verkeområdet for kapitlet

Føresegnene i dette kapitlet gjeld konsulentavtalar med forbrukar.

Med konsulentavtale er det meint ein avtale mellom ein sjølvstendig oppdragstakar (konsulenten) og ein oppdragsgjevar (forbrukeren, jf § 2) om planlegging av oppføring av bygning til bustadføremål eller planlegging av arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring.

Føresegnene i kapitlet gjeld berre dersom konsulenten skal utføre arbeidet som ledd i næringsverksemd, medrekna tilfelle der organisasjonar eller offentleg verksemd står for planlegging mot godtgjersle.

0 Endra med lov 21 juni 2002 nr. 34 (ikr. 1 juli 2002).

§ 62. Fråskrivning av skadebotansvar på grunn av feil

Konsulenten kan ikkje fråskrive seg skadebotansvar som han eller ho har etter allmenne reglar på grunn av feil.

§ 63. Reklamasjon

Forbrukaren mistar retten til å krevje skadebot på grunn av feil dersom det ikkje er gjeve melding til konsulenten om kravet innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga feilen. Kravet kan ikkje meldast seinare enn fem år etter overtakinga av den ytinga som oppdraget knyter seg til, om ikkje konsulenten har teke på seg å svare for feil i lengre tid.

Konsulenten kan ikkje gjere gjeldande at det er reklamert for seint etter denne paragrafen om tapet kjem av at konsulenten eller nokon konsulenten svarer for, har fare fram grovt aktlaust eller i strid med heider og god tru elles.

Kapittel X. Tvisteløysing

§ 64. Tvisteløysing

Denne føresegna gjeld avtalar med forbrukar om oppføring av eigarbustad, jf. § 1, og konsulentavtalar med forbrukar, jf. § 61.

Dersom det på grunnlag av avtale mellom entreprenørane eller konsulentane sine organisasjonar og Forbrukarrådet er skipa ei nemnd for tvistar om avtalar som går inn under lova her, og som er godkjend etter godkjenningslova, kan kvar av partane leggje fram for nemnda ein tvist der nemnda er kompetent. Så lenge tvisten er til førehaving i nemnda, kan ikkje entreprenøren reise søksmål om same tvistemnet.

0 Endra med lover 14 des 2001 nr. 98 (ikr. 1 jan 2002 iflg. res. 14 des 2001 nr. 1416), 17 juni 2016 nr. 29 (ikr. 1 juli 2016 iflg. res. 17 juni 2016 nr. 703), 23 juni 2020 nr. 98 (ikr. 1 jan 2021 iflg. res. 23 juni 2020 nr. 1285).

Kapittel XI. Endringar i andre lover. Ikraftsetjing

§ 65. Endringar i andre lover

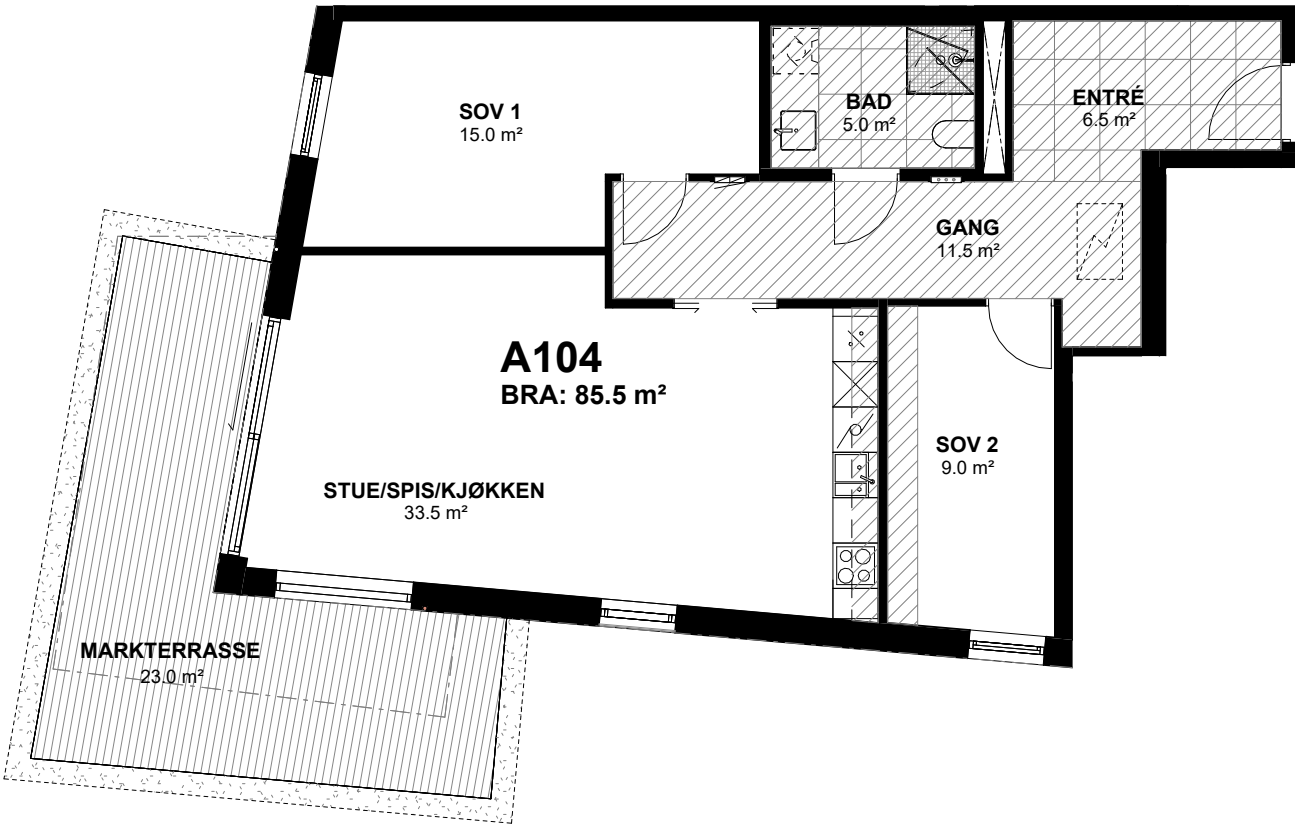
Desse føresegnene i andre lover endrast slik: — — —

§ 66. Ikraftsetjing

Lova gjeld frå den tid Kongen fastset.¹ Lova får berre verknad for avtalar som blir gjorde etter at ho tek til å gjelde.

§ 65 nr. 1 (endringar i lov av 18. mai 1979 nr. 18 om foreldelse av fordringer), § 65 nr. 3 (endring i lov av 23. desember 1988 nr. 104 om produktansvar) og § 65 nr. 6 (endring i lov av 25. august 1995 nr. 57 om pakkereiser) tek likevel til å gjelde straks. Endringane i lov av 18. mai 1979 nr. 18 om foreldelse av fordringer gjeld også tidlegare oppkomne krav som ikkje er forelda når lova tek til å gjelde.

1 Frå 1 juli 1998 iflg. res. 3 okt 1997 nr. 1072.



KONTRAKTSTEGNINGER

Definisjoner:
Bruksareal (BRA) for en bruksenhet er det arealet av bruksenheten som ligger innenfor omsluttende vegger. I BRA medregnes areal som opptas av vegger, rør og ledninger, sjakter, vindusmyg, søyler, innredningsenheter o.l. innenfor bruksenheten (NS3940). NTA er arealet mellom innside vegger for omsluttende bygningsdel. (Takstbransjens retningslinjer). P-rom areal er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet av innvendige vegger mellom disse, minus boder og tekniske rom (Veileder NS3940). Vi har inkludert alle sjakter innenfor omsluttende leilighetsvegger i P-rom, på samme måte som i BRA. Dette gjelder også sjakter som ligger mot bod. Definisjoner og begreper er basert på:
• NS3940: 2012
• Veiliedning til NS3940: "bruk av arealbetegnelser ved omsetning av bolig" fra 2012.
• Takstbransjens retningslinjer



Beskrivelse:
• Boligene er ikke detaljprosjektert. Det kan bli mindre justeringer av boligen i forbindelse med detaljprosjektering.
• Kjøkken iht tegning fra leverandør.
• Elektriske punkter vises på egen tegning.
• Himling lavere enn standard høyde er angitt med skravur.
• Det kan forekomme ytterligere innkassinger og nedsenket himling som følge av detaljprosjektering.
• Endelig balkong- og terrasseareal kan avvike noe fra tegning.
• Det vil forekomme synlig sprinklerhoder.



Type: 3 ROMS
BRA: 85.5 m²
P-rom: 85.5 m²
Uteplass: 23.0 m²

Tegningsforklaring:

VEGGHENGT TOILETT	DUSJ MED GLASSDØRER	VEGGHENGT VASK	SJAKT	NEDFORET HIMLING	AGGREGAT
OPPVASKMASKIN	KOKETOPP	KJØLFRYS	OPPVASK-KJUM	HØYSKAP M. OVN	HØYSKAP
OPPLÈGG FOR VASKEMASKIN	FORDELELSKAP	SPRINGSSKAP			

Leilighet nr. A104	A L A 3	Kontroll egen sidemann	Sign., Dato AM, 28.02.23 EGS, 28.02.23	Skala 1:100/A4	Rev A	Dato 02.07.23	Endring Opprettet kontraktstegninger	Index A
-----------------------	----------------	---------------------------	--	-------------------	----------	------------------	---	-------------------

Addo Sign identifikasjonsnummer: 482288e9-3544-4e8f-aa3a-d711a71ba95e

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokumentet er signert med Addo Sign sin sikre digitale signatur. Underskriverens identitet er fysisk registrert i det elektroniske PDF-dokumentet og er vist nedenfor.

Underskrivere

 bankID



Henning Liltved Strand-gjesdal
9578-5999-4-1101651

18.08.2023 14.01

 bankID



Catharina Zelow Rødal
9578-5995-4-691226

22.08.2023 23.41

Dokumenter i transaksjonen

Fjordhøyden A104 Kontrakt m bilag.pdf

Dette dokumentet



Dokumentet er digitalt signert med Addo Sign sikker signeringstjeneste. Signaturbeviset i dokumentet er sikret og validert ved å bruke den matematiske hash-verdien til originaldokumentet.

Dokumentet er låst for endringer og tidsstemplet med et sertifikat fra en klarert tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbevis er innebygd i PDF-dokumentet i tilfelle de skal brukes til validering i fremtiden.

Hvordan verifisere ektheten til dokumentet

Dokumentet er beskyttet med et Adobe CDS-sertifikat. Når dokumentet åpnes i Adobe Reader, vil det se ut til å være signert med Addo Sign signeringstjeneste.