VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVE OG KONTRAKT

HEIMTUN
Lev urbant på Straume

Kjøper har fått fremlagt og gjort seg godt kjent med følgende vedlegg som inngår i avtalegrunnlaget:

1. Prisliste (eget vedlegg)

2. Salgsoppgave (eget vedlegg), som inkluderer:
- Eiendommen fra A til Å
- Romskjema
- Leveransebeskrivelse
- Etasjetegninger
- Landskapsplan/Utomhusplan

3. Plantegning for den enkelte bolig (eget vedlegg)

4. Dette vedlegget til salgsoppgave og kontrakt, som inneholder:
- Utkast sameievedtekter
- Utkast budsjett
- Utkast garasjevedtekter
- Standard kjøpekontrakt for prosjektet
- Reguleringsplan m/bestemmelser
- Matrikkelkart
- Grunnboksutskrift og kopi av tinglyste heftelser

For bustadoppføringslova, se lovtekst på lovdata.no

Dette dokumentet er sist oppdatert 04.11.2026

DNB Eiendom
Nybygg

Utkast sameievedtekter og budsjett

02.11.2026

UTKAST TIL

V E D T E K T E R

for

Sameiet Heimtun

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

Innledende bestemmelser

1-1 Navn
Sameiets navn er Sameiet Heimtun.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet er et kombinert sameie bestående av 73 boligseksjoner og 1 næringsseksjon, hvor næringsseksjonen utgjør garasjesameiet, på eiendommen gnr. 35, bnr. 357 i Øygarden kommune. Sameiet betjenes av en energisentral. med tilhørende varmepumper og geobrønner. Energianlegget kan være eid av et eksternt energiselskap. Utbygger kan på vegne av sameiet inngå energileveranseavtale med energiselskapet før overtakelse. Avtalen regulerer leveransen av varme og andre energitjenester og er bindende for sameiet og seksjonseierne i samsvar med dens vilkår.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler kan bestå av boder og privat uteareal.

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

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

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

2. Rettslig

disposisjonsrett 2-1

Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.
(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende
(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.
(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

3-2 .Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets

parkeringsplasser 4-1

Organisering

Parkeringsplasser i U1 organiseres i egen næringsseksjon. Hver parkeringsplass utgjør en ideell andel i seksjonen som er et eget sameie etter sameieloven.

Styret i eiersesjonssameiet ivaretar daglig drift og vedlikehold av seksjonen og utgjør styret også i garasjessameiet, med mindre sameierne i garasjeseksjonenen velger noe annet.

.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
(1) Parkeringsplass kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Seksjonseier må sørge for tinglysing

(2) Utleie av parkeringsplasser kan bare skje til andre sameiere/beboere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Vedlikehold
Garasjesameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

4-4 Felleskostnader
Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom eierne i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- adminstrasjon
- Vann og avløp
- andre kostnader

Plikten til å delta i dekning av felleskostnader inntrer først når parkeringsplassen er ervervet og overlevert fra utbygger til eieren av en ferdigstilt boligseksjon med brukstillatelse i sameiet.

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

5. Særskilt om energisentralen dersom utbygger inngår avtale med eksternt energiselskap

Det er etablert en energisentral med tilhørende varmepumper, geobrønner, rørføringer og øvrig infrastruktur i sameiets bygningsmasse og grunn (samlet benevnt «energisentralen»).

Eier av energisentralen, eller deres rettsetterfølgere, er gitt eksklusiv og vederlagsfri bruksrett til å ha varmesentralen, rørføringer og øvrig infrastruktur på sameiets eiendom for å levere energi for oppvarming, varmt tappevann.

Ovennevnte rettigheter er en forutsetning for leveransevilkårene eieren av energisentralen kan tilby. Sameiet har rett og plikt til å kjøpe varme fra denne energisentralen. De nærmere leveransevilkår som pris, ansvarsforhold, skjæringspunktet for vedlikehold, m.m., fremgår av energileveranseavtalen som inngås. Sameiet har muligheten til å kjøpe energisentralen med alle tilhørende rettigheter.

Den som til enhver tid er eier av energisentralen skal for egen regning dekke drifts – og vedlikeholdskostnader knyttet til energisentralen og tilhørende infrastruktur, og skjæringspunktet for drift og vedlikehold mot borettslagets/sameiets ansvar er nærmere angitt i energileveranseavtalen som inngås.

Sameiet og seksjonseierne skal gi eier av energisentralen eller den denne bemyndiger, tilgang for kontroll, ettersyn, og nødvendig vedlikehold og reparasjoner på energisentralens infrastruktur.

Endring av nærværende vedtektsbestemmelse krever samtykke fra eier av energisentralen. Alle de beskrevne rettighetene kan tinglyses i samtlige av borettslagets/sameiets eiendommer. Kostnader i forbindelse med eventuell tinglysing bæres av eier av energisentralen.

6. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

6-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som ventilasjonsanlegg inkludert filterbytte, varmeskap for gulvvarme og varmtvann, vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

j) terrasse / balkong (som er tilleggsdel til seksjonen); overflatevedlikehold samt utskiftning av overflatebelegg som trevirke, fliser etc.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(12) Så langt det er relevant gjelder det som fremgår i dette punkt 5.1 tilsvarende for næringsseksjonene i sameiet.

(13) Seksjon nr XX (næringsseksjonen) har ansvar for vedlikehold av porten inn til garasjeanlegget på Plan U1 samt vei fra offentlig vei inn til garasjeporten.

6-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

7. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

7-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne med 80% etter sameiebrøk og 20% med likt beløp per seksjon, med mindre annet følger av disse vedtektene.

Det overordnede prinsippet er likevel at kostnader som bare gjelder bolig skal dekkes av boligseksjonene, mens kostnader som bare gjelder næringsseksjonene skal dekkes av den aktuelle næringsseksjonen.

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

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd /tv og Heime-appen fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Sameiets kostnader til vedlikehold, drift og rehabilitering/oppussing av fellesareal og boligseksjonenes fasader/yttervegger, fordeles på boligseksjonene etter en særskilt kostnadsbrøk der hver boligseksjons teller i sameiebrøken legges til grunn, og der nevneren er lik summen av alle boligseksjonenes tellere i sameiebrøken. Næringsseksjonen skal ikke delta i denne brøken. Denne særskilte kostnadsbrøken gjelder blant annet for fordeling av drifts-, vedlikeholds- og utskiftningskostnader knyttet til alle heiser, korridorer, svalganger og trappeløp i boligetasjene ned til plan U1, samt sameiets kostnader til drift, vedlikehold og utskifting av felles energisentral med tilhørende varmepumper og geobrønner, forutsatt at energisentralen ikke eies av et eksternt energiselskap.

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

(4) Næringsseksjonen belastes ikke for varmeforbruket i fellesarealer, inkludert differansen mellom det som er målt på hovedmåleren til sameiet og summen av det som er målt i sameiets seksjoner.

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

(6) Plikt til å delta i dekning av felleskostnader inntrer ikke før eierseksjonen har mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

7-2 Betaling av felleskostnader

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

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

7-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

7-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

8 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

8-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

8-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

8-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og tre til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer. Styret skal fortrinnsvis ha representanter fra ulike bygninger i sameiet.

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

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

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

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

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

9-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

9-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

9-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

9-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

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

10. Årsmøtet

10-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

10-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

10-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

10-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

10-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

10-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

10-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken.

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

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.
(4) Alle seksjoner i sameiet har stemmerett. Dette gjelder også seksjoner som ikke har fått innvilget ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

10-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

(4) Uavhengig av dette punkt 9-8, har utbygger rett til å foreta endringer av byggene og seksjonene, uten at det krever samtykke fra verken styret eller årsmøtet, inntil seksjonene i det aktuelle bygget har fått utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Utbygger har herunder adgang til å slå sammen eller dele opp seksjoner uten å involvere øvrige seksjonseiere, inntil ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er oppnådd for alle seksjoner i sameiet. Sameiets styre skal signere nødvendige dokumenter for gjennomføring av reseksjonering.

10-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

10-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

10-11 Beslutninger som krever enighet fra berørte seksjonseiere eller rettighetshavere

(1) Alle berørte andelseiere i næringsseksjon snr. X må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om omfordeling av garasjeplasser.

10-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

11 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

11-1 Forretningsfører

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

11-2 Regnskap og revisjon

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

12 Diverse opplysninger

12-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

.

12-2 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

Endring av vedtektene som gjelder den faktiske eller rettslige råderetten over næringseksjon(er) krever samtykke fra denne seksjonseieren.

12-3 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

* * *

FORSLAG TIL DRIFTSBUDSJETT - HEIMTUN

	INPUT (Blå felt):	
DRIFTSINNTEKTER	**Sum**	*Kommentar*
Innkrevde felleskostnader	**2 621 544**	
Andre inntekter	**0**	
SUM DRIFTSINNTEKTER	**2 621 544**	
DRIFTSKOSTNADER		
Personalkostnader	**18 720**	
Styrehonorar	**130 000**	
Revisjonshonorar	**13 000**	
Forretningsførerhonorar	**135 000**	
Konsulent og forvaltn.tjen	**20 000**	
Drift og vedlikehold	**691 600**	
Forsikringer	**260 000**	
Kostnader "Heime"	**98 988**	
Energi / fyring	**270 000**	
TV/bredbånd	**445 884**	
Andre driftskostnader	**447 000**	
SUM DRIFTSKOSTNADER	**2 530 192**	
DRIFTSRESULTAT	**91 352**	

Forbehold:
Dette er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader.
Budsjettet er utarbeidet av OBOS basert på opplysninger om
eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer som vi forvalter.
Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leil. og øvrige opplysninger om prosjektet som kan
endre forutsetningene for budsjettforslaget.
Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet
og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader.

Leilighet	Areal BRA	Felleskost brøk	Felleskost likt	TV og internett	Heime	Totale felleskostnader
B1-101	40,0	1 120	440	509	113	2 182
B1-102	57,5	1 610	440	509	113	2 672
B1-103	41,0	1 148	440	509	113	2 210
B1-104	40,9	1 145	440	509	113	2 207
B1-105	40,9	1 145	440	509	113	2 207
B1-106	52,6	1 473	440	509	113	2 535
B1-107	53,9	1 509	440	509	113	2 571
B1-108	44,7	1 252	440	509	113	2 314
B1-201	87,7	2 456	440	509	113	3 518
B1-202	59,6	1 669	440	509	113	2 731
B1-203	40,9	1 145	440	509	113	2 207
B1-204	40,9	1 145	440	509	113	2 207
B1-205	52,7	1 476	440	509	113	2 538
B1-206	53,9	1 509	440	509	113	2 571
B1-207	99,2	2 778	440	509	113	3 840
B1-301	99,0	2 772	440	509	113	3 834
B1-302	40,9	1 145	440	509	113	2 207
B1-303	40,9	1 145	440	509	113	2 207
B1-304	52,7	1 476	440	509	113	2 538
B1-305	99,2	2 778	440	509	113	3 840
B1-306	53,9	1 509	440	509	113	2 571
B1-401	100,9	2 825	440	509	113	3 887
B1-402	40,9	1 145	440	509	113	2 207
B1-403	52,7	1 476	440	509	113	2 538
B1-404	121,7	3 408	440	509	113	4 470
B2-101	51,9	1 453	440	509	113	2 515
B2-102	65,8	1 842	440	509	113	2 904
B2-103	41,0	1 148	440	509	113	2 210
B2-104	59,6	1 669	440	509	113	2 731
B2-105	59,6	1 669	440	509	113	2 731
B2-106	59,6	1 669	440	509	113	2 731
B2-107	94,8	2 654	440	509	113	3 716
B2-201	51,9	1 453	440	509	113	2 515
B2-202	66,0	1 848	440	509	113	2 910
B2-203	58,9	1 649	440	509	113	2 711
B2-204	59,6	1 669	440	509	113	2 731
B2-205	59,6	1 669	440	509	113	2 731
B2-206	59,6	1 669	440	509	113	2 731
B2-207	94,9	2 657	440	509	113	3 719
B2-301	51,9	1 453	440	509	113	2 515
B2-302	66,0	1 848	440	509	113	2 910
B2-303	58,9	1 649	440	509	113	2 711
B2-304	89,5	2 506	440	509	113	3 568
B2-305	89,6	2 509	440	509	113	3 571
B2-306	94,9	2 657	440	509	113	3 719
B3-101	62,7	1 756	440	509	113	2 818
B3-102	70,2	1 966	440	509	113	3 028

B3-103	56,7	1 588	440	509	113	2 650
B3-104	38,1	1 067	440	509	113	2 129
B3-105	60,5	1 694	440	509	113	2 756
B3-106	84,0	2 352	440	509	113	3 414
B3-201	71,3	1 996	440	509	113	3 058
B3-202	70,4	1 971	440	509	113	3 033
B3-203	56,7	1 588	440	509	113	2 650
B3-204	38,1	1 067	440	509	113	2 129
B3-205	60,5	1 694	440	509	113	2 756
B3-206	84,0	2 352	440	509	113	3 414
B3-301	97,2	2 722	440	509	113	3 784
B3-302	117,4	3 287	440	509	113	4 349
B3-303	60,5	1 694	440	509	113	2 756
B3-304	84,0	2 352	440	509	113	3 414
B4-101	65,0	1 820	440	509	113	2 882
B4-102	66,1	1 851	440	509	113	2 913
B4-201	65,6	1 837	440	509	113	2 899
B4-202	41,0	1 148	440	509	113	2 210
B4-203	40,9	1 145	440	509	113	2 207
B4-204	40,9	1 145	440	509	113	2 207
B4-205	41,0	1 148	440	509	113	2 210
B4-206	66,0	1 848	440	509	113	2 910
B4-301	82,8	2 318	440	509	113	3 380
B4-302	40,9	1 145	440	509	113	2 207
B4-303	41,0	1 148	440	509	113	2 210
B4-304	66,0	1 848	440	509	113	2 910
	4612,3					

Garasje: Driftskostnad pr måned er stipulert til kr 200,-

Utkast garasjevedtekter

UTKAST TIL
VEDTEKTER
FOR
Garasjesameiet Heimtun

§ 1
Navn
Sameiets navn: Garasjesameiet Heimtun

§ 2
Hva sameiet omfatter
Sameiet omfatter eiendommen gnr. 35, bnr. 357 i Øygarden kommune som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av biloppstillingsplasser og MC-plasser. Seksjonen omfatter X* biloppstillingsplasser og Y* MC-plasser.

Sameierne eier en ideell andel av sameiets eiendom, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiets eiendom.

Sameiet består av andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger;

En andel for parkeringsplass til bil utgjør 1/X*, og for MC-plass (1/3)/X*. Til sammen utgjør dette X/X andeler.

**** Antall parkeringsplasser for bil og MC avklares først etter gjennomført detaljprosjektering***

Seksjonen som omfattes av sameiet her, gnr. 35, bnr. 357, 534 og 637, snr. X, er en del av eierseksjonssameiet Sameiet Heimtun.

3
Formål
Formålet er å drifte og forvalte seksjon X, parkeringsarealet og MC-plassene, til det beste for sameierne.

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom
Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. § 6. Seksjonen har ingen fellesarealer, men bare oppmerkede parkeringsplasser og MC-plasser. Felles kjørebane, adkomst etc. er en del av fellesarealet tilknyttet Sameiet Heimtun.

Som **vedlegg 1** følger en tegning over garasjen med angivelse av parkeringsplassene og MC-plassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid disponerer eksklusiv bruksrett til de ulike p-plasser og MC-plasser. Eksklusiv bruksrett tildeles samtidig med kjøp av andel i sameiet.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser eller MC-plasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

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

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

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom, uten særskilt avtale. Utbygger har rett til å drive med avgiftsbelagt utleie av parkeringsplasser av usolgte andeler i Eiendommen, herunder også av gjesteplasser. Drift av Bildelering eller lignende virksomhet omfattes heller ikke av forbudet. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom.

Alle sameiere i garasjesameiet må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Sameiet Heimtun sine vedtekter for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

4.1 Ladepunkt for el-biler og ladbare hybridbiler

(1) Alle parkeringsplasser for bil er tilrettelagt for elbillading via en ekstern leverandør. Ladestasjon bestilles direkte fra og leveres av den eksterne leverandøren.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkter dekkes av den eksterne leverandøren, som også har ansvar for drift og vedlikehold av ladeanlegget. Abonnement, strømforbruk og kostnader ved lading betales av den enkelte andelseier direkte til leverandøren.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

§ 5
Rettslige disposisjoner

Alle sameierne har en ideell andel i sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i seksjon X kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over innenfor rammen av disse vedtekter jf. § 6. Skjøte på slik sameieandel skal påføres egen erklæring om dette.

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

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

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

§ 6
Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

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

Parkeringsplassene og MC-plassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlagte bruksplan **– Vedlegg 2.**

Sameiers eierrett (hjemmel) til den enkelte parkeringsplass eller MC-plass vil ved den første kjøpers overtagelse av hver enkelt plass ved garasjeanleggets ferdigstillelse bli registrert på den enkelte sameier sin seksjon i grunnboken ved tinglysning (realkobling).

Dersom den ideelle andelen i Garasjeeiendommen ikke skal følge tilhørende boligseksjon i Sameiet ved senere salg, må selger eller kjøper selv overføre den ideelle eierandelen til kjøpers seksjon i Sameiet.

Eierandel i garasjesameiet kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Sameiet, ikke selges eller overføres til andre enn eiere av seksjon i Sameiet eller til Sameiet selv.

Utbygger eier og disponerer p-plasser og MC-plasser som ikke er solgt.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon og flytter fra eierseksjonssameiet uten samtidig å overdra sin andel i sameiet, kan styret i Sameiet, evt styret i Garasjesameiet, når som helst senere kreve at vedkommendes andel i sameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper som tilfredsstiller vilkårene for å være sameier, evt. kan sameiet kjøpe andelen selv.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser eller MC-plasser ved å endre oversikten i vedlegg 2. Slik ombytting kan ikke skje uten etter samtykke fra den som disponerer plassen eller med hjemmel i § 4-6. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall p-plasser som rettighetshaverne disponerer.

§ 7
Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

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

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter lov eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Innkalling kan sendes pr e-post, forutsatt at sameiers e-postadresse er registrert hos styret/forretningsfører.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår
3. Valg av styre

Årsberetning, regnskap og evt revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 8
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

§ 9
Sameiermøtets vedtak

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

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

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

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) endring av bruksrettsfordelingen som inntatt i vedlegg 2, bortsett fra i tilfeller som nevnt i § 4-6,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
3) endring av denne bestemmelse
4) ommerking/ endret merkning av parkeringsplass

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

§ 10
Styret

Styret i Sameiet utgjør garasjesameiets styre med mindre sameiermøtet fastsetter at garasjesameiet selv skal velge et styre.

Styret skal i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt.

Styret skal sørge for administrasjon, vedlikehold og drift av eiendommen (seksjon X), og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiermøtet beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet. Styreleder og ett styremedlem i felleskap forplikter sameiet med sin underskrift.

§ 12
Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

§ 13
Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.
.

§ 14
Felleskostnader og regnskap

Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, skal fordeles mellom sameierne med likt beløp pr p-plass som disponeres.
Dette gjelder utgifter til blant annet:

a. forholdsmessig andel av eiendomsforsikring, jf § 17
b. kostnader til indre vedlikehold av garasjeanlegget
c. forholdsmessig andel av strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg som er installert særskilt for garasjeanlegget
e. renhold av fellesarealer i garasjeanlegget
f. kostnader ved forretningsførsel, underregnskap, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer
g. drift og vedlikehold av garasjeport
h. GSM-key el. tilsvarende
i. feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
j. oppmerking av p-plasser
k. kommunale avgifter og eiendomsskatt

Plikt til kostnadsdekning iht. pkt over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass er overlevert til kjøper av p-plass.

Sameiet skal gjennom egen avdeling (underregnskap) i sitt regnskap lage en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med seksjon X og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av sameiet (Seksjon X).

Garasjesameiet er pliktig til å etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Sameiet. Se også vedtektene for Sameiet.

§ 15
Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 16
Ansvar utad

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

§ 17
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for å påse at Sameiet tegner forsikring og at forsikringspremie betales.

§ 18
Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

§ 19
Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Utbyggingen av garasje kan skje i flere byggetrinn. Som en følge av dette tas det forbehold om at sameiebrøken kan bli endret og antall parkeringsplasser endres.

Utbygger bærer alene alle kostnader knyttet til de arealer som ikke er tatt i bruk. Det påløper ikke felleskostnader for disse arealene før de er ferdig opparbeidet som parkeringsplasser eller MC-plasser. Kostnader knyttet til de arealer som er opparbeidet og tatt i bruk, fordeles på øvrige Sameiere iht prinsippene i § 14.

I byggetiden kan sameierne i perioder bli tildelt alternative arealer til parkering av hensyn til fremdriften i byggearbeidene.

Vedtektene er å anse som foreløpige vedtekter og det tas forbehold om endring av disse og antallet garasjeplasser.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra utbygger. Bestemmelsen bortfaller på det tidspunkt hele garasjeanlegget er ferdigstilt og garasjeeiendommen i sin helhet er overlevert til sameie.

ooOoo

- **Vedlegg 1 Tegning av garasjen**
- **Vedlegg 2 Bruksplan**

Standard kjøpekontrakt for prosjektet

KJØPEKONTRAKT - HEIMTUN
Eierseksjon under oppføring

Oppdragsnr: 715265004

Formidlingsnr:

Mellom:

Selger	**Adresse**
Brødrene Ulveseth Eiendom AS	Leirvikflaten 23, 5179 Godvik

og

Kjøper	**Adresse**
xxxxxxx	xxxxxxxx

er i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

Selger overdrar til Kjøper: en eierseksjon på eiendommen gnr 35, bnr 357 i Øygarden kommune.

Selger besørger og bekoster seksjonering av eiendommen. Hver seksjon vil bestå av en sameieandel i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring. Seksjonsnummer vil bli tildelt innen overtagelse jf. punkt 9.

Eiendommen er bestående av:

- leilighet nr. XX
- tilhørende terrasse
- en ekstern bod
- felles bruksrett til sameiets utvendige og innvendige fellesarealer.

Ovennevnte kontraktsobjekt benevnes i fortsettelsen som "Boligen".

1. KJØPESUM

Kjøpesummen for Boligen utgjør: ***kroner	Kr	xx xxx xxx,-
Strykes hvis ikke aktuelt:		
Kjøpesum for 1 bilparkeringsplass utgjør:	Kr	400 000,-
Kjøpesum for 1 MC/moped-plass utgjør:	Kr	75 000,-
Total kjøpesum:	Kr	xx xxx xxx,-

Betalingsplan:

1.1 Delinnbetaling 10% v/utstedt garanti jf. buofl § 12 jf. pkt. 5	Kr	kroner,-
1.2 Kontant innen overtagelse, jf. pkt. 4 og 9	Kr	kroner,-
Til sammen	Kr	kroner,-

Kjøpesummen er fast og ikke gjenstand for regulering.

2. OMKOSTNINGER

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

Totale omkostninger	Kr	iht prisliste,-

Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysingstidspunktet for den enkelte seksjon. P.t. er tomteverdien antatt å være ca. kr 10 300 per kvm BRA-i for boligen. Det tas forbehold om endring i tomteverdien og dokumentavgiften på tinglysingstidspunktet.

Tinglysingsgebyr beløper seg til kr 545,- for hvert pantedokument Kjøper må la tinglyse på eiendommen i forbindelse med etablering av lån. Det tas forbehold om endringer i ovenstående avgifter/gebyrer.

Det påløper oppstartkapital til sameiet tilsvarende 3 måneders felleskostnader. Beløpet faktureres av forretningsfører sammen med første faktura for felleskostnader. Beløpet kommer i tillegg til omkostningene nevnt over.

3. FORBEHOLD

Selger tar følgende forbehold om igangsetting og gjennomføring av avtalen:

- åpning av byggelån
- igangsettingstillatelse for byggearbeidene i samsvar med søknad
- at det inngås kjøpekontrakter tilsvarende minimum 50% av verdien av boligene i prosjektet iht. prisliste ved salgsstart

Selger kan beslutte igangsetting og gjennomføring av avtalen uavhengig av om forbeholdene nevnt over er avklart eller ikke.

Selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er 30.06.2027 kl. 18.00.

Selger er bundet av kontrakten dersom det innen denne fristen ikke er sendt skriftlig varsel til Kjøper om at forbehold gjøres gjeldende.

Dersom Selger gjør forbehold gjeldende innen nevnte frist, har Kjøper rett til å få eventuelle innbetalte beløp samt opptjente renter på klientkonto tilbakebetalt. Utover dette har Selger intet ansvar overfor Kjøper.

4. OPPGJØR

Alle innbetalinger skjer til DNB Eiendom AS, avd. Eiendomsoppgjør, heretter kalt megler, klientkonto nr. **xxxxxxxxxx, KID: xxxxxxxxxxx**

Oppgjøret foretas av DNB Eiendom, org.nr. 910 968 955, avd. Eiendomsoppgjør, Pb. 1600 Sentrum, 0021 Oslo. Alle opplysninger og dokumenter vedrørende handelen vil bli oversendt til avd. Eiendomsoppgjør. Kopi av alle innbetalinger bes sendt til innbetalinger@dnbeiendom.no. merket med oppdragsnummer **xxxxxxx** i mailens emnefelt, slik at overtagelsen ikke blir forsinket/utsatt. Husk å sladde personopplysninger, men de siste 5 siffer i kontonr. må fremgå.

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

Er Kjøpers betaling eller annen medvirkning ikke oppfylt til avtalt tid eller til tidspunkt etter bustadoppføringslova §§ 46, 47, 50 og 51, kan Selger kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i bustadoppføringslova § 55 flg. Slike sanksjoner kan være å stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag, kreve rente og erstatning for rentetap eller heve avtalen og kreve erstatning for tap, på nærmere vilkår i bustadoppføringslova.

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

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

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

Ved avbestilling reguleres erstatningen av bustadoppføringslovens § 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.

Ved kontraktsbrudd/avbestilling fra Kjøpers side, vil Selger holde Kjøper ansvarlig for økonomiske tap og merkostnader som følge av hevingen. Bestilte endringer/tilvalg kan bli en del av det Selger krever dekket. Hvis kontrakten ikke gjennomføres vil renter på innbetalt beløp tilfalle Kjøper.

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 skjøtet er tinglyst og sluttoppgjør finner sted. Renter opptjent på klientkonto tilfaller Kjøper frem til garanti jf. § 47 er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger 1/2 R.

Kjøper og Selger samtykker til at sluttoppgjør kan foretas før skjøte er tinglyst mot fremlagt § 47 garanti tilsvarende hele kjøpesummen. Kjøper er ansvarlig for å formidle avtalens forutsetninger som har betydning for overtagelse og oppgjør til sin bankforbindelse, og påse at banken tilrettelegger sine forutsetninger til dette.

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

Fordeling av eiendommens driftskostnader og eventuelle inntekter per overtagelsesdato foretas direkte mellom kjøper og selger.

5. SIKKERHETSSTILLELSE (GARANTI)

Selger skal stille garanti jf. bustadoppføringslova § 12 straks etter avtaleinngåelse. Er det i avtalen tatt forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall boliger eller tillatelse til igangsetting, er det allikevel tilstrekkelig at Selger stiller garantien straks etter at forbeholdene er bortfalt. Selger skal i alle tilfeller stille garanti før byggearbeidet starter.

Selger skal stille § 12 garanti før hele eller deler av kjøpesummen kan kreves innbetalt.

For krav som Kjøper fremsetter mot Selger før overtagelsen, skal garantien utgjøre 3 % av avtalt kjøpesum. For krav som fremsettes senere, skal garantien utgjøre 5 % av avtalt kjøpesum. Garantien skal gjelde frem til 5 år etter overtagelsen av eiendommen.

Dersom Selger ønsker vederlaget utbetalt før hjemmelsoverføring, er Selger pliktig til å stille forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47.

6. HEFTELSER

Selger har utstedt et pantedokument til DNB Eiendom AS som lyder på samlet kjøpesum for hele prosjektet. Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring som hindrer at det kan tinglyses nye, frivillige heftelser på eiendommen uten meglers samtykke. Pantedokumentet tinglyses som en heftelse på eiendommen, og tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter kjøpekontrakten. Megler skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er tinglyst i avtalt stand. Kjøper er gjort kjent med at dette kan ta noe tid.

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 seksjonering/deling/ sammenslåing. Boligen selges med de tinglyste rettigheter og forpliktelser som fremgår av grunnboken. I tillegg kan Selger tinglyse erklæringer/bestemmelser og rettigheter som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for dette.

Ved inngåelse av denne kjøpekontrakt opplyser Selger at følgene tinglysninger vil/kan bli foretatt:

- om kommunal rett til å ha liggende, anlegge eller vedlikeholde ledninger, kummer og lignende installasjoner
- bestemmelser som vedrører sameiet, utbyggingseiendommen, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene
- bruksrett til vei over eiendommen gnr 35 bnr 667

Selger bekrefter at det ikke eksisterer heftelser av noen art, herunder utlegg, utover det som grunnboksutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom utleggsforretninger blir avholdt før skjøtet er tinglyst. Videre forplikter Selger seg til å betale alle avgifter mv. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen.

Sameiet har lovbestemt panterett tilsvarende 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Dessuten har kommunen lovbestemt pant for eiendomsskatt og enkelte eiendomsavgifter og gebyrer, jf. panteloven av 8. februar 1980 nr. 2 § 6-1.

Følgende tinglyste bestemmelser vil følge eiendommen:
15.04.2010 – Dokumentnr. 268551 – Bestemmelse om veg
09.05.2007 – Dokumentnr. 383049 - Erklæring/Avtale

Nedenfor gjengis utvalgte heftelser tinglyst på avgivereiendommen gnr. 35 bnr. 11, som prosjekteiendommen tidligere har vært en del av, og som etter sin art kan tenkes å berøre eiendommen:

15.10.1960 - Dokumentnr: 4069 - Bestemmelse om veg
01.02.1980 - Dokumentnr: 933 - Bestemmelse om veg
02.11.1993 - Dokumentnr: 12380 - Bestemmelse om veg

Heftelser som ikke skal følge med eiendommen, skal slettes for Selgers regning. Megler gis fullmakt til å innhente restgjeldsoppgave og slettebekreftelse fra panthavere til de panteretter som skal slettes i forbindelse med oppgjøret.

Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri heftelser som fremgår av bekreftet grunnboksutskrift/oppgjørsinstruks og som det ikke er avtalt at Kjøper skal overta.

7. TINGLYSING

Skjøtet signeres før overtagelse og oppbevares hos megler som foretar tinglysning når Kjøper har innbetalt fullt oppgjør inkl. omkostninger (jf. pkt 1, 2 og 4).

All tinglysning av dokumenter på Boligen skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses, må snarest overleveres megler i undertegnet og bevitnet stand.

Kjøper og Selger gir megler fullmakt til å påføre eiendomsbetegnelse i skjøtet før dette sendes inn for tinglysing.

8. ENDRINGER OG TILLEGGSARBEIDER

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tillegg og endringer som Kjøper kan forvente å få gjennomført, samt innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles.

Tilvalg er et frivillig tilbud fra Selger, hvor Kjøper kan oppgradere deler av leveransen innenfor angitte frister og priser. Det vil bli utarbeidet en tilvalgsliste som angir muligheter for oppgraderinger. Tilvalg/personlige tilpasninger vil bli foretatt digitalt. Dersom kjøpsavtale inngås etter igangsetting, kan fristen for å gjøre tilvalg være utløpt.

Tilvalgstilbudet begrenser ikke Kjøpers rettigheter etter bustadoppføringslova § 9. Kjøper kan kreve endringer og tilleggsarbeider som står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som ikke i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Kjøper kan ikke kreve endringer eller tilleggsarbeider dersom dette vil føre til ulemper for selger som ikke står i forhold til Kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15%.

Har Kjøper spesifikke krav til endringer/tilleggsarbeider som forutsettes levert av Selger, oppfordres Kjøper til å ta uttrykkelig forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Priser på tilvalg og endringer/tilleggsarbeider kan inneholde påslag til Selger for merarbeid knyttet til administrasjon mot entreprenør/underleverandører. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. bustadoppføringslova § 44.

Avtale om tilvalg, endringer og tilleggsarbeider inngås mellom Kjøper og entreprenør, i henhold til avtale mellom Selger og entreprenør. Vederlag for tilvalg og endring/tilleggsarbeider skal alltid innbetales meglers klientkonto og utbetales til Selgers konto. Dersom Selger ønsker vederlaget utbetalt før hjemmelsoverføring, må det stilles forskuddsgaranti jf. bustadoppføringslova §47 for tilsvarende beløp.

9. OVERTAGELSE/FERDIGBEFARING

Selger forventer ferdigstillelse av boligen fra 3.kvartal 2028 til 1.kvartal 2029, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende.

Når Selgers forbehold om igangsetting og gjennomføring av avtalen er bortfalt, jf. punkt 3, skal Selger skriftlig varsle en overtagelsesperiode. Overtagelsesperioden skal ikke være lenger enn 4 måneder.

Overtagelsesperioden er bindende og det beregnes dagbøter fra utløpet av denne.

Senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger skriftlig varsle kjøper om endelig overtagelsesdato, som skal være innenfor overtagelsesperioden. Kjøper får da rett til å kreve dagbøter fra den endelige overtagelsesdatoen.

Selger skal innen rimelig tid varsle Kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre at Selger blir forsinket med sin utførelse.

Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

Ca. 14 dager før overtagelsen kan Selger innkalle til en forhåndsbefaring hvor det føres protokoll.

Kjøper kan kun nekte overtagelse dersom boligen på overtagelsestidspunktet har vesentlige feil eller mangler. Overtagelse 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 overtagelse.

Ved forsinket overlevering kan Kjøper kreve at Selger betaler dagbøter til Kjøper tilsvarende 0,75 promille av samlet vederlag til Selger (kjøpesum, endringer og tilvalg) jf. bustadoppføringslova § 18. Dersom megler skal avregne dagbøter må et eventuelt krav om dagbøter meldes Selger, med kopi til megler før overtagelse, eller senest i overtagelsesprotokoll. Dette begrenser ikke Kjøpers rettigheter jf. bustadoppføringslova. Dersom Selger er forsinket jf. bustadoppføringslova § 17, kan Kjøper etter lovens kapittel 3 også kreve å holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen.

Dersom det i byggetiden skulle inntreffe streik, lockout eller gjøre seg gjeldende andre forhold utenfor Selgers kontroll, kan Kjøper ikke av den grunn kreve dagbøter eller erstatning, heve eller påberope seg gunstigere betalingsbetingelser.

Påvirkes utførelsen av arbeid under kontrakten av krig eller force majeure hendelser, som får betydning for fremdriften, må Kjøper være oppmerksom på at det vil være påregnelig at Selger vil ønske å kreve forlengelse av alle frister i kontrakten, herunder frist for ferdigstillelse av arbeidet. Dette gjelder for eksempel ved forsinket / begrenset tilgang på materialer. Dette gjelder også dersom utførelse eller leveranse fra underentreprenør eller annen leverandør påvirkes. Dersom Selger vil kreve fristforlengelse som følge av disse omstendighetene, skal Selger varsle Kjøper uten ugrunnet opphold etter at Selger ble klar over omstendigheten som begrunner kravet. I et slikt tilfelle, oppfordres partene til å søke juridisk bistand. Det er videre på Selgers egen risiko å kreve fristforlengelse eller lignende, og det er ikke gitt at et slikt krav vil stå seg. Det klare utgangspunktet er for øvrig at megler ikke har en plikt til å ta stilling til saken.

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

Forhold Kjøper burde oppdaget på overtakelsesbefaring kan ikke påberopes hvis de ikke påpekes under eller så snart som mulig etter befaringen.

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 jf. 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 overtagelsen, 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 overtagelsesprotokollen og samtidig meddeles megler skriftlig, eller gis som en instruks før hjemmelsoverføring. Kjøper har jf. bustadoppføringslovas § 49, 2. ledd deponeringsrett for omtvistet beløp, og kan etter § 49, 1. ledd ved deponering likevel kreve overtagelse og hjemmelsoverføring.

Selger kan etter forsinkelsesrenteloven kreve forsinkelsesrente av Kjøper 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 eiendommens bruksverdi, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedringer. Det vises for øvrig til bestemmelsene i bustadoppføringslova kapittel 4.

Hvis Kjøper ikke gjør gjeldende reklamasjoner eller, til tross for varsel, ikke møter til overtagelsesbefaring, anses eiendommen som godkjent og overtatt. Kjøper kan kreve ny overtagelsesforretning 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.

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

Dersom Selger utleverer nøkler til Kjøper før innbetaling som ovenfor nevnt er bekreftet, bærer Selger selv risikoen og megler er uten ansvar vedrørende dette.

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

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

Ved overtakelse skal eiendommen 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

Kjøper må selv tegne egen innboforsikring for Boligen fra overtagelsesdagen. Fullverdiforsikring for eiendommen vil bli etablert av Selger på vegne av sameiet.

11. BOLIGEN

Boligen er solgt med de betingelser som fremgår av denne kontrakt med bilag jf. punkt 16.

Selger skal levere boligen, fellesarealer og arbeider på tomten med god håndverksmessig standard. Materialer forutsettes av vanlig god kvalitet.

I nye bygg vil det normalt oppstå svinnriss/sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørking av materialer. Selger tar forbehold om at følgende punkter ikke utgjør en mangel etter overtagelse, og at Selger/entreprenør ikke har plikt til å utbedre disse:

- Sprekkdannelser i tapet, maling eller andre overflater som oppstår som en naturlig endring eller krymping i materialet fra byggeperioden.
- Reparasjoner som inngår i vanlig vedlikehold.
- Feil og skader som oppstår på grunn av mangelfullt vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av eiendommen.
- Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtagelse som Selger ikke kan lastes for eller ha ansvar for.

12. KONTROLLBEFARING (ETTÅRSBEFARING)

Ca. 1 år etter at eiendommen er overlevert, vil Selger kunne foreta en kontrollbefaring av boligen og deretter utføre eventuelle justeringer og etterarbeider snarest mulig, ifølge protokoll som settes opp ved befaring. Selv om Selger tilbyr Kjøper å foreta en kontrollbefaring, kan Kjøper ikke vente til kontrollbefaringen med å fremme eventuelle reklamasjoner. Kjøper mister retten til å gjøre mangler gjeldende dersom det ikke rettidig er sendt reklamasjon til Selger i tråd med bustadoppføringslova § 30. Dersom det ikke er til klar ulempe for Kjøper, kan Selger kreve at utbedring av eventuelle feil eller mangler som er reklamert etter overtagelse skjer etter kontrollbefaringen.

13. TOMTEN OG UTOMHUSARBEIDER

Kjøper aksepterer at deler av utomhusarbeidene ikke er ferdigstilt ved overtagelse. Selger ferdigstiller sameiets fellesarealer og utomhusarealer gradvis i forbindelse med den trinnvise utbyggingen og etter værforholdene. Selger ferdigstiller de områdene av fellesareal og utomhus som er nødvendige for å få midlertidig brukstillatelse for hvert enkelt byggetrinn. Når hele prosjektet er ferdigstilt i sin helhet, vil Selger søke om ferdigattest. Selger forplikter seg til å gjøre ferdig eventuelle gjenstående arbeider så snart som mulig etter at bebyggelsen/feltet er ferdig utbygget.

Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesarealene overtas samtidig med boligen på overtagelsesdagen. Dersom det er mangler ved fellesarealene på overtagelsestidspunktet, og Kjøper ønsker å tilbakeholde et beløp etter bustadoppføringslovas §31 for å sikre retting/ferdigstillelse, skal dette protokollføres på overtagelsesprotokollen eller på annen måte skriftlig varsles eiendomsmegler og Selger før hjemmelsovergang.

På et senere tidspunkt enn overtagelse kan Selger innkalle styret i eierseksjonssameiet for kontrollbefaring av fellesarealene. Kjøperne skal i så tilfelle orienteres om utfallet av kontrollbefaringen. Styrets eventuelle konklusjoner vil kun være veiledende for kjøperne og gir ikke styret anledning til å frigi kjøpernes eventuelle tilbakeholdte beløp, uten at Kjøper skriftlig samtykker til det.

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.

14. SAMEIET

Den enkelte seksjonseier har rett og plikt til å være medlem av sameiet. Han har rett og plikt til å følge lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65 og sameiets til enhver tid gjeldende vedtekter. Som vedlegg og en del av denne avtale følger utkast til vedtekter for sameiet. Det gjøres oppmerksom på at utkast til vedtekter kan bli endret frem mot overtagelse og senere kan endres med nødvendig flertall på sameiets årsmøte.

Alle seksjonseiere i sameiet må svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/felleskostnader overfor sameiet. Fordelingsnøkkel for fordeling av kostnader reguleres i sameiets vedtekter. Felleskostnader for første driftsår er stipulert i prislisten. Ved disponering av parkeringsplass kommer det i tillegg kostnader for drift av garasjeanlegget, som er stipulert til kr 200,- per bilparkeringsplass og kr 100,- per MC/moped per måned for første driftsår. Kjøper er innforstått med at sameiet gjennom egne vedtak kan endre felleskostnadene. Se for øvrig utkast til budsjett vedlagt denne kontrakt.

Selger har engasjert OBOS som forretningsfører for sameiet for første driftsår. Kostnader for dette er tatt inn i budsjett for felleskostnader.

Selger står fritt til å inngå serviceavtaler og vaktmester-/gartneravtaler for sameiet med virkning for de første driftsårene, for å hjelpe sameiet i gang med nødvendige oppgaver som kan skape bedre bomiljø.

Sameiet vil bli betjent av en energisentral med tilhørende varmepumper og geobrønner. Energianlegget kan bli eid av et eksternt energiselskap. Selger kan på vegne av sameiet inngå energileveranseavtale med et eksternt energiselskap før overtagelse. Dersom slik avtale inngås, vil sameiet ha rett og plikt til å kjøpe varme fra energisentralen. De nærmere leveransevilkår som pris, ansvarsforhold, skjæringspunktet for vedlikehold, m.m. vil fremgå av energileveranseavtalen som inngås. Sameiet vil ha mulighet til å kjøpe energisentralen med alle tilhørende rettigheter. Det vises til vedtektene for nærmere informasjon.

15 SÆRLIGE BESTEMMELSER

Tegninger og illustrasjoner er utarbeidet på grunnlag av det til enhver tid foreliggende prosjekteringsunderlag og er veiledende. Prosjektet er under videre detaljprosjektering, og det tas derfor forbehold om avvik og justeringer som er nødvendige eller hensiktsmessige som følge av detaljprosjektering, tekniske løsninger og endelig utførelse.

Det kan blant annet forekomme avvik i oppgitte arealer og mål, samt justeringer av planløsning, vegg- og dørplasseringer. Plassering og størrelse på sjakter, innkassinger, bæresøyler og andre konstruktive bygningsdeler, nedforede himlinger, føringsveier, tekniske installasjoner og andre bygningsmessige eller tekniske løsninger kan bli endret som følge av den videre detaljprosjekteringen. Det kan også bli behov for bæresøyler, sjakter, innkassinger og andre konstruktive eller tekniske føringer som ikke er vist på salgstegningene.

Kjøkkenløsninger og annen fast innredning kan bli justert som følge av detaljprosjektering og endelige leverandørtegninger. Illustrert møblering, garderober, løst inventar og øvrig innredning er kun ment som illustrasjon, med mindre annet uttrykkelig fremgår av leveransebeskrivelsen.

Oppgitte romarealer er omtrentlige og basert på foreliggende tegningsgrunnlag. Endelig areal og utforming fastsettes på grunnlag av ferdig prosjektert og oppført bolig. For den avtalte leveransen vises det til kjøpekontrakt med vedlegg, leveranse-/byggebeskrivelse og øvrige dokumenter som inngår i avtalegrunnlaget.

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. Stiplede løsninger/ innredninger leveres ikke. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i standardleveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelstilling, da målestokkavvik kan forekomme ved trykking/ kopiering. Entreprenøren har ansvaret for oppfølging av gjeldende krav, lover og forskrifter.

Selger forbeholder seg retten til å foreta nødvendige endringer som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Videre forbeholder Selger seg rett til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg samt innvendige og utvendige fellesarealer, uten at Kjøper har rett til å kreve endringer av avtalt pris. Dette gir ikke Selger rett til endringer som fraviker de beskrivelser og illustrasjonsmateriell på en slik måte at Boligens standard objektivt sett forringes eller som objektivt svekker dens bruksverdi. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper om slike endringer.

Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen.

Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet og forbeholder seg retten til å foreta endringer av byggene og seksjonene, herunder eventuell deling eller sammenslåing av usolgte seksjoner. Slike endringer kan medføre mindre endringer av fasaden og plassering av balkonger. Endringene kan gjennomføres uten samtykke fra styret eller årsmøtet frem til seksjonene i det aktuelle bygget har fått ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Kjøper må akseptere og medvirke til nødvendig reseksjonering av seksjoner som ikke er ferdigstilt og/eller solgt.

Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre eller perlekre i boligen ved overlevering. Slike kre kan komme seg inn via emballasje, flyttekasser og materialer.

Kjøper gjøres spesielt oppmerksom på at området er under utvikling og aksepterer de ulemper som dette vil kunne medføre. Byggearbeider, som blant annet bringer med seg støy, støv og redusert fremkommelighet, må påregnes i byggeperioden. Kjøper må påregne at tidspunkt for ferdigstillelse og overtagelse kan variere mellom boligene.

Garasjeanlegget er planlagt organisert som en egen næringsseksjon (parkeringsseksjon), der hver bilparkeringsplass og MC-plass vil utgjøre en ideell andel i næringsseksjonen, som igjen utgjør et eget sameie (garasjesameie) etter sameieloven. Den enkelte andel er planlagt tinglyst med realkobling til den aktuelle boligseksjonen, slik at boligseksjonen står som hjemmelshaver. Selger forbeholder seg retten til alternativt å tinglyse andelen på kjøper personlig.
Det er utarbeidet utkast til vedtekter for garasjesameie, som følger som vedlegg til salgsoppgaven. Før overtagelse vil det bli utarbeidet en bruksplan som viser fordelingen av parkeringsplassene. Styret/forretningsfører vil føre oversikt over hvem som til enhver tid disponerer de enkelte plassene.

Ovennevnte beskriver den planlagte organiseringen av garasjeanlegget. Endelig organisering er imidlertid ikke fastsatt, og Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer. Garasjeanlegget kan alternativt organiseres ved at parkeringsplasser og boder etableres som tilleggsdeler til boligseksjonene, som én eller flere næringsseksjoner, som egen eiendom eller som fellesareal med tidsbegrenset vedtektsfestet bruksrett (30 år). Tilsvarende forbehold tas for uteareal utenfor boliger i 1.etasje.

I påvente av at prosjektet i sin helhet er ferdigstilt, kan Selger tildele midlertidige bruksretter for parkeringsplassene og eventuelt bodene. Andel i garasjeanlegget anses som overtatt når den enkelte parkeringsplass eller bod er ferdigstilt og tatt i bruk, selv om hjemmel ikke er overført og selv om ikke alle parkeringsplasser eller boder er overdratt. Selger har i så fall rett til å viderefakturere eventuelle påløpte driftskostnader til garasjesameiet, eller fremtidige sameiere i garasjesameie, inntil hjemmel blir overført.

Det vil være omsetningsbegrensning på parkeringsplasser. Disse kan kun selges til andre seksjonseiere i sameiet eller til sameiet selv. Utleie av parkeringsplasser kan i utgangspunktet bare skje til andre sameiere/beboere i sameiet, men styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

Selger vil beholde eiendomsretten til å fritt kunne disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser og boder, herunder kunne gjennomføre utleie eller salg til andre enn seksjonseiere på prosjekteiendommen.

Selger forbeholder seg rett til fritt å fordele parkeringsplasser og boder.

Selger forbeholder seg rett til endring av prisliste uten varsel på usolgte boliger, bilparkeringsplasser og MC-plasser.

Parkeringsplassene er prosjektert i henhold til TEK17 og gjeldende veileder til parkeringsnormen på prosjekteringstidspunktet. For HC-plassene gjelder imidlertid et unntak, ved at disse vil få en fri takhøyde på minimum 2,1 meter og en netto dybde på minimum 5,0 meter.

Takhøyden i parkeringsanlegget er minimum 2,1 meter, bortsett fra under rør og kanaler langs enkelte vegger. Føringer langs vegger kan føre til at noen parkeringsplasser vil ha en noe grunnere netto dybde.

Hver seksjonseier har et personlig ansvarlig for å bytte filter i ventilasjonsanlegg og sørge for at teknisk skap i leiligheten blir vedlikeholdt. Tekniske installasjoner knyttet til vannbåren varme krever regelmessig ettersyn. For å sikre optimal drift, bør hver seksjonseier inngå og bekoste en årlig serviceavtale. Selger forbeholder seg retten til å kunne inngå en felles serviceavtale på vegne av sameiet for de første fem årene. Hver seksjonseier må i tilfellet dekke sin del av fellesutgiften gjennom de månedlige felleskostnadene.

Det tas forbehold om at eiendommens areal og grenser kan bli justert som følge av fradeling, grensejustering eller sammenføyning.

Dersom det opprettes flere boligsameier vil det bli etablert ordninger for felles benyttelse, drift og vedlikehold av arealer som Selger vurderer at det er hensiktsmessig at boligsameiene vedlikeholder i fellesskap. Selger står fritt til å avgjøre hvilke områder som skal vedlikeholdes i fellesskap, og hvordan dette vedlikeholdet nærmere skal organiseres, for eksempel som et fellessameie eller ved opprettelse av en velforening. I tilfellet flere boligsameier, forbeholder selger seg retten til å avvente overskjøting av

fellesarealet inntil prosjektet i sin helhet er ferdigstilt og alle boligselskap er stiftet, ferdigstilt og overlevert. Selger har rett til å viderefakturere eventuell andel av påløpte driftskostnader som de har forskuttert frem til boligselskapene har fått hjemmel.

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten Selgers skriftlige samtykke. Videre forutsetter Selger at skjøte tinglyses på den/de Kjøper(e) som har fått aksept på sitt bud. Kjøper har anledning til å be om samtykke til transport eller direkteoverskjøting, men Selger står helt fritt til å avslå eller akseptere en slik forespørsel. Kjøper er selv ansvarlig for å innhente et slikt samtykke før et videresalg eventuelt igangsettes. Et eventuelt samtykke vil medføre gebyr til Selger etter nærmere avtale. Gebyret forfaller samtidig med sluttoppgjør av boligen. Ved transport av kontrakt forutsettes det at standard transportavtale basert på kontraktsmal utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund benyttes. Kjøpere som ikke regnes som forbrukere iht. loven vil ikke ha anledning til å transportere kontrakten, og vil kun ha anledning til å videreselge iht. bustadoppføringslova. Eventuell bruk av prosjektets bilder og illustrasjoner krever samtykke fra Selger, og vil i tilfelle medføre gebyr til Selger etter nærmere avtale, som forfaller til betaling med sluttoppgjør av boligen.

Ved besøk på byggeplass før overtagelse skal kunder 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. KONTRAKTSDOKUMENTER/BILAG

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

- Prisliste datert xx.xx.xxxx
- Salgsoppgave datert xx.xx.xxxx, som inkluderer
  - Eiendommen fra A til Å
  - Romskjema
  - Leveransebeskrivelse
  - Etasjetegninger
  - Landskapsplan/Utomhusplan
- Plantegning for den enkelte bolig
- Vedlegg til salgsoppgave og kontrakt datert xx.xx.xxxx, som inkluderer:
  - Utkast sameievedtekter
  - Utkast budsjett
  - Utkast garasjevedtekter
  - Standard kjøpekontrakt for prosjektet
  - Reguleringsplan m/bestemmelser
  - Matrikkelkart
  - Grunnboksutskrift og kopi av tinglyste heftelser
- For bustadoppføringslova, se lovtekst på lovdata.no

Er det motsetninger mellom tegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Plantegningen gjelder foran etasjetegninger i salgsoppgaven. Lovpålagte opplysninger om eiendommen er ufullstendig uten alle ovennevnte dokumenter/vedlegg.

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

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

Sted, dato	Sted, dato
Som selger:	Som kjøper:
Brødrene Ulveseth Eiendom AS	

Reguleringsplan m/bestemmelser

Øygarden kommune
Adresse: Ternholmvegen 2, 5337 RONG
Telefon: 55097339

Utskriftsdato: 12.10.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Øygarden kommune

Kommunenr.	4626	**Gårdsnr.**	35	**Bruksnr.**	357	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Høgestølen 2, 5353 STRAUME								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	124620060044	
Navn	Kommunedelplan for Straume 2005-2018	
Plantype	Kommunedelplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	30.03.2006	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/3626/20060044.pdf	
Delarealer	**Delareal**	99 m^2
	KPHensynsonenavn	H220_1
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442
	Delareal	6 855 m^2
	KPHensynsonenavn	H900_84
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
Id	124620130020	
Navn	Kommuneplan for Fjell kommune (2015 - 2026)	

Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/4979/124620130020_F%c3%b8resegn_180615.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 855 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	124620060044
Navn	Kommunedelplan for Straume 2005-2018
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.03.2006
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/3626/20060044.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 855 m^2 **Arealbruk** Boligområde,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	124620080010
Navn	Områdereguleringsplan for Straume sentrum, S-e, S-a, del 35/270 m.fl. - Straume
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/5319/124620080010_Straume%20sentrum%2CS-e%2CS-a_F%c3%b8resegner_300919.pdf
Delarealer	**Delareal** 9 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal **Feltnavn** AVG1

Id	124620120011
Navn	Detaljregulering for Heimtun, gnr. 35/534 og 637 m. fl. - Straume
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.02.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/7932/124620120011_Heimtun_F%c3%b8resegner_181225.pdf
Delarealer	**Delareal** 28 m^2 **Formål** Fortau **Feltnavn** f_SF2

	Delareal 155 m^2 **Formål** Veg **Feltnavn** f_SV1
	Delareal 4 m^2 **Formål** Annen veggrunn - tekniske anlegg **Feltnavn** f_SVT2
	Delareal 6 m^2 **RPHensynsonenavn** H140_1 **RPSikring** Frisikt
	Delareal 291 m^2 **Formål** Gangveg/gangareal/gågate **Feltnavn** f_SGG
	Delareal 10 m^2 **RPHensynsonenavn** H140_2 **RPSikring** Frisikt
	Delareal 6 232 m^2 **Bestemmelsesområde** vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg
	Delareal 12 m^2 **Formål** Fortau **Feltnavn** f_SF4
	Delareal 2 945 m^2 **Formål** Boligbebyggelse, blokker **Feltnavn** BBB3
	Delareal 1 276 m^2 **RPHensynsonenavn** H220
	Delareal 1 874 m^2 **Formål** Boligbebyggelse, blokker **Feltnavn** BBB1
	Delareal 67 m^2 **Formål** Fortau **Feltnavn** f_SF3
	Delareal 145 m^2 **RPHensynsonenavn** H210
	Delareal 200 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** f_SKV2
	Delareal 49 m^2 **Formål** Nærmere angitt kommunalteknisk anlegg **Feltnavn** f_BKT
	Delareal 1 215 m^2 **Formål** Boligbebyggelse, blokker **Feltnavn** BBB2
Id	124620020007
Navn	146 RP Straume Sør, Utfallet (35-1,11,16 mfl); 20020007
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse	19.09.2002
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/2917/20020007%20f%c3%b8resegner.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	124620080010
Navn	Områdereguleringsplan for Straume sentrum, S-e, S-a, del 35/270 m.fl. - Straume
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Områderegulering

Føresegner

Jf. plan- og bygningslova (pbl) § 12-7

Detaljregulering for Heimtun, gnr. 35, bnr. 534, 637 m. fl. - Straume

Nasjonal arealplan-ID: 4626_20120011
Saksnr. 23/10913
Vedteken: 22.02.19
Sist revidert: 18.12.2025

Saksnr.	Endring nr.	Vedteken
23/10913	1	22.01.2026

1. Siktemålet med planen

Intensjonen med planframlegget er å leggje til rette for maksimalt 73 konsentrerte bustadar.

2. Fellesføresegner for heile planområdet

2.1 Dokumentasjon ved søknad om tiltak

2.1.1 Ved søknad om tiltak skal det leggast ved utomhusplan som viser plassering og utforming av leikeareal, planting, vegar, gangvegar/stiar, murar, trapper, skjeringar/fyllingar, avkøyrsler, VA-anlegg og overvasshandtering, nettstasjon, miljøstasjon/avfallsstasjon, materialbruk og støyskjermingstiltak.

2.1.2 Utomhusplanen skal visa korleis uteopphaldsareal følgjer krav til storleik, kvalitet, støyskjerming og prinsippa for universell utforming.

2.1.3 Utomhusplanen skal visa utforming og opparbeiding av terreng, og korleis eksisterande terreng blir best mogleg ivareteke ved forskjellar i høgdenivå. Utomhusplanen skal visa at det er sikra gode koplingar mellom uteopphaldsareal der det er høgdeforskjellar.

2.1.4 Utomhusplanen skal også visa eksisterande og framtidig terreng, eksisterande og framtidig vegetasjon, murar, trapper og gjerde og forholdet til nabobygg.

2.1.5 Ved søknad om tiltak etter pbl § 20-1 skal det leggast ved ei skriftleg utgreiing som viser korleis intensjonane i planen vert følgd.

2.1.6 Ved søknad om løyve til tiltak skal det leggjast ved prosjekteringsunderlag, som i tillegg til køyrevegen si nøyaktige plassering, skal visa horisontal- og vertikalplan og fyllings- og skjeringsområde.

2.1.7 Ved søknad om løyve til tiltak skal det leggast ved illustrasjonar som viser fjernverknad og tilpassing til terreng og landskap.

2.2 Overvatn

2.2.1 Ved søknad om tiltak skal det gjerast greie for tiltak for infiltrasjon, drenasjevatn og overvatn frå tak og tette flater, samt flaumhandtering jf. pkt 6.7[1].

2.2.2 Val av jordtype og tilsåing skal utførast ut i frå infiltrasjonsomsyn. Komprimering av grunn der det ikkje er naudsynt skal unngåast. Ved søknad om tiltak skal det vurderast bruk av ikkje-tette overflatedekke i staden for asfalt. Avrenning frå tette flater skal leiast til terreng, infiltrasjonsflater eller fordrygingsmagasin[1].

2.2.3 Prinsippa for løysingar i notatet om Handtering av overvatn ifm. Reguleringsendring, datert 24.10.2025, er retningsgjevande for handtering av overvatn innanfor planområdet[1].

2.3 VA-rammeplan

2.3.1 Godkjent VA-rammeplan, datert 06.07.2016, er retningsgjevande for vassforsyning og spillvassshantering[1].

2.4 Avfallshandtering og massehandtering

2.4.1 Avfall skal transporterast bort til godkjend fyllplass[1].

2.4.2 Det skal utarbeidast massehandteringsplan før anleggsstart, jf. 6.1. Den skal omtala disponering av oppgravne massar i planområdet. Ein skal forsøka å få til massebalanse. Reine massar skal gjenbrukast i størst mogleg grad. Overskotsmassar skal transporterast til godkjent mottak[1].

2.5 Arkitektur, estetikk og kvalitet

2.5.1 Tiltak skal plasserast og utformast slik at området får ein god arkitektonisk og funksjonell heilskap opp mot eksisterande omgjevnader.

2.5.2 Tiltak skal tilpassast kringliggjande terreng, vegetasjon og bygningar, og følgje kommunen sine føringar for estetikk.

2.5.3 Minst 20 % av fasade, berekna utan vindauge, skal vere av tremateriale. Takform skal avgrensast til flatt tak eller pulttak.

2.5.4 Ved utarbeiding av byggjetiltak skal det leggast vekt på bruk av miljøvenlege kvalitetar i val av materialar, vegetasjon og belysning.

2.5.5 Det er ikkje tillate med høge og skjemmande skjeringar og murar over 1,5 m, eller fyllingar som dominerer landskapet. Dette gjeld ikkje for konstruksjonar knytt til nedkøyring til parkeringsanlegg.

[1] Endra ved endring nr. 1, vedteken 22.01.2026

2.5.6 Det skal ikkje nyttast reflekterande takflater. Fargebruk skal tilpassast ein jordfargeskala som ikkje skil seg ut eller gjev dominerande fjernverknad av planområdet.

2.5.7 Vegar, fortau, gangvegar, gatetun, belysning m.v. skal ha høg kvalitet, jf. krava i overordna planar for Straume sentrum.

2.6 Landskap og terreng

2.6.1 Alle terrenginngrep skal skje mest mogleg skånsamt. Tiltak skal underordnast det naturlege landskapet og dei bygde strukturane på ein god måte.

2.7 Uteopphaldsareal

2.7.1 Minstekrav til privat uteopphaldsareal for BB1-BB3 er 6 m^2. Ved etablering av rekkehus innanfor BBB2 er minstekravet for privat uteopphaldsareal 30 m2[1].

2.7.2 Innanfor BB1-BB3 kan privat uteopphaldsareal løyast på verande/terrasse/balkong[1].

2.7.3 Minstekrav til felles uteopphaldsareal for BBB1- BBB3 er 50 m^2 per bustadeining.

2.7.4 Innanfor BBB1 kan to av bustadeiningane løyse krava til uteopphaldsareal innanfor private takterrassar.

2.7.5 Ved opparbeiding av utomhusareala innanfor dei einskilde bustadføremåla skal det etablerast gode koplingar mellom areala rundt bygningane, interne gangvegar og gatetun og leike- og uteopphaldsareal.

2.7.6 I tillegg til regulerte gangvegar skal det etablerast koplingar mellom tuna i planområdet i form av gangvegar. Gangvegane skal også vera kopla mot tilstøytande vegnett/gangvegar/fortau/gang- og sykkelsti til planområdet.

2.7.7 Utforming av uteopphaldsareal innanfor BBB1 – BBB3 skal ha ei parkmessig utforming som følgjer opp krava for bustadområde i overordna planar for Straume. Viktig eksisterande vegetasjon skal takast i vare dersom det er mogleg[1].

2.8 Leikeplassar[1]

2.8.3 Leikeareala skal ha solrik plassering, ha god lyssetting og vere skjerma mot sjenerande vind, ureining, støy, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare.

2.8.4 Det skal opparbeidast minimum 727 m2 leikeareal innanfor planområdet. Arealet kan dekkast heilt innanfor føresegnområde #2.

2.8.5 Leikeareal/fellesareal i føresegnområde #2 skal ha minimum fire leikeapparat som t.d. sandkasse, disse, sklie, balansestokkar og klatrestativ, i tillegg til andre leikemoglegheiter samt bord og benker. Leikearealet skal utformast som ein sosial møteplass med god materialbruk, variert vegetasjon og vera tilpassa ulike aldersgrupper.

2.8.6 Det skal oppførast gjerde langs med leikeareala dersom det er naudsynt ut i frå

[1] Endra ved endring nr. 1, vedteken 22.01.2026

trafikksikringsbehov eller høgdeforskjell.

2.9 Universell utforming/tilkomst

2.9.3 Leikeareala innanfor føresegnområde #2 og opphaldsareal i #4 skal ha universell tilkomst. Leike- og opphaldsareala skal ikkje vere brattare enn 1:3 og minst 30 % av sjølve arealet skal vere universelt utforma[1].

2.9.4 f_SGG skal ha universell utforming og utrykkingskøyretøy skal ha tilfredsstillande tilkomst til alle bygningar.

2.10 Støy

2.10.3 Alle nye bustadeiningar skal isolerast mot støy slik at innandørs støynivå held seg innanfor støygrensene i gjeldande støyretningslinjer.

2.10.4 Uteopphaldsareal og leikeplassar skal ha støynivå under 55 dB. Bustadeiningar som har støynivå over 55 dB ved fasade skal vere gjennomgåande, og minst eitt støyfølsamt rom skal plasserast lengst bort frå støykjelda i desse bustadeiningane.

2.10.5 I samband med byggjesakshandsaminga av tiltak innanfor BBB1 og BBB3 skal det utførast støyvurdering slik at det vert sikra at uteopphaldsareal innanfor desse areala har tilfredsstillande støynivå.

2.11 Byggegrenser

2.11.3 Nye tiltak skal plasserast innanfor byggegrensene. Mindre tiltak og støttemurar kan plasserast utanfor byggegrensene, jf. pbl § 29-4 b.

2.11.4 Parkeringsgarasje under grunnen kan plasserast utanfor byggjegrensene, og i samsvar med føresegnområdet #1 og #2, omtalt i § 5.1.1. [1].

2.12 Energibruk

2.12.3 I samband med byggesøknad skal det vurderast alternative energikjelder, særleg med fokus på miljøvenleg og energisparande oppvarming.

3. Føresegner for arealformål

3.1 Bustadar - blokker

3.1.1 Fellesføresegner BBB1 – BBB3

Innanfor BBB1-BBB3 er det tillate å føra opp bustadblokk, parkeringsgarasje under terreng jf. føresegnområde #1, overbygde oppgangar frå parkeringsgarasje, postkassestativ, gangareal, felles og privat leike og uteopphaldsareal.

Bygningane skal plasserast i ein tunstruktur, til dømes slik det er vist i illustrasjonsplan datert 24.10.2025. Tekniske installasjonar skal vera integrert i bygningane, som ein del av arkitekturen. Det kan tillatast mindre takoppbygg på opptil 2 m over maksimale tillate

[1] Endra ved endring nr. 1, vedteken 22.01.2026

byggjehøgder, med ei tilbaketrekt plassering og på maksimalt 15 % av takarealet.
Det skal opparbeidast maksimalt 1,2 parkeringsplassar for bil per bustadeining innanfor BBB1-BBB3[1].

Det skal opparbeidast sykkelparkeringsplass for minimum 1,5 sykkel per bustadeining over 65 m2 og minimum 1 sykkel per bustadeining under 65 m2 innanfor BBB1-BBB3. 75 % av naudsynte sykkelparkeringsplassar skal plasserast lett tilgjengeleg i parkeringsgarasje under grunnen. 25 % av naudsynte sykkelparkeringsplassar skal plasserast i overbygd/skjerma parkering ved inngangsparti innanfor BBB1-BBB3.

Ved oppføring av blokker, skal dei byggjast med verande/terrasse/balkong, på minimum 6 m^2 pr. bustadeining[1].

3.1.2 BBB1

Innanfor BBB1 skal det førast opp minimum 20 og maksimum 25 bustadeiningar.

Tillate byggehøgder innanfor BBB1 er regulert etter følgjande fordeling:

- 80 % kan byggjast med byggehøgd på inntil k+56,3.
- 20 % kan byggjast med byggehøgd på inntil k+53,3.

Bygningar innanfor BBB1 skal trappast ned mot vest, og illustrasjonsplan datert 24.10.2025 er retningsgjevande for nedtrappinga av byggehøgdene innanfor BBB1. I vestlegaste del av BBB1 kan det ikkje byggjast meir enn to etasjar i høgda og maksimal byggehøgde her er satt til kote +50,3[1].

Bustadblokk innanfor BBB1 skal plasserast på ein måte som gjer at bygningsmassen skjermar mot støy frå fylkesveg i nord.

Det kan oppførast takterrassar på bygning innanfor BBB1. Rekkverk på takterrassar skal utformast slik at dei utgjer ein estetisk heilskap med bygningen. Takterrassar skal vidare ha ei tilbaketrekt plassering frå gesims mot tilgrensande eigedomar. Takterrassar kan ha rekkverk på inntil 1,5 m over bygghøgda i plankartet.

Som ein integrert del av bustadblokka innanfor BBB1 skal det etablerast eit fellesrom som skal kunna nyttast til sosiale hendingar og andre fellesaktivitetar innanfor planområdet. Fellesrommet skal ha direkte tilkomst til bakkenivå, og vera kopla mot leikearealet i føresegnområde #2[1].

Innanfor BBB1 skal det etablerast gatetun mellom f_SV1, og f_SGG. Gatetunet skal i hovudsak vera bilfritt, og skal opparbeidast med fartsreduserande tiltak som til dømes toppdekke av dekkstein eller liknande.

Det kan etablerast naudsynt oppgang frå garasjeanlegget innanfor BBB1[1].

3.1.3 BBB2

Innanfor BBB2 skal det oppførast minimum 10 og maksimum 12 bustadeiningar i blokk, eller

[1] Endra ved endring nr. 1, vedteken 22.01.2026

maksimum 6 bustadhus i rekkje.

Tillate byggehøgder innanfor BBB2 er regulert etter følgjande fordeling[1]:

- 85 % kan byggjast med byggehøgd på inntil k+53,3.
- 15 % kan byggjast med byggehøgd på inntil k+50,3.
- Nordleg del av BBB2 skal trappast ned til kote + 50,3.

Det kan etablerast nedkøyring til garasjeanlegget og naudsynt oppgang frå garasjeanlegget innanfor BBB2.

3.1.4 BBB3

Innanfor BBB3 skal det oppførast minimum 30 og maksimum 36 bustadeiningar.

Maksimal tillate byggehøgde innanfor BBB3 er kote + 53,3[1].

Bygning i nordleg del av BBB3 skal plasserast på ein måte som gjer at den skjermar mot støy frå fylkesvegen i nord. For å sikre lys, luft og uterom skal bygningar innanfor BBB3 delast opp i fleire bygningskroppar.

Det skal etablerast ein gangveg gjennom BBB3, frå plangrensa i sør til plangrensa i nord. Gangvegen skal plasserast aust for nye bygningar. Illustrasjonsplan datert 24.10.2025 er retningsgivande for plassering av gangvegen. Gangvegen skal opparbeidast med dekke av gatestein i granitt og med kantstein av granitt[1].

Det kan etablerast naudsynt oppgang frå garasjeanlegget innanfor BBB3.

3.2 Kommunaltekniske anlegg

3.2.1 Innafor f_BKT skal det etablerast nedgravd avfallshandteringssystem i samsvar med gjeldande renovasjonsteknisk norm.

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

3.3.1 Køyreveg

Avkjørslepiler i plankartet er rettleiande

3.3.2 Gangveg/gangareal

Gangveg f_SGG skal opparbeidast med fast toppdekke.

3.3.3 Anna veggrunn – tekniske anlegg

o_SVT1 og f_SVT2 - f_SVT4 skal nyttast til veggrøfter og/eller som element i overvasshandtering. Arealet skal plantast til med vegetasjon jf. krava i overordna planar for Straume sentrum.

3.3.4 Anna veggrunn – grøntareal

Det er ikkje tillate å gjere inngrep i o_SVG som endrar det offentlege vegarealet. Inngrep som vegskjeringar og fyllingar skal utformast som ein del av veganlegget. Areala skal opparbeidast som grøntanlegg jf. krava i overordna planar for Straume sentrum.

[1] Endra ved endring nr. 1, vedteken 22.01.2026

3.4 Felles arealformål

3.4.1 Eigartilhøve kommunaltekniske anlegg:

- Kommunaltekniske anlegg f_BKT er felles for alle bustadar innanfor planområdet.

3.4.2 Eigartilhøve vegar/vegareal:

- o_SKV1 er offentleg
- o_SVT1 er offentleg
- f_SKV2 er felles for eigedomar som er kopla til vegen Høgestølen
- f_SV1 er felles for BBB1-BBB3
- f_SV2 er felles for eigedomar tilknytta vegen Høgestølsgrinda.
- f_SVT2 er felles for eigedomar som er kopla til vegen Høgestølen
- f_SVT3 er felles for eigedomar som er kopla til vegen Høgestølsgrinda.

3.4.3 Eigartilhøve gangveg/gangareal:

- o_SF1 er offentleg
- f_SGG, er felles for BBB1-BBB3
- f_SF2-4 er felles for eigedomar som er kopla til vegen Høgestølen.

4. Føresegner til omsynssoner (§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H140)

4.1.1. Innanfor frisiktsone ved veg skal avkøyrsler ha ei fri sikt på 0,5 meter over plan på tilgrensande veg.

5. Føresegner til føresegnsområde

5.1 Føresegner til føresegnsområde: Vilkår for bruk av areal, bygningar og anlegg

5.1.1 Innanfor føresegnsområdet #1 kan det etablerast garasjeanlegg for bil og sykkel under grunnen.

5.1.2 Garasjeanlegget skal ikkje reknast med i % BYA. Garasjeanlegget skal vera samanhengande under terreng.

5.1.3 Det kan etablerast fleire oppgangar frå garasjeanlegget, som er kopla mot inngangspartia til bustadane i planområdet.

5.1.4 Innanfor føresegnområde #2 skal det etablerast leikeplass jfr. 2.8[1].

5.1.5 Det er ikkje tillate med garasjeanlegg under #2[1].

5.1.6 Det skal etablerast gangtilkomst mellom f_SV1 og f_SGG innanfor #2[1].

5.1.7 Innanfor føresegnområde #3 og #4 skal det etablerast sitjegruppe/sitjeelement og bord. Det

[1] Endra ved endring nr. 1, vedteken 22.01.2026

er tillate å føra opp leikeapparat[1].

5.1.8 Innanfor føresegnområde #5 skal det vera minimum åtte meter fri bredde mellom bustadbygg. Det skal vere minimum 2 m grøntsone mellom gangveg f_SGG og bustadblokk på kvar side[1].

6. Rekkjefølgjeføresegner

6.1. Før anleggsstart skal det ligga føre massehandteringsplan, jf 2.4.2[1].

6.2 Før det kan søkjast om bruksløyve til bustader innanfor planområdet skal følgjande vere sikra opparbeidd i tråd med plankartet:
- Utbetring av rundkøyring mellom Arefjordvegen/Bildøyvegen og Sartorvegen
- Utbetring av og fortau og sykkelfelt i Arefjordvegen, langs med planområdet, i samsvar med gjeldande reguleringsplan.
- f_SF3

6.3 Før det kan søkjast om bruksløyve til bustader innanfor planområdet skal følgjande vere ferdigstilt i tråd med plankartet:
- Krysset mellom Høgestølen og Bildøyvegen
- f_SV1
- o_SF1-2
- f_BKT
- f_SGG
- Gangveg gjennom BBB3, frå plangrensa i sør til plangrensa i nord, jf. §3.1.4, pkt. 5.
- Tilkomst frå f_SV1 til f_SGG innanfor føresegnområde #2. Illustrasjonsplan datert 24.10.2025 er retningsgivande for plassering av tilkomsten[1].

6.4 Leikeplass innanfor føresegnområde #2 og felles leike- og uteopphaldsareal innanfor BBB1 skal vere ferdigstilt og opparbeidd med vegetasjon, fleire leikeapparat og møblar for opphald, før det kan søkast om bruksløyve for bustader innanfor BBB1[1].

6.5 Uteopphaldsareal innanfor føresegnområde #3, skal vere ferdigstilt og opparbeidd med vegetasjon og møblar for opphald, før det kan søkast om bruksløyve for bustader innanfor BBB2[1].

6.6 Uteopphaldsareal innanfor føresegnområder #4, skal vere ferdigstilt og opparbeidd med vegetasjon og møblar for opphald, før det kan søkast om bruksløyve for bustader innanfor BBB3[1].

6.7 Før det kan bli gitt igangsetjingsløyve skal det ligga føre godkjent plan for overvasshandtering der avrenning mot sør er sikra opp til klimajustert 200-års nedbør, jf. føresegn 2.2.3 [1].

[1] Endra ved endring nr. 1, vedteken 22.01.2026

6.8 Tiltak for infiltrasjon for flaum, drens- og overvatn på tak og tette flater skal vere ferdigstilt før det kan søkjast om bruksløyve innanfor dei einskilde utbyggingsføremåla[1].

6.9 Det skal opparbeidast ei gangbar kopling mellom fortauet f_SV3 og føresegnområde #3, før det kan søkjast om bruksløyve innanfor BBB2[1].

[1] Endra ved endring nr. 1, vedteken 22.01.2026

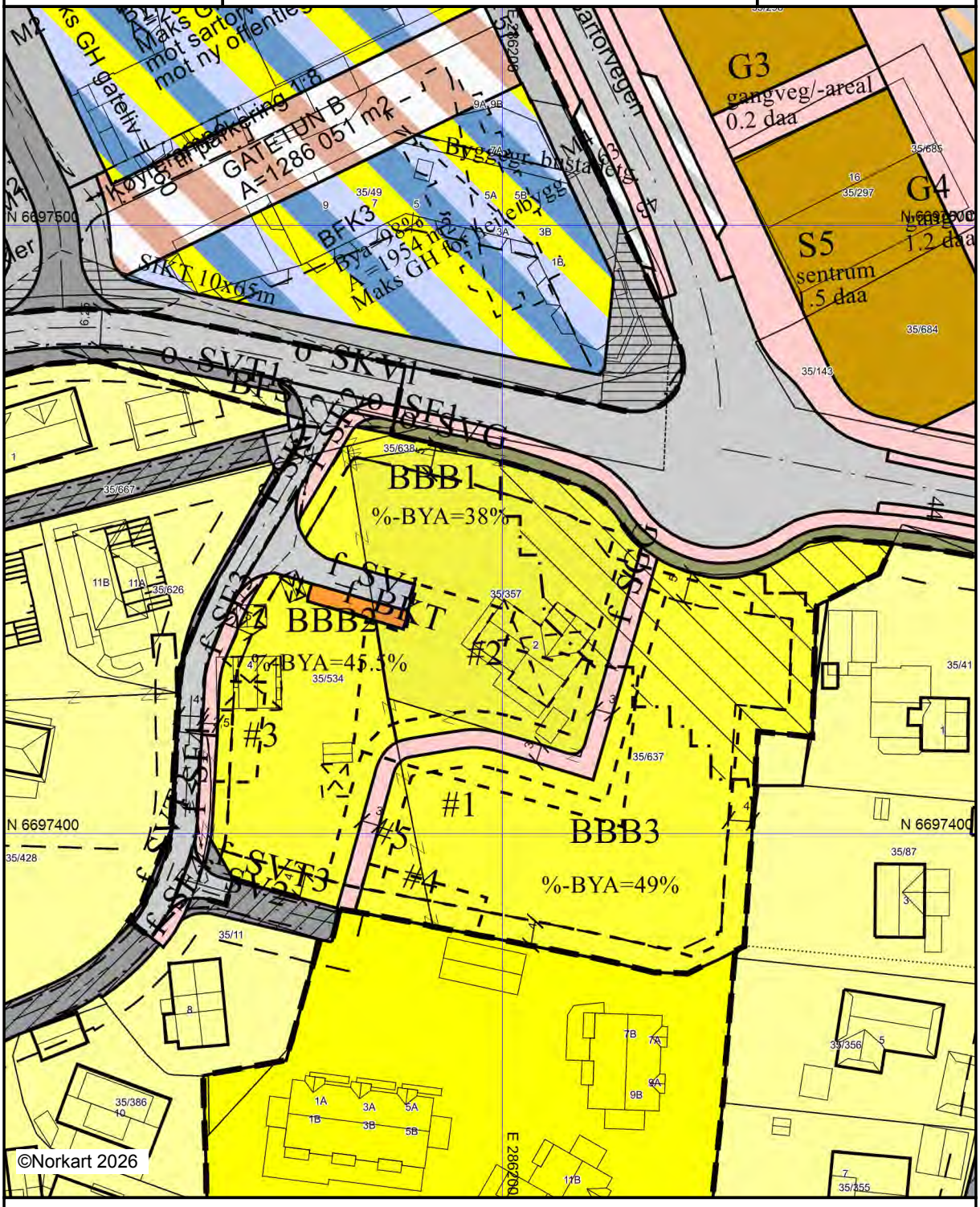
Øygarden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 35/357
Adresse: Høgestølen 2
Utskriftsdato: 12.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for forretning

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Annet trafikkområde (på land)

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Friområder

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Friluftsområde (på land)
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn
- Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Bolig/Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor
- Annet kombinert formål

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Boligbebyggelse, blokker
- Sentrumsformål
- Barnehage
- Nærmere angitt kommunalteknisk anlegg
- Lekeplass
- Bebyggelse og anlegg kombinert med andre

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gang- og sykkelveg
- Gangveg, gangareal eller gågate
- Annen veggrunn, teknisk anlegg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur l
- Samferdselsanlegg eller teknisk infrastruktu

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Park

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Sikringsone - Frisikt
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensynsone - Hensyn landskap

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengerfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Øygarden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 35/357
Adresse: Høgestølen 2
Utskriftsdato: 12.08.2026
Målestokk: 1:2000

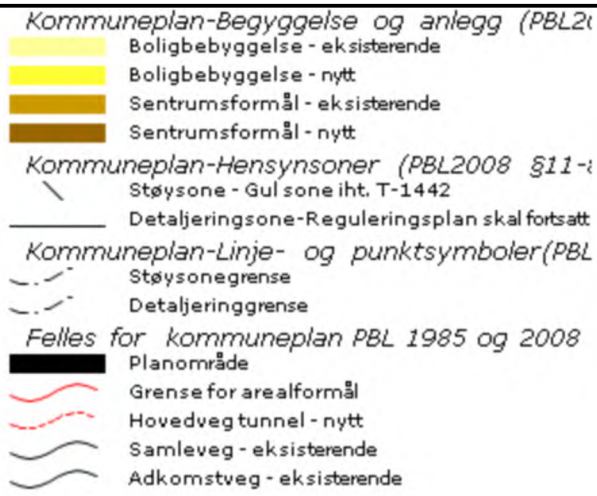
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Matrikkelkart

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Øygarden	4626	-	35	/	357	/	0	/	0



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 6 855,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 697 447,09	286 250,35	4,28m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 697 448,03	286 254,53	6,64m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 697 448,29	286 261,16	3,26m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 697 447,92	286 264,40	5,73m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 697 442,76	286 261,92	11,50m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Kors
6	6 697 437,50	286 251,69	21,65m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Kors
7	6 697 415,86	286 250,97	8,93m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Kors
8	6 697 416,76	286 242,09	35,32m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 697 381,51	286 239,79	4,45m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
10	6 697 379,46	286 235,84	5,89m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Gjerdestolpe
11	6 697 377,02	286 230,48	5,63m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Gjerdestolpe
12	6 697 377,19	286 224,85	9,56m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Gjerdestolpe
13	6 697 379,47	286 215,57	27,59m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Murhjørne
14	6 697 384,72	286 188,48	15,73m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
15	6 697 387,61	286 173,02	18,15m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 697 392,50	286 155,54	8,39m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
17	6 697 399,81	286 151,43	16,42m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-54,51	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 697 416,17	286 151,27	4,39m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Mur	Nei	Annen detalj
19	6 697 416,69	286 146,91	0,73m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Fjell	Nei	Bolt
20	6 697 416,77	286 146,18	6,33m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
21	6 697 423,09	286 146,50	3,86m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
22	6 697 426,95	286 146,44	14,93m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
23	6 697 440,70	286 152,27	20,02m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
24	6 697 457,88	286 162,55	2,85m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
25	6 697 460,69	286 162,09	12,68m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
26	6 697 463,72	286 174,40	2,35m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
27	6 697 461,40	286 174,78	12,86m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
28	6 697 463,24	286 187,51	14,24m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
29	6 697 460,96	286 201,57	5,11m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 697 459,51	286 206,47	7,13m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
31	6 697 456,92	286 213,11	2,60m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
32	6 697 455,60	286 215,35	2,52m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
33	6 697 453,98	286 217,28	1,93m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

34	6 697 452,51	286 218,53	2,49m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
35	6 697 450,46	286 219,94	2,67m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
36	6 697 448,39	286 221,63	1,77m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
37	6 697 447,15	286 222,89	2,93m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
38	6 697 445,44	286 225,27	2,70m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
39	6 697 444,21	286 227,67	3,42m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
40	6 697 443,16	286 230,92	3,94m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
41	6 697 442,54	286 234,81	3,52m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
42	6 697 442,65	286 238,33	3,06m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
43	6 697 443,24	286 241,33	5,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
44	6 697 445,13	286 245,96	4,81m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Grunnboksutskrift og tinglyste heftelser på prosjekteiendommen

Bekreftet grunnboksutskrift

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/252235-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
02.03.2021 09.23 VEDERLAG: NOK 9 600 000
BRØDRENE ULVESETH EIENDOM AS
ORG.NR: 921 582 560
ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSER

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

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

2007/383049-1/200 **ERKLÆRING/AVTALE**
09.05.2007 RETTIGHETSHAVER: KNR:4626 GNR:35 BNR:626
Bestemmelse om adkomstrett
OVERFØRT FRA: KNR:4626 GNR:35 BNR:534

2010/268551-1/200 **BESTEMMELSE OM VEG**
15.04.2010 RETTIGHETSHAVER: KNR:4626 GNR:35 BNR:637
Gjelder også framtidig utskilte parseller av d.e.

2022/596250-1/200 **PANTEDOKUMENT**
02.06.2022 21.00 BELØP: NOK 27 562 500
PANTHAVER: NORDEA BANK ABP NUF
ORG.NR: 920 058 817

GRUNNDATA

1985/14058-1/50 **REGISTRERING AV GRUNN**
08.10.1985 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:4626 GNR:35 BNR:11

1998/11521-1/50 **MÅLEBREV**
26.10.1998

1998/11521-2/50 **GRENSEJUSTERING**
26.10.1998 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2009/347248-1/200 **REGISTRERING AV GRUNN**
15.05.2009 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4626 GNR:35 BNR:638

2020/1353621-1/200 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2020 00.00 TIDLIGERE: KNR:1246 GNR:35 BNR:357

2026/1167920-1/200 **SAMMENSLÅING**
08.10.2026 15.10 DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:4626 GNR:35 BNR:534
DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:4626 GNR:35 BNR:637
ELEKTRONISK INNSENDT

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

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Opplysninger om rekvirent (innsender) [2]	Plass for tinglysingstempel
Navn: [redacted] Adresse: [redacted] Postnr: 5353 Poststed: Straume Fødselsnr./Org.nr: [redacted] Referansenr:	Doknr: 268551 Tinglyst: 15.04.2010 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
[redacted]	[redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1246	Fjell	35	534		
1246	Fjell	35	357		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A – Rettighet for fast eiendom (reell servitutt). [4]

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1246	Fjell	35	637		

B – Rettighet for person (personlig servitutt/pengeheftelse).

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

[redacted]

Ref kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

Dato 21/3/2010 [redacted]

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Undertegnede, som er hjemmelshavere til de involverte eiendommer, erklærer herved med ugjenkallig virkning at eiendommen gnr. 35, bnr. 637 i Fjell kommune og eventuelle senere parseller som fradeles fra denne, skal ha rett til å anlegge og ha liggende tilkomstvei til bruk over grunn tilhørende gnr. 35, bnr. 357 og gnr. 35, bnr. 534 i Fjell kommune, slik som nærmere er anvist på vedlagte kartskisse signert av partene pr. d.d. Veiens nøyaktige plassering i terrenget skal forhåndsgodkjennes av de tjenende eiendommer.

Gnr. 35, bnr. 637 gis for egen regning og risiko rett til opparbeidelse og bruk av vei på inntil 3,0 meters bredde med tillegg av veiskulder og eventuelle nødvendige grøfter. Ansvar for fremtidig vedlikehold av veien påhviler den som til enhver tid er eier av gnr. 35, bnr. 637 og eventuelle senere fradelte parseller og/eller bruksberettigede. Det interne ansvar for opparbeidelses – og vedlikeholdskostnader forbundet med veien blant de bruksberettigede, skal skje i henhold til avtale eller etter skjønn i medhold av veiloven § 54.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

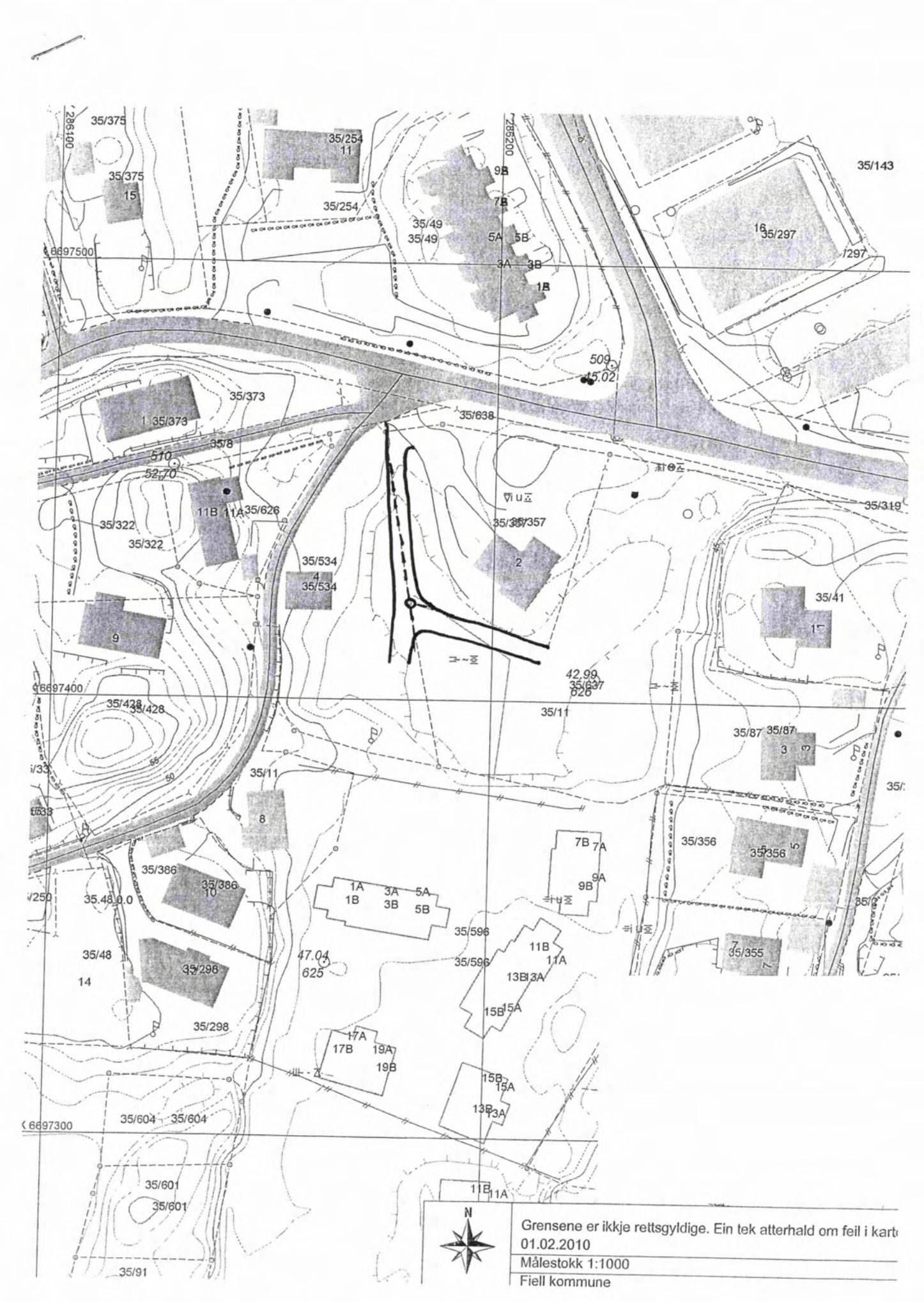
6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Straume 21/3/2010	[redacted]

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

STATENS KARTVERK


Grensene er ikkje rettsgyldige. Ein tek atterhald om feil i kart
01.02.2010
Målestokk 1:1000
Fiell kommune

Ref. 3(5060257)

EiendomsmeglerVest

EiendomsmeglerVest AS
Org. nr. NO 940 434 254
Postboks 7999
5020 BERGEN

AVTALE OM VEIRETT

Straume 30.04.07

Selger av gnr. 35, bnr. 626 i Fjell kommune gir nevnte eiendom veirett over min eiendom gnr. 35, bnr. 534 i Fjell Kommune. Se vedlagt kart.

Denne avtalen skal tinglyses på min eiendom gnr. 35, bnr. 534 i Fjell Kommune.

[redacted]

selger

Riktig gjenpart bekreftes
for EiendomsmeglerVest AS

[redacted]

Rett kopi bekreftes

[redacted]

Vi samtykker tinglysningen
for EiendomsmeglerVest AS

[redacted]

Doknr: 383049 Tinglyst: 09.05.2007
STATENS KARTVERK

Bnr	Festenr
35 626	

MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt
X 6697442 Y 286143

Jnr
188/06

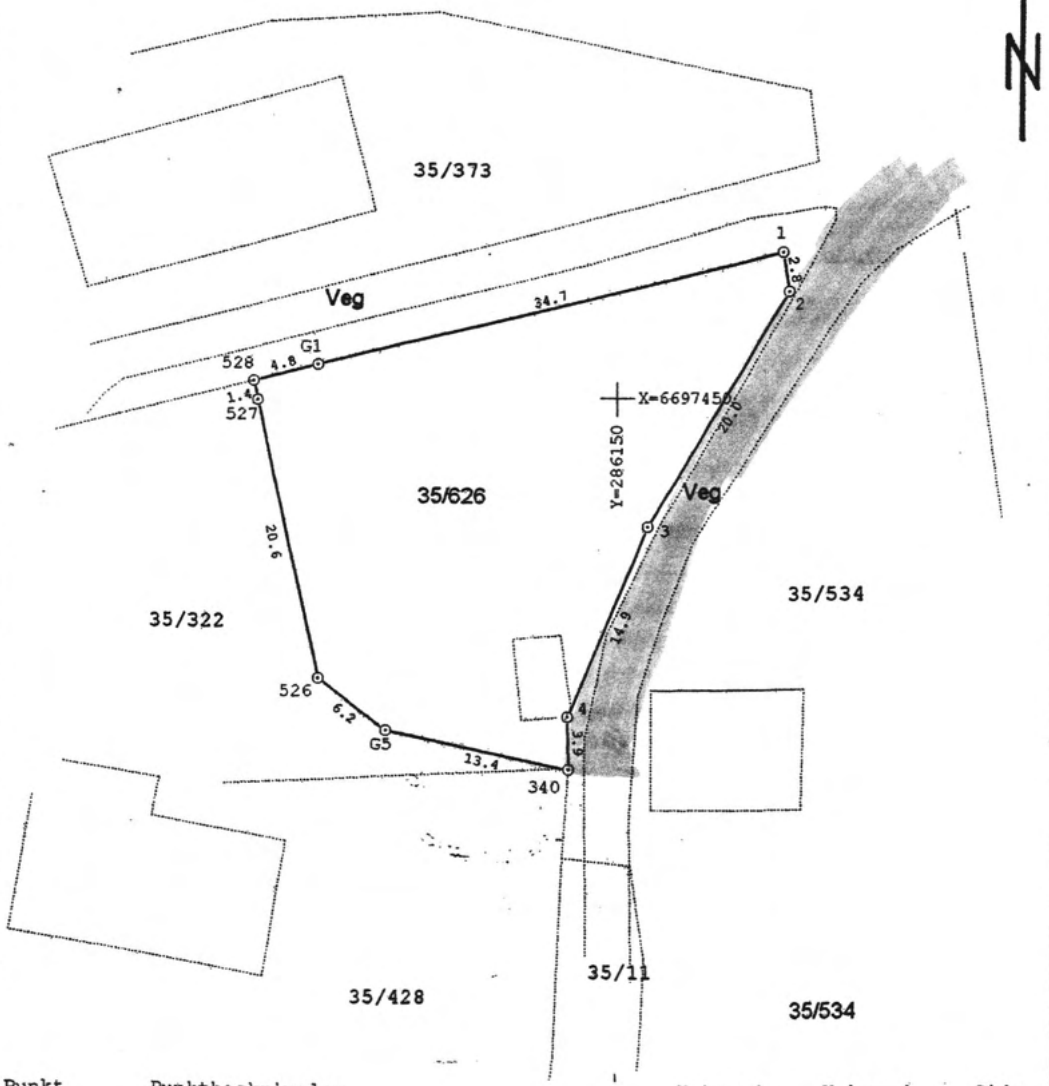
Kartblad | X | Landsnett

Målebrev nummer
6564

Målestokk
1: 500

Areal
822 m²

Utskilt frå gnr. 35 bnr. 534.



Punkt	Punktbeskrivelse	X-koord	Y-koord	Side
G5	Off. godkj. grensemerke i fjell	6697425.9	286133.4	6.2
526	Off. godkj. grensemerke i fjell	6697429.7	286128.5	20.6
527	Off. godkj. grensemerke i fjell	6697449.8	286124.1	1.4
528	Umerka Grensepunkt	6697451.2	286123.8	4.8
G1	Kors i fjell	6697452.4	286128.4	34.7
1	Off. godkj. grensemerke i jord	6697460.7	286162.1	2.8
2	Off. godkj. grensemerke i jord	6697457.9	286162.5	20.0
3	Off. godkj. grensemerke i jord	6697440.7	286152.3	14.9
4	Off. godkj. grensemerke i jord	6697426.9	286146.4	3.9
340	Off. godkj. grensemerke i vegkant	6697423.1	286146.5	13.4

Utvalgte heftelser på avgivereiendommen gnr. 35 bnr. 11, som prosjekteiendommen tidligere har vært en del av

Retur til:

Skøyte[1]

DAGBOKFØRT
12380
2 NOV 1993
MIDHORDLAND

Opplysningane i felta **1-6** vert registrert i grunnboka

1. Eigedomen(ane) [2]

Kommunenr.	Kommunenamn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell del
FJELL		35	428			

Omsetninga gjeld bygg på festa grunn ☐ Ja ☒ Nei

Art:
☐ 1 Bygd ☒ 2 Ubygd

Bruk av grunn:
☒ B Bustad-eigedom ☐ F Fritids-eigedom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. veg ☐ A Anna

Bustadtype:
☒ FB Frittliggj. einebustad ☐ TB Tomanns-bustad ☐ RK Rekkjehus/kjede ☐ BL Blokk-husvære ☐ AN Anna

2. Kjøpesum

Kr 0

Lyst ut til sal på den frie marknaden: ☐ Ja ☒ Nei

Omsetningstype:
☐ 1 Fritt sal ☒ 2 Gåve (heilt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 6 Skifteoppgjer ☐ 8 Anna

Kjøpesummen er oppgjord etter avtale

3. Salsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr 250.000,-

4. Går over frå

	Ideell del
[redacted]	

5. Til

Fødselsnr./Føretaksnr. (11/7 siffer) [4]	Namn	Ideell del
	[redacted]	

Doknr: 12380 Tinglyst: 02.11.1993 Emb. 050
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Særskilde avtalar [5]

Obs! Her førast kun opplysningar som skal og kan tinglysast

JEG [redacted] GIR [redacted] RETT TIL Å LAGE/BRUKE VEI OVER GNR. 35 & BNR. 11 OG GRØFT TIL VANN & KLOAKK + GRAVING OG VEDLIKEHOLD PÅ VEI til GNR. 35 & BNR. 428

[redacted]

Nr. 47 N På lager: Sem & Stenersen Prokom AS. Oslo 4-90

Andre avtalar (som ikkje skal tinglysast)

7. Kjøparen/tileignaren si fråsegn ved overføring av bustadseksjon

Eg/vi sannar at mi/vår tileigning av seksjonen ikkje er i strid med føresegna i § 10 fjerde leddet i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Stad, dato: STRAUME 27/10-1993

Kjøparen/tileignaren si underskrift | Her med maskin eller blokkbokstavar

[redacted]

8. Fråsegn om sivilstand m.v. [6)]

☐ Eg/vi er ugift(e) ☒ Vi er gifte med kvarandre og båe skal skrive under ☐ Eg er gift, men overføringa gjeld ikkje felles bustad. Heller ikkje er ektemaken eller båe sin leveveg knytt til eigedommen.

9. Underskrifter og stadfestingar

Stad, dato: STRAUME 27.10.1993

Utferdaren si underskrift [7)] | Her med maskin eller blokkbokstavar

[redacted]

Eg/vi stadfester at utferdaren(ane) er over 18 år, og har skrive under eller vedkjent seg underskrifta si på dette dokumentet i mitt/vårt nærvære. Eg/vi er myndig(e) og busette i Noreg.

1. vitneunderskrift | Her med maskin eller blokkbokstavar

[redacted]

Eg/vi stadfester at utferdaren(ane) er over 18 år, og har skrive under eller vedkjent seg underskrifta si på dette dokumentet i mitt/vårt nærvære. Eg/vi er myndig(e) og busette i Noreg.

1. vitneunderskrift | Her med maskin eller blokkbokstavar

[redacted]

MIDHORDLAND
SORENSKRIVAREMBETE
01.FEB.80 * 933

Dokumentavgift er betalt med kr. 100.-
Midhordland sorenskrivarembete 1/2.80.

S K J Ø T E.

Undertegnede [redacted], skjøter og overdrar eiendommen Straume, gnr. 35, bnr. 298 i Fjell til min sønn,

[redacted]

5353 Straume.

Eiendommen overdras vederlagsfritt etter avtale. Verdien er satt til kr. 2.000,-.

Den solgte parsel skal ha rett til veg over hovedbrukets grunn med rett til å legge vann- og kloakkledning i veggrunnen så langt det er nødvendig for å kunne knytte til offentlig vann- og kloakknett.

Selgeren er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig.

Straume, den 31. januar 1980.

[redacted]

[redacted] har underskrevet dette skjøte i vårt påsyn og han er over 18 år.

[redacted]

Dagboknr. 4069/60

Til innhefting i panteboka.

Nr 860 L.a.
PÅ LAGER: SEM & STENERSEN A/s. OSLO
9-59.

[redacted]

Skyldskifte

Laur dag den 10 sept. 1960 heldt vi underskrivne, oppnemnde av lensmannen, skyldskifte på garden Straume

g.nr. 35 b.nr. 16 med skyld mark 0,02øre i Fjell.

herad. Skyldskifte er kravt av [redacted]

som har grunnboksheimel til den eigedomen skyldskiftet gjeld[1]).

Menns-oppnemningsbrevet fylgjer. Alle mennene har gjevi skjønsmannslovnad, så nær som[2])

Ved tenesta møtte[3]) [redacted], som naboar møtte [redacted] som eig bnr. 41 og [redacted] som eig bnr. 2. Dei godtok grensene mot eigedomane sine.

Mennene valde til formann [redacted]

Om den/dei fråskilde luten/lutene av garden kan det gjevast desse opplysningane:

1.[4]) *Areal:* Dyrka jord 1 dekar, naturleg eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, anna areal 0,3 dekar. I alt 1,3 dekar.

2. Grenser:[5])

Parsellen grensar i aust til bnr. 2 , i nord til bnr. 41 og i vest til bnr. 11.

Skiftelina tek til i det søraustre hjørne av brn. 41, går mot sør fylgjande grensa mellem bnr. 2 og bnr 16. 26,5 m til x i skrått berg, forlet her grensa med bnr. 2 og går

---

[1]) Skyldskifte kan ikkje godtakast til tinglysing utan den som krev tenesta, anten har grunnboksheimel eller dom for at han eig den luten av eigedomen som han vil ha fråskilt (§ 1 i skylddelingslova.)

[2]) Har nokon av mennene ikkje gjevi slik lovnad som er nemnd i § 20 i lov nr. 1 frå 1/6 1917, skal han skriva under ei utsegn med etternemnde ordlyd før tenesta tek til, og utsegna skal sendast til sorenskrivaren saman med skyldskiftet: «Eg lovar at eg i alle saker vil gjera tenesta mi som skjønsmann samvitsfullt og etter beste overtyding. den 19 N. N.»

[3]) Om nokon av dei grannane eller partane som skyldskiftet vedkjem, ikkje møter, må ein her opplysa om det er prova at dei har fått varsel, eller når det gjeld grannane, om det er rekna for uturvande å varsla dei (§§ 2 og 8 i skylddelingslova.)

[4]) Oppgåve over arealet m. m. til den fråskilde luten skal berre gjevast for areal som er over 2 dekar (jfr. skylddelingslova § 9.) Er arealet under 2 dekar, må det attesterast i tenesta.

[5]) Sjå §§ 3 og 8 i skylddelingslova. Grensene mot granne-eigedomar skal ein ikkje skriva opp når eigaren ikkje er til stades og samtykkjer i det som vert skrive. Skal mennene etter krav frå partane fastsetja sjølve markeskilet, samstundes med at dei set i skyld (§ 7 i lova), må dei her nemna det som trengst om det og. Det må ikkje stiftast bruksrett eller servitutt i skyldskiftet utan at heftet er vedteki skriftleg av den som har grunnboksheimelen til den eigedomen heftet skal liggja på (§ 5 i lova.)

mot vest fylgjande gardsvegen 42,3 m. til nedsett merkestein vinklar av mot nord 34,5 m. til x i skrått berg og herfrå aust 9,4 m. til x i liten bratt bergvegg i grensa med bnr. 41. Herfrå fylgjer den nemnde grensa mot sør 7,2 m. til det sør vestre hjørne x til bnr. 41, fylgjer vidare denne grensa mot aust 39 m. til utgangspunktet.

Eigaren av denne parsell har rett til å nytta hovudbruket sine vegar, til og frå parsellen. Finn han ikkje nok vatn til husbruk har han rett til å laga seg ein brynn på hovudbruket brynnen skal vera lukka og eigaren av hovudbruket skal god= kjenna staden der brynnen vert lagt. Han har rett til å leggja vassleiding frå brynnen og fram til parsellen, og har rett til avlaup for kloakk over hovudbruket, som må leidast bort i lukka grøft. Eigaren av parsellen skal halda gjerde i grenselinene i aust , sør og vest. Grenselina i nord er pålagd bnr. 41.

1. Er det jordbruk og skog i den eigedomen som vert delt? ja

2. Får kvart jordbruk som kjem fram etter skiftet, så mykje skog som trengst til hus-berging og gards-tarv?

3. Er det jordbruk med fjellvidd, fjellvatn, elvar og bekker i den eigedomen som vert delt? ja.

4. Får kvart jordbruk som kjem fram etter skiftet, så mykje fjellvidd som trengst for bruket?

Vert det svara ja på spørsmål 1 og nei på spørsmål 2, eller ja på spørsmål 3 og nei på spørsmål 4, så lyt ein dessutan svara på dei spørsmåla som no kjem:

5. Har heradsstyret samtykt i skyldskiftet?

6. Eller held skyldskiftemennene det for greitt at den fråskilde luten er esla til dyrkingsjord eller til byggetuft, veg, industriverk eller til andre føremål av same slaget? byggetuft.

7. eller vert eigedomen delt etter § 14 i lov om odels- og åsæteretten frå 26. juni 1821?

Vi vitnar:

a) At det ikkje med skiftet er skapt noko nytt hopehav. Likevel har vi samtykt i at [redacted] at

[redacted] med di vi har funni vidare deling gagnleus.[1])

b) At kvart bruk har fått så lagleg skap for fredning og drift som det er høve til.

Skylda på den/dei fråskilde luten/lutene vart sett til 1 øre

Attverande skyld på hovudbølet er løre

Det arealet som er att av hovudbølet, utgjer: Dyrka jord ..... dekar, naturleg eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, anna areal ..... dekar. I alt ..... dekar.

Den/dei fråskilde luten/lutene fekk dette/desse bruksnamnet[2]) Bakketun.

Kostnaden med å halda og tinglysa skyldskiftet ber: selgjaren

Partane fekk opplysning om at dei kan anka skyldskiftet til overskjøn, dersom dei er misnøgde med den skylda som her er sett eller med det markeskilet som er fastslege, men ankeutsegn lyt då vera hjå sorenskrivaren seinast tre månader etter at dette skyldskiftet er tinglyst.

Vi sannar at vi har gjort tenesta etter beste skjøn og overtyding og etter skjønsmannslovnaden vår.

Vi har fastset at formannen skal syta for å få skyldskiftet til sorenskrivaren til tinglysing.

Godteke : [redacted]

Sign.

[redacted]

[1]) Stryk det som ikkje høver.
[2]) Til bruksnamn må ikkje i noko tilfelle takast namn som alt vert nytta til ættenamn, om ikke namnet høyrer til dei som er heller vanlege (jfr. lov frå 9/2 1923 nr. 2 § 21.)

Går til ~~Fjell~~ jordstyre[1])

Fråsegn frå jordstyret:

.....

.....

.....

.....

.....

.....den.....19.....

.....
formann.

.....
sekretær.

Går til .....landbruksselskap

Fråsegn frå fylkeslandbruksstyret:

.....

.....

.....

.....

.....den.....19.....

.....
formann.

.....
fylkeslandbrukssjef.

15 OKT. 1960

Den/~~dei~~ fråskilde luten/~~lutene~~ har fått g.nr. 35 b.nr. 87

[redacted]

[1]) Melding om tenesta skal ikkje sendast jordstyret dersom skyldskiftet gjeld eit areal på under 2 dekar.