

# *Vedlegg til prospekt*



VISTER

# Innhold

4

Salgsoppgave

12

Leveransebeskrivelse

16

Reguleringsbestemmelser

26

Reguleringskart og foreløpig utomhusplan

31

Grunnboksutskrift

34

Utkast til vedtekter

50

Kjøpekontrakt



# Salgsoppgave

SIDE 4 TIL 11

## Hovedopdragsnr:

154-22-9000

## Ansvarlig megler

**Navn:** Espen Fjeld

**Tittel:** Eiendomsmegler

**Mob.:** 958 46 641

**Epost:** espen.fjeld@privatmegleren.no

PrivatMegleren Soria Moria

Torshovgata 6, 0476 Oslo

## Megler 2

**Navn:** Eirik Jarlseth

**Tittel:** Eiendomsmegler

**Mob.:** 480 92 701

**Epost:** ej@privatmegleren.no

PrivatMegleren Soria Moria

Torshovgata 6, 0476 Oslo

## Selger/utbygger/ hjemmelshaver

**Selger:** Totteskoen Prosjekt AS, org.nr. 929 162 277.

**Hjemmelshaver:** Sverre Kirkebøen. Selger tar forbehold om at deres rettigheter og forpliktelser kan transporteres til et datterselskap av Totteskogen Prosjekt AS. Kjøper aksepterer dette.

## Adresse/eiendomsbetegnelse/organisering:

**Eiendommens adresse er:**

**Matrikkel:** Gnr. 69 bnr. 64 i Hemsedal kommune.

Tomten bestående av felt A bygg A1 til A5 skal fradeles fra hovedbølet. Byggene A1 til A3 er planlagt seksjonert i 48 boligseksjoner iht. eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65, Boligseksjonene i sameiet som etableres, skal brukes som fritidsboliger. Utbygger forbeholder seg retten til å endre organiseringen herunder antall seksjoner og deres formål, samt etablere en næringsseksjon i parkeringsgarasjen dersom det er hensiktsmessig. Endelig adresse, bruksnummer og seksjonsnummer fastsettes av kommunen innen overtakelse. Hver seksjon utgjør en sameieandel med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet og rett til sameiets felles tomt/arealer. Eierseksjonslovens begrensning for muligheten til å erverve flere enn to boligseksjoner (ervervsbegrensningen) i § 23 gjelder ikke for fritidsboliger. Dersom sameiet vil bli bestående av kun boligseksjoner som skal brukes til boligformål, gjelder det heller ikke begrensninger i korttidsutleie jf. eierseksjonsloven § 24 siste ledd.

## Eierforhold:

Eierseksjon.

## Generelt om VISTER:

VISTER trinn 1 er planlagt oppført med 48 leiligheter fordelt på tre bygg, Bygg A1-A3. Byggene har fire etasjer. Alle byggene har direkte tilknytning til underjordisk parkeringskjeller med heis til hvert bygg. Alle leilighetene i første etasje har egen privat uteplass. Øvrige leiligheter har én eller to balkonger.

## Tomt:

Antatt tomteareal for eiendommen bestående av A1 til A5 er 6708 kvm ifølge selger. Det vil bli justeringer på tomtearealet og andel av tomtearealet for eierseksjonssameiet vil eventuelt fastsettes i forbindelse med endelige tomteodelinger og seksjoneringsplaner som skal fastsettes på et senere tidspunkt. Dersom eiendommen skal bygges ut i flere byggetrinn, kan eiendommen måtte resekjoneres ved ferdigstilling av nye bygninger. Alle seksjonseiere er forpliktet til å samtykke til eventuell resekjonering, samt medvirke for å få gjennomført prosjektet som forutsatt.

Det tas forbehold om endring i ovennevnte plan om oppdeling og organisering av byggene og garasjen dersom kommunen ønsker det annerledes, eller dersom dette av andre grunner fremstår som hensiktsmessig for selger. Det vil derfor på et senere tidspunkt avklares om det blir ett sameie pr. bygg eller ett felles sameie for flere bygg.

Avhengig av årstiden kan ferdigstilling av utomhusarealene bli utført etter overtakelse av leilighetene. Selger forplikter seg til å gjøre ferdig utomhusareal som naturlig tilhører de respektive byggene som overleveres så snart som mulig etter at bebyggelsen/feltet er ferdig utbygget. Blir ferdigstilling på høsten er det naturlig at beplantning og plen blir ferdigstilt våren etter. I så fall vil kjøper ha rett til å holde tilbake en forholdsmessig andel av kjøpesummen for uferdig utomhusareal pr. overtakelsen. Fellesarealene overtas formelt når man overtar boligen. Styret vil ha fullmakt til å gå ferdigbefaring av fellesarealene samt fullmakt til å frigi eventuelt tilbakeholdt beløp som tjener som sikkerhet for uferdig arbeid. Det gjøres oppmerksom på at eventuelt krav om retting av fellesarealer må fremsettes av samtlige kjøpere (seksjonseiere) eller av styret.

## Bygningskonstruksjon

Bygningene utføres med bærekonstruksjoner i betong og stål. Hovedmaterialet i fasadene er tre, yttervegg blir bygget i tre, og fasade kledd med tre. Rekkverk på balkongene oppføres hovedsakelig i glass og stål. Se vedlagte leveransebeskrivelse/materialbeskrivelse for mer informasjon.

## Standard og innhold:

Se leveransebeskrivelse. For innhold i den enkelte leilighet henvises det til plantegning av den enkelte leilighet. Avvik kan forekomme på tegningene. Garderobe, vaskeromsinnredning, inventar og løsøre som fremgår av plantegningene, leveres ikke. Møbler på plantegning er kun forslag til møblering og er sånn sett ikke en del av leveransen.

## Bod

Til alle boligene leveres sportsbod forskriftsmessig iht. TEK17. Sportsbod for boligene plasseres i forbindelse med garasjekjelleren.

## Stipulert overtakelse:

Oppstart av gravearbeider ble igangsatt 01.08.2022. Overtagelse av Bygg A3 er i perioden 1. kvartal 2024. Selger skal med minst 3 måneders varsel angi overtakelsesmåneden til kjøper innen den første måneden for varslet intervall. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 6 ukers varsel.

Selger kan kreve overtakelse inntil 4 måneder før den opprinnelige ferdigstillelesdatoen. Selger skal i så fall skriftlig varsle om dette minimum 2 måneder før den nye overtakelsesdatoen. Ved forsinkelse beregnes det dagmulkt fra den nye overtakelsesdatoen.

Endringer i fremdrift pga. kjøpers endrings- eller tilleggsbestilling skal varsles kjøperen umiddelbart.

## Byggeår:

Antatt 2023-2024 for A3.

## Arealer:

BRA (bruksareal)  
Se prislister for oppgitt areal til den enkelte bolig. P-ROM (primærrom)  
Se prislister for oppgitte areal til den enkelte bolig. 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, søyler, innredningsenheter o.l. innenfor bruksenheten (NS3940). NTA er arealet mellom innside vegger for omsluttende bygningsdel (Takstbransjens retningslinjer).

P-romareal er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet av innvendige vegger mellom disse, minus boder og tekniske rom (Veileder NS3940).

Definisjoner og beregninger er basert på:

- NS3940: 2012

- Veileder til NS3940; "bruk av arealbetegnelser ved omsetning av bolig" fra 2012
- P-rom inneholder: Entré, gang, stue, kjøkken, soverom, garderobe og bad/vaskerom.

## Parkering:

Det vil bli etablert underjordisk parkeringsgarasje hvor alle leiligheter vil kunne parkere. Se for øvrig prislister for antall p-plasser fordelt pr. leilighet. Parkeringsplassene inngår ikke som tilleggsdel til seksjonen, og kan heller ikke kunne kjøpes som tillegg. Parkeringsgarasjen vil derimot bli utleid til eierseksjonssameiet på en langsiktig parkeringsavtale fra parkerings-selskapet og med opsjon for fremtidig kjøp, slik at eierseksjonssameiet er sikret parkering i tråd med gjeldende regulering. Eierseksjonssameiet vil administrere parkeringsavtalen. Som følge av at det er betydelig kapasitet i parkeringsgarasjen ut over hva leilighetene forventes å benytte, vil parkeringsgarasjen på nærmere vilkår også være til disposisjon for gjester og publikum mot avgiftsparkering. For eierne i eierseksjonssameiet vil disse ha fortrinnsrett foran publikum mot å reservere plass i forkant av ankomst. Eierseksjonssameiets kostnader forbundet med leie av plasser i parkeringsgarasjen inngår i stipulerte felleskostnad i eierseksjonssameiet som vil bli innkrevet sammen med øvrige felleskostnader i sameiet. Som følge av at det er flere parkeringsplasser enn seksjoner, antas det at sambruk er god delingsøkonomi og at det vil gi eierseksjonssameiet en lavere leiekostnad enn om eierseksjonssameiet var eneste bruker. Eierseksjonssameiet vil følge opp eventuell leiereduksjon som følge av ekstern utleie overfor parkerings-selskapet. Parkeringskjeller vil bli driftet basert på velprøvde driftssystemer med digitale løsninger.

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan organisering av parkeringsgarasjen med parkeringsplasser vil bli utformet og organisert, herunder om parkeringsgarasjen etableres som anleggseiendom eller næringsseksjon (garasjeseksjon) og nærmere vilkår for sambruk mellom eierseksjonssameiet og publikum ved ledighet. Parkeringsgarasjen kan også bli utvidet i forbindelse med byggetrinn 2.

## EL-bil lading

Alle plasser blir levert med mulighet for EL-bil lading. Det organiseres et felles system for EL-billading som blir kostet av parkeringsselskapet. Prising vil være i forhold til forbruk.

## Sykkelparkering:

Sykkelparkering på anviste plasser iht. utomhusplan.

## Oppvarming:

Det leveres fjernvarme fra biosentral. Se for øvrig leveransebeskrivelse. Leiligheter over 70kvm leveres med gasspeis som standard.

## Energimerking:

Energimerking av hver leilighet utføres av selger før overtakelsen. Energimerkingen er foreløpig beregnet til grønn B. Boligene energimerkes iht. gjeldende forskrifter. Det er en forutsetning at boligene energimerkes for å få ferdigattest.

## Vann og avløp:

Offentlig tilknyttet. Eventuelt privat vann- og avløpsnett mellom det offentlige tilknytningspunktet og frem til bygningskroppen driftes og vedlikeholdes i fellesskap av sameierne.

## Forholdet til offentlig planer/ regulering:

Reguleringsplan ble vedtatt 11.05.2022. For mer informasjon søk i kommunens planarkiv på nett. Plan ID: 2021002. Området er en del av et større utviklingsområde og det må påregnes byggeaktivitet i noen tid fremover.

## Rettighet og tinglyste forpliktelser

Utklipp fra grunnboksutskrift datert 10.10.22/ heftelser.

### 1962/2902-1/22 SKJØNN TINGLYST

20.12.1962

Elektriske kraftlinjer  
vedr. Gjuva og Hemsil  
OVERFØRT FRA: 3042-69/5

Gjelder denne registerenheten med flere

### 2019/1126496-137/200 DIVERSE PÅTEGNING TINGLYST

25.09.2019 21:00

Gjelder ikke gnr. 64 bnr. 17

### 1966/903816-1/22 ELEKTRISKE KRAFTLINJER TINGLYST

13.05.1966

Hemsedal kommunale kraftledning  
OVERFØRT FRA: 3042-69/5  
Gjelder denne registerenheten med flere

### 2003/4471-1/22 JORDSKIFTE TINGLYST

09.09.2003

Sak nr. 7/2001 -6.30 Skadengård  
Gjelder vedtak om eiendomsgrenser, delingsforhold, avløsning  
av beiterett m.m

OVERFØRT FRA: 3042-69/5

Gjelder denne registerenheten med flere

### 2005/893-1/22 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST

14.02.2005

Gjelder reguleringsplan for Totten Utvikling as, felt 1, byggeområdene B1-B6  
OVERFØRT FRA: 3042-69/5  
Gjelder denne registerenheten med flere

### 2011/145454-1/200 JORDSKIFTE TINGLYST

22.02.2011

Jordskiftesak 0630-2010-0001 Gnr. 72 mfl, Hemsedal Øvre Buskerud jordskifterett  
OVERFØRT FRA: 3042-69/5  
Gjelder denne registerenheten med flere

### 2015/221448-2/200 LEIEAVTALE TINGLYST

11.03.2015

LEIETID: 30 År  
FRA DATO: 04.01.2015  
LEIE: NOK 0 Pr. År  
RETTIGHETSHAVER:HEMSEDAL IDRETTSLAG  
Org.nr: 976526325  
Bestemmelse om rett til å anlegge skitrase-  
rullleskiløype  
OVERFØRT FRA: 3042-69/5  
Gjelder denne registerenheten med flere

### 2020/2096038-1/200 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST

11.02.2020 21:00

:Knr:3042 Gnr:70 Bnr:115  
:Knr:3042 Gnr:70 Bnr:116  
:Knr:3042 Gnr:70 Bnr:117  
Gjelder denne registerenheten med flere

### 2022/26961-1/200 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST

07.01.2022 21:00

:Knr:3042 Gnr:72 Bnr:199  
Gjelder også for fradelte eiendommer fra gnr. 72 bnr. 199

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

Selger tar forbehold om å tinglyse rettigheter og forpliktelser som er nødvendige for gjennomføring av prosjektet herunder nødvendige rettigheter og forpliktelser for bruk av parkeringsgarasjen. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysning av denne type erklæringer/servitutter.

### Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse:

Brukstillatelse vil foreligge ved overtakelsen.

Ferdigattest vil foreligge ved endelig ferdigstillelse av hele prosjektet. Kjøper plikter å overta boligen mot midlertidig brukstillatelse, selv om seksjoneringen ikke er tinglyst. Selger vil i så fall besørge seksjonering så snart som mulig etter overtakelsen.

### Forsikring:

Selger holder eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsen. Kjøper må ved overtakelse tegne innboforsikring.

### Eiendomsskatt:

Det er eiendomsskatt i Hemsedal kommune. For boliger og fritidsboliger i Hemsedal er eiendomsskatten 2 promille. Hemsedal kommune bruker takst, og ikke formuesverdi, som grunnlag for eiendomsskatt for bolig og fritidsbolig. Verdien av eiendommen blir satt til det beløpet man går ut fra at eiendommen blir solgt for ved fritt salg, altså markedsverdien. Eiendomsskatten fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse av boligen. Les mer på sidene til Hemsedal kommune.

### Formuesverdi:

Formuesverdi er foreløpig ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter en beregningsmodell som tar hensyn til om leiligheten er en såkalt «primærbolig» eller «sekundærbolig». Kontakt megler for mer informasjon.

### Konsesjonsplikt:

Kjøper må før overtakelse undertegne på egen-erklæring om konsesjonsfrihet hvor det bekreftes at eiendommen er fritidsbolig.

### Odel

Nei

### Boplikt:

Det er ikke boplikt.

### Utleie:

Så lenge eierseksjonssameiet blir bestående av boligseksjoner som kun benyttes til fritidsformål, vil det ikke være noen begrensninger i utleie av fritidsboligen. Dersom eierseksjonssameiet ikke blir bestående kun av fritidsboliger, vil det være begrensninger i kortidsutleie, men ingen begrensning i utleie av hele fritidsboligen.

### Forbehold knyttet til organisering og sameiet:

Selger forbeholder seg retten til å beslutte endelig organisering av byggene, herunder antall seksjoner, type seksjoner (næring eller bolig), tomteareal, antall sameier, avgrensning og størrelse på sameier m.m.

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for sameie(ene). 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. Utkast til vedtekter ligger som vedlegg til salgsoppgaven.

### Forretningsfører:

Selger vil på vegne av de fremtidige seksjonseiere engasjere forretningsfører for de første tre driftsårene.

### Eiendommens felleskostnader:

Månedlige felleskostnader er gjennomsnittlig stipulert til ca. kr 40 pr. kvm. BRA som inkluderer garasje plass-leie, standard pakke for TV og standard kapasitet på nett, bygningsforsikring, vedlikehold og drift av felles anlegg, trappevask/renhold, forretningsførsel, strøm i fellesarealer, brøyte kostnader for internveier og internt for hvert enkelt sameie. m.m. Månedlige felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi og kan dermed endres etter overtakelse.

De kostnader som kommer utover felleskostnader er kommunale avgifter, renovasjon og faktureres hver enkelt seksjonseier. I tillegg avsettes det et beløp stort kr 1.000,- som et bidrag til felles «goder» og kan bli justert. Innbetaling skjer til Totten Utvikling. Forpliktelsen kan bli tinglyst på eiendommen.

Det henvises til prisliste som viser ett stipulert beløp over felleskostnadene pr. leilighet for det første driftsåret.

Leien eierseksjonssameiet betaler til eier av parkeringsgarasjen, er en felleskostnad i sameiet som forutsettes belastet med en lik kostnad pr. parkeringsplass.

Det tas forbehold om sameiets endelige fastsettelse av felleskostnadene.

Forbruk av strøm, tappevann, varmtvann og oppvarming avregnes etter forbruksmåler pr. leilighet og kommer i tillegg til stipulerte felleskostnader.

### Kjøpesum / Pris pr. leilighet:

Se den til enhver tid gjeldende prisliste.

### Omkostninger

Se den til enhver tid gjeldende prisliste.

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:

Dokumentavgift til staten

- av andel tomteverdi kr 6.541 pr.kvm pr. leilighet 2,5 % (se prisliste pr. leilighet)
- Tinglysningsgebyr for skjøte kr 585,-
- Tinglysningsgebyr og attestgebyr pr. panterettsdokument kr 784,50

Det skal innbetales oppstartskapital tilsvarende 3 måneders felleskostnad. Dette kreves inn av enten megler eller forretningsfører etter overtakelse av boligen.

Det tas forbehold om endringer i de offentlige gebyrene, og endring av tomteverdien som grunnlaget for beregning av dokumentavgift.

### Betalingsplan:

10 % av kjøpesummen for leiligheten og evt. garasjeplass skal innbetales ifb. med kontraktsinngåelse etter påkrav med syv dagers betalingsfrist så snart selger har stilt garanti iht. buofl. § 12. For profesjonelle kjøpere utgjør beløpet 20 % av kjøpesummen. Innbetalingen må være fri egenkapital. Beløpet blir stående på meglers klientkonto frem til overskjøting, med mindre selger stiller garanti etter buofl. § 47.

Frem til garanti etter buofl. § 47 stilles, anses beløpet som et depositum iht. buofl. § 46 (2). Ved utstedelse av forskuddsgaranti utbetales beløpet av megler til selger mot dokumentasjon av garanti. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til garanti etter § 47 er stilt, eller seksjonen er overskjøtet, forutsatt at de overstiger en ½ R. Resterende del av kjøpesummen, tilvalg/ endringer og kjøpsomkostninger innbetales til megler senest tre virkedager før overtakelsen. Selger forbeholder seg retten til å stille § 47-garanti også for sluttoppkjøret, altså i perioden fra overtakelse til tinglysing av kjøtet/den formelle hjemmelsovergangen.

Forsinkes betalingen med mer enn 30 dager, har selger rett til å heve kjøpet og foreta et deknings salg. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers eventuelle innbetalinger, herunder også for renter og andre omkostninger som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

### Tilvalg:

Det vil bli gitt et tidsbegrenset tilvalgstilbud. Alle kjøperne vil bli varslet om tilvalgsprosessen og priser i god tid før eventuelle valg må tas. Det er lagt en maks grense for endringer på 15 % av leilighetens kjøpesum jf. buofl. § 9.

### Transport av kontrakt/ Endring i eierskap/ navnendring:

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Transport av kjøpekontrakt før overtakelse krever selgers samtykke og godkjenning av ny kjøper. Ved selgers skriftlige samtykke påløper et gebyr på kr 50.000 inkl. mva. til selger. Ny kjøper vil være bundet av evt. tilvalg og endringer.

Det forutsettes at kjøtet tinglyses i kjøpers navn iht. kjøpekontrakten. Ved endring av hjemmelsforhold internt i familien før overtakelse påløper et gebyr på Kr 30.000 inkl. mva. til selger. Endring krever selgers samtykke.

### Salgsbetingelser:

Kjøpet reguleres av bustadoppføringsloven i tilfeller hvor selger er profesjonell, og kjøper er forbruker. Dette innebærer bl.a. at kjøper har krav på garanti iht. buofl. § 12. I de tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslovens regler, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingsloven eller etter bustadoppføringsloven med fravikelser. Prosjektets standard kjøpekontrakt skal legges til grunn for avtale med forbruker. Kontrakten ligger som vedlegg til prospektet. Kjøper plikter å gjøre seg kjent med prospektet og beskrivelse som følger av salgsoppgaven før endelig avtale inngås.

### Avbestilling:

Kjøper har rett til å avbestille leveransen før overtakelse har funnet sted, jf. buofl. §§ 52-54. Avbestilling før bygging er besluttet igangsatt medfører et gebyr som er 25% av kjøpesum. Ved avbestilling etter at bygging er igangsatt medfører gebyr som er 25% av kjøpesum.

## Garanti etter buofl. § 12 og § 47:

Det stilles garanti på 3 % av kjøpesummen som gjelder frem til overtakelsen, og garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen for reklamasjonsperioden på fem år etter overtakelsen, jf. buofl. § 12. Unntatt fra dette er dersom kjøper er å anse som profesjonell part/næringsdrivende; da stilles det ikke garanti.

Garanti skal stilles straks etter aksept av bud. Dersom selger ønsker å få utbetalt beløp innbetalt av kjøper stilles det garanti etter buofl. § 47.

## Selgers forbehold

Selgers forbehold om realisering ble løftet 03.03.2023. På bakgrunn av usikkerhet rundt krigssituasjonen i Europa gjøres det oppmerksom på at forsinkelser på leveranser m.m. kan oppstå. Dette vil kunne gi utbygger rett på fristforlengelse iht. til bestemmelse i buofl. §11. Kjøper vil holdes løpende orientert om status i prosjektet.

Selger tar forbehold om at insekter/smådyr som maur og skjeggkre/kre kan forekomme i boligen, og tar ikke ansvar for dette. Boligene vil bli levert byggrensjort.

Når det gjelder forbehold knyttet til selve gjennomføringen av prosjektet (kvaliteter, utforming, m.m.), vises det til leveransebeskrivelsen i prospektet. Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum. Kjøper gjøres oppmerksom på at detaljprosjektering av bygget ikke er gjennomført ved salgsstart, og at endelig kontraktstegning ikke vil foreligge før forbeholdsfristen. Det gjøres oppmerksom på at det kan bli plassert fellesinstallasjoner som kummer, stakeluker, koblingsbokser etc. på den enkeltes del av eiendommen uten at det kan gjøres krav som følge av dette. Det kan forekomme mindre avvik mellom seksjoneringsgrenser og faktisk anlagte skiller mellom seksjonene (kantstein, gjerder, hekker og lignende). Videre kan det forekomme avvik mellom byggesakens situasjonskart/utomhusplan og faktisk opparbeidet tomt.

Er det motsetninger mellom prospekttegninger og leveransebeskrivelsen, gjelder leveransebeskrivelsen foran tegninger. Det tas forbehold om justering og endringer av fasader og utomhusplan. Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller som er pålagt av myndighetene. Selger forbeholder seg rett til endring av prislisten

uten varsel på usolgte boliger og parkeringsplasser. Selger må rette seg etter eventuelle offentlige pålegg i byggesaken. Det gjøres oppmerksom på at frihåndstegninger, perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, beplantning og arkitektoniske detaljer mv. som ikke inngår i leveransen. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er kun ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i standardleveransen.

Det gjøres oppmerksom på at arealene er angitt basert på tegningsgrunnlaget som foreligger ved salgstidspunktet. Eksempelvis kan rombenevnelser og arealangivelser (P-rom) endres som følge av plassering av ventilasjonsaggregat, føringsveier for VVS-installasjoner m.v. Dette gir ikke kjøper krav på prisavslag. Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner kan bli endret som følge av detaljprosjektering som ikke er gjennomført ved salgslanseringstidspunktet.

Seksjonering kan ta tid som følge av lang saksbehandlingstid hos kommunen.

Det tas forbehold om at selger kan endre vedtektene i sameiet samt utarbeide nødvendige vedtekter/vedtektsbestemmelser i tråd med den endelige organiseringen i prosjektet.

## Følgende dokumenter utgjør en del av prosjektets salgsoppgave:

Prospekt  
Leveransebeskrivelse  
Kontraktstegning  
Kjøkkentegning  
Utomhusplan  
Prisliste  
Utkast til vedtekter  
Grunnboksutskrift datert 10.10.22  
Prosjektets standard kjøpekontrakt  
Bustadoppføringslova

Reguleringskart med bestemmelser og pantattest med servitut er tilgjengelig hos megler.

## Meglere vederlag og utlegg som dekkes av selger:

Vederlag pr. enhet kr 52 500,-  
Oppgjørshonorar pr. enhet kr 6 500,-  
Det er avtalt bonus.  
Alle beløp er inkludert mva.  
Utlegg dekkes av oppdragsgiver fortløpende.

## Meglere rett til å stanse gjennomføringen av en transaksjon, tiltak mot hvitvasking, m.m.

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

## Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpetilbud:

Boligene selges til fastpris. Alle kjøpetilbud og budrelatert kommunikasjon med megler skal foregå skriftlig. Megler har ikke anledning til å formidle opplysninger om kjøpetilbud som ikke er gitt skriftlig. Megler vil likevel gi deg opplysninger og råd underveis i prosessen. Dette behøver ikke gjøres skriftlig. Megler har utarbeidet eget kjøpetilbudskjema for prosjektet. Kjøpetilbudet må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Kjøpetilbudet skal inngis på Privatmegleren Soria Moria sitt kjøpetilbudsskjema påført din signatur. Samtidig med at du inngir kjøpetilbud må du legitimere deg. Kjøpetilbud kan legges inn via PrivatMeglerens "gi bud-knapp" som finnes på Privatmegleren.no/eiendommens hjemmeside og i nettannonsen. Kjøpetilbud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne budskjemaet og legitimere seg.

## Finansiering:

Som et av landets største finanskonsern tilbyr Nordea alle typer banktjenester til konkurransedyktige priser. Banken kan gi deg lånetilbud til finansiering av eiendommen. Våre meglere kan opprette kontakt mellom deg og bankens dedikerte kundefrådgiver i dette prosjektet, og som kunde hos oss lover banken en hurtig behandling av din låneforespørsel.

Privatmegleren mottar formidlingsprovisjon fra Nordea for formidling av lånekunder. Dette gjelder kun personer som har samtykket til å bli formidlet til banken. Provisjonen er en internavregning mellom enheter i konsernet som ikke gir økte kostnader for kunden. Den enkelte megler mottar ingen godtgjørelse relatert til kjøpers valg av finansiering, og mottar heller ingen godtgjørelse for formidling av kontakt til Nordeas lånekonsulenter.

## Viktige avtalerettslige forhold ved budgivning:

Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (kommet til selgers kunnskap), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfrist, men mindre budet før denne tid avslås av selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale. Kopi av budjournal vil bli oversendt kjøper og selger etter budaksept. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig. Øvrige budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal.

Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil.

Oslo, 15.03.2023

# Leveransebeskrivelse

SIDE 12 TIL 15

## Bygningskonstruksjoner

### Parkeringskjeller:

Parkeringskjeller fundamenteres til fjell på sprengstein fylling.

### Bærekonstruksjoner:

Parkeringskjeller er planlagt utført med armert betong. Yttervegger isoleres, takkonstruksjon tekkes og isoleres før tilbake fylling.

### Innervegger:

Innvendige vegger av stender/gips/mineralull kledd med gipsplater. Skille/-bærevegger består av armert betong.

Dekke i parkeringsarealer asfalteres. Dekke i bod, fellesarealer og aktivitetsrom er gulv på grunn.

Varme i nedkjøring og under port til parkeringskjeller.

Ventilasjon i parkeringsareal blir utstyrt med lavtbyggede vifter fordelt i garasje, følere og automatikk. Bodarealer, luftbehandlingsanlegg m/varmegjenvinner med integrert automatikk.

## Leilighetsbygg

Leilighetsbygg er planlagt utført med stål, betong og trekonstruksjoner.

### Yttervegger:

Luftet liggende tre kledning, gips/stender/mineralull kledd med glattpanel.

### Innervegger:

Innvendige vegger av stender/panel/mineralull kledd med glattpanel. Skillevegger mot naboleiligheter/fellesareal består av lydvegger med betong, stender/gips/mineralull kledd med glattpanel. Terrasser blir levert i massivtre, tekket og med tremmegulv i Royal impregnert tredekke.

### Rekkverk:

Rekkverk leveres i glass. Et utvendig lysarmatur med innvendig bryter og en utvendig stikkontakt er inkludert på terrasse.

## Fellesarealer

### Inngangspartiet:

I entréen leveres kombinasjon av glattpanel og betong på vegg, gulvet leveres med belegg eller tilsvarende. Det monteres entrématte innenfor døren. I himlingen monteres himling med innfelt takbelysning. Utenfor inngangsdører bolig legges fotskraperist.

### Trapperommet:

Veggene i trapperommet utføres som rå betong-elementvegger med synlige fuger. Gulvoverflatene på trapper leveres som elementtrapper i betong med overflatebehandling/støvbinding med belegg i trinn eller tilsvarende. Synlige betonghimlinger vil ha preg av fuger i møter mellom betongelementene. Rekkverk iht. forskriftskrav.

### Heis:

Leilighetsbygg vil ha tilgang til heis fra parkeringskjeller opp til plan 4. Overflater tilpasset fellesarealer forøvrig. Takplater med downlights. Det er 24 timers tilknytning til ekstern tale/høre vakttjeneste.

## Leilighetene

Leilighetene i de 5 husene varierer i størrelse, utsikts- og lysforhold. Alle leiligheter har en privat terrasse.

Arkitektgruppen Drammen AS er arkitekt for prosjektet. Interiørarkitekt Sara Syvertsen fra Ellingsen Møbler I Slettvoll Drammen, har utviklet interiørkonseptene for leilighetene.

Tekniske rørføringer vil i størst mulig grad bli skjult bak innkassinger. Det tas forbehold om endelig plassering og størrelse av sjakter, da dette kan måtte endres gjennom detaljprosjekteringen. Romhøyde: Netto romhøyde er i hovedsak 2,5 m. Det blir nedsenket himling der det er skjulte tekniske installasjoner. Baderom, bod og entré vil få nedsenket himling, i tillegg til de områdene i stue og på soverom som har tekniske installasjoner i tak. Nedsenkede himlinger er planlagt med en høyde på minimum 2,2 m over ferdig gulv.

### Gulv:

I oppholdsrom leveres én-stavs lypigmentert herdet tregulv. Gulvet leveres med en mattlakkert overflate med naturlig struktur, samt varierende andel kvist og sparklet kvist. Fargespill er en del av sorteringen og gir spennende variasjoner. Markant eller rustikk kvistsortering.

Gulv på bad og vaskerom leveres med keramiske fliser som vist på salgstegninger. Intertrappene binder boligens 4 plan sammen med hems og understreker den moderne boligs arkitektur med lys og luftighet. Trappen blir i form av materiale en forlengelse av boligens gulv; vanger, trinn - helstav og håndlist i trapp samt retur i toppetasje i heltre, lypigmentert heltre. Rekkverk og innfeste med spiler. Det vil være noe ulik overflate på parkett og trinn i trapper.

### Vegger:

Vegger i leiligheten leveres med ferdigbehandlet

glattpanel. På bad leveres veggene med keramisk flis. Synlige dyser i vegg for sprinkelanlegget vil forekomme. Tillufts- og avtrekksventiler plasseres i vegg eller himling. Det vil plasseres inspeksjonsluker i vegg. Det kan forekomme innkassinger av bærende søyler i enkelte leiligheter.

#### **Tak og himlinger:**

Det blir gjennomgående malt betong himling i kombinasjon malt gipshimling. Det kan forekomme fuger i betonghimling. Sprinkelanlegg i himling eller vegg i alle leiligheter. Tilluft og avtrekksventiler plasseres i himling eller vegg. Lokal nedforet himling eller innkassinger av tekniske anlegg vil forekomme. Nedforinger/utføringer er ikke vist på tegning, da omfang ikke er detaljprosjektert. Ventilasjonsaggregat planlegges primært plassert i himling. Endelig løsning er ikke detaljprosjektert.

#### **Vinduer:**

Vinduer innv./utvendig karm leveres sortmalt NCS 8500-N. Innvendige vindusmyg utføres med utforing og listverk. På grunn av høy isolasjonsevne på glassene, vil det i perioder kunne oppstå kondens/dugg på utsiden av glassene. Dette forekommer spesielt ved værromslag.

#### **Dører:**

Det leveres slagdør eller skyvedør som inntegnet på kontraktstegning.

#### **Innerdører:**

Det er gjennomgående sorte NCS 8500-N, glatte kompaktdører med vridere av stål i matt sort. Det leveres spalte under dører for riktig luftgjennomstrømning for det balanserte ventilasjonsaggregatet. Innfelte skyvedører forekommer der det er inntegnet på kontraktstegning, og i samme farge som innvendige dører ellers. Entré dør: Brann/lyd dør med.

#### **Listverk:**

Det leveres fotlister i tre. Alle gerikter og fotlister gjæres. Listverk har samme farge som panel på vegg. Det monteres gerikter rundt dører og vinduer. Alle lister og gerikter leveres med synlige spikerhull. Dette vil kunne medføre synlige sprekker/riss over tid på grunn av svinn og krymping av materialer, noe som er vanlig i nye bygg. I forbindelse med etasjeskiller og innvendig trapp vil det settes inn list for å hindre synlige riss mv.

#### **Solskjerming:**

Det leveres solavskjerming iht. forskriftskrav.

#### **Garderobeskap:**

Det leveres ikke garderobeskap. Avsatt plass er anvist

på kontraktstegning. Garderobeskap kan bestilles som tilvalg gjennom prosjektets valgte leverandør.

#### **Bad:**

I henhold til vedlegg.

#### **Kjøkken:**

Volden i Valdres AS er valgt som kjøkkenleverandør i prosjektet. Omfanget av leveransen er iht. det som fremgår av kontraktstegning. Detaljert kjøkkentegning vil bli oversendt kjøper i forbindelse med tilvalgprosessen. Alle kjøkken er valgt for å stå i stil med leilighetens generelle uttrykk, men også harmonere godt med innredningen på badet. For mer informasjon om produktbeskrivelsen, se romskjema. Stikkontakt leveres montert på vegg. Det gjøres oppmerksom på at på enkelte plasser benyttes nedforingen over kjøkkenskap til fremføring av ventilasjonskanaler, etc. og kan derfor ikke benyttes som skaplass. Kjøkken leveres med integrerte hvitevarer iht. romskjema med kvalitetsvarer fra Siemens. Avfallsbeholdere: Alle leiligheter blir utstyrt med avfallsbeholdere for tre fraksjoner. Belysning under overskap er ikke standard, men kan leveres etter ønske.

#### **Ventilasjon:**

Leilighetene planlegges med balansert ventilasjon med varmegjenvinning fra eget luftbehandlingsanlegg i hver enkelt leilighet. Luftbehandlingsanlegg plasseres i himling, fortrinnsvis i entré/ gang. Behandlet friskluft tilføres i stue og soverom. Avtrekk vil være fra bad/ vaskerom, bod og kjøkken.

#### **Oppvarming:**

Leilighetene har vannbåren gulvvarme tilknyttet fjernvarmenettet. Hver bolig leveres med måler med mulighet for avlesning for varmt tappevann og oppvarming.

#### **Fiber/Bredbånd:**

Det legges opp til uttak for bredbånd, samt uttak for kabel-TV i stue og alle soverom. Selger vil på vegne av sameiet tegne avtale med leverandør med varighet inntil 5 år.

#### **Elektro:**

Skjult elektrisk anlegg, med unntak av elektrisk anlegg på lydvegger mellom leiligheter hvor det blir åpent teknisk anlegg. Det leveres downlights i bad og gang/entré. Sikringssskap i bod eller entré, egen måler per leilighet og stikk-kontakter/brytere i oppholdsrom. Elektro i leilighetene leveres i henhold til standard NEK 400. Elko pluss eller tilsvarende. Sort utførelse.

#### **Smarthus:**

Smarthus-styringssystem gir deg bedre oversikt. Med en egen app på mobiltelefonen, kan du styre og overvåke lys, temperatur og event. solskjerming i din bolig. Smarthus leveres som tilvalg der det fortsatt er mulig i tilvalgs prosessen.

#### **Varmtvann:**

Leilighetene forsynes med varmtvann fra tappevannsveksler tilkoblet fjernvarme. Kostnader for forbruk faktureres basert på egen måler.

#### **Porttelefon:**

Det installeres komplett videocalling anlegg med felles tablå ved hovedinngang, med mulighet for fjernåpning av hovedinngangsdør. Porttelefon anlegget skal ha app styring slik at oppringet også kan besvares på mobiltelefon.

#### **Brannsikring:**

Hele bygget tilfredsstiller dagens krav til brannsikring. Det innebærer blant annet heldekkende sprinkleranlegg i alle fellesarealer, i alle leiligheter, samt utvendig på balkonger og terrasser hvor teknisk forskrift krever dette. Noen synlige rørføringer for fremføring av sprinkleranlegg må også påregnes. Det leveres i tillegg ett brannslukningsapparat til hver leilighet. Røykdetektor og alarmgiver i hver leilighet er direkte tilknyttet sentralt brannalarmanlegg med direkte alarmoverføring til nødalarmsentral.

#### **Energiattest:**

Før overtakelse vil det bli utstedt energiattest for den enkelte bolig. Boligens energibehov er dimensjonert iht. TEK17. Energimerkingen er beregnet til å ligge på grønn B.

#### **Inspeksjonsluker/-dører:**

Flere av de tekniske installasjonene krever inspeksjonsluker som er synlige, som for eksempel fordelerskap, ventilasjonsanlegg og sikringssskap. Slike dører og luker vil i størst mulig grad bli plassert i bod, gang, vaskerom/bad. I enkelte tilfeller kan det bli nødvendig å plassere dem i oppholdsrom eller soverom.

Det følger 1 stk. sportbod med alle leiligheter. Bodene ligger i tilknytning til parkeringskjeller. I garasje vil netto takhøyde være minimum 2,20 m i kjørebane og oppstillingsplasser. Noe lavere ved vegger kan forekomme.

#### **Tilvalg**

Det vil tilbys en rekke tilvalg, innenfor gitte tidsfrister og mot tillegg i prisen. Tidsfristene vil variere fra bolig til bolig og type tilvalg. Konferer megler hvilke tilvalg som er mulig på de enkelte hus. Tilbudet formes av

hensynet til rasjonell fremdrift og tekniske begrensninger, og leveres av våre forhåndsvalgte leverandører. Selger utarbeider en tilvalgsmeny med valgmuligheter, priser og bestillingsfrister. De fleste tilvalgsmulighetene vil bli utstilt i vårt visningscenter ved prosjektet og det kan avtales et møte med tilvalgsansvarlig, som orienterer og hjelper til med en eventuell bestilling. Tilvalg på kjøkken og garderober gjøres hos kjøkkenleverandør når tilvalgprosessen er igangsatt. Alle tilvalg må bestilles innenfor gitte frister. Dersom det ikke gjøres tilvalg innen nevnte frister leveres leiligheten iht. leveransebeskrivelse.

#### **Aktuelle tilvalg:**

Kjøkken / Garderobe / Blandebatteri kjøkken / Overflate gulv / To alternativer på panel / Smarthusstyring / Screens - solavskjerming fra valgt leverandør / Flis(entré/gang) / Alkove / Nedforing av himling for downlights / Gass peis (gjelder mindre enheter på 65m<sup>2</sup>)



# Reguleringsbestemmelser

SIDE 16 TIL 25

## Reguleringsbestemmelser

Hjemmel for reguleringsbestemmelsene er plan- og bygningsloven § 12-7. Bestemmelsene er sammen med plankartet et juridisk bindende dokument. Sammen med plankartet utfyller og utdyper bestemmelsene den fastsatte arealbruken.

### 1. Bestemmelsenes virkeområde

Planbestemmelsene gjelder for planområdet med planavgrensning som angitt på plankartet.

### 2. Reguleringsformål

Planområdet består av følgende arealformål:

1. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)
  - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
  - Skiløype
  - Uteoppholdsareal
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)
  - Kjøreveg
  - Annen veggrunn – grøntareal
  - Sykkelanlegg
3. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)
  - Turveg
4. Landbruks-, natur- og friluftsmål (§ 12-5 nr. 5)
  - Friluftsmål

Planområdet består av følgende hensynssoner:

1. Sone med særlige hensyn (§ 12-6 jf. § 11-8 c)
  - Bevaring kulturmiljø
2. Båndleggingssone (§ 12-6 jf. § 11-8 d)
  - Båndlegging etter lov om kulturminner



### 3. Felles bestemmelser (§ 12-7 nr. 3, 4 og 6)

#### 3.1. Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid i området dukker opp fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og regionaletaten varsles, jf. kulturminneloven § 8.2.

#### 3.2. Universell utforming

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av bygninger, trafikkanlegg og utearealer. Det skal redegjøres for hvordan disse prinsippene er lagt til grunn i den enkelte byggesøknad.

#### 3.3. Terrengbehandling

Ved utbygging skal inngrepene i naturen gjøres så skånsomt som mulig. Grøfter for tekniske anlegg, vegskråninger og annet areal som blir berørt av utbygging, skal pusses til, dekket med matjord/torv og tilsås. Ved tilsåing/beplantning skal stedegegn og hardføre vegetasjonstyper benyttes.

#### 3.4. Anleggsdrift tillates utført i følgende tidsrom:

- Mandag-fredag kl.07.00-21.00
- Lørdag 08.00-15.00
- Sterkt støyende arbeid som boring, skyting og pigging av fjell skal ikke forekomme etter kl.19.00

#### 3.5. Elbil

Ved utbygging må det tas hensyn til ladekapasitet for elbil.

### 4. Bebyggelse og anlegg (§12-7 nr. 1, 2, 4, 7, 8 og 10)

#### 4.1. Kombinert formål - Konsentrert fritidsbebyggelse og fritids- og turistformål

##### a) Grad av utnytting og byggehøyde

Maksimal grad av utnytting 50% BYA for hele området. Parkering inngår i BYA med 18 m<sup>2</sup> pr. parkeringsplass. Mønehøyde regnes fra gjennomsnittlig planert terreng. Innen planområdet skal fritids- og næringsbebyggelse fortrinnsvis plasseres i separate bygg der det er mulig, og minimum i separate etasjer.

Område	Maks. enheter	Type bebyggelse	Maks. mønehøyde	MUA per enhet*
A	80	Leilighetsbygg	15m	25m <sup>2</sup>
B	70	Leilighetsbygg	15m	25m <sup>2</sup>
C	50	Leilighetsbygg	15m	25m <sup>2</sup>
D	60	Leilighetsbygg	15m	25m <sup>2</sup>
E	10	Leilighetsbygg/småhusbebyggelse	8,5m	25m <sup>2</sup>
F	45	Leilighetsbygg/småhusbebyggelse	8,5m	25m <sup>2</sup>
G	75	Leilighetsbygg	70% av bygg 15m, 30% av bygg 12m	25m <sup>2</sup>
H	30	Leilighetsbygg/småhusbebyggelse	7,5m	25m <sup>2</sup>

\*MUA kan opparbeides som fellesareal.

##### a) Krav til utendørsplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges en utendørsplan for det enkelte delområde i målestokk 1:200. Utendørsplanen skal vise plassering av fremtidige bygninger og hvordan den ubebygde delen av området skal planeres og utnyttes. Planen skal i tillegg vise atkomst, parkering, ledningsgrøfter, terrengbehandling, tilplantning, støttemurer, gjerde, evt. varelevering og håndtering av overvann. I tillegg skal det foreligge profiler som viser eksisterende og nytt terreng sammen med bygningshøyder.

##### b) Utforming

Bygninger skal ha saltak eller annet skråtak med takvinkel mellom 10 og 30 grader. Mindre tilbygg som karnapper, inngangspartier og trappehus kan ha takvinkel inntil 45 grader. Møneretningen skal være i bygningens lengderetning. Utvendige fasader skal ha bordkledning, evt. kles med naturstein i nedre del av fasaden, og ha en enhetlig karakter mht. fargebruk, form og skala. Kryssfiner, sponplater eller lignende tillates ikke som kledning, annet enn i mindre felter på fasadene. Alle murer skal være kledd med naturstein. Større åpne flater med betong skal ikke forekomme utvendig. Bygningers ytterflater og tak skal gis en jordnær, mørk farge. Reflekterende eller fargede glass er ikke tillatt. Det skal opplyses om farge- og materialvalg ved søknad om byggetillatelse. Synlig grunnmurshøyde på bygninger tillates med maks 80 cm.

Det er kun tillat med skjulte lyskilder som utendørs belysning. Downlights for inngangsparti tillates.

## c) Byggegrenser

Byggegrense er innenfor det enkelte delfelt er 4m fra vegkant og skiløyper, ellers går byggegrensen i formålsgrensen.

## d) Parkering

Følgende nøkler for utregning av parkeringsbehov skal benyttes:

- 1 parkeringsplass pr. leilighet under 50 m<sup>2</sup>
- 1,5 parkeringsplasser pr. leilighet mellom 50 og 90 m<sup>2</sup>
- 2 parkeringsplasser pr. leilighet over 90 m<sup>2</sup>
- 1 parkeringsplass pr. 100 m<sup>2</sup> nytt forretningsareal
- 1 parkeringsplass pr. 300 m<sup>2</sup> tilleggsdel i bygg (teknisk rom, lager og lignende)
- Parkering for hvert område skal dokumenteres gjennom utomhusplanen.

Parkeringsbehov skal tilfredsstilles ved etablering av parkeringskjeller i hvert enkelt bygg eller overflateparkering. Parkeringsbehovet og parkeringsløsning skal vises i søknad om tiltak. Parkeringsareal skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse til nye bygg blir gitt. Parkeringsareal for leilighetsbygg skal være i parkeringshus/-kjeller.

## e) Ubebygde areal

Utesoner skal opparbeides med grøntarealer eller fast dekke av heller, belegningsstein, brostein, betong eller asfalt. Det tillates maksimalt 1,5 m fylling og 2 m synlig skjæring.

## f) Gjerder, flaggstenger, portaler og parabolantennener (gjelder hele planen)

Det tillates ikke å sette opp gjerder, flaggstenger eller portaler innenfor byggeområdet. Parabolantennener skal ikke føres opp over mønehøyde.

## g) Strøm/vann /avløp

Ny bebyggelse skal tilknyttes offentlig vann og avløpsanlegg. Kabler for all type strømføring skal legges i bakken.

## h) Serviceramper/lasteramper i tilknytning til bygninger skal ikke være til hinder for allmenn trafikk.

## i) Rekkefølgebestemmelser

*Infrastruktur*

Før det gis tillatelse til tiltak etter PBL § 20-1 innenfor de enkelte områdene skal det være etablert vann og avløpsløsning med tilkoping til hovednettet (offentlig). Det skal også være etablert tilfredsstillende atkomst, parkering og tekniske anlegg for elektrisitet og renovasjon.

*Kombinert alpin, langrenn, sykkel og gå trase til Hemsedal sentrum*

Før det gis brukstillatelse til nye bygg i planområdet skal det være bygd en sammenhengende trase fra området syd for H1 og frem til eksisterende veg i område K5.

*Rundkjøringer og gangveger*

Igangsettingstillatelse i planområdet skal ikke gis før rundkjøring og gangveger regulert i områdeplan for Holdebakken (planID 2010003) og Hemsedal Fjellandsby 2 er opparbeida eller sikra opparbeida.

*Tiltak på Holde bru/Skiheisbrua*

Nytt 10m høyresvingsfelt ut mot rv. 52 (planID 2009003) skal være ferdig opparbeida eller sikra opparbeida før brukstillatelse gis innen planområdet.

*Bro ved sentrum*

Bro (V2), tilkomst og opparbeiding av områdene KP1 og KP2 (planID2017009) må være på plass innen 85% av kapasiteten på Holde bru/Skiheisbrua er nådd. Det skal dokumenteres i byggesak at trafikkmengden omsøkte utbygging medfører ikke gjør at kapasiteten ikke overstiger 85% (jf. Grunnlagstall i trafikknotat av 21.11.2017, Asplan Viak) med mindre ny bro er ferdig opparbeidet. Dokumentasjon må ha grunnlag i relevant trafikkteiling fra kompetent fagmiljø.

*Felles parkering og gangbro i Trøym sentrum vest (jf. planID 2017009)*

Felles parkering og gangbro skal være sikra opparbeida før brukstillatelse gis innen planområdet.

*Langrennsløype*

Langrennsløype må være sikra opparbeida før brukstillatelse gis innen planområdet. Traseen må tilfredsstillende krav til tråkkemaskin. Avtaler som sikrer



bruk av grunn til løypa skal være avklart før brukstillatelse gis. Dersom langrennsløype fra Moavegen til Totteskogen må krysse Holdeskarsveien eller Skiheisveien skal det løses med kulvert/planfrie overganger.

#### VA

Før brukstillatelse gis innen planområdet skal følgende tiltak være sikra opparbeida:

- Utviding av Holdebakken Høydebassen
- Nytt vannverk Krikken enkl. Reservevannsforsyning
- Ledning mellom Rådyrlia og Holdebakken høydebasseng

#### Sesongarbeiderboliger

Før brukstillatelse for all fritids- og næringsbebyggelse innen området gis skal utbygging av sesongarbeiderboliger i område B1 (planID 201003) være igangsatt med forholdsmessig andel.

#### Skikulvert under Lauparvegen

Før brukstillatelse gis innenfor planområdet skal skikulvert for langrennsløype under Lauparvegen være sikret opparbeida.

#### Trafikkanalyse

Før igangsettingstillatelse gis innenfor planområdet skal ligge foreligge en trafikkanalyse som greier ut om kapasiteten på kryss V1 og Skiheisvegen. Eventuelle foreslåtte tiltak i rapporten skal være opparbeidet før igangsettingstillatelse.

#### Heiser

Heis 1 og heis 2 skal være sikret opparbeidet før brukstillatelse gis på område K4.

#### Sykkelløype/pumptrack, grøntområder og skiløyper

Før brukstillatelse gis til nye enheter i området må sykkelløype (pumptrack), grøntområde og skiløyper i planområdet være opparbeidet. Sykkelløypen må ha tilfredsstillende sikkerhet mot veg.

#### j) Støy

Det må gjennom plassering og utforming av bygninger sikres tilfredsstillende støyforhold i tråd med Støyretningslinje T-1442. Tiltak for å oppnå



tilfredsstillende støyverdier må være gjennomført og dokumentert før det blir gitt brukstillatelse til bygg eller ved utviding av eksisterende virksomhet.

#### k) Publikumsretta funksjoner

Innen område B, C og D tillates det å etablere nærings- og handelsvirksomhet på bakkeplan tilknyttet turistvirksomhet.

#### l) Klima og energi

Alle nye bygg skal tilrettelegges for vannbåren varme og i størst mulig grad benytte bioenergi som energikilde. Utbygger skal legge fram en samla plan for energi og klima som skal tilfredsstillende kommunen som «Energi- og klimaplan».

#### 4.2. Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal skal opparbeides parkmessig. Det er tillatt med møbleringssoner, lekeområder, tilrettelegging for aktiviteter, belysning ol. Området er felles for hele planområdet.

#### 4.3. Skiløype

Innenfor formålet er det tillat å etablere trase for langrennsløyper.

## 5. Grønnstruktur (§12-7 nr. 1 og 2)

### 5.1. Turveg

Innenfor området kan det opparbeides turveg. Turvegene skal være tilgjengelig for allmennheten.

## 6. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-7 nr.1 og 14)

### 6.1. Kjøreveg

V1 og V2 er private.

### 6.2. Annet veggrunn

Der det ikke er til hinder for funksjonaliteten og vedlikeholdet, skal areal avsatt til annet trafikkareal få en grønn utforming.

### 6.3. Sykkelanlegg

Innenfor området er det tillatt å etablere/opparbeide anlegg for sykkelløyper/pumptrack. Området skal være inngjerdet eller sikret ved terrengtiltak mot veg før brukstillatelse gis.

## 7. Landbruks-, natur- og friluftsmål (§12-7 nr. 2 og 4)

### 7.1. Friluftsmål - Etablering av sykkelløyper

Det tillates med etablering av sykkelløyper innen LNF-områdene. Ved etablering skal det tas hensyn til eksisterende og fremtidig bebyggelse. Ved opparbeiding av sykkelløyper i LNF-område må det i byggesak legges ved situasjonsplan som viser plassering av løypene. Konstruksjoner skal ikke være av en slik art at de kan utgjøre hinder eller fare for skikjørere. Fylling skal maksimalt være på 1 m.

## 8. Hensynssoner (§11-8 bokstav a, c og d)

### 8.1. Båndlegging kulturminne H730

Båndlagt etter kulturminneloven av 1978. Innenfor gjeldende område (H730) ligger et automatisk freda kulturminne. Det må ikke forekomme noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak innenfor denne sonen uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene.

### 8.2. Bevaring kulturmiljø H570

Landskapet (terreng og vegetasjon) innenfor disse sonene skal ivaretas slik det er i dag. Det er ikke lov med ferdsel som kan skade kulturmiljøet eller kulturminnene som inngår i landskapet. Det må ikke forekomme noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak innenfor disse sonene uten løyve fra kulturminnemyndighetene.



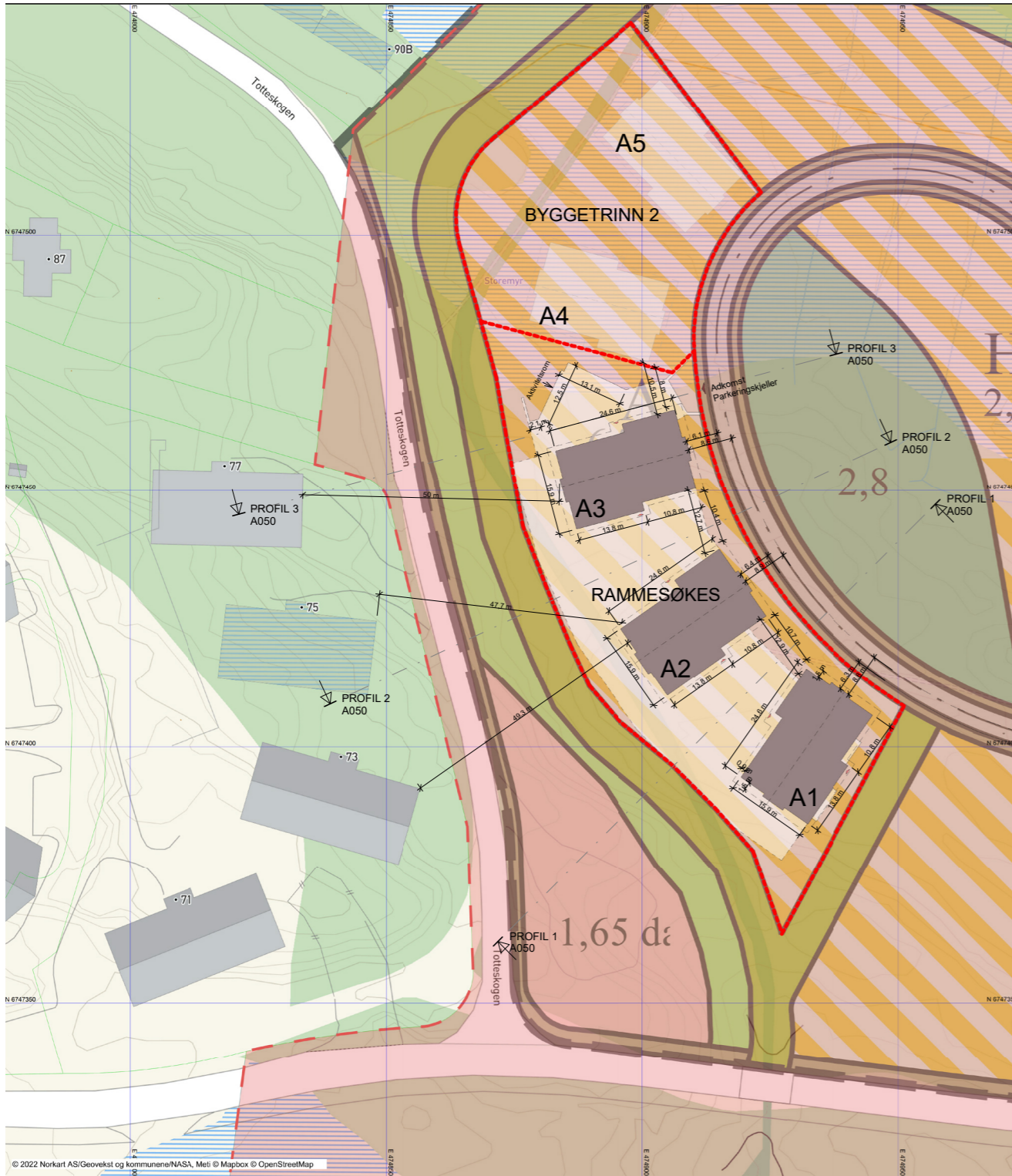


Hemsedal, 69/64

Dato: 18.05.2022

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



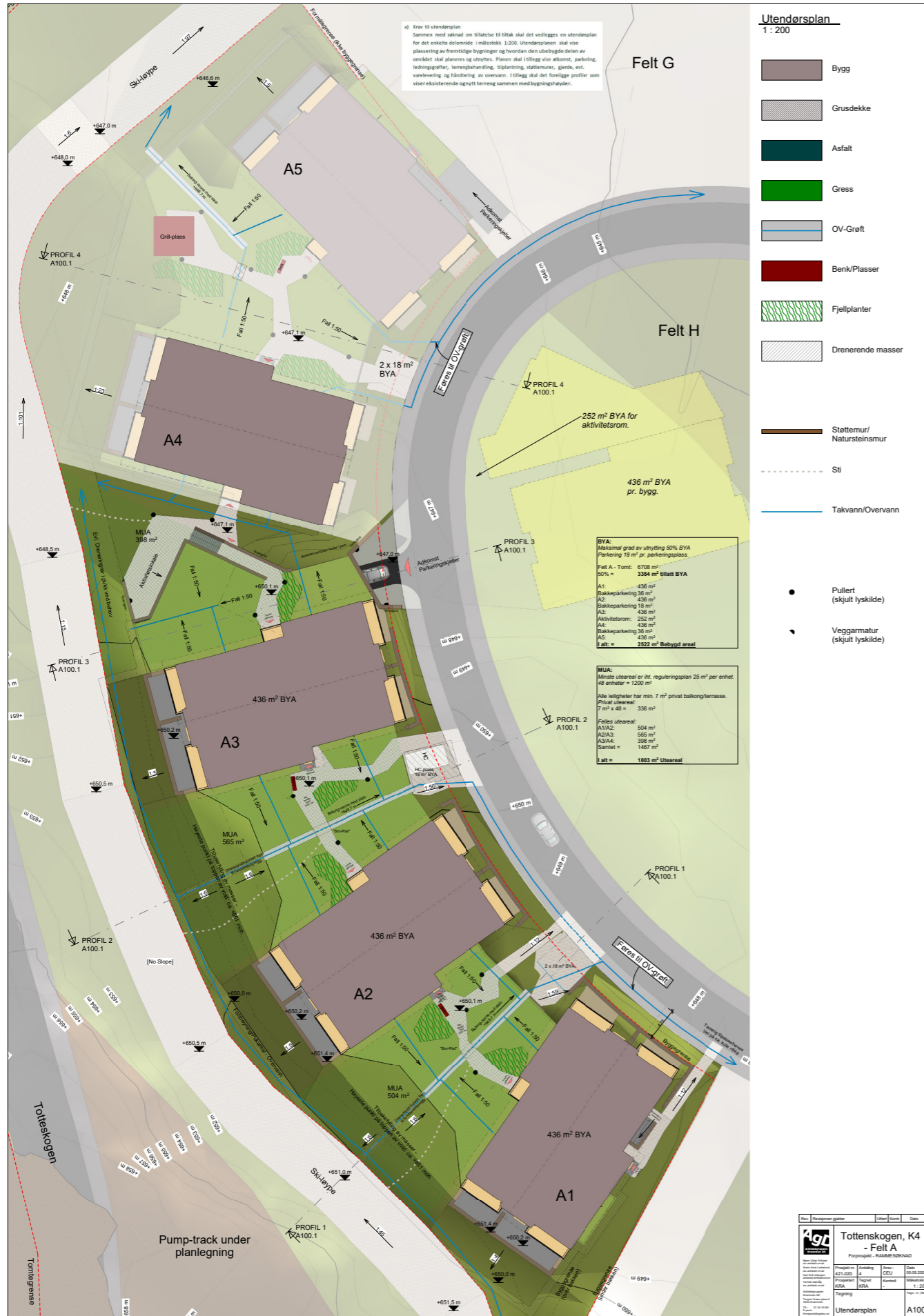
Tegnforklaring

- Reguleringsplan - PBL 2008
- Acqthensyngrens
- Bindlingsgrense nåværende
- Skiløype
- Ukeoppstillingsareal
- Kombinert bebyggelse og anlegg
- Kjøreveg
- Sykkelveg/felt
- Ammen veggrunn - grøntareal
- Turveg
- Filuttsform B
- Angitt hensynsone - bevaring kultu
- Bindingsgrense etter lov om kulturmin
- Felles for reguleringsplan PBL 1985
- Regulerings- og bebyggelsesplaner
- Planens begrensning
- Familiegrens
- Regulert sentferlje
- Avkjørsel
- Abc

- Påskriftsareal
- Påskriftsplantilbeh
- Grunneiendom
- Bakgrunn
- Hjelpelinje fiktiv
- Grens <= 10 cm
- Grens <= 30 cm
- Grens < 500 cm

**SITUASJONSSKISSE**  
 Totteskogen, K4 - Felt A  
 Tiltak inntegnet 25.05.2022  
 Målestokk: 1:500 (A2) / 1:1000 (A4)  
 Arkitektgruppen Drammen AS  
 Kenneth Ramberg Andersen





# Grunnboksutskrift

SIDE 31 TIL 33



**154-22-9000 VISTER/ Hemsedal K4 - Ubekreftet  
grunnboksrapport inkl eiendommens rettigheter**

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom  
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

**NORKART**

Kommune: 3042 HEMSEDAL Data uthentet: 10.10.2022 kl. 13:15  
Grunneiendom: Gnr: 69 Bnr: 64 Oppdatert per: 10.10.2022 kl. 13:15

**Grunnboksinformasjon**

**HJEMMELSOPLYSNINGER**

**Rettighetshavere til eiendomsrett**

[1983/752-1/22](#) **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
09.02.1983  
Vederlag: NOK 0  
KJØPER: Kirkebøen Sverre  
Gjelder denne registerenheten med flere

**HEFTELSE**

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

[1962/2902-1/22](#) **SKJØNN**  
20.12.1962  
Elektriske kraftlinjer  
vedr. Gjuva og Hemsil  
OVERFØRT FRA: 3042-69/5  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[2019/1126496-137/200](#) **\*\* DIVERSE PÅTEGNING**  
25.09.2019 21:00  
Gjelder ikke gnr. 64 bnr. 17

[1966/903816-1/22](#) **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**  
13.05.1966  
Hemsedal kommunale kraftledning  
OVERFØRT FRA: 3042-69/5  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[2003/4471-1/22](#) **JORDSKIFTE**  
09.09.2003  
Sak nr. 7/2001 -6.30 Skadengård  
Gjelder vedtak om eiendomsgrenser, delingsforhold, avløsning  
av beiterett m.m  
OVERFØRT FRA: 3042-69/5  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[2005/893-1/22](#) **BESTEMMELSE OM VEG**  
14.02.2005  
Gjelder reguleringsplan for Totten Utvikling as, felt 1,  
bygeområdene B1-B6  
OVERFØRT FRA: 3042-69/5  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[2011/145454-1/200](#) **JORDSKIFTE**  
22.02.2011  
Jordskiftesak 0630-2010-0001 Gnr. 72 mfl, Hemsedal  
Øvre Buskerud jordskifterett  
OVERFØRT FRA: 3042-69/5  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[2015/221448-2/200](#) **LEIEAVTALE**  
11.03.2015  
LEIETID: 30 År  
FRA DATO: 04.01.2015

LEIE: NOK 0 Pr. År  
RETTIGHETSHAVER: HEMSEDAL IDRETTSLAG  
Org.nr: 976526325  
Bestemmelse om rett til å anlegge skitrase-rulleskiløype  
OVERFØRT FRA: 3042-69/5  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[2020/2096038-1/200](#) **BESTEMMELSE OM VEG**  
11.02.2020 21:00  
RETTIGHETSHAVER: Knr: 3042 Gnr: 70 Bnr: 115  
RETTIGHETSHAVER: Knr: 3042 Gnr: 70 Bnr: 116  
RETTIGHETSHAVER: Knr: 3042 Gnr: 70 Bnr: 117  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[2022/26961-1/200](#) **BESTEMMELSE OM VEG**  
07.01.2022 21:00  
RETTIGHETSHAVER: Knr: 3042 Gnr: 72 Bnr: 199  
Gjelder også for fradelte eiendommer fra gnr. 72 bnr. 199  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

[2022/724006-1/200](#) **PANTEDOKUMENT**  
01.07.2022 21:00  
BELØP: NOK 20.000.000  
PANTHAVER: NORDEA BANK ABP FILIAL I NORGE  
Org.nr: 920058817

[2022/992928-1/200](#) **PANTEDOKUMENT**  
07.09.2022 21:00  
BELØP: NOK 45.000.000  
PANTHAVER: NORDEA BANK ABP FILIAL I NORGE  
Org.nr: 920058817

**GRUNNDATA**

[2017/515785-1/200](#) **REGISTRERING AV GRUNN**  
16.05.2017 10:53  
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: Knr: 3042 Gnr: 69 Bnr: 5  
Elektronisk innsendt

[2019/68039-1/200](#) **REGISTRERING AV GRUNN**  
16.01.2019 13:42  
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: Knr: 3042 Gnr: 69 Bnr: 65  
Elektronisk innsendt

[2020/663664-1/200](#) **OMNUMMERING VED KOMMUNEENDRING**  
01.01.2020 00:00

**RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER**

Ingen rettigheter funnet.

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

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

**UTKAST TIL VEDTEKTER  
FOR  
SAMEIET VISTER 1  
Utkast av 20.10.22**

*I medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017*

*Dette utkastet til vedtektene er bla. bygget på forutsetninger:*

- *At sameiet består av 48 boligseksjoner som kun brukes til fritidsboliger,*
- *At kjelleren under sameiet består dels av sameiets eiendom og anleggseiendom (volumeiendom) «parkeringsseiendommen» hvor sameiet skal leie parkeringsplasser.*

*Endres disse forutsetningene vil det måtte gjøres endringer i disse vedtektene.*

*Utkastet til vedtekter kan uansett endres av utbygger frem til overlevering av første seksjon i sameiet, dersom utbygger finner det hensiktsmessig.*

## Utkast til vedtekter

SIDE 34 TIL 49

### **1 SAMEIETS NAVN, FORMÅL OG ORGANISERING**

Sameiets navn er Sameiet Vister 1 (heretter også «sameiet»). Sameiet består av 48 bruksenheter (heretter også «seksjoner») på eiendommen gnr. 69 bnr. 64/fradelt parsell i Hemsedal kommune i henhold til tinglyst seksjonering. Alle bruksenheter (seksjoner) i sameiet er boligseksjoner som skal brukes til fritidsbolig. I disse vedtekter omtales dette både som «boligseksjon» og «fritidsboligseksjon».

De enkelte bruksenheter i sameiet består av en hoveddel og eventuelle tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Inndelingen i bruksenheter og fellesarealer i sameiet, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av tinglyst seksjonering med vedlegg.

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

Det er særreguleringer i sameiet om fordelingen av vedlikeholdsansvar og kostnadsansvar.

### **2 SEKSJONSEIERNES FAKTISKE DISPOSISJONSRETT OG RETTSLIGE RÅDERETT**

#### **2.1 Seksjonseierens faktiske disposisjonsrett**

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Bruken av bruksenheter og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. På seksjoneringstegningene er det gitt betegnelse på bruken av rommene i boligseksjonene.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

## 2.2 Seksjonseiernes rettslige råderett

Med unntak av de begrensninger som følger av eierseksjonsloven og disse vedtekter, har seksjonseier full rettslig råderett over seksjonen. Seksjonseier kan fritt pantsette, selge og leie ut sin seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

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

Sameiet består kun av fritidsboliger. Eierseksjonslovens begrensning i muligheten til å erverve flere enn to boligseksjoner (ervervsbegrensningen) i § 23, og i muligheten for kortidsutleie av seksjonen i § 24 gjelder derfor ikke for sameiet.

## 2.3 Seksjonens mulighet for parkering

### 2.3.1 Sameiet leier parkeringsplasser i parkeringseiendommen

I kjelleren under sameiet er det etablert en egen anleggseiendom som består av parkeringsarealene i kjelleren («parkeringseiendommen»). Eier av parkeringseiendommen skal selv eller gjennom annet selskap (i felleskap omtales disse som «parkeringsselskapet») drive parkeringsvirksomhet til sameiet og til publikum.

Seksjonenes parkeringsmulighet sikres ved at sameiet i medhold av avtale med parkeringsselskapet («parkeringsleieavtalen»), er forpliktet til å leie et bestemt antall parkeringsplasser i parkeringseiendommen i en gitt leieperiode og med opsjon for sameiet til å kjøpe parkeringseiendommen etter leieperiodens utløp.

Seksjonene skal ha mulighet til å disponere 1, 2 eller flere parkeringsplasser (heretter omtalt som «parkeringsmulighet(er)'). Hvor mange parkeringsmuligheter seksjonen har, følger av en liste styret i sameiet har. Av listen fremgår også det minimumsantall av parkeringsmulighet(er) som skal ligge fast til seksjonen og som ikke kan endres, samt eventuelle ekstra parkeringsmuligheter som seksjonen har og som kan endres. Listen styret har kan ikke endres uten samtykke fra seksjonseier av seksjonen som endringen gjelder.

Retningslinjer for praktiseringen av parkeringsmulighetene følger av parkeringsleieavtalen.

### 2.3.2 Fordelingsnøkkelen for leien sameiet betaler og for eventuell leiereduksjon.

Leien sameiet betaler til parkeringsselskapet i henhold til parkeringsleieavtalen, er en felleskostnad i sameiet. Denne felleskostnaden fordeles ikke etter sameiebrøk, men fordeles mellom seksjonene basert på antall parkeringsmuligheter og hvor hver parkeringsmulighet utgjør én andel av kostnaden. Styret fastsetter beløpet som skal betales for 1. stk.

parkeringsmulighet og det akontobeløp hver seksjon skal betale i felleskostnader for parkeringsmulighet(er), avhengig av antall parkeringsmuligheter seksjonen har iht. styrets liste.

Utleien parkeringsselskapet driver til publikum vil kunne føre til en reduksjon i leien sameiet skal betale parkeringsselskapet. Det er regulert i parkeringsleieavtalen. Dersom publikumsutleien gir sameiet en leiereduksjon, eventuelt ved tilbakebetaling av innbetalt leie (fellesinntekt), fordeles denne mellom seksjonene på samme måte som felleskostnaden (parkeringsleien) som er omtalt i denne vedtektsbestemmelse.

## 3 VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNING

### 3.1 Vedlikeholdsplikten for seksjonseiere av fritidsboligene

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.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i avsnittene ovenfor, men ikke utskifting av:

- Sluk og membran på bad eller balkonger/terrasser
- Vinduer, veranda- og ytterdører til seksjonen.

For boligseksjonene hører utskifting av dette under sameiets vedlikeholdsansvar.

Dersom utskifting av membran og sluk på bad eller balkonger/terrasser i boligseksjonene skjer som følge av en ønsket oppgradering fra seksjonseier og ikke er nødvendig for oppfyllelse av sameiets vedlikeholdsansvar, skal seksjonseier selv bære kostnaden for dette. Det skal søkes styret og/eller årsmøtet før utskiftingen skjer. Styret og/eller årsmøtet kan i den forbindelse stille krav til den som skal gjøre arbeidene, hvordan arbeidene skal gjøres og

hvem som engasjerer vedkommende som skal utføre arbeidene med utskiftingen (dvs. om det er seksjonseier selv eller styret som skal gjøre det).

For boder som er tilleggsdeler i kjellerplan har seksjonseier kun vedlikeholdsansvar for de innvendige deler av sin bod, øvrig vedlikehold knyttet til boder er sameiets ansvar.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

### 3.2 Sameiets vedlikeholdspunkt

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 vedlikeholdspunkt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med disse bestemmelsene og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

### 3.3 Særlig om (garasje)kjelleren og adkomsten til denne

Kjelleren under sameiet består dels av parkeringseiendommen og dels av sameiets eiendom.

I medhold av eierseksjonsloven og vedtektene punkt 3.2 har sameiet i utgangspunktet vedlikeholdsansvaret for de deler av kjelleren som er sameiets eiendom, og bærer kostnadene ved dette. Eier av parkeringseiendommen har i utgangspunktet ansvar for vedlikehold av sin eiendom, og bærer kostnadene ved dette. De konkrete grensene for sameiets eiendom og parkeringseiendommen følger av den tinglyste seksjoneringen av sameiet og tinglyst matrikulering av parkeringseiendommen.

Sameiet og eier av parkeringseiendommen har likevel inngått en egen avtale om dette som er basert på følgende prinsipper:

- Så langt det er mulig skal vedlikeholdsansvaret skilles mellom sameiet og parkeringseiendommen, slik at:
  - sameiet utfører og bærer kostnadene for vedlikehold av bygningskroppen som omslutter sameiets eiendom i garasjekjelleren, dvs. bygningskroppen rundt arealene for boder i garasjekjelleren og fjernvarmeanlegg, inkl. vegger, tak og gulvplan. Det samme gjelder for installasjoner i kjeller som kun knytter seg til sameiets seksjoner, og
  - eier av parkeringseiendommen utfører og bærer kostnadene for vedlikehold av bygningskroppen som omslutter parkeringseiendommen, inkl. vegger, tak og gulvplan. Det samme gjelder for installasjoner i kjeller som kun knytter seg til parkeringseiendommen.
- På bakkeplan over kjelleren har sameiet alene ansvar for vedlikehold av overflaten ned til membran i betongdekket, og dekker selv kostnadene for dette. Vedlikehold av membran anses som vedlikehold av taket i garasjekjelleren som iht. punktene over utføres både av parkeringseiendommen og sameiet avhengig hvor vedlikeholdsbehovet er.
- Kjørebane som er adkomst til parkeringseiendommen er del av sameiets eiendom, og vedlikeholdes av sameiet. Parkeringseiendommen har tinglyst rett til å benytte disse adkomstarealene, og skal være med å dekke kostnadene til vedlikeholdet med 50 %.
- Eventuelt vedlikehold som det etter ovennevnte punkter ikke er mulig å skille ut til enten å gjelde parkeringseiendommen eller å gjelde sameiets eiendom, skal besluttes av sameiet og eier av parkeringseiendommen i felleskap. Oppnås ikke enighet, skal sameiet og eier av parkeringseiendommen hver seg, og for egen regning innhente en autorisert fagkyndigvurdering av behovet for vedlikehold, og det trekkes lodd mellom disse dersom vurderingene er ulike. Kostnadene for slik vedlikehold skal deles likt mellom sameiet og parkeringseiendommen, med mindre det oppnås enighet om annen fordeling.
- Sameiet og eier av parkeringseiendommen plikter å ha samme forsikringssselskap, og dekke egen forsikringspremie.

- Grensene for vedlikeholdsansvar i punktene over skal være i tråd med det sameiet og det parkeringseiendommen forsikrer. Dersom det likevel ikke er tilfelle og et vedlikeholdsbehov kan dekkes av den andres forsikring, skal det gjøres, men eventuell egenandel (forsikringskostnad) dekkes av parten som har vedlikeholdsansvaret.

### 3.4 Erstatning for mangelfullt vedlikehold

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

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

I eierseksjonsloven § 36 er det gitt fellesregler om omfanget av erstatningsansvaret og i § 37 er det gitt regler om krav mot tidligere avtalepart.

## 4 FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

### 4.1 Hva som er felleskostnader i sameiet

Felleskostnader er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Som felleskostnader anses blant annet:

- eiendomsforsikring
- sameiets kostnader til vedlikehold av fellesarealer
- kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorarer
- kostnader forbundet med parkeringsleieavtalen (parkeringsleien)

Eiendomsskatt blir enten fakturert sameiet eller den enkelte seksjonseier. Dersom eiendomsskatten blir fakturert sameiet, viderefakturerer sameiet dette med tilsvarende beløp til seksjonseier.

Kommunale avgifter til vann- og avløp samt renovasjon blir fakturert den enkelte seksjonseier direkte av kommunen og er ingen felleskostnad i sameiet.

### 4.2 Utgangspunktet for fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med mindre annet fremgår av disse vedtekter, fordeles felleskostnader og fellesinntekter mellom seksjonseierne iht. sameiebrøken.

Det er særregler for fordeling av felleskostnaden og den eventuelle fellesinntekten forbundet med parkeringsleieavtalen, jf. disse vedtekter punkt 2.3.

### 4.3 Felleskostnader som skal fordeles med en lik andel på hver seksjon

Grunnkostnaden for tv og bredbånd skal fordeles med en lik andel pr. seksjon.

### 4.4 Energikostnad til varmt forbruksvann og oppvarming av seksjonen

Energikostnaden til varmt forbruksvann og oppvarming av seksjonen betales av seksjonseieren etter målt forbruk.

### 4.5 Innkreving av felleskostnader

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet, slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte seksjonseier for sameiets forpliktelser.

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

## 5 SEKSJONSEIERNES ANSVAR UTAD

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

## 6 PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENES FORPLIKTELSER

For krav mot en seksjonseier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseiere lovbestemt panterett i den aktuelle seksjonseiers seksjon, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet pr. bruksenhet (seksjon) kan ikke overstige et beløp tilsvarende 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet for beslutning om gjennomføring av tvangsdekning. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

## 7 ÅRSMØTET

### 7.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern i årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

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.

### 7.2 Årsmøtet avholdelse og hvem som har rett til å delta

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Styret avgjør hvordan årsmøte skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan fremmes. Fristen kan tidligst løpe fra det tidspunkt seksjonseierne har blitt informerte om hvilke saker årsmøte skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøte ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger system som sikrer at kravene til årsmøte i loven er oppfylte. Systemet må sikre at deltagelse og stemmegiving kan kontrolleres på en trygg måte, og det må brukes en trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakere. Dette avsnittet gjelder også for ekstraordinært årsmøte.

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

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

Styremedlemmer som ikke er seksjonseiere, 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.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

### 7.3 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret skal tilstrebe å sende innkalling 14 dager før avholdelse av årsmøtet. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Dersom et forslag, som etter loven eller vedtektene må besluttes med minst to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

For det ordinære årsmøtet skal styret på forhånd varsle seksjonseierne om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet, skal nevnes i innkallingen til ordinært årsmøte når styret har mottatt krav om det før fristen.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører. Kostnadene til dette dekkes som felleskostnader.

### 7.4 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet

- behandle styrets eventuelle årsberetning,
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår,
- velge styremedlemmer.

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.

Bortsett fra saker som nevnt i ovenfor i pkt. a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne 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 likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

### 7.5 Flertallskrav

#### 7.5.1 Beregning av flertall og opptelling av stemmer

En seksjon gir en stemme. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

#### 7.5.2 Utgangspunktet om alminnelig flertall

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, tas alle beslutninger på årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

#### 7.5.3 Beslutninger som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- 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
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a
- endring av vedtektene.
- 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.

#### 7.5.4 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg

økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak nevnt i foregående avsnitt fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

#### 7.5.5 *Beslutninger som krever enstemmighet*

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 en 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 seksjonseierne

#### 7.5.6 *Beslutninger som krever samtykke fra de det gjelder*

Enkelte beslutninger krever også samtykke fra de seksjonseiere det gjelder. Det gjelder slikt som:

- a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike, jf. eierseksjonsloven § 33
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 24
- c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av disse vedtekter, jf. eierseksjonsloven § 29

### 7.6 **Inhabilitet på årsmøtet**

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 (salgspålegg) og 39 (tvangsfravikelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

### 7.7 **Møteledelse og protokoll**

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én

seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

## 8 **STYRE**

### 8.1 **Plikt til å ha styre og valg av dette**

Sameiet skal ha et styre som består av 3 eller 5 medlemmer. Det kan også velges inntil 2 varamedlemmer. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratrukke seg før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratrukke seg.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

### 8.2 **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 vedtak i årsmøtet.

### 8.3 **Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern for styrets beslutninger og regler om inhabilitet ved styrebehandlingen**

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.

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 seksjonseierens bekostning.

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.

### 8.4 **Styremøter**

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller eventuell forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

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.

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

## **9 STYRETS REPRESENTASJONSADGANG OG ANSVAR. HVEM SOM FORPLIKTER SAMEIET UTAD**

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

Seksjonseierne forpliktes utad ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

## **10 REGNSKAP OG REVISJON**

Sameiet skal ha revisor som velges av årsmøtet med alminnelig flertall og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

## **11 FORRETNINGSFØRER**

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfylder sine plikter, samt å avslutte engasjementet. For øvrig vises det til eierseksjonsloven § 61.

## **12 FORSIKRING**

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Fritidsboligseksjonene er ansvarlig for egen innboforsikring. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte.

## **13 SÆRLIGE BESTEMMELSER OM BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

Alle tiltak på sameiets fellesarealer (dvs. bygningskroppen og fellesarealer ute) må godkjennes av styret eller årsmøtet. Det samme gjelder et hvert tiltak som påvirker sameiets fasade. Det er forbudt å gjøre slike tiltak uten forutgående samtykke fra styret eller årsmøtet.

Dette innebærer at seksjonseier må søke styret eventuelt årsmøtet om oppsetting eller endring av slik som; varmpumpe, markiser, utvendig solavskjerming, levegger, skjermtak, rekkverk, antenner, gulvbelegg på balkong og takterrasser, farger på fasadevegger, og beplantning på bakkeplan.

Godkjennes søknaden, har seksjonseier plikt til å bekoste arbeidene/tiltaket og ha vedlikeholdsansvaret for dette og plikt til å forsikre dette så lenge tiltaket ikke inngår i sameiets forsikring. Hvis tiltaket som omsøkes, inngår i sameiets forsikring, men fører til høyere forsikringspremie, skal seksjonseieren som søker, betale denne merkostnaden for forsikring alene. Seksjonseier vil også være ansvarlig for eventuelle skader arbeidene/tiltaket som godkjennes fører til på fellesarealer, bruksenheter eller andres eiendeler.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes/omsøkes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

## **14 SÆRLIGE BESTEMMELSER – SKADER PÅ BETONGFUNDAMENTET**

På uteareal som ligger på betongfundamentet (taket) til underliggende kjeller bestående av sameiets eiendom og parkeringseiendommen, må det ikke iverksettes byggetiltak/oppføres eller plasseres installasjoner som kan medføre skader på membranen m.m. i form av lekkasjer mv. i underliggende kjeller.

De respektive seksjonseierne er ene og alene ansvarlig for eventuelle skader på membran som skyldes de respektive seksjonseierens bruk. Utbedring av slike skader skal ene og alene dekkes av den skadevoldende seksjonseier. Dette gjelder også følgeskader som for eksempel lekkasjer inn i underliggende kjeller. Sameiet og eieren av parkeringseiendommen i kjelleren har rett til å overprøve valg av skadeutbedringsløsning, basert på uttalelse/rapport fra en sakkyndig, dersom den løsning seksjonseier velger, ikke er i overensstemmelse med anbefalte løsninger fra sakkyndig.

Tilsvarende gjelder for skader som skyldes sameiet sin bruk av felles uteareal på betongdekket til underliggende kjeller. Sameiet er da ansvarlig for eventuelle skader på membran som skyldes denne bruken. Eieren av parkeringseiendommen av har da rett til å overprøve valg av skadeutbedringsløsning, basert på uttalelse/rapport fra en sakkyndig, dersom den løsning sameiet velger, ikke er i overensstemmelse med anbefalte løsninger fra sakkyndig.

Nærværende vedtektsbestemmelser kan ikke endres av sameiet uten etter samtykke fra hjemmelshaver til parkeringseiendommen. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran.



## 15 SEKSJONSEIERNES BIDRAG TIL FELLES VEIER OG FELLESINFRATRUKTUR, SAMT LØYPEBIDRAG OG EVENTUELLE ANDRE FELLES «GODER» FOR OMRÅDET

Seksjonene plikter iht. nærmere avtale og tinglyste erklæringer å betale et bidrag til felles veier, fellesinfrastruktur samt løypebidrag og eventuelle andre felles goder for området.

Dersom kostnaden faktureres sameiet skal kostnaden fordeles med en lik andel på hver seksjon.

## 16 PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

## 17 MIDLERTIDIGE BESTEMMELSER – TRINNVIS UTBYGGING

Så lenge utbyggingen på eiendommen pågår (i byggetiden for den gjenstående utbyggingen på eiendommen) gjelder følgende bestemmelser i stedet for og i tillegg til det som ellers fremkommer av disse vedtekter:

- Utbygger («sett inn selskapsnavn» eller dennes rettsetterfølger) har rett til å benytte fellesarealet på eiendommen til sin anleggsvirksomhet til adkomst, lager- og riggplass og andre behov som utbygger finner tjenlig i forbindelse med gjennomføringen/slutføringen av byggeprosjektet. Dette innebærer også retten til alene å ta beslutninger om disponering av eiendommen i byggeperioden, herunder foreta de tilpasninger og endringer som anses nødvendige.
- Sameiet/seksjonseierne er kjent med og aksepterer at det i byggeprosessen helt fram til utbyggingen er ferdig vil foregå byggearbeider som vil kunne medføre ulemper i form av støy, støv, anleggstrafikk mv., og kan ikke kreve noen form for økonomisk kompensasjon for slike ulemper av utbygger.
- Dersom utbygger overlater den videre gjennomføringen/slutføringen av utbyggingsprosjektet til andre, trer vedkommende inn i utbygger sine rettigheter og forpliktelser etter disse vedtekter.
- Sameiet/seksjonseierne er også ellers forpliktet til i utbyggingsfasen/slutføringsfasen å yte nødvendig medvirkning til en helhetlig utbygging i tråd med de foreliggende planer og godkjenninger for dette byggeprosjektet.

Fra sameiet er i drift, svarer utbygger (selger) i utgangspunktet for felleskostnader for boligseksjoner som er opprettet (dvs. seksjonert), men som ikke er overlevert til kjøper.

Utbygger forbeholder seg likevel retten til å ikke betale felleskostnader for seksjoner som ikke er overlevert til kjøper. Utbyggers rett gjelder kun for hele leilighetsbygg, på den måte at utbygger må betale felleskostnader for seksjoner i som ligger i leilighetsbygg hvor minst en seksjon er overtatt av kjøper.

Nærværende vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten etter samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølgere. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran.

## 18 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran. For øvrig gjelder eierseksjonsloven og utfyller disse vedtekter.

\*\*\*

# Kjøpekontrakt

SIDE 50 TIL 58

## Eierseksjon under oppføring VISTER Bygg A3

Oppdrag:  
Formidling:

### Mellom

**Totteskogen Prosjekt AS, org.nr.: 929 162 277**

**Adresse:** Høvleriveien 34, 3560 Hemsedal

**Mob:** 90 50 86 28

heretter kalt selgeren, og

heretter kalt kjøper, er i dag inngått følgende kontrakt.

### Selger overdrar til Kjøper:

Eierseksjonsnr. (ikke tildelt p.t.) på eiendommen gnr. 69, bnr. 64 i Hemsedal kommune. Hver seksjon vil bestå av en sameieandel i henhold til oppdelingsbe-  
gjæringen.

### Kontraktobjektet er bestående av:

- leilighet nr.
- tilhørende balkong/terrasse der dette fremgår av tegning.
- bruksrett til sportsbod i fellesareal (plassering tildeles ved overtakelse)
- felles bruksrett til eierseksjonssameiets utvendige og innvendige fellesarealer.
- leie av garasje plass \_\_\_\_ stk.

Boligseksjonene i sameiet som etableres, skal brukes som fritidsboliger. Ovennevnte kontraktobjekt benevnes i fortsettelsen som "Boligen".

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

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

Det vil inngås en egen kontrakt for garasjeplassen.

Eiendommen vil bli seksjonert og seksjonsnummer tildelt, jf. punkt 8. Utbygger tar forbehold om antall boligseksjoner i eierseksjonssameiet og om tidspunkt for endelig seksjoneringsvedtak jf. punkt 14. Selger forbeholder seg retten til å omdisponere areal eller endre boligsammensetningen (f.eks. ved at boliger slås sammen eller deles).

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

## 1. Kjøpesum

Kjøpesummen for Boligen utgjør inkl. leie av \_\_\_\_ antall garasje plass kr: \_\_\_\_\_,-

**Total kjøpesum kr:** \_\_\_\_\_,-

Betalingsplan:

1.1 10 % av kjøpesummen forfaller til betaling 7 dager etter garantistillelse av § 12 (se punkt 5)  
Kr \_\_\_\_\_,-

1.2 Sluttoppgjør innen overtakelse, jf. pkt. 4 og 9  
Kr \_\_\_\_\_,-

**Til sammen kr:** \_\_\_\_\_,-

Kjøpesummen er fast og ikke gjenstand for regulering, foruten tilvalg og endringsbestillinger, se punkt 8.

## 2. Omkostninger

I tillegg til kjøpesummen må Kjøper uoppfordret betale til megler følgende omkostninger samtidig med sluttoppgjøret.

**Kjøpesum og omkostninger \_\_\_\_\_ Beløp \_\_\_\_\_**

Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysingstidspunktet for den enkelte seksjon. Avgiftsgrunnlaget er NOK 6.541,- pr. kvm BRA for Boligen. Det tas forbehold om endring av dokumentavgiften på tinglysingstidspunktet.

Tinglysingsgebyr og attestgebyr beløper seg til kr 784,50,- for hvert panterettsdokument Kjøper må la tinglyse på eiendommen i forbindelse med etablering av lån. Det tas forbehold om endringer i ovenstående avgifter/gebyrer.

### 3. Forbehold fra Selger

Selgers forbehold ble løftet 03.03.2023 og prosjektets fremdrift er som anslått i punkt 9.

På bakgrunn av usikkerhet rundt krigssituasjonen i Europa gjøres det oppmerksom på at forsinkelser på leveranser m.m. kan oppstå. Dette vil kunne gi utbygger rett på fristforlengelse iht. til bestemmelse i buofl. §11. Kjøper vil holdes løpende orientert om status i prosjektet.

### 4. Oppgjør

Alle innbetalinger skjer til PrivatMegleren Soria Moria AS, heretter kalt megler, klientkonto nr. 6001.05.07238, merket med KID-kode

Oppgjøret foretas av Noroppgjør AS, PB 3871 Ullevål Stadion, 0805 Oslo.

Mail: [overtagelse@noroppgjor.no](mailto:overtagelse@noroppgjor.no)

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

Beløpene som til sammen utgjør 10 % av Kjøpesummen (20% for profesjonelle kjøpere), og som skal være betalt straks byggestart er vedtatt, skal være såkalt fri egenkapital, dvs. at det ikke kan være knyttet noen vilkår eller forbehold til innbetalingen av pengene utover de som følger av nærværende kontrakt.

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

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

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes 6 uker eller mer, betraktes oversittelsen som vesentlig kontraktsbrudd, som gir Selgeren rett til å heve kjøpet etter buofl. § 57.

Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 (tvangsfullbyrdelsesloven) § 13-2, 3. ledd bokstav e).

Selgeren har ved vesentlig mislighold fra Kjøper som gir rett til å heve kontrakten, rett til å få dekket sitt dokumenterte tap og dokumenterte påførte kostnader gjennom dekningsvalg.

Ved avbestilling reguleres erstatningen av bustadoppføringslova § 53, slik at Selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap ved Kjøpers avbestilling. 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. Avbestilling før vedtak om byggestart er avtalt å være 25 % av kjøpesummen.

Ved kontraktsbrudd/avbestilling fra Kjøpers side, vil Selger holde Kjøper ansvarlig for økonomiske tap og merkostnader som følge av hevingen. Påbegynte endringsarbeider må betales i sin helhet.

Selger kan ikke disponere over delinnbetalingen før det har blitt stilt bankgaranti til kjøper jf. bustadoppføringslova § 47. Kjøper kan kreve at Megler dokumenterer at slik sikkerhet er stilt før beløpet utbetales. Dersom slik bankgaranti ikke blir stilt, skal delinnbetaling(er) bli stående på meglers klientkonto inntil kjøpet er tinglyst og sluttoppgjør finner sted. Renter opptjent på klientkonto tilfaller Kjøper frem til garanti jf. § 47 er stilt, eller kjøpet er tinglyst, forutsatt at de overstiger 1/2 R.

Kjøper og Selger samtykker til at sluttoppgjør kan foretas før kjøpet er tinglyst mot fremlagt § 47 garanti tilsvarende hele kjøpesummen.

Selger tar forbehold om å heve avtalen ved forsinket betaling selv om Kjøper har overtatt Boligen og/eller er registrert som eier i grunnboken.

### 5. Sikkerhetsstillelse (garanti)

Det stilles garanti på 3 % av kjøpesummen som gjelder frem til overtakelsen, og garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen for reklamasjonsperioden på fem år etter overtakelsen, jf. buofl. § 12. Unntatt fra dette er dersom Kjøper er å anse som profesjonell part/næringsdrivende; da stilles det ikke garanti.

Garanti skal stilles etter aksept av bud. Dersom selger ønsker å få utbetalt beløp innbetalt av Kjøper stilles det garanti etter buofl. § 47.

### 6. Heftelser

Selger har utstedt et pantedokument til PrivatMegleren Soria Moria som lyder på samlet kjøpesum for det første salgstrinnet. Pantedokumentet inneholder også urådighetserklæring som hindrer at det kan tinglyses nye, frivillige heftelser på eiendommen uten meglers samtykke. Pantedokumentet tinglyses som en heftelse på eiendommen, og tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter kjøpekontrakten. Megler skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og kjøpet er tinglyst i avtalt stand. Kjøper er gjort kjent med at dette kan ta noe tid. Utbygger har rett til å tinglyse flere slike pantedokumenter med urådighetserklæring i forbindelse med lansering av fremtidige salgstrinn.

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

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

### Tinglyste forpliktelser og rettigheter:

Utklipp fra grunnboksutskrift datert 10.10.22/ heftelser

#### 1962/2902-1/22 SKJØNN TINGLYST

20.12.1962

Elektriske kraftlinjer

vedr. Gjuva og Hemsil

OVERFØRT FRA: 3042-69/5

Gjelder denne registerenheten med flere

#### 2019/1126496-137/200 DIVERSE PÅTEGNING TINGLYST

25.09.2019 21:00

Gjelder ikke gnr. 64 bnr. 17

#### 1966/903816-1/22 ELEKTRISKE KRAFTLINJER TINGLYST

13.05.1966

Hemsedal kommunale kraftledning

OVERFØRT FRA: 3042-69/5

Gjelder denne registerenheten med flere

#### 2003/4471-1/22 JORDSKIFTE TINGLYST

09.09.2003

Sak nr. 7/2001 -6.30 Skadengård

Gjelder vedtak om eiendomsgrenser, delingsforhold, avløsning

av beiterett m.m

OVERFØRT FRA: 3042-69/5

Gjelder denne registerenheten med flere

#### 2005/893-1/22 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST

14.02.2005

Gjelder reguleringsplan for Totten Utvikling as, felt 1, byggeområdene B1-B6

OVERFØRT FRA: 3042-69/5

Gjelder denne registerenheten med flere

#### 2011/145454-1/200 JORDSKIFTE TINGLYST

22.02.2011

Jordskiftesak 0630-2010-0001 Gnr. 72 mfl, Hemsedal

Øvre Buskerud jordskifterett

OVERFØRT FRA: 3042-69/5

Gjelder denne registerenheten med flere

#### 2015/221448-2/200 LEIEAVTALE TINGLYST

11.03.2015

LEIETID: 30 År

FRA DATO: 04.01.2015

LEIE: NOK 0 Pr. År

RETTIGHETSHAVER:HEMSEDAL IDRETTSLAG

Org.nr: 976526325

Bestemmelse om rett til å anlegge skitrase-rulleskiløype

OVERFØRT FRA: 3042-69/5

Gjelder denne registerenheten med flere

#### 2020/2096038-1/200 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST

11.02.2020 21:00

:Knr:3042 Gnr:70 Bnr:115

:Knr:3042 Gnr:70 Bnr:116

:Knr:3042 Gnr:70 Bnr:117

Gjelder denne registerenheten med flere

#### 2022/26961-1/200 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST

07.01.2022 21:00

:Knr:3042 Gnr:72 Bnr:199

Gjelder også for fradelte eiendommer fra gnr. 72 bnr. 199

Gjelder denne registerenheten med flere

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

Kjøperen kan ikke motsette seg eller kreve prisavtale/erstatning for tinglysning av nødvendige erklæringer/bestemmelser knyttet til gjennomføringen av prosjektet herunder nødvendige rettigheter og forpliktelser for bruk av parkeringsgarasjen

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

## 7. Tinglysing

Hjemmelshaver til eiendommen gnr. 69, bnr. 64 i Hemsedal kommune er Sverre Kirkebøen.

Skjøtet i undertegnet stand oppbevares hos megler som foretar tinglysning når Kjøperen har innbetalt fullt oppgjør inkl. omkostninger (jf. pkt. 1, 2 og 4).

All tinglysning av dokumenter på Boligen skal foretas av PrivatMegleren Soria Moria. Dokumenter som skal tinglyses, må snarest overleveres PrivatMegleren Soria Moria i undertegnet og bevitnet stand. Kjøper og Selger gir PrivatMegleren Soria Moria fullmakt til å påføre eiendomsbetegnelse i skjøtet før dette sendes inn for tinglysing.

## 8. Endringer og tilleggsarbeider

Selger utarbeider en tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider.

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

Mot sikkerhet fra selgeren etter buofl. § 47 kan Selgeren kreve at Kjøper betaler forskudd for vederlag for endringer eller tilleggsarbeider. Alternativt kan Selger kreve at Kjøper stiller sikkerhet for betaling av

endrings- og tilleggsarbeider. Kjøperen skal i alle fall innbetale tilleggsvederlag til meglers klientkonto før overtakelse.

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

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

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

## 9. Overtakelse/ferdigbefaring

Oppstart av gravearbeider ble igangsatt 01.08.2022. Overtagelse av Bygg A3 er i perioden 1. kvartal 2024. Selger skal med minst 3 måneders varsel angi overtakelsesmåneden til kjøper innen den første måneden for varslet intervall. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 6 ukers varsel.

Selger kan kreve overtakelse inntil 4 måneder før den opprinnelige ferdigstillelsesdatoen. Selger skal i så fall skriftlig varsle om dette minimum 2 måneder før den nye overtakelsesdatoen. Ved forsinkelse beregnes det dagmulkt fra den nye overtakelsesdatoen.

Endringer i fremdrift pga. kjøpers endrings- eller tilleggsbestilling skal varsles kjøperen umiddelbart.

Selgeren skal innen rimelig tid varsle forbruker dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse.

Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i buofl. § 11 er oppfylt.

Dersom Selgeren er forsinket i henhold til bustadoppføringslova § 17, kan Kjøper etter lovens kapittel 3 kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve kjøpekontrakten.

Ca. 14 dager, men minimum 7 dager, før overtakelsen kan Selger innkalle til en forhånds-/ferdigbefaring hvor det føres protokoll.

Kjøper kan kun nekte overtakelse dersom Boligen på overtakelsestidspunktet har vesentlige feil eller

mangler. Overtakelse kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider, herunder på utomhus- og fellesarealer, dog skal ikke arbeidene være til hinder for at hele seksjonen kan bebos. Det skal foreligge ferdigattest, alternativt midlertidig brukstillatelse ved overtakelse. Kjøper plikter å overta boligen selv om seksjoneringsvedtaket ikke er tinglyst.

Ved forsinket overlevering kan Kjøper kreve at Selger betaler dagmulkt til Kjøper tilsvarende 0,75 promille av kjøpesummen, jf. bustadoppføringslova § 18. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager. Dersom megler skal avregne dagmulkt må et eventuelt krav om dagmulkt meldes Selger, med kopi til megler før overtakelse, eller senest i overtakelsesprotokoll. Dette begrenser ikke Kjøpers rettigheter iht. bustadoppføringslova. Dersom Selger er forsinket iht. bustadoppføringslova § 17, kan Kjøper etter lovens kapittel 3 også kreve å holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen.

Dagmulkt og/eller erstatning som følge av forsinkelse kan settes ned dersom det ut fra omfanget av arbeidet, størrelsen av tapet og forholdene ellers ville være urimelig.

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

På overtakelsesdagen skal partene sammen gjennomgå Boligen og undertegne en overtakelsesprotokoll. Kjøperen er forpliktet til, under befaringen, å fremme eventuelle reklamasjoner på synlige feil eller mangler. Reklamasjoner, samt Selgerens standpunkt til disse, skal protokolleres og protokollen deretter signeres. Selgeren forplikter seg til innen rimelig tid å utbedre alle kjente feil eller mangler.

Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflater kan ikke påberopes av Kjøper etter overtakelse.

Reklamasjoner må meldes skriftlig til Selger og så snart som mulig etter at mangelen er oppdaget. Ved mangler som har forårsaket eller kan forårsake skader på Boligen, har Kjøper plikt til å begrense skadeomfanget inntil mangelen kan utbedres. Dersom det foreligger en mangel iht. bustadoppføringslova, kan Kjøper etter lovens kapittel 4 holde igjen vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen.

Kjøper mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom han ikke varsler Selger om mangel innen

rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn fem år etter overtakelsen, med mindre Selger har påtatt seg å svare for mangler i lengre tid.

Dersom det er feil eller mangler, har Kjøper rett til å holde tilbake deler av kjøpesummen tilsvarende utbedringskostnaden som mangelen/feilen måtte utgjøre, jf. bustadoppføringslova § 31. Dette må protokolleres i overtakelsesprotokollen og samtidig meddeles megler skriftlig, eller gis som en instruks før hjemmelsoverføring. Kjøper har jf. bustadoppføringslova § 49 annet ledd, deponeringsrett for omtvistet beløp, og kan etter bustadoppføringslova § 49 første ledd ved deponering likevel kreve overtakelse og hjemmelsoverføring. Selger kan etter forsinkelsesrenteloven kreve forsinkelsesrente av Kjøperen for beløp som er uberettiget/for mye deponert. Hvis det konstateres mangler som det faller uforholdsmessig kostbart å utbedre i forhold til den betydning mangelen har for Boligens bruksverdi, har Selgeren rett til å gi Kjøperen prisavslag i stedet for å foreta utbedringer.

Hvis Kjøperen ikke gjør gjeldende reklamasjoner anses Boligen som godkjent.

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

Risikoen går over på Kjøperen når han har overtatt bruken av Boligen. Overtar Kjøperen ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunkt da han kunne ha fått overta bruken.

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til Boligen ved overtakelsesbefaringen, såfremt sluttoppgjør jf. punkt 1, 2 og 3 er bekreftet innbetalt, eventuelt deponert.

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

Ved overtakelse skal Boligen leveres fra Selger i byggerengjort stand.

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

## 10. Forsikring

Kjøperen må selv tegne egen innboforsikring for Boligen fra overtakelsesdagen. Fullverdiforsikring for eiendommen/eierseksjonssameiet vil bli tegnet gjennom eierseksjonssameiet/forretningsfører.

## 11. Meglers rett til å stanse gjennomføringen av en transaksjon

I henhold til lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet.

Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av lov om straff av 20. mai 2005 nr. 28 (straffeloven) § 131 - § 136 kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

## 12. Boligen

Boligen leveres som angitt i leveransebeskrivelse, kontraktstegninger, salgsoppgave, mv. som Kjøper er gjort kjent med og som er en del av denne kontrakt, jf. punkt 16.

I nye bygg vil det normalt oppstå svinriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

Ca. 1 år etter at Boligen er overlevert, vil Selgeren foreta kontrollbefaring og deretter utføre eventuelle justeringer og etterarbeider snarest mulig, ifølge protokoll som settes opp ved befaring.

## 13. Tomten og utomhusarbeider

Avhengig av årstiden kan ferdigstillelse av utomhusarealene bli utført etter overtakelse av leilighetene. Selger forplikter seg til å gjøre ferdig utomhusareal som naturlig tilhører de respektive byggene som overleveres så snart som mulig etter at bebyggelsen/feltet er ferdig utbygget. Blir ferdigstillelse på høsten

er det naturlig at beplantning og plen blir ferdigstilt våren etter. I så fall vil kjøper ha rett til å holde tilbake en forholdsmessig andel av kjøpesummen for uferdig utomhusareal pr. overtakelsen.

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

Selger forplikter seg til å gjøre ferdig disse så snart som mulig etter at bebyggelsen/prosjektet er ferdig utbygget. Fellesarealene overtas formelt når man overtar boligen. Styret vil ha fullmakt til å gå ferdigbefaring av fellesarealene samt fullmakt til å frigi eventuelt tilbakeholdt beløp som tjener som sikkerhet for uferdig arbeid.

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

## 14. Eierseksjonssameiet

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

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

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

Parkeringskjelleren kan bli utskilt som eget gnr/bnr (anleggseiendom). I så fall vil hvert boligsameie og evt. hver boligseksjonseier eie en ideell andel (brøkdell) av parkeringskjelleren. Hvis slik anleggseiendom opprettes, fastsetter selger vedtekter for denne eiendommen,

med bestemmelser om bruk, fordeling av kostnader etc. Slike vedtekter vil være bindende for bolig-sameiene og alle seksjonseierne.

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

Kjøper er innforstått med at eierseksjonssameiets styre valgt på ekstraordinært årsmøte overtar andel fellesareal på vegne av Kjøper. Kjøper gir ved underskrift på denne kontrakt styret fullmakt til å overta fellesarealer. Fullmakten innebærer også en rett for styret til å beslutte eventuelt tilbakehold/deponering for ikke fullførte eller mangelfulle arbeider på fellesarealene. Overtakelsesforretning for fellesarealene kan gjennomføres før overtakelsesforretning for de enkelte seksjoner.

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

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

## 15. Særlige Bestemmelser

Da prosjektet fortsatt er i en prosjekteringsfase, er alle opplysninger i teknisk beskrivelse gitt med forbehold om rett til, uten forutgående varsel, å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige. Eksempelvis pga. offentlige pålegg, byggesakskrav og lignende, uten at den planlagte generelle standarden forringes i nevneverdig grad.

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

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

Det tas forbehold om justeringer og endringer av

fasader og utomhusplanen. Selger tar forbehold om eiendommens størrelse og endelige grenser inntil evt. kart- og delingsforretninger gjennomført. Det tas videre forbehold om justering av eiendomsgrenser for eiendommen ved fradeling på bakgrunn av eventuelle krav fra offentlige myndigheter.

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

Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører eierseksjonssameiet, naboforhold, forhold pålagt av myndighetene eller liknende nødvendige erklæringer.

Det tas forbehold om endringer av størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlig myndighet.

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av Selger. Dersom transport godkjennes, påløper et gebyr til selger på kr 50.000, - Denne sum kan trekkes av Kjøpers eventuelle innbetalinger. Det forutsettes at skjøttet tinglyses i kjøpers navn iht. kjøpekontrakten. Ved endring av hjemmelsforhold internt i familien før overtakelse påløper et gebyr på Kr 30.000 inkl. mva. til selger. Endring krever selgers samtykke.

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

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

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

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

Kjøper plikter å gi den nødvendige medvirkning til at endrede planer kan gjennomføres, herunder medvirkning til eventuell deling og reseksjonering.

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

## 16. Kontraktdokumenter/Bilag

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

- Kontraktstegning
- Prospekt med meglers salgsoppgave
- Leveransebeskrivelse
- Utomhusplan
- Utkast til vedtekter
- Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser
- Grunnboksutskrift datert 10.10.2022
- Utskrift av tinglyste erklæringer

Inneholder noen av kontraktdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre skal dokumentene gjelde i ovennevnte rekkefølge. Tilleggsavtaler til denne kjøpekontrakt som er datert etter denne kjøpekontrakten gjelder foran kjøpekontrakten.

Denne kontrakt er utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett beror hos megler.

---

Sted, dato

---

Som selger:

For Totteskogen Prosjekt AS  
v/ Torger Terum

---

Sted, dato

---

Som kjøper:



