



bjørkeåsen

NANNESTAD

---

LYNGFARET

VEDLEGG  
TRINN 2 OG 3





# INNHOOLD

05	PRISLISTE
06	SALGSOPPGAVE
14	REGULERINGSPLAN BJØRKEÅSEN
16	REGULERINGSBESTEMMELSER BJØRKEÅSEN
21	REGULERINGSBESTEMMELSER FOR VEI
28	UTBYGGINGSAVTALE BJØRKEÅSEN
38	UTKAST VEDTEKTER
47	BUDSJETT
48	UTKAST TIL KJØPEKONTRAKT
58	KJØPETILBUD
62	SALGSANSVARLIG



# PRISLISTE

HUSNR	BRA	P-ROM	SOV	PRIS	STIP.FELLESKOST.	OMKOSTNINGER	TOTALPRIS INKL OMK
TRINN 2							
16	137	109	3	KR 4 550 000	KR 1 804	KR 38 874	KR 4 588 874
17	137	109	3	KR 4 450 000	KR 1 804	KR 38 874	KR 4 488 874
18	137	109	3	KR 4 450 000	KR 1 804	KR 38 874	KR 4 488 874
19	137	109	3	KR 4 550 000	KR 1 804	KR 38 874	KR 4 588 874
TRINN 3							
30	159	128,4	3/4	KR 4 995 000	KR 1 995	KR 38 874	KR 5 033 874
31	159	128,4	3/4	KR 4 745 000	KR 1 995	KR 38 874	KR 4 783 874
32	159	128,4	3/4	KR 4 895 000	KR 1 995	KR 38 874	KR 4 933 874
33	159	128,4	3/4	KR 4 995 000	KR 1 995	KR 38 874	KR 5 033 874
34	159	128,4	3/4	KR 4 895 000	KR 1 995	KR 38 874	KR 4 933 874
35	159	128,4	3/4	KR 4 995 000	KR 1 995	KR 38 874	KR 5 033 874
36	159	128,4	3/4	KR 4 745 000	KR 1 995	KR 38 874	KR 4 783 874
37	159	128,4	3/4	KR 4 895 000	KR 1 995	KR 38 874	KR 4 933 874
38	159	128,4	3/4	KR 4 995 000	KR 1 995	KR 38 874	KR 5 033 874
39	159	128,4	3/4	KR 4 845 000	KR 1 995	KR 38 874	KR 4 883 874
40	159	128,4	3/4	KR 4 945 000	KR 1 995	KR 38 874	KR 4 983 874
50	156	129,4	4	KR 4 945 000	KR 1 995	KR 38 874	KR 4 983 874
51	156	129,4	4	KR 4 845 000	KR 1 995	KR 38 874	KR 4 883 874
52	156	129,4	4	KR 4 945 000	KR 1 995	KR 38 874	KR 4 983 874
53	156	129,4	4	KR 4 745 000	KR 1 995	KR 38 874	KR 4 783 874
54	156	129,4	4	KR 4 945 000	KR 1 995	KR 38 874	KR 4 983 874

Forskudd kr. 100 000,- ved signert kontrakt og garanti, restkjøpesum + omk. forfaller ved overtagelse.

Salgsvilkår og fellesutgifter i henhold til opplysninger gitt i salgsoppgaven.

Hver bolig får biloppstillingsplass i garasje ved inngangsparti.

Kjøpsomkostninger fremkommer i egen kolonne ovenfor.

Boligene selges til fast pris etter prinsippet om "først til mølla".

Selger forbeholder seg retten til, uten forutgående varsel, å endre prisene på usolgte enheter.

Kjøpsomkostninger fremkommer i egen kolonne ovenfor.

Budsjettet er laget på grunnlag av estimerte kostnader, det er usikkerhetsfaktorer i budsjettet.

Antall seksjoner i sameiet er ikke fastsatt.

# SALGSINFORMASJON

## SELGER/OPPDRAGSGIVER:

Orgnr: 989 888 633 Bjørkeåsen Eiendom AS, Finstadhagan 7, 1930 Aurskog

## EIERFORM:

Eier (selveier)

## BOLIGTYPE:

Rekkehus og kjedede eneboliger.

## ADRESSE OG EIENDOMSBETEGNELSE:

Eiendommen har i dag adresse: Trallegangen, 2030 Nannestad og består av Gnr. 151 bnr. 24/27/28, i Nannestad kommune.

Selger vil forestå sammenføring og videre organisering/oppdeling av eiendommen tilpasset prosjektet, samt forestå seksjonering av eiendommen. Hver bruksenhet blir ved seksjonering tildelt eget seksjonsnummer.

## TOMT:

Tomten er eiet. Endelig tomtestørrelse for hele prosjektet etter fradeling/sammenføring antas å bli ca. 30.000 kvm. Endelige grenser og tomtestørrelse vil fremkomme etter avståelse av offentlig veigrunn, samt sykkel/gangsti, i henhold til kommunal oppmåling, samt seksjonering. Boligene vil bli seksjonert før overtakelse, og hver enhet vil få et tomteareal som vil bli organisert som en tilleggsdel til boligen. Selger og kjøper må akseptere arealet etter den kommunale oppmålingen som bindende for seg, dvs. uten tillegg eller fradrag i kjøpesummen.

Prosjektet er planlagt gjennomført i flere salgstrinn, hvorav første byggeområdet består av 72 enheter. Selger tar forbehold om den endelige organiseringen av bebyggelsen, herunder med hensyn til tomtearronding rundt hver bolig, seksjonering og organiseringen av fellesareal. Dette kan således skje enten som ett eller flere eierseksjonssameier.

Øvrig gjenværende tomteareal er planlagt organisert som fellesareal for alle beboerne med tilrettelagte ute- og gangareal, samt areal for lek, grøntareal mv, med unntak av arealer utenfor boligene som eventuelt vil utgjøre terrasse, garasje på bakken for enkelte seksjoner som tilleggsareal. Det gjenværende tomtearealet på denne eiendommen vil tjene som fellesareal for alle boligene i det totale prosjektet. Det er tinglyst en velforening/huseierforening ifm. fellesarealet. Dette

arealet vil tjene som fellesareal for alle boligene i prosjektet sin helhet.

Kjøperne er forpliktet til å medvirke til tinglysning av evt. erklæringer i forbindelse med etablering av nødvendige bruksrettigheter.

## REGULERINGSFORHOLD:

Tomten er regulert til boligformål, se reguleringskart med tilhørende bestemmelser i denne salgsoppgave.

## EIERFORHOLD/ORGANISERING/VELFORENING:

Kjøper blir som eier av boligen deltaker i et eierseksjonssameie. Kjøper vil ha enerett til bruk av sin bolig (boligseksjon) med eventuelle tilleggsdeler. Som deltaker i eierseksjonssameiet og i tråd med sameiets vedtekter, vil kjøper få rettigheter og forpliktelser i tilknytning til eierseksjonssameiet.

Kjøper blir som eier av boligen deltaker i et pliktig medlemskap i huseierlag/velforening/grendelag. Det er Selger som er ansvarlig for opprettelsen av huseierlag/velforening/grendelag iht. utbyggingsavtalen datert 17.10.2011 med Nannestad kommune. Det må påregnes at det kan komme kostnader ifm. drift og vedlikehold av driftsforeningen/fellessarealet.

## BYGGEMÅTE:

Boligene vil bli oppført i to etasjer i trekonstruksjon, se vedlagte leveringsbeskrivelse for nærmere beskrivelse.

## HEFTELSE:

De servitutene som i dag er tinglyst på eiendommen, følger med ved salg. Grunnboksutskrift er innhentet og kan fås ved henvendelse til megler.

2021/343393-1/200 BESTEMMELSE OM VEG  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3036 GNR 151 BNR 27  
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: NANNESTAD  
KOMMUNE

ORG.NR: 964 950 202

Bestemmelse om vedlikehold

Bestemmelse om samme rett til senere fradelte tomter fra bnr. 28

2021/343393-2/200 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK  
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: NANNESTAD  
KOMMUNE

ORG.NR: 964 950 202

Bestemmelse om felles privat ledningsnett  
Bestemmelse om samme rett og plikt til senere fradelte tomter fra bnr. 28  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/343436-1/200 BESTEMMELSE OM VANN/  
KLOAKK  
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: NANNESTAD  
KOMMUNE

ORG.NR: 964 950 202

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/416086-1/200 BESTEMMELSE OM MEDLEMSKAP I  
VELFORENINGEN/HUSEIERFORENING  
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: NANNESTAD  
KOMMUNE

ORG.NR: 964 950 202

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Grunnboksutskriftene viser følgende tinglyste heftelser på hovedbølet:

Heftelser som ikke slettes følger eiendommen. Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser som erklæringer/avtaler som kan få betydning for denne eiendommen.

1855/900055-1/10 16.11.1855 UTSKIFTING  
Forsøkt innhentet, men ikke latt seg fremskaffe.

1917/900213-1/10 17.01.1917 UTSKIFTING  
Forsøkt innhentet, men ikke latt seg fremskaffe.

1917/900214-1/10 21.04.1917 UTSKIFTING  
Forsøkt innhentet, men ikke latt seg fremskaffe.

1924/900311-1/10 23.08.1924 ERKLÆRING/AVTALE  
Rettinghav: Televerket Bestemmelser om telefonledninger/  
stolper/kabler/grøfter m.v.

1926/900206-1/10 09.12.1926 SKJØNN Elektriske kraftlinjer

1955/990517-1/10 18.07.1955 ELEKTRISKE KRAFTLINJER

1985/1929-1/10 01.03.1985 ELEKTRISKE KRAFTLINJER  
Rettinghav: Akershus E-verk. GJELDER DENNE REGISTER-  
ENHETEN MED FLERE

1997/7887-2/10 18.09.1997 BESTEMMELSE OM VAN-

NLEDN. pumpe-, spillvann- og stikkledning m/tilh.kummer og inspeksjonsanordn. Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2002/12972-1/10 24.10.2002 RETTIGHET Rettighetshaver: MIDTBYGDA TUR-OG LYSLØYPEF LØPENR: 6126945  
LEIEAVTALE Leietid 20 år med anledning til forlengelse. Leie 1 kr meteren pr år. Anlegge tursti og lysløype.

2009/704119-1/200 22.09.2009 BEST. OM ADKOM-  
STRETT RETTIGHETSHAVER: KNR: 3036 GNR: 28 BNR: 1  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2016/118888-  
1/200 10.02.2016 ERKLÆRING/AVTALE Rettighetshaver:  
STATENS VEGVESEN ORG.NR: 971 032 081 langs viltgjer-  
det Bestemmelse om ryddebelte

1855/900054-1/10 16.11.1855 UTSKIFTING  
Forsøkt innhentet, men ikke latt seg fremskaffe.

1917/900211-1/10 17.01.1917 UTSKIFTING  
Forsøkt innhentet, men ikke latt seg fremskaffe.

1917/900212-1/10 21.04.1917 UTSKIFTING  
Forsøkt innhentet, men ikke latt seg fremskaffe.

1971/6687-1/10 05.10.1971 BESTEMMELSE OM VAN-  
NLEDN. Vegvesenets betingelser vedtatt GJELDER DENNE  
REGISTERENHETEN MED FLERE

1985/1928-1/10 01.03.1985 ELEKTRISKE KRAFTLINJER  
Rettinghav: Akershus E-verk. GJELDER DENNE REGISTER-  
ENHETEN MED FLERE

1997/6861-2/10 19.08.1997 ERKLÆRING/AVTALE Rett  
for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2002/12970-1/10 24.10.2002 RETTIGHET Rettighetshaver:  
MIDTBYGDA TUR-OG LYSLØYPEF LØPENR: 6126947  
LEIEAVTALE Leietid 20 år med anledning til forlengelse. Leie  
1 kr pr meter pr år. Anlegge tursti og lysløype.

2010/934381-1/200 26.11.2010 JORDSKIFTE Sak 0200-  
2008-0027 Sandberg GJELDER DENNE REGISTERENHET-  
EN MED FLERE

2016/118904-1/200 10.02.2016 ERKLÆRING/AVTALE  
Rettinghav: STATENS VEGVESEN ORG.NR: 971 032  
081 langs viltgjerdet Bestemmelse om ryddebelte GJELDER  
DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Kjøper må akseptere at det på eiendommen tinglyses ytterligere heftelser dersom offentlig myndighet krever det, eller det er vesentlig for organiseringen av prosjektet. Slike heftelser kan være erklæringer som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, drift og vedlikehold av energi/nettverk el.

I forbindelse med utbygging og salg av bruksenheter, vil selger tinglyse pengeheftelser på eiendommen, men boligen vil overtas fri for økonomiske heftelser med unntak av lovpålagt og utinglyst panterett til sameiet på 2G. Sameiets panterett sikrer innenfor pålydende den enkelte sameiers oppfyllelse av felles forpliktelser som deltaker i eierseksjonssameiet.

#### ENERGIMERKING:

Boligene er p.t. ikke energimerket, men hver seksjon vil få utdelt energimerking ved overtakelse. Boligene bygges etter TEK 17 og vil få minimum energimerke B og oppvarmingskode oransje.

Selger er ansvarlig for at hver bolig etter overtagelse vil få en individuell energiattest som bekrefter energimerket.

#### LOVANVENDELSE:

Boligene selges etter bestemmelsene i bustadoppføringslova (lov av 13. juni 1997 nr. 43), loven sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakt, jfr. §3.

Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse når kjøper er juridisk person, profesjonell eller investor, eller etter at prosjektet er ferdigstilt. Boligen vil da selges etter bestemmelsene i Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger står likevel fritt til å selge etter Bustadoppføringslova.

Boligene vil i tillegg følge lov av 16.06.17 nr. 65 om eierseksjonen "Eierseksjonsloven".

#### FERDIGSTILLELSE / OVERTAGELSE:

Selgers frist til å ha boligen (boligseksjonen) klar til overtagelse fastsettes til 15 måneder etter at kjøper har fått meddelt tidspunkt for start av byggearbeidene på den nye bebyggelsen omfattende boligen. Byggearbeidene vil senest igangsettes 3 måneder etter at selger har varslet kjøper om at forbeholdene har falt bort, og at styret har besluttet igangsetting.

Med byggestart menes tidspunktet for når støp av plate til det aktuelle huset faktisk igangsettes. Gravearbeider i grunnen og teknisk infrastruktur er ikke å anse som byggearbeid. Det gjøres oppmerksom på at prosjektet vil bli delt opp i flere byggetrinn og at de ulike husene vil ha ulike overtakelsestidspunkter.

Forannevnte dato/tidsrom for ferdigstilling kan bli endret

dersom byggeprosjektet blir påvirket av koronapandemien. Forsinkelser som skyldes dette vil innebære rett for selger til fristforlengelse uten at det påløper dagbøter eller andre konsekvenser for selger. Det vil gis løpende informasjon om eventuell forsinkelse.

Selger kan kreve overtagelse av boligen inntil fire måneder før den meddelte dato til å ha boligen klar til overtagelse. Selger skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet (endelig overtakelsesdato) skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel.

Forsinket overtagelse i forhold til skriftlig meddelt endelig overtakelsesdato, gir kjøper krav på dagmulkt på 0,75 promille av kjøpesummen for boligen etter reglene i Bustadoppføringslova § 18. Det beregnes dagmulkt fra den opprinnelige endelige meddelte overtakelsesdato. Eventuelt krav på dagmulkt avbrytes av overtagelse.

Selger har rett til tilleggsfrist dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeider, eller dersom vilkårene nevnt i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtagelse av boligen fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeider med ferdigstilling av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider. Kjøper kan ikke nekte å overta boligen selv om seksjonering eller tinglysing av hjemmelsovergang ikke er gjennomført på overtakelsesdagen.

Boligene leveres i byggrensjort stand.

#### FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLTELSE

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overtagelse kan finne sted. Selger er ansvarlig for at det blir utstedt ferdigattest på eiendommen.

Dersom overtagelse skjer på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse, skal det fremgå av midlertidig brukstillatelse hvilke arbeider som må ferdigstilles før ferdigattest kan gis. For å sikre gjenstående arbeider har kjøper rett til å holde tilbake en forholdsmessig andel av kjøpesum inntil ferdigattest foreligger.

Fellessarealer vil kunne bli ferdigstilt og overtagelsesforretning avholdt etter overtagelse av boligen. Sameiets styre eller interimsstyre vil representere hver sameier på overtagelsesforretning. Overtagelse av fellessarealer kan gjennomføres trinnvis, eksempelvis at innvendige fellessarealer overtas før de utvendige.

Kjøper gir styret fullmakt til å disponere tilbakeholdt beløp på

vegne av sameie og fristille tilbakeholdet ovenfor selger, så snart arbeider er utført og styret har signert overtagelsesprotokoll på disse arbeidene.

Dersom følgende ytelse ikke er ferdig samtidig med boligen, aksepterer partene at følgende beløp holdes tilbake på meglerforetakets klientkonto og skal påføres protokollen:

Opparbeidelse av plen på egen tomt: kr. 8.000,-

Opparbeidelse av asfalt på gårdsplass: kr. 5.000,-

Kjøper skal fristille tilbakeholdt delbeløp, til fordel for selger, så snart overnevnte arbeider er utført og kjøper har signert overtagelsesprotokoll på disse arbeidene. Kjøper kan ikke holde tilbake beløp avsatt til plen og asfalt som følge av andre oppståtte reklamasjoner som for eksempel er ment å utbedres i forbindelse med 1 års befaringsen.

#### BETALINGSBETINGELSER:

Per kontraktssignering skal det innbetales 100.000,- av kjøpesum så fremt garanti iht. bustadoppføringslova § 12 er stilt av selger. Kjøper vil få tilsendt egne varsler om innbetaling av forskuddet samt innbetaling av restoppgjør. Resterende del av kjøpesum og omkostninger skal innbetales senest 2 virkedager før overtagelse.

Megler besitter kjøpers delinnbetalinger frem til overskjøting, og kan ikke før overskjøting av boligen foreta utbetalinger til selger, med mindre selger stiller nødvendig bankgaranti i henhold til bustadoppføringslova §47.

#### GARANTIER:

For de boligene som blir solgt etter bustadoppføringslova vil selger stille lovbestemt § 12 garanti. Selger kan stille §47 garanti og på bakgrunn av denne garantistillelsen vil megler foreta delutbetaling av oppgjøret til selger eller byggelånsbank avhengig av den utbetalingsinstruks selger gir.

#### OMKOSTNINGER:

I tillegg til kjøpesum skal kjøper betale følgende omkostninger:

Dokumentavgift til staten, 2,5 % av andel tomteverdi:	
av selger beregnet til	Kr. 12.500,-
Tilkobling Tv/bredbånd	Kr 5.000,-
Innbetaling ved oppstart av sameie	kr 5.000,-
Tinglysingsgebyr for skjøte:	Kr 585,-
Tinglysingsgebyr for panterett (pr. stk):	Kr 585,-
Grunnboksutskrift:	Kr 204,-
Kostnad seksjonering og etablering av sameie:	kr 15.000,-
Til sammen (i tillegg kommer dok.avgift):	kr 38.874,-

Det tas forbehold om endringer av beløpene/satsene som følge av kommunalt eller statlige vedtak.

Leverandør av tv/telefoni/bredbånd er pt. ikke valgt. Det er gjort avtale med BORI som forretningsfører.

#### AREALBEREGNING:

Bruksarealet er beregnet iht. reglene i NS3940 og utgjør alt areal innenfor omsluttende yttervegger (sportsbod og eventuelt garasjeareal er inkludert i BRA). P-rom er boligens bruksareal fratrukket innvendig bodareal og veggene til disse.

Arealer angitt på tegninger for det enkelte rom, er rommets nettoareal og er eksklusiv innvendige vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer. Arealene er gitt av utbygger, og megler har ikke kontrollmålt arealene.

#### FELLESKOSTNADER:

Fellesutgifter vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles iht. vedtektene. Månedlige fellesutgifter er gjengitt i prislisen, hvor man har lagt til grunn bygningsforsikring, felles strøm (gatelys), forretningsførsel, kostnader til ytre vedlikehold av fellesarealer, velavgift etc. Kommunale avgifter vil bli direkte fakturert den enkelte sameier.

Videre er det lagt inn kr. 450,- pr. mnd til TV/Bredbånd. Her vil det være mulig å kjøpe ekstra pakker/kanaler/fart. Endelig budsjett fastsettes på sameiermøte. Totalt estimerte felleskostnader står i prislisen. Det tas forbehold om endringer i stipulerte fellesutgifter, da dette er basert på erfaringstall på salgstidspunktet.

Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i sameiets vedtekter og bygger i utgangspunktet på sameiebrøken. Enkelte elementer i budsjettet kan i vedtektene fastsettes med lik fordeling på alle seksjoner, eller etter forbruk. Selger vil engasjere forretningsfører for sameiet for første driftsår. Kjøper må forskuttere fellesutgifter etter overtakelsen, slik at sameiet får nødvendig likviditetstilskudd.

Stipulerte månedlige kostnader for første driftsår fremkommer av prislisen.

#### OPPSTARTSKAPITAL SAMEIET:

Hver kjøper må innbetale oppstartskapital på kr 5.000,- til sameiet. Dette skjer samtidig med sluttoppgjør og før overtagelse av boligen.

#### FASTE LØPENDE KOSTNADER:

I tillegg til felleskostnader må man påregne utgifter til kommunale avgifter, innbo-forsikring, samt eget strømforbruk. Listen



er ikke uttømmende.

#### VELFORENING/SAMEIE:

Pliktig medlemskap i områdets velforening, kostnad til dette estimeres til ca kr 600,- pr. år. Dette kan endres med tanke med tanke på prisvekst, endring av innhold etc.

#### PRISER:

Se den til enhver tid gjeldende prislister. Salgsprisene kan ikke justeres etter kontraktinnngåelse. Selger står fritt til når som helst å regulere prisen på usolgte boliger.

#### VEDTEKTER:

Utkast til vedtekter for sameiet er utarbeidet. Disse er tilgjengelige hos meglerforetaket. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Eventuelle forslag til endringer kan fremmes i henhold til vedtektene og eierseksjonsloven på senere sameiermøte. Vedtektene er et utkast, og endelige vedtekter vil bli utarbeidet i forbindelse med innsendelse av seksjoneringsbegjæringen.

#### UTLEIE/RÅDERETT:

Boligene har bare én boenhet og ingen separat utleiedel. Seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjons-eierne kan fritt pantsette, selge eller leie ut sine seksjoner. Et hvert salg eller bortleie av seksjoner skal meddeles skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

#### GARASJE/CARPORT:

Garasje/carport med tilhørende bod følger boligen som vist på tegning, og vil bli organisert som tilleggsdel til boligen. El-bil lader kan bestilles som tilvalg.

#### EL-BIL LADING:

El-bil lader kan bestilles som tilvalg. Lader vil enten tilkobles strømmåler for boligen eller det vil bli inngått avtale med leverandør som leverer infrastruktur til ladeanlegget samt står for betalingsordning. Det legges opp til en engangssum for etableringen samt et månedsabonnement. Månedsprisen beregnes ut ifra biltype, ca. kjørelengde samt lademønster. Avtalen overleveres sameie etter overtakelsen. Endelig løsning/type er ikke fastsatt. Utbygger forbeholder seg retten til å inngå langsiktige avtaler på vegne av sameie. Konf. megler for ytterligere informasjon.

#### TILPASSING AV BOLIGEN/TILVALG:

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 og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles.

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

Kjøper har rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som står i sammenheng med ytelsen som er avtalt, og som ikke i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra denne ytelsen og som ikke er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene.

Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som endrer vederlaget for boligen med 15 % eller mer av kjøpesum iht. bustadoppføringslova § 9. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger og som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jfr. bustadoppføringslovas §44. Selger har ikke rett til å utføre endringer/tilleggsbestillinger som medfører konsekvenser for øvrige kjøpere.

Selger eller den selger måtte oppnevne kan kreve betaling for endringer og tilleggsarbeider når arbeidene er utført. Alle tilleggsbestillinger/ endringer skal faktureres av selger eller den selger måtte oppnevne og betales direkte til meglers klientkonto.

Endringer ut over det som fremkommer i tilvalgsmenyen må på fritt grunnlag vurderes av selger og dennes underleverandører. Det kan ikke påregnes at andre endringer kan foretas og de kan uansett ikke utføres om de er i strid med rammetillatelse eller vil kunne medføre forsinkelse i prosjektets fremdrift. Typiske endringer som ikke tillates er endring av fasade, vindusform og plassering av vann og avløp. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting av prosjektet, er interessent/kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Det må da tas forbehold i kjøpstilbudet dersom interessent/kjøper har ønske om tilvalg/ endring som denne mener skal være mulig å få levert av selger. Konferer selger for nærmere informasjon. Det vil ikke være anledning å bytte ut valgte leverandører.

#### KJØPSTILBUD:

Kjøpstilbud skal innleveres skriftlig sammen med godkjent legitimasjon. Kjøpetilbud som leveres innen salgsstart 12. mai klokken 12:00, er det følgende som gjelder: Kjøpetilbud sendes skriftlig til eiendomsmegler med godkjent legitimasjon og finansieringsplan. Kjøpetilbudene organiseres etter tildelingsmetoden (dersom det er like bud på samme leilighet på salgsstart vil selger foreta og beslutte fordelingen av disse). Etter salgsstart vil det være «førstemann til mølla-prinsippet» som gjelder.

Innlevert kjøpstilbud er bindende for kjøper. Selger har rett

til å akseptere eller forkaste ethvert bud, megler vil meddele eventuell aksept skriftlig til kjøper.

#### SELGERS FORBEHOLD VEDRØRENDE IGANGSETTING:

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av prosjektet i henhold til inngått kjøpekontrakt:

- at alle offentlige godkjenninger for den prosjekterte bebyggelse foreligger
- at tilstrekkelig forhåndssalg på 70 % er oppnådd
- at prosjektet får en for selger tilfredsstillende byggefinansiering
- at selgers ledende organer beslutter igangsetting av prosjektet, eventuelt av det enkelte byggetrinn

Så snart ovennevnte forbehold er avklart, vil kjøper motta skriftlig melding om hvorvidt prosjektet, eventuelt det enkelte byggetrinn, blir igangsatt. Dersom prosjektet besluttes igangsatt vil kjøper samtidig få opplyst endelig dato for oppstart av byggearbeidene.

Dersom forbeholdene ikke er avklart innen 01.12.2021, eller det blir klart før dette tidspunkt at forbeholdene ikke vil bli oppfylt innen fristen, har selger rett til ensidig å annullere kontrakten, uten at noen av partene kan gjøre noe krav overfor den andre som følge av bortfallet av kontrakten. Kjøper skal i så fall få eventuelt innbetalt forskuddsbeløp inklusive opptjente renter refundert av selger gjennom Megler, og stilt § 12-garanti vil bli kansellert og returnert garantisten. Utover dette har selger intet ansvar overfor kjøper.

Selger står fritt til å endre prisen på usolgte enheter uten varsel.

#### FORBEHOLD VED LEVERANSEN

Utbygger må rette seg etter offentlige myndighetskrav i forbindelse med byggesaken. Det tas derfor forbehold om nødvendige offentlig godkjenninger/igangsettingstillatelser. Det tas også forbehold om tilstrekkelig antall forhåndssalg og godkjenning i utbyggerselskapets styre før igangsetting kan vedtas.

Alle opplysningene er gitt med forbehold om å foreta nødvendige endringer av standard og utførelse, herunder mindre vesentlige endringer i boligens areal samt utomhusanlegg, forutsatt at dette ikke medfører at boligen blir vesentlig endret i forhold til prospekt og leveransebeskrivelse. Det tas videre forbehold om uforutsette pålegg fra myndighetene. Utbygger forbeholder seg retten til å foreta mindre endringer av plantegninger og plassering av utstyr. Det kan forekomme avvik mellom byggebeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid byggebeskrivelsen som er retningsgivende. Dersom det er avvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til denne. Alle

opplysninger i denne leveransebeskrivelse er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard og boligens verdi.

Illustrasjoner i prospekt og nettsider har illustrativ karakter, og det tas forbehold om avvik i angitte detaljer. Utsikt vist i illustrasjoner kan avvike noe fra faktiske forhold.

#### BYGGEAKTIVITET

Det må påregnes byggeaktivitet i området etter innflytting, og utbygger har således rett til å ha maskiner/utstyr i området inntil alle boenheter og utomhusanlegg er ferdigstilt. Fordeling av kostnader til oppvarming/strøm i byggeperioden vil bli gjort i samråd med forretningsfører og styret.

#### LIGNINGSVERDI / EIENDOMSSKATT:

Eiendommens ligningsverdi fastsettes etter ferdigstilling i forbindelse med første ligningsoppgjør. Ligningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig beregnes av Statistisk Sentralbyrå. Ligningsverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert bosatt) utgjør 25% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Ligningsverdien for sekundærboliger utgjør 75%. For nærmere info, se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no).

Det er p.t. ikke innført eiendomsskatt i Nannestad kommune.

#### HVITVASKING:

Eiendomsmeglere er underlagt Lov om hvitvasking, med plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

#### GENERELLE FORUTSETNINGER OG FORBEHOLD:

Byggebeskrivelsen/leveransebeskrivelsen skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav:

De tekniske løsninger skal tilfredsstillende plan- og bygningsslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.

Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger, samt foreta tilpasninger som er nødvendig etter hvert som tiltaket detaljprosjekteres uten forhåndsvarsel til kjøper. Endringene skal ikke redusere byggets eller boligens kvalitet eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjusteringer fra noen av partene. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over forannevnte bestemmelser, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

Fradeling, sammenslåing og seksjonering kan ta tid som følge av lang saksbehandlingstid i kommunen.

Det tas forbehold om at endelig organisering av sameiet ikke er besluttet, på nåværende tidspunkt er det usikkert om det blir et eller flere sameier.

Selger kan på hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om underliggende forutsetninger ikke er oppfylt. Selger skal uten ugrunnet opphold gi kjøper skriftlig melding om når (dato) forbehold er bortfalt/frafalt.

#### FØRKJØPSRETT:

Det praktiseres forkjøpsrett i prosjektet. Denne forkjøpsrettens omfang er betinget til å gjelde Nannestad kommunen iht. utbyggingsavtale og BORI medlemmer. Ta kontakt med megler angående frist for melding og avklaring av forkjøpsretten.

#### KTI – SAMARBEID MED PROGNOSEENTERET:

Som kjøper i prosjektet, vil kjøperne motta en kundeundersøkelse pr epost. (Frivillig og anonym besvarelse).

#### SKJEGGKRE:

Selger tar ikke ansvaret for skjeggkre i boligen. Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og tri-ves best ved høy fuktighet, men sammen-lignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger. Selv om det per i dag ikke er en kjent metode for å utrydde skjeggkre, finnes det tiltak som bringer forekomst av skjeggkre ned på et akseptabelt nivå. anbefalte tiltak er bl.a. bruk av limfeller og hyppig renhold for å fjerne næringstilgangen. Skjeggkre gjør liten skade, men kan virke sjenerende.

#### TRANSPORT/VIDERESALG:

Kjøper kan søke om å få transportere sine rettigheter og plikter til en ny kjøper, dog senest 2 måned før overtagelse. Transport krever samtykke fra selger, og selger kan nekte overdragelse på fritt grunnlag. Transportgebyret utgjør kr. 45.000,- og betales av opprinnelig kjøper. Utgifter til eventuell bruk av megler kommer i tillegg. Videresalg av kontraktsposisjonen kan kun gjennomføres av EM1.

Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysning av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet. Ved evt endring i eierskap eller navneendring fra kjøpers side etter budaksept vil det påløpe administrasjons-gebyr på kr. 25.000,- som innbetales til meglers driftskonto. Eventuell endring krever selgers samtykke.

#### KOSTNADER VED AVBESTILLINGER:

Kjøper er ansvarlig for selgers merkostnader og tap ved eventuell avbestilling etter bustadoppføringslova. Bestilte endrings-

og tilleggsarbeider må betales i sin helhet.

Uavhengig av merkostnad eller tap kan selger i stedet for erstatning kreve avbestillingsgebyr på 5% av kjøpesum inkl. tillegg og endringer, jfr Bufl. §54.

#### MEGLERS VEDERLAG:

Megler har fast provisjon pr. solgte enhet. Meglers vederlag dekkes av oppdragsgiver.

#### MEGLERFORETAK:

EiendomsMegler1 Oslo AS, avd. Jessheim, foretaksnummer: 976 756 673, Storgata 1, 2050 Jessheim.

#### ANSVARLIG MEGLER:

Cathrine Gundersen  
Eiendomsmegler  
Telefon: 456 13 442  
Epost: cathrine.gundersen@em1oav.no

#### MEGLER

Kristian Kåstad Hansen  
Eiendomsmegler/Avdelingsleder  
Telefon: 970 51 566  
Epost: kristian.kastad.hansen@em1oav.no

Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prospekt og prisliste.

05. mai 2021





# DETALJKART

Gnr/Bnr: 151/24, 152/51,55,61,63

AREAL: Se matrikkelkart

Dato: 21.06.2016

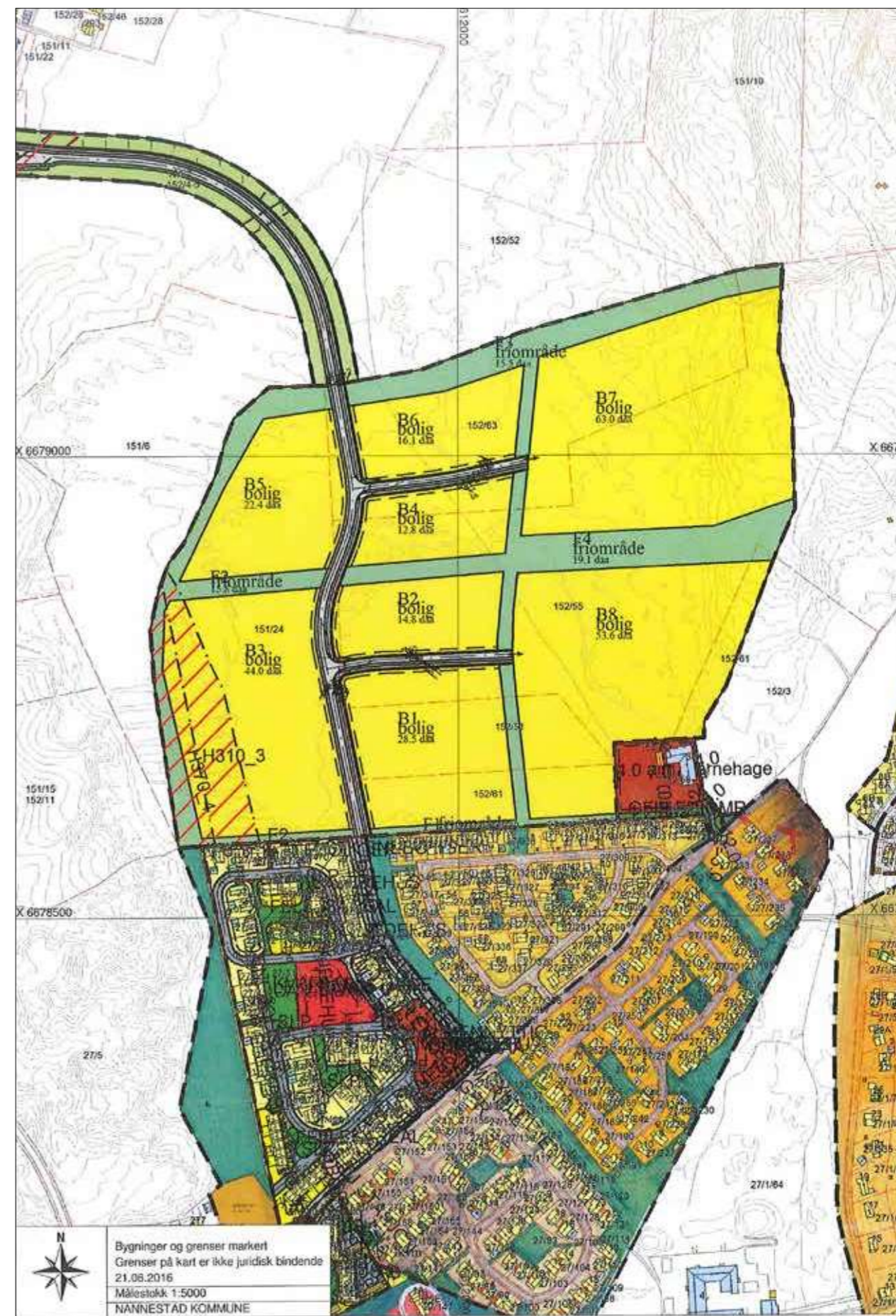
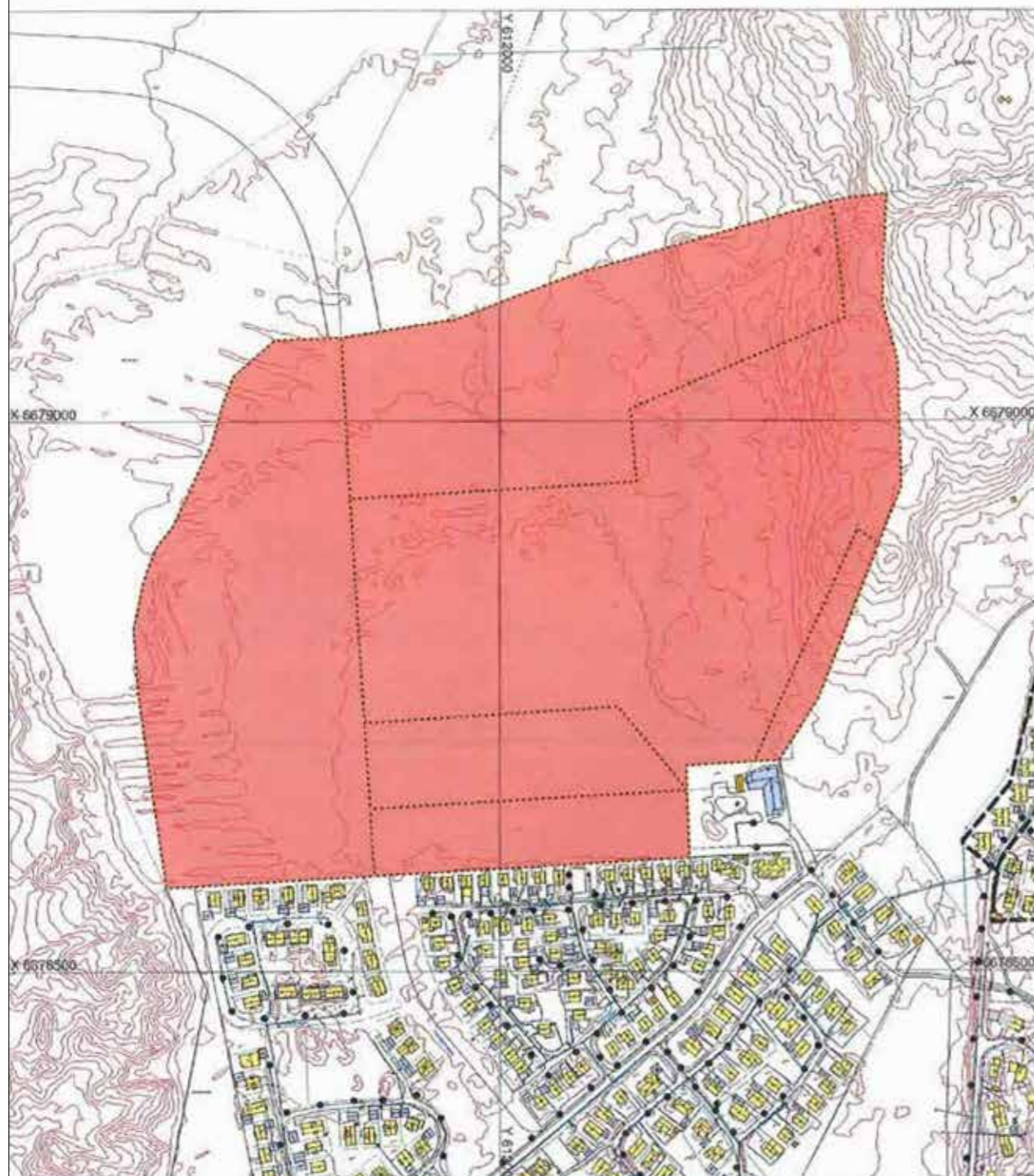
Målestokk: 1:5000

Ekv.distanse 1

## TEGNFORKLARING

Eiendomsgrænse høy nøyaktighet	Vassføring	Planområs regulering	Formåse
Eiendomsgrænse lav nøyaktighet	Spillvann	Formåse avgr.	Skjøttmark
Eiendomsgrænse lav nøyaktighet	Overtvann	PBL Godkjent tiltak	Lystolpe
	Gjerd	Naturvernområde	Fism
	Høysept beiting		Ubeskilt be
			Stak

Ikke rettsgyldige eiendomsgrænser





# NANNESTAD KOMMUNE

## REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BJØRKEÅSEN

Planen er datert 21.01-2007, sist revidert 13.10-11  
Bestemmelsene er datert 21.01-2007, sist revidert 14.10-11

Bestemmelsene behandlet 1.gang av Det faste utvalget for plansaker: 27.08.2007 (sak 54/07)  
Bestemmelsene behandlet 2.gang av Det faste utvalget for plansaker: 20.11.2007 (sak 76/07)

Bestemmelsene er vedtatt av kommunestyret den: 26.11.2007 (sak 72/07)

Mindre endring er behandlet i Plan- og utviklingsutvalget 01.11.2011 (sak 36/11).

*Anne Ragni K. Amundsen*  
ordfører

\*\*\*\*\*

### Varsling og undersøkelsesplikt etter lov om kulturminner (KML).

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. De som utfører arbeidet i marken, skal straks melde fra om funn til fylkeskommunens kulturavdeling, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

## 1. GENERELT, REGULERINGSFORMÅL

1.1 Reguleringsplanen er på plankartet i målestokk 1:1000. Det regulerte området er avgrenset med plangrense.

1.2 I planen er det regulert områder for følgende formål:

Bygeområder (PBL § 25, 1.ledd nr 1)  
- bygeområder for boliger B1 – B8

Offentlige trafikkområder (PBL § 25, 1.ledd nr 3)  
- kjøreveger V1 – V3  
- annen veggrunn  
- gang- og sykkelveg/fortau GS

Friområder (PBL § 25, 1.ledd nr 4)  
- Friområder/vegetasjonsbelter F1 – F5

Fareområder (PBL § 25, 1.ledd nr 5)

Spesialområder (PBL § 25, 1. ledd nr 6)  
- Frisiktzone i vegkryss (inngår i reguleringsformålet for tilliggende område)

1.3 Når reguleringsplanen og bestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som er i strid med planen og/eller bestemmelsene.

## 2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Rekkefølgebestemmelse, bygging kan ikke starte før følgende forhold/vilkår er oppfylt:

1. Det skal foreligge vedtatt detaljregulering for B3, B5, B7 og B8.
2. Det skal foreligge digital detaljert situasjonsplan for B1, B2, B4 og B6.
3. Det skal foreligge godkjent utbyggingsavtale i tråd med Plan- og bygningslovens § 64, bokstav a – f.
4. Det skal foreligge godkjente tekniske planer for veg, vann og avløp, utarbeidet i tråd med kommunens VA-norm, og tekniske anlegg (adkomstveger, veger, gangveger, vannforsyningsanlegg og avløpsnett) skal være opparbeidet fram til og langs det delområdet som skal bebygges (jfr Plan- og bygningslovens § 67).

2.2 Utbyggingsrekkefølge og utbyggingstakt skal være i tråd med kommunens overordnede boligpolitiske mål nedfelt i kommuneplan og boligbyggeprogram/ utbyggingsstrategi. Boligområdet bør bygges ut med mer enn 400 boenheter.

Utbyggingsrekkefølge skal være iht. vedtatt utbyggingsavtale.

Overordnede kommunale planer avklarer spørsmål om skolekapasitet.

Utbyggingsrekkefølge/utbyggingstidspunkt og boligantall skal kunne endres dersom overordnede hensyn tilsier det, eller planlagt utbygging ikke blir gjennomført som forutsatt (forskyving av utbyggingskvote eller oversittelse av utbyggingstidspunktet). Slike endringer er å anse som mindre vesentlige, og skal behandles i tråd med Plan- og bygningslovens § 28-1 nr 2.

2.3 Reguleringsområdet ligger i sin helhet innenfor det området som det i medhold av Energiloven er gitt fjernvarmekonsesjon for (21.12-00) og som kommunestyret 13.05-02 i medhold av Plan- og bygningslovens § 66 A har vedtatt vedtekt om tilknytningsplikt for. De regulerte områdene skal derfor bygges ut med vannbærent varmeanlegg, og bebyggelsen skal være forberedt for tilknytning til fjernvarmenettet.

2.4 Detaljreguleringer skal sikre at bebyggelse får en god form og materialbehandling, og at bebyggelse i samme delområde blir harmonisk og helhetlig. Detaljreguleringer skal utarbeides i målestokk 1:1000 eller bedre, og vise forhold som:

- avkjøring fra veg/gate, interne kjøreveger, fortau, gangforbindelser, frisiktlinjer
- byggegrenser, utnyttelsesgrad, fastsette høyder (gesims-, møne- og/eller totalhøyde), plassering av bygninger og takform
- parkeringsanlegg, parkeringsplasser, garasjer og anlegg for avfallshåndtering
- inneholde ROS-analyse (samfunnssikkerhet, brann m.v) med forslag til tiltak, og beskrive



kriminalforebyggende tiltak

- vise lekeplasser, uteoppholdsarealer og grøntdrag innenfor hvert delområde i samsvar med rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planleggingen
- sette krav til utomhusplaner, ubebygde områder, beplantning og skjøtsel av vegetasjon
- sette krav til opparbeidelse og ferdigstillelse av veger, gangveger, ledningsanlegg, lekeplasser, ubebygde områder og grøntdrag i forhold til byggetillatelse/brukstillatelse av boliger.
- vise plassering av gang- og sykkelveg gjennom feltene B3 og B5.

- 2.5 Det faste utvalget for plansaker kan kreve at detaljreguleringene ledsages av fasadetegninger og snitt og 3 D-modeller for den aktuelle utbyggingen.
- 2.6 Som grunnlag for tekniske planer for fjernvarme-, vann- og avløpsanlegg skal det utarbeides en overordnet hovedplan. Overvannshåndtering skal i størst mulig utstrekning skje ved lokal infiltrasjon i grunnen eller via fordryningsmagasin/fangdammer før det slippes ut i bekk/vassdrag. Hovedplanen skal godkjennes av kommunen.
- 2.7 Nødvendige tekniske anlegg som pumpestasjoner, trafoer og lignende kan plasseres innenfor de regulerte byggeområdene. Trafoer/høyspentanlegg tillates ikke plassert på eller inntil områder avsatt til opphold/lek (lekeplasser, parker, uteoppholdsareal).
- 2.8 Innenfor hele reguleringsområdet skal alle anlegg og bygninger tilfredsstillende kravene til universell utforming. Krav til universell utforming spesifiseres i detaljreguleringene.
- 2.9 I perioden fram til boligbygging kan starte (2012), kan det tillates forberedende arbeider, herunder uttak av torv, drenering og etablering av infrastruktur. Uttak av torv og all annen anleggstrafikk skal ikke skje via Prestmosvegen. Det må etableres annen veiløsning for anleggstrafikken. Forberedende arbeider skal byggemeldes, og ledsages av geoteknisk utredning av bl.a stabilitet med forslag til sikringstiltak.
- 2.10 Intern mellomlagring av masser/torv tillates. Lokalisering av og størrelse på massedeponier, samt avvikling av deponiene skal avklares som del av detaljreguleringen for hvert delområde. Maksimal mellomlagringstid er 4 år.

### 3. BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr 1)

#### 3.1 Byggeområder for boliger B1 – B8

I delområdene B1, B7 og B8 kan det oppføres småhusbebyggelse som eneboliger, kjedehus eller rekkehus i inntil tre etasjer. Maks gesimshøyde 6 m og maks mønehøyde 9 m over gjennomsnittlig planert terreng. Utnyttelsesgraden settes til maks BYA = 35 % av feltets netto areal.

I delområde B2, B3, B4, B5 og B6 kan det oppføres lavblokker i inntil 5 etasjer. Maks gesimshøyde 12 meter og maks mønehøyde 15 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Utnyttelsesgraden settes til maks BYA = 45 % av feltets netto areal. Det kan i detaljregulering settes begrensninger på høyden dersom det ikke legges til rette for tilgang til toppetasje og tak for brann- og redningsmannskaper for bygg med mer enn 4 etasjer.

I byggeområder for boliger skal det være min 50 m<sup>2</sup> tilfredsstillende uteoppholdsareal per

boenhet. Uteoppholdsareal er ubebygd areal på tomte som er egnet til lek, aktivitet og hvile, og som ikke brukes til kjøring, parkering eller annet bruksformål.

Det skal innenfor de enkelte delområdene opparbeides kvartalslekeplasser. Det legges til grunn min 15 m<sup>2</sup> netto lekeareal per boenhet til inngangs-/nærlekeplass og min 10 m<sup>2</sup> netto lekerareal per boenhet til grendelekeplass.

I boligområder skal det etableres parkeringsdekning etter følgende norm:

- 2 biloppstillingsplasser under tak per enebolig, eller leilighet > 150 m<sup>2</sup>.
- 1 biloppstillingsplass under tak per leilighet < 150 m<sup>2</sup> + 1 biloppstillingsplass under tak eller ute i det fri per 150 m<sup>2</sup> bruksareal for boligbebyggelse.
- Innenfor område B2, B3 og B5 skal min 8 av disse plassene være avsatt på ett felles område og merkes "gjesteparkering". På hvert av de tre områdene skal min to av 8 plasser være dimensjonert for og reservert funksjonshemmede.

I byggeområde for boliger langs V1, kan det gjennom nærmere bestemmelser i detaljregulering åpnes for småskala næringsvirksomhet som passer inn i boligmiljøet og som ikke er til sjenanse for tiliggende leiligheter eller er trafikkskapende.

### 4. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr 3)

#### 4.1 Opparbeidelse.

Offentlige trafikkområder skal opparbeides som vist i planen.

#### 4.2 Gatebruksplan

Som del av planarbeidet er det utarbeidet en overordnet gatebruksplan/illustrasjonsplan for reguleringsområdet som definerer standarden på veinett og plassering av busstopp.

Standarden på veiene skal være i henhold til gjeldende kommunal vegnorm:

Veg V1 – V3

V1 skal være opparbeidet som hovedveg med 7,5m bredde. V2 og V3 skal være opparbeidet som Samleveg (Sa2) med adskilt gang- og sykkelveg på en side. Plassering av gang- og sykkelveg gjennom B3 og B5 skal fastsettes i detaljreguleringene for feltene.

V1 bygges med busslommer og et visst antall stopp i henhold til anbefaling/uttalelse fra Ruter AS.

#### 4.3 Miljøforhold

Det faste utvalget for plansaker kan kreve utarbeidet særskilte detalj- og miljøplaner for deler av de offentlige trafikkområdene før opparbeidelse, der dette finnes nødvendig. Slike planer kan vise detaljert materialbruk, beplantning, belysning, gatemøblering og fartsreducerende elementer.



## 5. FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr 4)

### 5.1 Vegetasjon

Friområdene skal gis en tiltalende utforming og sikre den overordnede funksjon som gjennomgående grøntdrag i hele reguleringsområdet. Eksisterende vegetasjon skal tas vare på og skjottes på måter som ivaretar områdenes funksjon som friområder. Ny vegetasjon kan plantes når denne øker områdenes verdi som friområder. Det skal gjennom avtaler med vel-/beboerforening sikres at vegetasjonen/friområdene driftes og skjottes. Det faste utvalget for plansaker kan kreve at det utarbeides skjøtselsplaner som grunnlag for driftsavtale.

### 5.2 Turveger

Alle boligfelt skal ha god tilgang til friområdene. Det kan anlegges turveger og løyper i friområdene fram til eksisterende stier og skiløyper. Det kan også tillates innretninger og anlegg i friområdene som øker området funksjon som friområde. Der det ligger til rette for det, kan nærlekeplasser legges inn til friområdet, og lekeplassens areal kan utvides inn i friområdet såfremt dette ikke hindrer fremkommelighet for turveg/skiløype eller er ødeleggende for friområdets funksjon. Krav til uteoppholdsareal og lekeplasser definert i § 3.1 kan ikke dekkes i friområdet. Friområdet kan bare brukes til å øke arealet ut over minimumskravet.

## 6. FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr 5)

### 6.1 Høgspenlinje

Det er ikke tillatt å oppføre anlegg eller bygning nærmere høgspenlinjen enn 7,5 meter til hver side, målt fra senterlinjen.

### 6.2 Område med kartlagt kvikkleireforekomst

Før utbygging kan tillates, skal det foreligge geoteknisk utredning med forslag til sikringstiltak. Utredningen skal også vurdere faktisk skredfare, herunder evt løsneområde og utløpsområde. Sikringstiltakene skal være innarbeidet i detaljreguleringen.

## 7. SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr 6)

### 7.1 Frisiktsoner

Frisiktsoner inngår i reguleringsformålet for tiliggende arealer. Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt mellom tilstøtende vegers plan.

Tekniske krav til frisiktsoner skal være i henhold til dagens krav i kommunal vegnorm.

# NANNESTAD KOMMUNE

## REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:

### Detaljregulering for veg fra Bjørkeåsen til Fv 120 (ved Bjørke kirke)

Reguleringsplan er datert 12.11.2011

Reguleringsbestemmelsene er datert 12.11.2011, revidert 14.11.2011

1.gangsbehandling av Plan- og utviklingsutvalget: 07.06.2011 (sak 21/11)

2.gangsbehandling av Plan- og utviklingsutvalget: 01.11.2011 (sak 46/11)

Vedtatt av Nannestad kommunestyre 09.11.2011 (sak 111/11)

NANNESTAD KOMMUNE

*Anne Ragnhild Amundsen*  
Ordfører

*Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. De som utfører arbeidet i marken, skal straks melde fra om funn til fylkeskommunens kulturavdeling, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.*

## 1. REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSSONER

### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal

### Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

- Jordbruk
- Skogbruk

### Hensynssoner i reguleringsplanen

- Høyspenningsanlegg

### Bestemmelsesområder

- Midlertidig anlegg- og riggområde
- Vannstreng



## 2. FELLESBESTEMMELSER

### 2.1 Matjord

All matjord innenfor planområdet som tas ut skal tilbakeføres på tilleggende jordbruksareal.

## 3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### 3.1 Byggeplaner

Fortau og kjøreveger skal anlegges med den bredde som er vist på plankartet. Før utbygging av tekniske veganlegg kan iverksettes, skal byggeplaner for veg være godkjent av henholdsvis statens vegvesen (for V0) og kommunen (for V1). V1 skal utformes ihht kommunens vegnorm. V0 skal utformes ihht vegvesenet håndbok 017 "Veg- og gateutforming". Veger, samt gang- og sykkelveger, skal ha belysning ihht håndbok 264 "Teknisk planlegging av veg- og gatebelysning".

### 3.2 Gang- og sykkelveg

Gangveger skal opparbeides med et stigningsforhold maks 1:20. Vegen skal opparbeides med asfalt, en detaljplan skal utarbeides og godkjennes av kommunen før utførelse.

### 3.3 Annen veggrunn

Areal regulert til annen veggrunn skal opparbeides som del av veganlegget. Veggrunn for tekniske anlegg skal ha 3,0 meters bredde og avsettes til grøft og snøopplagsareal. Grøftene skal tilsås/ beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.

## 4 LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER

### 4.1 Vegetasjonsfri sone

Områdene avsatt til jordbruk og skogbruk skal holdes fri for vegetasjon som overstiger 1,0 meter over terreng.

### 4.2 Jordbruk

Det kan etableres atkomst til jordbruksområdene fra V1. Nærmere plassering og utforming avklares i forbindelse med byggeplanene.

## 5. HENSYNSSONER

### 5.1 Høyspenningsanlegg

Vei som krysser under kraftledningen skal ha høyde mellom veien og strømførende linje på 7,0m i ugunstigste tilfelle. Ved tiltak innenfor området skal konsesjonshaver for EI-forsyning forelegges planer for godkjenning.

## 6. BESTEMMELSESONRÅDE

### 6.1 Midlertidig anlegg- og riggområde

Areal regulert til midlertidig anlegg- og riggområde kan benyttes som anleggsområde, riggområde og midlertidig lagring av overskuddsmasse under utbyggingen av vegforbindelsen.

Alle midlertidige anleggsområder skal avgrensnes med midlertidig gjerde (alpingjerde eller lignende) mot dyrket mark når områdene er i bruk som anleggsområder for bygging av ny veg.

Det må tas nødvendige hensyn slik at kvaliteten på dyrka marka, som er midlertidig beslaglagt i anleggsperioden, ivaretas. Matjorda som berøres skal tas av, lagres tilfredsstillende og tilbakeføres til arealet etter anleggets avslutning.

Det midlertidige anleggsområdet disponeres for anleggsdriften inntil veganlegget er ferdigstilt. Områdene skal settes i stand og tilbakeføres til jord- og skogbruk senest ett år etter veianleggets ferdigstillelse.

### 6.2 Vannstreng

Vannstrengen skal legges i kulvert under veganleggene. Øvrige Inngrep i vannstrengen eller kantsonen til vannstrengen skal unngås.





Nannestad kommune  
Forvaltning

Arkivsak: 2011/445-38

Arkiv: L12

Saksbehandler:

Anne Lise Koller

## Saksframlegg

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
46/11	Plan- og utviklingsutvalget	01.11.2011
111/11	Kommunestyret	09.11.2011

## Sluttbehandling av reguleringsplan for veg fra Bjørkeåsen til fv. 120 ved Bjørke kirke

### Rådmannens forslag til vedtak:

Detaljregulering for veg fra Bjørkeåsen til fv. 120 ved Bjørke kirke, datert 12.10.2011, med tilhørende bestemmelser, datert 14.10.2011, vedtas i tråd med Plan- og bygningslovens § 12-12.

Jon Sverre Bråthen  
rådmann

Rune Storstein  
kommunalsjef teknisk

### Saksprotokoll i Plan- og utviklingsutvalget - 01.11.2011

#### Behandling:

Rådmannens forslag enstemmig vedtatt.

#### Innstilling til kommunestyret (7 av 7 stemmer):

Detaljregulering for veg fra Bjørkeåsen til fv. 120 ved Bjørke kirke, datert 12.10.2011, med tilhørende bestemmelser, datert 14.10.2011, vedtas i tråd med Plan- og bygningslovens § 12-12.

Anne Løvås  
Utvalgets leder

### Saksprotokoll i Kommunestyret - 09.11.2011

#### Behandling:

Innstilling fra Plan- og utviklingsutvalget enstemmig vedtatt.

#### Vedtatt (31 av 31 stemmer):

Detaljregulering for veg fra Bjørkeåsen til fv. 120 ved Bjørke kirke, datert 12.10.2011, med tilhørende bestemmelser, datert 14.10.2011, vedtas i tråd med Plan- og bygningslovens § 12-12.

Anne-Ragni K. Amundsen  
ordfører

#### Vedlegg

- 1 Reguleringsplankart for veg fra Bjørkeåsen til fv. 120, datert 12.10.2011
- 2 Reguleringsbestemmelser for veg fra Bjørkeåsen til fv.120, datert 14.10.2011

#### Andre dokumenter, som ikke er vedlagt:

Dokumenter vedlagt til 1.gangsbehandling i Plan- og utviklingsutvalget:

- Planbeskrivelse
- ROS-analyse
- Geologisk vurdering
- Støyutredning
- Trafikkanalyse

Dokumentene er tilgjengelig her:

<http://www.nannestad.kommune.no/Modules/article.aspx?ObjectTypr=Article&Article.ID=40388&Category.ID=8010>

#### Saksutredning:

Ny vegløsning fra fv. 120 ved Bjørke kirke til nytt boligområde på Bjørkeåsen ble tatt inn i forbindelse med siste rullering av kommuneplanen. Grunnen for dette var Statens vegvesen innsigelse til vegen fra nytt boligområde på Bjørkeåsen til fv.120 ved Linnerud.

Reguleringsplanarbeid for veg fra Bjørkeåsen til fv. 120 ved Bjørke kirke varslet februar 2011. Reguleringsplanforslaget var til 1. gangsbehandling i Plan- og utviklingsutvalget 7. juni 2011. Planforslaget ble da vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på høring. Høringsfristen ble satt til 1. august 2011. To høringsinstanser ba om utsatt frist og fikk dette.

Det har kommet inn fire uttalelser i forbindelse med offentlig ettersyn og høring av reguleringsplan for veg fra Bjørkeåsen til fv.120. Disse er fra Statens vegvesen, Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Akershus fylkeskommune samt Norges vassdrag- og energidirektorat (NVE). Sistnevnte hadde ingen merknad. Høringsuttalelsene er kommentert under "vurdering".

På grunn av ønsket raskere framdrift valgte Nannestad kommune å innta sine merknader til reguleringsplanforslaget i saksframlegget for 1.gangsbehandling. Disse endringer er også kommentert under vurdering.

#### Vurdering:

##### Høringsuttalelser:

Fylkesmannen i Oslo og Akershus, brev datert 29.07.2011: Fylkesmannen forutsetter at hensynet til dyrka jord ivaretas for anleggsområde slik som skissert i oversendelsen. Det anbefales å settes tidsfrist for tilbakeføring. Vi viser til kommunens landbrukskompetanse. Fylkesmannen har vurdert øvrige regionale og nasjonale hensyn innenfor våre ansvarsområder og har basert på oversendt informasjon ingen andre merknader til planforslaget.



*Rådmannens kommentar:* Dyrkbar jord/ matjord vurderes ivaretatt gjennom punktene 2.1 og 6.1 i reguleringsbestemmelsene.

Akershus fylkeskommune, brev datert 18.07.2011: Fylkesrådmannen har følgende merknader:

**Automatiske fredete kulturminner:** Ved arkeologisk søk ble det ikke gjort funn av automatiske fredete kulturminner, men gjør oppmerksom på det likevel kan være ukjente forminner i området og minner om § 8 i kulturminneloven.

**Nyere tids kulturminner:** Planforslaget vil kunne påvirke opplevelsen av Bjørke kirke og omkringliggende kulturlandskap. Fylkesrådmannen er imidlertid av den oppfatning av at det valgte alternativet med rundkjøring i krysset ved Bjørke kirke er det alternativet som i minst grad påvirker kulturminneverdiene i negativ retning. Fylkesrådmannen er derfor av den oppfatning at dette alternativet kan aksepteres

**Universell utforming:** Anbefaler at hensynet til universell utforming sikres i reguleringsbestemmelsene.

*Rådmannens kommentar:* Helt først i reguleringsbestemmelsene tas opp forholdet til ukjente automatisk fredete kulturminner. Universell utforming er i varetatt gjennom punktene 3.1 og 3.2 i reguleringsbestemmelsene

Statens vegvesen, brev datert 19.08.2011: Har følgende merknader:

- I planforslaget må det ikke vises fotgjengerfelt, kun krysningspunkt. Etablering av fotgjengerfelt må behandles som en egen sak uavhengig av reguleringsplanen.

- Rundkjøringen må ha en diameter på minimum 36 m.

- I reguleringsplanen bør det ikke vises kryssingspunkt for fotgjengere nord for rundkjøringen.

Det kan imidlertid avsettes areal til etablering av fortau i nordvestre kvadrant av rundkjøringen slik at dette eventuelt kan etableres på et senere tidspunkt.

*Rådmannens kommentar:* Disse merknader skal være fulgt opp av plankonsulent. I nordvestre kvadrant er det regulert i gang- og sykkelveg langs fv.120 innenfor plangrensen. Grunneier på berørt areal er en av tiltakshaverne for Bjørkeåsen. Opparbeidelse av denne strekningen er del av framtidig gang- og sykkelveg mellom Bjørke kirke og Åmoldkrysset.

Norges vassdrag- og energidirektorat, e-post datert 12.09.2011: Har ingen spesielle merknader.

*Rådmannens kommentar:* Tas til orientering.

Andre vurderinger/ merknader fra saksframlegg for 1. gangsbehandling:

- **Vegbredde:** I forbindelse med høringen har vegbredde på V1 vært vurdert. Tiltakshaver har ønsket å redusere denne til 6,5 m som er standardbredde for samleveg (Sa2). Administrasjonen ønsket at regulert vegbredde på 7,5 m opprettholdes som er standardbredde for hovedveg og er tidligere regulert vegbredde for vegen gjennom framtidig boligområde på Bjørkeåsen. På denne vegen er det tenkt bussforbindelse. Dessuten er det fra tiltakshaver lagt fram tanker om matbutikk ved denne vegen, samt at det trolig vil være behov for en barnehage innenfor planavgrensningen. Disse forhold vil bli vurdert i detaljregulering(er).
- **"Midlertidig anleggsområde skal vises med skravur i reguleringsplankartet, der det er behov for det, og reguleringsbestemmelsene skal beskrive tilbakeføringen til jordbruksareal."** Kommentar: Dette er lagt inn på plankart og punkt 6.1 i reguleringsbestemmelsene ivaretar dette.
- **"Matjord som tas ut på dyrka mark skal tilbakeføres til tilliggende jordbruksareal."** Kommentar: Punkt 2.1 i reguleringsbestemmelsene ivaretar dette.

- **"Landbruksadkomst: Adkomstpiler må vises på reguleringsplankartet, der det er behov for adkomst fra vegen til jordbruksarealet nord og sør for vegen. Forslag for plassering er på hver sin side av vegen, 20-50m øst for bussholdeplassen."** Kommentar: Punkt 4.2 i reguleringsbestemmelsene ivaretar dette.
- **"Vannstreng: Vannstrengen i nord-sør-retning mellom jordkanten og myra må beskrives ivaretatt."** Kommentar: Punkt 6.2 i reguleringsbestemmelsene ivaretar dette.

**Økonomiske konsekvenser:**

Ingen





«MOTTAKERNAVN»  
«ADRESSE»  
«POSTNR» «POSTSTED»

«Kontakt»

### Melding om vedtak

Vår ref	Deres ref:	Saksbehandler	Dato
2011/445/44	«REF»	Anne Lise Koller	19.11.2011

### Melding om vedtak av reguleringsplan for veg fra Bjørkeåsen til fv. 120 ved Bjørke kirke

Vedlagt oversendes Kommunestyrets vedtak i sak PS 111/11.

*Vedtaket kan påklages til Nannestad kommune. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.*

*Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.*

*Eventuelle krav om erstatning etter plan- og bygningsloven § 15-3 eller innløsning etter § 15-2 må være satt fram innen 3 år fra denne kumngjøringa.*

Eventuell klage eller krav om erstatning/innløsning sendes skriftlig til: Nannestad kommune, Teiealleen 31, 2030 Nannestad eller på e-post: [postmottak@nannestad.kommune.no](mailto:postmottak@nannestad.kommune.no)

Med hilsen

*Anne Lise Koller*  
Anne Lise Koller  
areal/-samfunnsplanlegger

### Vedlegg

- 1 Reguleringsplankart for veg fra Bjørkeåsen til fv. 120, datert 12.10.2011
- 2 Reguleringsbestemmelser for veg fra Bjørkeåsen til fv.120, datert 14.10.2011

Besøksadresse Teiealleen 31 2030 Nannestad Servicekontoret Åpningstid: 8.00 – 15.30	Postadresse Nannestad kommune Teiealleen 31 2030 Nannestad	Telefon 66 10 50 00 Telefaks 66 10 50 10	Bankkonto - kommunen 6208.05.00500 Bankkonto - skatt 7855.06.02384	Org.nr. 964950702	E-post <a href="mailto:postmottak@nannestad.kommune.no">postmottak@nannestad.kommune.no</a> Internett: <a href="http://www.nannestad.kommune.no">www.nannestad.kommune.no</a>
--	---	---	---	----------------------	--

Post adresseres til Nannestad kommune - ikke til enkeltpersoner

### UTBYGGINGSAVTALE FOR BJØRKEÅSEN

mellom

NANNESTAD KOMMUNE (NK)

og

BJØRKÅSEN EIENDOM AS( utbygger)

17.10.2011  
AVTALEN

#### 1.1 FORMÅL

Formålet med utbyggingsavtalen er å sikre en helhetlig utvikling av boligområdet med tilhørende servicetilbud slik at innbyggerne tilbys et attraktivt bomiljø og oppnår en høy livskvalitet og god tilhørighet. Boligområder skal søkes integrert i Nannestad-samfunnet på en mest mulig optimal måte. Utbygging utløser behov for kommunale tjenester. For å nå kommuneplanens målsettinger forutsettes det både privat og offentlig deltakelse.

Avtalen har som hensikt å skape forutsigbarhet hos begge parter i planlegging og utbygging.

#### 1.2 OMRÅDE

Avtalen gjelder Bjørkeåsen i Nannestad kommune. Arealet som avtalen omfatter framgår av vedlagte kart. (VEDLEGG 1).

Arealet er i kommuneplan for Nannestad (vedtatt 26.5.2010) lagt ut til boligformål (ca 250 daa). Området inngår i vedtatt reguleringsplan (vedtatt 26.11.2007, sist revidert 9.11.2011).

#### 1.3 OMFANG

Avtalen regulerer følgende forhold vedr. utviklingen av området:

- rett til utbygging av området, overføring av rettigheter
- tidsplan for utvikling av området, herunder tekniske anlegg og fellesarealer
- planlegging og prosjektering av tekniske anlegg for å gjøre tomter/områder byggeklare samt fellesarealer /friarealer
- partenes ansvar for å bekoste, utbygge og drive tekniske anlegg og fellesarealer, samt mva på opparbeidelse av offentlig infrastruktur
- innhenting av rettigheter til grunn for anlegg
- kommunal overtakelse av tekniske anlegg, offentlig formål
- garanti
- tvister

#### 1.4 AVTALENS FORMÅL OG INNHOLD

Avtalen omfatter:

- Utbyggingsvolum og utbyggingsrekkefølge
- Fellesområder og lekeplasser
- Servicefunksjoner
- Energiløsninger - oppvarming av bygg
- Kommunal forkjøpsrett til boliger
- Trafikksikkerhet/ kryssutbedring/ bygging av gang- og sykkelveg, busstopp m.v.
- Veganlegg, herunder gateløp
- Framføring av vann og avløp
- Kabling
- Prosjektering og opparbeidelse av kommunaltekniske anlegg.



- Overtakelse av kommunaltekniske anlegg ev. andre anlegg
- Øvrige bestemmelser

## UTBYGGING OG SALG AV TOMTER, FREMDRIFT

### 2.1 UTBYGGINGSVOLUM OG UTBYGGINGSTAKT

Utbygger forplikter seg til å utvikle området i overensstemmelse med godkjent reguleringsplan med bestemmelser i henhold til punkt 1.1.

For 2012 - 2018 kan området bygges ut med 400 boliger (ferdigstilte) Dette betyr i snitt ca 60 enheter i året.

Framdriftsplan for prosjektet følger som vedlegg til avtalen. (VEDLEGG 2).

Ubenyttet kvote et år kan overføres til neste år.

Utbyggingstakten/framdriftsplanen kan revurderes etter 3 år og fastsettes i egen tilleggsavtale til denne avtalen.

Eventuelle boliger for spesielle grupper som bl.a. omsorgsboliger, ungdomsboliger eller eldreboliger kan komme i tillegg til denne kvoten. Disse vurderes etter kriterier og behovsvurdering i henhold til boligsosial handlingsplan.

### 2.2 RAPPORTERING FREMDRIFT

Utbygger skal innen utgangen av hvert år inntil avsluttet utbygging rapportere til NK om antall igangsatte boliger i inneværende år og planlagte boliger i de kommende årene slik at kommunen kan vurdere/planlegge skolekapasitet og andre behov for området.

### 2.3 UTBYGGINGSMÅTE

Delområdene tilrettelegges for salg til profesjonelle utbyggere eller til individuelle tomtekjøpere.

Utbygger kan knytte til seg forskjellige eiere og byggherrer for de enkelte delprosjekter og kan plassere disse hos ulike eiere/eiergrupperinger. Utbygger kan overdra sine rettigheter/forpliktelser i henhold til utbyggingsavtalen til andre utbyggere/eiendomsutviklere under forutsetning av at de som overtar aksepterer utbyggingsavtalen som grunnlag for sin utvikling av området. Melding gis til NK om slik overdragelse og påføres avtaledokumentet med underskrift av ny part. Utbygger skal sørge for at nødvendige forsikringsavtaler og entreprenørgarantier inngås mht. gjennomføring av delprosjektene. Alle prosjekter i denne avtale skal gjennomføres i henhold til Norsk Standard og gjeldende lover og forskrifter.

### 2.4 HUSEIERLAG/GRENDELAG/VELFORENING

Utbygger er ansvarlig for at det blir opprettet huseierlag/velforening/grendelag for området, og skal gjennom alle kjøps- og leieavtaler forplikte kjøpere og leietakere til medlemskap i stedets huseierlag/velforening/grendelag. Kjøpere/leietakere må samtidig forplikte seg til å ta sin del av ansvaret for alle fellesområder og friområdene. Utbygger skal informere kjøpere om juridiske dokumenter som gjelder for feltet.

## REGULERINGSPLAN

### 3.1 PLANGRUNNLAG

Eiendommene/planområdet skal utvikles i henhold til godkjent reguleringsplan for Bjørkeåsen med bestemmelser, inkludert adkomstveg til fv 120 ved Bjørke kirke. Utbygger foretar oppfølging av detaljreguleringen av hvert delområde.

### 3.2 ENDRINGER AV PLAN

Eventuelle endringer av godkjent reguleringsplan må behandles i henhold til vanlige behandlingsregler.

#### TEKNISKE ANLEGG – VEG, VANN OG AVLØP, KABLER MV :

#### 4.1 EKSTERNE TILKNYTNINGER

Tilknytning til avløpsnett og vannledninger avtales særskilt ved utarbeidelse av tekniske planer. Overvann skal søkes ført tilbake til terreng i området i den grad dette er mulig i forhold til grunnforhold og terreng.

#### 4.2 TEKNISKE PLANER, OPPARBEIDELSE, KOSTNADSANSVAR, OVERTAKELSE

Utbygger er ansvarlig for at utbyggingsområdet opparbeides i samsvar med godkjent reguleringsplan, reguleringsbestemmelser og utarbeidelse av planer for tekniske anlegg.

Tekniske planer skal være i henhold til Norsk Standard og felles VA-norm for kommunene på Øvre Romerike. Tekniske planer skal godkjennes av kommunen og vannverket og det skal søkes om tillatelse til bygging på vanlig måte i henhold til plan- og bygningsloven før opparbeidelse igangsettes. Avvik fra planene skal meldes og innarbeides i tekniske planer.

Utbygger er ansvarlig for å inngå og gjennomføre eventuelle avtaler som måtte være nødvendig for fremføring av vegger og ledningsanlegg, herunder avtale med vannverket om framføring av vann.

Hvis forhandling om frivillige avtaler ikke fører fram, skal NK medvirke til å innhente nødvendige avtaler og om nødvendig fatte vedtak for ekspropriasjon av nødvendige rettigheter.

#### Veg og gatelys

Utbygger skal forestå og bekoste prosjektering, bygging av alle veganlegg innenfor området, samt gang- og sykkelveger internt og ev. busslommer. VI med tilhørende gang- og sykkelveg skal føres fram til tilknytting med fv 120 ved Bjørke kirke. Arbeidene skal utføres i henhold til Norsk standard og felles vegnorm for kommunene på Øvre Romerike og godkjennes av NK.

#### Vann og avløp

Utbygger skal forestå og bekoste prosjektering, bygging av alle vann- og avløpsledninger innenfor området, samt frem til tilknytningspunkt til offentlige ledninger langs fv 120. Arbeidene skal utføres i henhold til Norsk standard og godkjennes av NK.

Utbygger har ansvar for å etablere en tilstrekkelig kapasitet for vann og avløp. Ledningsanlegg for spillvann og overvann skal trykkprøves i henhold til VA-norm.

#### Kabler/ledninger:

Utbygger har ansvar for å etablere tilstrekkelig kapasitet for strømforsyning til området. Tekniske planer skal omfatte planer for kabeltraséer for strømforsyning, telefon og TV-kabel samt gatelysanlegg og samordning av og legging/omlegging av kabler for elektrisitet, telefoni, data, tv, og gatelys m.m. Kablingen skal skje i felles grøft. Legging av kabler/omlegging skal skje uten kostnad for NK. Trasekart over kabelanleggene leveres til NK etter endt utbygging. Digitalt format.

#### Vegkryss, trafikksikkerhetstiltak m.v.:

Utbygger er ansvarlig for planlegging, prosjektering og bygging av kryss og andre trafikksikkerhetstiltak som prosjektet utløser. Dersom tiltaket inngår i kommunens



trafiksikkerhetsprogram, kan kommunen delta i en delfinansiering av prosjektet, som f eks gang- sykkelveger som inngår i et overordnet nett.

#### Overtakelse:

Vedtatt reguleringsplan danner grunnlag for hvilke anlegg kommunen skal overta. Kommunaltekniske anlegg som offentlige veger og ledningssystem for overvann, spillvann og gatelysanlegg skal overtas av Nannestad kommune vederlagsfritt så snart arbeidene er avsluttet for den enkelte etappe. Anleggene skal være utført i henhold til godkjente planer og Nannestad kommunes retningslinjer for overtakelse av anlegg. Det skal avholdes overtakelsesforretning. Feil eller mangler skal utbedres og dekket av utbygger.

Ved overtakelsen av de kommunaltekniske anleggene skal utførende entreprenørs avtalte garanti transporteres til NK ved overtakelsen. Utbygger er ansvarlig for at dette kravet er innarbeidet i avtalen med entreprenør. Avtalt garanti skal minst være i henhold til NS 8405.

Utbygger er ansvarlig for å ferdigstille utbyggingsområdet inklusive asfaltering og opprydding etter anleggsperioden slik at byggester, stein etc ikke blir til fare eller sjenanse for boområdet. Utbygger er ansvarlig for oppsetting av gatelys langs alle veger og gang- og sykkelveger som er del av denne avtalen.

Vedlikehold av de fremtidige kommunale anlegg må besørges av utbygger i anleggstiden og inntil kommunal overtakelse er gjennomført.

Utbygger skal besørge innmåling og kartfesting av ledningsnett (med bend, kummer og sluk etc.) og grøfter som skal overtas av NK.

#### **4.5 FRIOMRÅDER**

Turveger, turstier, friområder, buffersoner skal opparbeides i henhold til gjeldende standard for slike anlegg. Utbygger er ansvarlig for at områdene så langt det er praktisk mulig skånes for inngrep og at de ved overtagelsen er ryddet og istandsatt i henhold til sin funksjon som friområder.

Fellesarealer og lekeplasser skal etableres i henhold til Kommuneplanens/reguleringsplanens bestemmelser og opparbeides og ferdigstilles før boligene kan tas i bruk. Hvis det på grunn av årstiden er vanskelig å ferdigstille lekeplasser, kan det etter egen avtale gis utsatt frist.

#### **4.6 OPPMÅLING/ KARTLEGGING**

Områdets utstrekning klarlegges ved kartforretning dersom ikke alle grenser tidligere er koordinatfestet. NK forestår tomteoppmåling og kostnadene dekket av utbygger i henhold til gjeldende gebyrregulativ. Fastmerkeetablering bekostes separat av utbygger og forvaltes videre av NK.

I den grad eksisterende kartgrunnlag ikke dekker behovet for detaljplanlegging, skal utbygger sammen med kommunen finne en hensiktsmessig løsning. Kostnadene dekket primært av utbygger. NK skal ha eiendomsretten til kartmaterialet.

#### **5. ENERGIØSNINGER - OPPVARMING AV BYGNINGER**

Energibehovet for utbyggingsområdet skal søkes dekket ved bruk av miljøvennlige energikilder og løsninger.

Bruk av vannbåren varme skal tilstrebes i samarbeid med fjernvarmeleverandør.

#### **6. SERVICEFUNKSJONER**

Utbygger og NK har som intensjon å tilrettelegge for beboervennlig nærservice i form av dagligvarebutikk. Lokalisering av service bør tilstrebes vest for samleveggen VI og i nærheten av planlagte busstopp. Størrelse og plassering skal avklares i forbindelse med detaljreguleringen av aktuelt delområde.

#### **7. KOMMUNAL FORKJØPSRETT TIL BOLIGER**

NK vil ikke kreve forkjøpsrett.

#### **8. PROSJEKTGJENNOMFØRING**

Kommunen og utbygger har hver for seg påtatt seg ansvar for å følge opp utbyggingsavtalen og fremdriften innenfor avtaleverket. Dersom forutsetninger avtalen bygger på eller konsekvenser av avtalen endres vesentlig på grunn av markedsforhold, renter, lover mv. som partene ikke har herredømme over kan hver av partene kreve at avtalen reforhandles. Utbygger bærer selv risiko i forhold til at prosjektene ikke blir realisert.

#### **9. ØKONOMISKE BETINGELSER**

NK og utbygger skal i samarbeid utrede mulighetene knyttet til fradrag for merverdiavgift ved bygging av anlegg som skal overtas av offentlig myndighet. Utredningen skal danne grunnlaget for å velge den organisasjonsform som gir optimal økonomi for utbyggingen av offentlig infrastruktur på området.

#### **10. TVISTER**

Enhver tvist mellom partene om forståelsen og gjennomføringen av denne avtale skal søkes avklart gjennom forhandlinger. Oppnås det ikke enighet avgjøres tvisten ved de ordinære domstoler dersom partene ikke blir enige om noe annet.

#### **11. UNDERSKRIFT**

Denne utbyggingsavtalen er fra NK's side betinget av kommunestyrets godkjenning og fra utbyggers side betinget av at styret godkjenner vedtaket i kommunestyret. Eventuelle endringer i kommunestyrets vedtak gir utbygger rett til å reforhandle avtalen.

Denne avtale er utferdiget i 2 eksemplarer - ett eksemplar til hver av partene.

Nannestad, den 22/3 2012

*Anne-Ragni K. Amundsen*  
Nannestad kommune  
ordfører

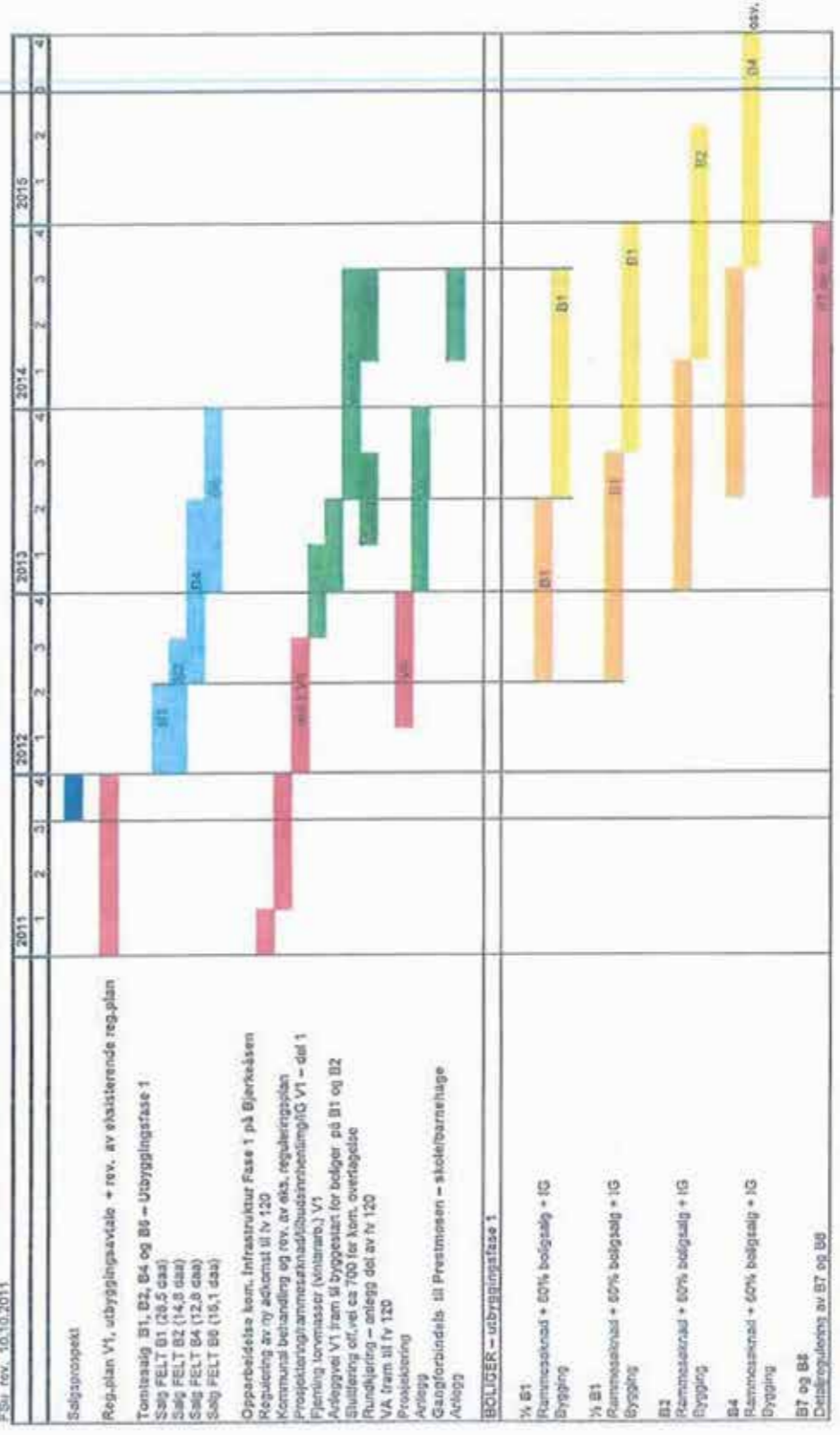
*John T. Lamerud*  
Bjørkåsen Eiendom AS  
grunneier og hjemmelsinnehaver

Vedlegg til denne avtalen:  
VEDLEGG 1 og 2





**VEDLEGG 2**  
**FRAMDRIFTSPLAN (Skisse)**  
**BJØRKEASEN UTBYGGINGSFASE 1 – B1, B2, B4 og B6**  
 FSi rev. 10.10.2011



Det tas forbehold om endringer gjennom utarbeidelse i detalgsnotat.



## FULLMAKT

Dato: 16.3.2012

I henhold til styrevedtak i Bjørkåsen Eiendom AS, org. nr. 989 888 633, 21.11.2011, gis John Trygve Langerud, f. nr. 280363 fullmakt til å undertegne Utbygningavtalen mellom selskapet og Nannestad kommune.

For Bjørkåsen Eiendom AS



Terje Wiik





Vedtektene er utarbeidet i forbindelse med salg, de er å betrakte som foreløpige. Det tas forbehold om endringer i forbindelse med innsendelse av seksjoneringsbegjæring m.m.

## UTKAST - V E D T E K T E R

for

**Bjørkåsen BK 1 Boligsameie 2**  
(org. nr. organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet .....

### 1. Navn

#### 1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Bjørkåsen BK 1 Boligsameie 2

Sameiet består av 16 boligseksjoner i eiendommen gnr XX bnr XX i Nannestad Kommune.

Det er parkering på egen tomt som parkeringsplass/carport eller garasje.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en eller flere tilleggsdeler som f.eks tillegg grunn. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenheterne for bolig.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Fellesarealene på Bjørkåsen BK 1 vil bli organisert som et tingsrettslig sameie, Bjørkåsen BK1 Driftssameie når hele feltet er ferdig utbygd. Sameiet er pliktig til å motta «restareal» av eiendom BK 1 når feltet er ferdig utbygd. Det er utarbeidet egne vedtekter for driftssameie og det vil bli valgt et eget driftsstyre. Sameiets formål er å ivareta seksjonseierne felles interesser og administrasjon av eiendommen og fellesanlegg av enhver art.

Det vil være pliktig medlemskap i velforening/driftsforening ihht reguleringsplan for hele Bjørkåsen området.

### 2. Rettslig råderett

#### 2-1 Rettslig råderett

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

Ved eierskifte av bolig betales et eierskiftegebyr til forretningsfører fra seksjonseier.

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

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

### 3. Bruken av boligen og fellesarealene

#### 3-1 Rett til bruk

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

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

(3) Bruksenheter kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(4) Parabolantenne eller lignende installasjoner tillates ikke montert uten etter flertallsvedtak i årsmøte.

(5) Seksjonseierne plikter å gi tilgang på sin tomt for nødvendig vedlikehold av tilliggende seksjoner.

(6) Interne adkomstveier kan benyttes av alle seksjonseierne innenfor B1 feltet. Kostnader til drift og vedlikehold deles mellom sameiene etter antall seksjoner.

#### 3-2 Trivselsregler

Årsmøtet fastsetter trivselsregler. Seksjonseierne plikter å følge de trivselsregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på trivselsreglene anses som brudd på seksjonseierne forpliktelse overfor sameiet.

#### 3-3 Bygningsmessige arbeider mm

Utskifting av dører og vinduer, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan kun skje etter samlet plan for alle seksjoner og etter forutgående vedtak i sameiet og /eller styret.

### 4. Vedlikehold og forsikring

#### 4-1 Seksjonseiers ansvar

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste utvendig og innvendig vedlikehold av bruksenheter (bygningen) og utearealer som sameieren har enerett til å bruke. I tillegg kommer fjernvarme radiatorer/kraner i boligen.

Sameierne har felles vedlikeholdsansvar for overvann- og dreneringsledninger fra kommunal ledning frem til utvendig kum og stoppekran tilhørende bruksenheter.

Ved fremtidig utvendig vedlikehold skal alle boligene overflatebehandles med samme farge som fastsettes av årsmøte.



Boligene skal behandles med samme fargekode:

VINDSKIER: XXXX

Vinduer og vindskier males med XXXX

Seksjonseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

#### 4-2 Forsikring

Det er felles boligforsikring for alle seksjoner. Forretningsfører tegner forsikring første gang slik at alle er forsikret fra overtakelsestidspunkt. I forsikringen ligger også styreansvar og rettshjelpsforsikring for sameiet

Den enkelte seksjonseier må besørge egen innboforsikring.

#### 4-3 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Støttemurer inkl. gjerde inngår under felles vedlikeholdsansvar for sameiet, selv om deler av denne står på den enkelte seksjonseiers seksjon/tomt.

(2) Snøopplag kan benyttes på de ulike områder som er definert som fellesareal iht endelig seksjonering

(3) Drift og vedlikehold av privat stikkveg inngår under felles vedlikeholdsansvar for sameiet.

### 5. Felleskostnader, pant sikkerhet og heftelsesform

#### 5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom seksjonseiermøtet har vedtatt slik avsetning.

Som felleskostnader gjelder bl.a. felles strøm, felles forsikring, honorarer til forretningsfører, revisor, styrehonorarer.

(3) Tv-internett kostnader fordeles likt mellom seksjonene.

(4) Kostnader til drift av fellesareal (Bjørkåsen Felleseiendom/Velforening) fordeles mellom sameiene på eiendommen etter antall boliger. Driftskostnadene inngår som del av felleskostnadene.

Kommunale avgifter faktureres av kommunen direkte til den enkelte.

#### 5-2 Panterett for seksjonseierne forpliktelse

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver

bruksenhet svarer til 2x folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

#### 5-3 Heftelsesform

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

### 6. Pålegg om salg og fravikelse

#### 6-1 Mislighold

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

#### 6-2 Pålegg om salg

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

#### 6-3 Fravikelse

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

### 7. Styret og dets vedtak

#### 7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med en til to varamedlemmer. Styret representerer sameiet i realsameiet og felles velforening for hele Bjørkåsen området.

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

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

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

#### 7-2 Styremøter

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

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



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

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

### 7-3 Styrets oppgaver

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

### 7-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

### 7-5 Inhabilitet

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

### 7-6 Representasjon og fullmakt

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

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

## 8. Årsmøtet

### 8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

### 8-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

### 8-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

### 8-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

### 8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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



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

#### 8-6 Møteledelse og protokoll

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

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

#### 8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

#### 8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

#### 8-10 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

#### 8-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

#### 9. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

#### 10. Bruk av bruksenheter og fellesarealer

Inntil sameiet er etablert, vil utbygger ha rett til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte, som å inngå avtale med forretningsfører på 2 år, drift/vedlikehold o.l.

Sameiet må drifte felles lekeplass, veier ol inntil realsameiet for driftssameiet er opprettet. Kostnadene splittes etter antall boliger.

-----





## Bjørkåsen BK 1 Boligsameie 2

Normalbudsjett 2021 - ett driftsår hensyntatt samtlige boliger

pr 04.05.2021

### UTKAST

Konto	Inntekter		
3600	Felleskostnader drift	250 000	
3630	Kabel-tv	86 400	
8050	Renteinntekter Bank	0	
	<b>Sum inntekter</b>	<b>336 400</b>	
	<b>Kostnader</b>		
6700	Revisjonshonorar	5 000	
5330	Styre honorar	16 000	
6710	Forretningsfører honorar	43 000	
5400	Arbeidsgiveravgift	2 256	
6200	Elektrisk energi	4 000	
6290	Oppvarming	0	
Note 1	Generelt rep. og vedlikehold	8 000	
7500	Forsikringer	80 000	
7760	Kommunale avgifter	0	
Note 2	Andre driftskostnader	155 400	
	<b>Sum kostnader</b>	<b>313 656</b>	
	Inntekter - kostnader	22 744	7 %
	Endring av disponible midler pr 31.12.	22 744	
	Innbetaling fra sameierne ved kjøp	80 000	Kr 5000
		0	i oppstartkapital til sameiet
	<b>Endring av disponible midler</b>	<b>102 744</b>	
	Antall boliger	20	
	Sum m2 BRA bolig	2 208	
	Driftskostnader pr m2 / år, gjennomsnitt	113	
	<b>Driftskost pr m2 / mnd, gjennomsnitt</b>	<b>12,7</b>	

Kr 5 000,- pr enhet  
Fakt. direkte til eier

Kr 5000  
i oppstartkapital til sameiet

Budsjettet er laget på grunnlag av estimerte kostnader, det er usikkerhetsfaktorer i budsjettet. Antall seksjoner i sameiet er ikke fastsatt.



# Kjøpekontrakt for eierseksjon under oppføring

Oppdragsnr:  
Omsetningsnr:

Mellom

Navn: **Bjørkeåsen Eiendom AS** Org. nr: **989 888 633**  
Adresse: **Finstadhagan 7, 1930 Aurskog** Tlf: **951 34 707**

heretter kalt Selger, og

Navn: F.dato:

Adresse: Tlf:

heretter kalt Kjøper

## 1. Beskrivelse av kontraktobjektet

1.1 Selger overdrar til Kjøper ny eierseksjon under oppføring.

Eierseksjonen vil bli en del av et sameie som ligger på eiet tomt og som vil utgjøre:

Bolig nr. <nr> på eiendommen gnr. 151, bnr. 24/27/28 i Nannestad kommune med adresse Trallegangen, 2030 Nannestad (endelig adresse og eiendomsbetegnelse/snr vil fastsettes senere) med ideelle eierandel i eierseksjonssameiet som etableres for prosjektet, eventuelt byggetrinnet, omfattende boligen med tilleggsdel(herunder carport/garasje, hage og bod), og utendørs fellesareal.

Selger forbeholder seg retten til endelig å bestemme organiseringen av prosjektet gjennom ett eller flere eierseksjonssameier. Organiseringen av prosjektet som angitt over vil skje uten forhøyelse eller reduksjon av kjøpesummen.

Ovennevnte kontraktobjekt, omfattende den ervervede boligseksjon, med ideell eierandel i eierseksjonssameiet omfattende boligen, benevnes i fortsettelsen som "Boligen".

1.2 Kjøper har fått seg forelagt en bygningsmessig beskrivelse av Boligen inntatt i prospekt med tilhørende vedlegg. Boligen overtas i overensstemmelse med disse spesifikasjoner og beskrivelser med tillegg av eventuelle skriftlige endringer og tilleggsarbeider som er avtalt direkte mellom partene, eller mellom Kjøper og representant for Selger.

Selger har rett til, uten at Kjøper kan kreve endring i pris, å foreta mindre endringer i oppgitte spesifikasjoner og beskrivelser som anses hensiktsmessige og som ikke forringer Boligens kvalitet og funksjon. Det samme gjelder for eventuelle endringer som følger av pålegg fra myndighetene.

1.3 Kjøper har ved gjennomgåelse av kjøpekontrakten gjort seg kjent med eiendommens foreløpige tomtegrenser, samt regulerings- og eventuell bebyggelsesplan for området. Endelige tomtegrenser og tomteareal fastsettes av Nannestad kommune for Selgers regning. Det tas forbehold om mindre justeringer når det gjelder endelige tomtegrenser og areal.

## 2. Kjøpesum og omkostninger

2.1 Kjøpesummen for boligen utgjør kr <kjøpesum>,-.

2.2 Kjøpesum og omkostninger avgjøres slik:

- Kontant innen 14 dager:	kr	100.000,-
- Kontant innen overtakelse:	kr	,-
Til sammen:	kr	,-

I tillegg til kjøpesummen skal Kjøper betale omkostninger jf. salgsoppgave senest 4 virkedager før overtakelse.

- Dokumentavgift til staten, 2,5 % av andel tomteverdi:		
Av selger beregnet til kr:	Kr	12.500,-
- Tinglysingsgebyr for skjøte:	kr	585,-
- Tinglysingsgebyr for panterett (pr. stk):	kr	585,-
- Grunnboksutskrift:	kr	204,-
- Etableringskostnad til Sameiet:	kr	5.000,-
- Estimert etableringskostnad tv/telefoni/bredbånd:	Kr	5.000,-
- Kostnad seksjonering og etablering av sameie:	kr	15.000,-
Til sammen:	kr	38.874,-

Dersom Kjøper skal etablere ytterligere pant på eiendommen påløper kr 729,- pr. panterett. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Det er avtalt at det skal forskuddsinnbetales kr. 5.000,- fellesutgifter til forretningsfører ved overtagelse slik at sameiet opparbeider seg likviditet.

Endrings-/ tilleggsbestillinger innbetales til meglers klientkonto på bakgrunn av den skriftlige avtalen som inngås mellom partene, jfr. pkt. 6.2.

Dersom Kjøpers långiver tar forbehold om at megler skal tinglyse pantedokument til sikkerhet for lån innbetalt til meglers klientkonto, ansees oppgjøret likevel ikke for å ha funnet sted dersom megler ikke har mottatt pantedokumentet. I så fall må overtakelse av Boligen utsettes til megler har mottatt pantedokumentet. Det er Kjøpers ansvar å sørge for at pantedokumentet blir levert til megler i god tid før overtakelse.

## 3. Forbehold fra Selger

3.1 Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av avtalen:

- at alle offentlige godkjenninger for den prosjekterte bebyggelse foreligger
- at tilstrekkelig forhåndsalg på 70% er oppnådd
- at en for selger tilfredsstillende byggelånsfinansiering oppnås
- at selgers ledende organer beslutter igangsetting av prosjektet, eventuelt av det enkelte byggetrinn.

3.2 Så snart ovennevnte forbehold er avklart, vil kjøper motta skriftlig melding om hvorvidt prosjektet, eventuelt det enkelte byggetrinn, blir igangsatt. Dersom prosjektet besluttes igangsatt vil kjøper samtidig få opplyst endelig dato for oppstart av byggarbeidene.

Selger kan på et hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om forutsetningene/forbeholdene ikke er oppfylt.



3.3. Dersom forbeholdene ikke er avklart innen 01.12.2021, eller det blir klart før dette tidspunkt at forbeholdene ikke vil kunne oppfylles, har Selger ensidig rett til å annullere kontrakten, uten at noen av partene kan gjøre noe krav gjeldende overfor den andre som følge av bortfallet av kontrakten. Kjøper skal i så fall få tilbake eventuelt innbetalt forskuddsbeløp inklusive opptjente renter. §12-garantien vil bli kansellert og returnert garantisten. Utover dette har Selger intet ansvar overfor Kjøper. Ved enighet mellom partene, kan fristene forlenges på samme vilkår.

#### 4. Oppgjør

4.1 Eiendommen er formidlet gjennom EiendomsMegler 1 Oslo AS, avd. Jessheim, heretter kalt Megler og oppgjøret vil bli foretatt av kontraktsmedhjelper, EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS, heretter kalt Oppgjør. Partene gir Oppgjør ugjenkallelig fullmakt til å foreta endelig oppgjør etter denne kontrakt og alle innbetalinger, dokumenter og henvendelser angående oppgjøret skal rettes dit.

##### Postadresse/kontaktinfo:

**EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS, avd. Prosjekt  
Postboks 1267 Vika, 0111 OSLO**

**Tlf.nr.:** 23 08 48 20  
**Mail:** [oppgjor@eiendomsmeidler1.no](mailto:oppgjor@eiendomsmeidler1.no)  
**Faks.:** 23 08 48 01

Megler skal sørge for at pantedokument med urådighetserklæring fra Selger til EiendomsMegler1 Oslo AS tinglyses snarest etter at begge parter har skrevet under denne kontrakten. Pantedokumentets pålydende skal minimum dekke kjøpesummen og skal tjene som sikkerhet for riktig oppgjør mellom partene, samt vederlag og utlegg til megler. Urådighetserklæringen hindrer Selger å tinglyse frivillige disposisjoner i eiendommen uten samtykke fra megler. Det vil i dette tilfellet bli tinglyst pantedokument med urådighetserklæring felles for alle boligene i prosjektet hvor pålydende minimum skal dekke summen av vederlagene for alle boligene. Megler skal slette pantedokumentet med urådighetserklæringen når skjøtet er tinglyst og oppgjøret mellom partene er avsluttet.

**Kjøpesum regnes ikke som betalt av Kjøper før Kjøpers pantedokument er mottatt av Oppgjør i korrekt utfyllt, undertegnet og bevitnet stand. I tillegg må kjøpesum og omkostninger være innkommet på klientkonto og skriftlig melding fra Kjøpers bank må foreligge. Dato for renteberegning mellom partene avhenger av både mottak og valutering.**

Alle innbetalinger skal skje til Meglers klientkonto nr. **9001.31.75380**

For å sikre trygg gjennomføring av handelen etter eiendomsmeglingsloven § 3-2 og § 6-9, har partene avtalt følgende betingelser for frigivelse av kjøpesummen:

1. Panterettsdokument med urådighetserklæring er tinglyst,
2. Kjøper har innbetalt hele kjøpesummen inklusive omkostninger,
3. Kjøper har overtatt eiendommen,
4. Kjøpers skjøte på eiendommen – uten andre heftelser enn det partene har avtalt er tinglyst,
5. Kjøpers eventuelle långivere har fått tinglyst panterett i eiendommen med forutsatt prioritet og
6. Heftelser som ikke skal følge med ved handelen er slettet.

Forutsetningene nr. 5 og 6 er ikke til hinder for at megler kan iverksette oppgjør basert på restgjeldsoppgave og tilstrekkelig slettebekreftelse fra selgers kreditor(er) med panterett i eiendommen.

Kreditorer kan ikke søke dekning i kjøpesummen på meglers klientkonto før betingelsene 1 til 6 for frigivelse av kjøpesummen i henhold til denne kontrakt er oppfylt, jf. eiendomsmeglingsloven § 3-2 og dekningsloven § 2-2. Har selger tillatt kjøper å overta eiendommen selv om deler av kjøpesummen/omkostningene ikke er innbetalt, kan den første delen av oppgjøret likevel gjennomføres uten hinder av forutsetning nummer 2 ovenfor. Resterende del av oppgjøret vil i så fall finne sted når resten av kjøpesummen/omkostningene er innbetalt.

Frem til overskjøting tilfaller renter opptjent på klientkonto den som har instruksjonsretten på beløpet.

Dersom Selger stiller § 47 garanti vil deloppgjør utbetales til selger/byggelånsbank og godskrivning av renter opphører. Dersom garantien kommer til anvendelse, bekrefter Kjøper ved underskrift av denne kontrakt at garantisten får ugjenkallelig fullmakt til å returnere eventuelle utbetalinger til kontraktsmedhjelper, EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS, slik at denne får avviklet et eventuelt inneståelsesansvar overfor kjøpers bank.

Utbetaling av renter forutsetter at renten totalt sett overstiger mer enn 1/2 rettsgebyr.

- 4.2 Før nøkkel til Boligen kan utleveres og skjøte tinglyses, skal fullt oppgjør i henhold til pkt 2.3 være disponibelt på Meglers klientkonto inklusive oppgjør for utførte endringer og tilleggsarbeider.
- 4.3 Dersom Kjøpers innbetalinger av kjøpesum og omkostninger forsinkes, blir morarenter beregnet og belastet kjøper. Hvis Kjøper vesentlig misligholder Kjøpekontrakten, har Selger rett til å heve Kjøpekontrakten. Manglende innbetaling utover 30 dager etter forfall, anses som vesentlig mislighold. Selger har i et slikt tilfelle, rett, men ikke plikt, til å heve Kjøpekontrakten og foreta dekningsvalg.
- Ved forsinket betaling vil Selger også kunne stanse arbeidet med Kjøpers bolig selv om Selger ikke hever kontrakten.
- Selger tar forbehold om hevning ved forsinket betaling, selv om Kjøper har overtatt boligen og/eller hjemmelen til boligen.
- 4.4 Dersom Kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i Boligen før fullt oppgjør har funnet sted, og ikke betaler fullt oppgjør etter denne kontrakt, godtar Kjøper utkastelse fra Boligen uten søksmål og dom, jfr. lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 § 13-2, 3. ledd (e).

#### 5. Heftelser og skjøte

- 5.1 Boligsameiet har pant i hver seksjon. I tillegg har kommunen legalpant (lovbestemt pant) for kommunale avgifter, eventuell eiendomsskatt og enkelte særlige eiendomsavgifter og – gebyrer, jfr. panteloven av 8. februar 1980 nr. 2 § 6-1.
- 5.2 For øvrig overdras Boligen fri for andre pengeheftelser enn de Kjøper selv måtte påhefte i forbindelse med betaling av kjøpesummen.
- 5.3 Boligen selges med tinglyste rettigheter og forpliktelser, herunder servitutter som er registrert under pengeheftelser i grunnboken. I tillegg kan Selger tinglyse bestemmelser vedrørende infrastruktur, sameie- og naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene, som veierklæring til kommunen om plikt til opparbeidelse og bekostning av vei, samt vederlagsfri avståelse av nødvendig grunn til formålet.
- 5.4 Skjøte på seksjonen utstedes av megler. Dersom seksjonsnummer ikke er fastsatt ved kontraktsdato, gir partene megler fullmakt til å innsette matrikelnummer i skjøtet og eventuelle panteretter så snart dette er avklart.



- 5.5 Etter overtakelse skal seksjonen overskjøtes til den Kjøper som Kjøpekontrakten utpeker. In blanco skjøter aksepteres ikke. Kjøper må godtgjøre at kjøpet ikke er i strid med Eierseksjonsloven av 2017 § 22.
- 5.6 Selger er ikke ansvarlig for forsinkelse pga. sen offentlig saksbehandling. Det tas forbehold om at offentlige myndigheters saksbehandlingstid medfører at fradeling av eventuelle tomteparseller og seksjonering blir forsinket. Såfremt dette ikke har funnet sted ved overtagelse, vil overskjøting til Kjøper skje så snart det praktisk lar seg gjennomføre. Dersom Selger ønsker å disponere kjøpesummen før skjøtet er tinglyst må bankgaranti (§47) stilles, jfr. pkt. 4.1

## 6. Endringer og tilleggsarbeider

- 6.1 Kjøper har rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som står i sammenheng med ytelsen som er avtalt, og som i omfang eller karakter ikke skiller seg vesentlig fra denne ytelsen og som ikke hindrer rasjonell gjennomføring av byggearbeidene.
- 6.2 Selger vil utarbeide en tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle valgmuligheter for endringer og tilleggsarbeider. Tilvalgsmenyen vil inneholde opplysninger om priser, frist for bestilling samt eventuell betydning for overtakelses-tidspunktet.
- 6.3 Dersom Kjøper ønsker å få utført endringer og/eller tilleggsarbeider, skal dette bestilles skriftlig hos Selger eller den Selger måtte oppnevne.
- 6.4 Selger er ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med 15 % eller mer. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger og som ikke står i forhold til kjøpers interesse av å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.
- 6.5 Selger eller den Selger måtte oppnevne kan kreve betaling for endringer og tilleggsarbeider når arbeidene er utført, jfr. kjøpekontrakten punkt 4.1.
- 6.5 Alle tilleggsbestillinger/endringer skal faktureres av Selger eller den Selger måtte oppnevne og betales direkte til meglers klientkonto. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jf. bustadoppføringslovas § 44. Selger har ikke rett til å utføre endringer/tilleggsbestillinger som medfører konsekvenser for øvrige kjøpere.

## 7. Medlemskap i boligsameie

- 7.1 Kjøper er innforstått med at man som kjøper av en seksjon blir sameier i henhold til lov om eierseksjoner av 16.06.17 nr. 65. Sameiet administrerer fellesinteressene, herunder driften av utomhusanlegg og fellesareal.
- 7.2 Kjøper plikter å rette seg etter Sameiets vedtekter, samt fra overtakelse betale sin forholdsmessige andel av driftsutgiftene for eiendommen. Budsjett over driftsutgiftene stadfestes av Sameiet i konstituerende møte. Regler for styring og drift av Sameiet følges av Eierseksjonsloven av 2017.
- 7.3 Selger vil engasjere forretningsfører for Sameiet og for Sameiets regning.
- 7.4 Kjøper blir som eier av boligen deltaker i et pliktig medlemskap i huseierlag/velforening/grendelag. Det er Selger som er ansvarlig for opprettelsen av huseierlag/velforening/grendelag iht. utbyggingsavtalen datert 17.10.2011 med Nannestad kommune.

## 8. Overtakelse og ferdigbefaring

- 8.1 Selgers frist til å ha boligen (boligseksjonen) klar til overtagelse fastsettes til 15 måneder etter at kjøper har fått meddelt tidspunkt for start av byggearbeidene på den nye bebyggelsen omfattende boligen. Byggearbeidene vil senest igangsettes 3 måneder etter at selger har varslet kjøper om at forbeholdene har falt bort, og at styret har besluttet igangsetting.

Med byggestart menes tidspunktet for når støp av plate til det aktuelle huset faktisk igangsettes. Gravearbeider i grunnen og teknisk infrastruktur er ikke å anse som byggearbeid. Det gjøres oppmerksom på at prosjektet vil bli delt opp i flere byggetrinn og at de ulike husene vil ha ulike overtakelsestidspunkter.

Forannevnte dato/tidsrom for ferdigstilling kan bli endret dersom byggeprosjektet blir påvirket av koronapandemien. Forsinkelser som skyldes dette vil innebære rett for selger til fristforlengelse uten at det påløper dagbøter eller andre konsekvenser for selger. Det vil gis løpende informasjon om eventuell forsinkelse.

Selger kan kreve overtagelse av boligen inntil fire måneder før den meddelte dato til å ha boligen klar til overtagelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtagelsestidspunktet. Det eksakte overtagelsestidspunktet (endelig overtakelsesdato) skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel.

Forsinket overtagelse i forhold til skriftlig meddelt endelig overtagelsesdato, gir Kjøper krav på dagmulkt på 0,75 promille av kjøpesummen for boligen etter reglene i Bustadoppføringslova § 18. Det beregnes dagmulkt fra den opprinnelige endelige meddelte overtakelsesdato. Eventuelt krav på dagmulkt avbrytes av overtagelse.

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

- 8.2 Vesentlig forsinkelse gir Kjøper rett til å heve kontrakten. Kjøper må i så fall gi melding til Selger om hevingskravet før overtagelse. Dersom Kjøper velger å heve kontrakten, skal Selger tilbakebetale innbetalte beløp og kjøper plikter å returnere/kvittere garantien for opphør.
- 8.3 Selger vil normalt innkalle til en forhåndsbeifaring ca. 2-4 uker før arbeidene vil være fullført, hvor Boligen besiktiges av Kjøper og Selger i fellesskap. Selger fører referat fra forhåndsbeifaringen.

På overtakelsesforretningen skal Selger og Kjøper foreta en ferdigbefaring hvor Boligen besiktiges i fellesskap. Det skal føres protokoll fra beifaringen, og eventuelle mangler noteres. Protokollen undertegnes av begge parter og sendes deretter til megler. Kjøper har rett til å deponere et beløp tilsvarende summen av feil og mangler på meglers klientkonto som sikkerhet for rett oppfyllelse av avtalen. Beløpet skal reduseres etter hvert som feil/mangler utbedres.

Boligen overtas i byggerengjort stand.

Kjøper kan kreve eventuelle mangler rettet uten ugrunnet opphold dersom disse vanskeliggjør eller er til sjenanse for innflytting eller bruk. Dersom en av partene unnlater å møte til beifaringen uten gyldig grunn, kan den andre parten avholde denne alene, herunder undertegne protokollen. Unnlattelse fra å møte gir ikke Kjøper rett til å nekte overtakelse.

Inntil samtlige leiligheter med tilhørende utomhusarealer er ferdigstilt, har Selger rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer, rigg og utstyr på området. Denne retten gjelder så lenge byggearbeidene pågår. Eventuelle skader dette påfører Eiendommen, skal Selger snarest utbedre for egen regning.

- 8.4 Selger er ansvarlig for at det foreligger ferdigattest på Boligen senest på overtakelsesdagen. Det kan imidlertid bli aktuelt at overtagelse skjer på bakgrunn av midlertidig



brukstillatelse fordi det er gjenstående arbeider på fellesareal, det er trinnavisutbygging eller gjenstående rekkefølgebestemmelser el. Av midlertidig brukstillatelse skal det fremgå hvilke arbeider som må ferdigstilles før ferdigattest kan gis. For å sikre ferdigstilling av gjenstående arbeider har kjøper rett til å holde tilbake en forholdsmessig andel av kjøpesummen inntil ferdigattest foreligger. Selger kan få utbetalt beløpet mot at det stilles selvskyldnergaranti fra en godkjent finansinstitusjon for beløpet.

Kjøper kan ikke ta boligen i bruk dersom ferdigattest/midlertidig brukstillatelse ikke foreligger og har rett til å nekte overtakelse frem til den er utstedt.

- 8.5 Overtakelsesforretning kan gjennomføres selv om det gjenstår mindre arbeider, herunder utomhusarbeider og arbeider som skal utføres på fellesarealene. Eventuelle gjenstående arbeider skal utføres innen rimelig tid hensyntatt årstid og rasjonell fremdrift.
- 8.6 Risikoen for Boligen går over på Kjøper ved overtakelse. Overtar ikke Kjøper til fastsatt tid, og årsaken ligger hos Kjøper, har Kjøper risikoen fra det tidspunkt da han kunne ha overtatt Boligen.

Alle utgifter vedrørende Boligen, herunder utgifter til nødvendig oppvarming, bæres av Kjøper fra og med overtakelsesdagen.

- 8.7 Overtagelse av Sameiets fellesarealer gjennomføres med Sameiets styre.

Selger kan beslutte at overtakelsen gjennomføres trinnavis, eksempelvis at innvendige fellesarealer overtas før de utvendige. Det føres protokoll fra overtakelsesbefaringen(e) og eventuelle mangler som skal utbedres av Selger protokolleres. Dersom overtakelse(ne) gjennomføres før seksjoneringsbegjæringen for eiendommen er tinglyst, innkalles alle kjøperne av seksjoner i sameiet for å velge et "interimsstyre" som bl.a. skal gjennomføre overtakelse(ne). Kjøper gir ved underskrift på denne kontrakt, fullmakt til styret eller interimsstyret til å overta fellesarealene med bindende virkning.

Kjøper er innforstått med at fellesarealene vil kunne bli ferdigstilt og overtakelsesforretning avholdt etter Kjøpers overtakelse av Boligen. Sameiets Styre/Interimsstyre skal i så fall før overtakelse av Boligen sammen med Selger gå en forhåndsbehandling på fellesarealer. Det skal føres protokoll fra forhåndsbehandling der mangler som skal utbedres av Selger protokolleres.

Inntil overtakelsesforretning av fellesarealer er avholdt, aksepterer partene at et forholdsmessig beløp i forhold til ferdigstillelsesgrad på forhåndsbehandling holdes tilbake på meglers konto. Selger kan få utbetalt beløpet mot at det stilles selvskyldnergaranti fra en godkjent finansinstitusjon for beløpet.

Kjøper gir med sin underskrift på denne Kjøpekontrakten Sameiets styre/interimsstyre fullmakt til å foreta frigivelse av det tilbakeholdte beløp. Selger sørger for at det fra overtakelsesbefaringen protokolleres at styret/interimsstyret samtykker i at det tilbakeholdte beløp utbetales til Selger, evt. deler av det tilbakeholdte beløp slik at verdien av gjenstående arbeider samsvarer med summen av tilbakeholdte beløp. Selger kan alternativt kreve utbetaling av beløpet mot at det stilles selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon. Garantibeløpet skal ikke være lavere enn verdien av gjenstående arbeider iht. overtakelsesprotokollen. Alle renter som opptjenes av det tilbakeholdte beløp tilfaller Selger.

## 9. Garanti for oppfyllelse av avtalen.

Selger stiller sikkerhet (garanti) for riktig oppfyllelse av kontrakten jfr. bustadoppføringslova § 12, tredje ledd med:

- 3%	av kjøpesum for krav fremsatt av Kjøper før overtakelse	kr	0,0,-
- 5%	av kjøpesum for krav som settes frem mot selger på et senere tidspunkt men senest 5 år etter overtakelsen:	kr	0,0,-

Selger skal stille garantien straks etter avtaleinngåelsen. Dersom Selger har tatt forbehold om byggelån, salg av et bestemt antall boliger eller om byggetillatelse, skal Selger stille garantien straks etter at forbeholdene er falt bort.

Garantiene vil bli stilt enten enkeltvis eller i form av samlegaranti. Originalene oppbevares hos megler frem til garantienes utløp, hvorpå de returneres til garantisten.

## 10. Forsikring

- 10.1 Selger holder bygningene forsikret frem til ferdigstilling. Deretter må Boligsameiet selv sørge for forsikring.

Kjøper må selv sørge for forsikring av eget innbo og løsøre.

- 10.2 Forsikringssum for eventuell skade før overtakelsen tilfaller Selger, som har plikt til snarest å utbedre skaden. Skjer skaden etter overtakelsen, tilfaller forsikringssummen Kjøper under forutsetning av at denne har foretatt oppgjør ifølge kontraktens bestemmelser.

## 11. Mangler – reklamasjon

- 11.1 Dersom det foreligger en mangel i henhold til bustadoppføringslova, kan forbrukeren etter lovens kapittel IV:

- holde igjen vederlag etter bustadoppføringslova § 31 eller deponere omtvista vederlag etter bustadoppføringslova § 49,
- kreve mangelen rettet etter bustadoppføringslova § 32, kreve prisavslag etter § 33, eller heve kjøpekontrakten etter § 34,
- kreve erstatning etter § 35.

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

Reklamasjon må gjøres gjeldende innen rimelig tid etter at mangelen ble oppdaget eller burde vært oppdaget. Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år fra overtakelsen, jfr. Bustadoppføringslova § 30.

- 11.3 Rettmessige mangler som er påberopt i rett tid, vil Selger utbedre vederlagsfritt for Kjøper i rimelig tid etter at reklamasjonen er fremsatt.

- 11.4 Cirka 1 år etter overtakelsen skal Selger innkalle til en kontrollbefaring av Boligen. Det skal føres protokoll fra denne, som skal undertegnes av Kjøper og Selger.

Dersom det ikke er til klar ulempe for Kjøper, eller medfører forringelse av Boligen, kan Selger kreve at utbedring av mangler som er fremsatt etter overtakelsen skjer samlet etter kontrollbefaringen.



- 11.5 Skulle det oppstå mangler som det vil falle kostbart å utbedre i forhold til den betydning manglene har for Boligens bruksverdi, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring.
- 11.6 Selger er ikke ansvarlig for mangler, skjulte eller åpenbare, som skyldes Kjøpers bruk av Boligen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler, ikke omfatter reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold, eller sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlig krymping når materialvalg og materialbehandling har vært forsvarlig fra Selgers side.

Selgers utbedringsplikt omfatter heller ikke skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtakelse eller andre begivenheter Selger ikke bærer risikoen for.

- 11.7 For utbedring av eventuelle mangler er Kjøper forpliktet til å gi Selger og dennes representanter adgang til Boligen slik at det er mulig å gjennomføre utbedringsarbeid på hverdager og i normal arbeidstid. Kjøper har plikt til å kvittere for utført arbeid etter hvert som dette avsluttes. Dersom Selger etter 3 ukers skriftlig varsel hindres i å utføre utbedringsarbeidene innen normal arbeidstid mister Kjøper retten til utbedring.

Kjøper har ikke anledning til å sette bort utbedringsarbeidet til andre og kreve kostnadene dekket av Selger, med mindre Selger unnlater å rette mangelen innen rimelig tid, og heller ikke har gjort dette etter at Kjøper skriftlig har varslet med 3 ukers varsel om at arbeidene vil bli satt bort til andre.

## 12. Særskilte bestemmelser

- 12.1 Kjøper kan avbestille Boligen inntil overtakelse har funnet sted. Ved avbestilling kommer reglene i Bustadoppføringslova kapittel VI til anvendelse.
- 12.2. Kontrakten kan ikke transporteres og gjelder individuelt for hver Kjøper.
- 12.3 Salgsprospektet er ikke bindende for Boligens detaljutforming og farger. Opplysninger gitt i salgsprospektet kan fravikes dersom Selger anser det nødvendig eller ønskelig, men eventuelle endringer skal ikke ha innvirkning på forutsatt standard.
- 12.4 I byggeperioden er ferdsel på byggeplassen beheftet med høy grad av risiko og adgang til befaring vil dermed begrenses. Kjøper må forhåndsavtale med Selger dersom besøk på byggeplassen ønskes foretatt. Selgers representant skal være til stede.
- 12.5 Ved motstrid mellom leveringsbeskrivelsen og tegninger, gjelder leveringsbeskrivelsen.
- 12.6 Kjøper godtar at Selger og megler kan bruke elektronisk kommunikasjon for å sende varsler og informasjon etc.
- 12.7 Kjøper gir megler fullmakt til å formidle Kjøpers kontaktinformasjon til entreprenøren, forretningsfører, nettleverandør mv.

## 13. Tvister

Skulle det oppstå tvist om forståelse av kjøpekontrakten, skal partene søke å løse denne ved forhandlinger. Fører ikke forhandlinger fram, skal saken avgjøres av de ordinære domstolene ved Boligens verneting. Partene kan imidlertid, etter at tvist er oppstått, avtale at saken skal avgjøres ved voldgift etter reglene i voldgiftsloven av 2004.

## 14. Forholdet til lovverk

Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. av 13.6.1997 nr. 43 "Bustadoppføringslova" samt lov av 16.06.17 nr. 65 om eierseksjonen "Eierseksjonsloven" kommer til anvendelse på kontraktsforholdet.

## 15. Vedlegg

Kjøper bekrefter å ha mottatt og lest prospekt, salgsopplysninger fra megler og vedleggene til disse; leveringsbeskrivelse, reguleringsplan med bestemmelser, grunnbokutskrifter, utkast til Sameiets vedtekter. Dette utgjør grunnlaget for leveransen av Boligen.

## 16. Dato/signatur

Denne kontrakt er utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer, ett til hver av partene og ett Megler.

Jessheim, den

\_\_\_\_\_  
v/kontaktperson iht. fullmakt



**AVTALE OM KJØP AV NY SELVEIERSEKSJON I PROSJEKTET  
BJØRKEÅSEN SALGSTRINN 3**

Avtale om kjøp av ny eierseksjon i boligprosjektet Bjørkeåsen, gnr. 151, bnr. 24/27/28 i Nannestad kommune.

Herved bekrefter undertegnede avtale om kjøp av bolig nr; \_\_\_\_\_

i prosjekt Bjørkeåsen. Kjøpesum : \_\_\_\_\_

(skriver i bokstaver). \_\_\_\_\_

Dersom ovennevnte bolig blir tildelt en annen kjøper, ønsker jeg å legge inn bindende bud på følgende boliger i prioritert rekkefølge;

Alt. 2; \_\_\_\_\_, Alt 3; \_\_\_\_\_, Alt 4; \_\_\_\_\_, Alt 5; \_\_\_\_\_

I tillegg kommer omkostninger som oppført i prislisen. Budet gjelder ferdigstilt leilighet iht. opplysninger i salgsprospekt med leveransebeskrivelse og denne salgsoppgave.

Budet gjelder ferdigstilt boligseksjon i hht. salgsprospekt, Leveransebeskrivelse og denne salgsopplysningen.

**MEDLEM I BORI**  JA  NEI Ev. medlemsnr. \_\_\_\_\_

100.000,- av kjøpesummen innbetales etter kontraktskriving til meglers klientkonto. Selger er forpliktet til å stille garanti ihht Bustadoppføringsloven § 12 etter at vedtak om igangsetting er gitt.

Resterende kjøpesum + omkostninger samt evt. tilvalgs bestillinger innbetales innen 4 virkedager før overtakelse.

**KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:**

Kontant ved kontraktens underskrift / Garantistillelse: 10 %		
Låneinstitusjon	Referanse & tlf.nr.	<b>kr</b>
Egenkapital:		<b>kr</b>
<b>Totalt</b>		<b>kr</b>

**EGENKAPITALEN BESTÅR AV:**  Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom  
 Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

**ØNSKER GRATIS OG UFORPLIKTENDE VERDIVURDERING FRA EIENDOMSMEGLER 1**

JA  NEI

**ØNSKER GRATIS OG UFORPLIKTENDE TILBUD PÅ FINANSIERING FRA SPAREBANK 1**

JA  NEI

Det bekreftes av undertegnede ved signatur på dette dokument at; prospektet og denne salgsoppgaven inkludert, leveransebeskrivelse datert **5/5.2021**, for prosjektet er gjennomgått og akseptert.

**Viktig informasjon vedrørende undertegning av denne kjøpsavtale:**

Denne kjøpsavtale er bindende for kjøper fra det tidspunkt den er undertegnet og kan ikke trekkes tilbake. Avtalen er gjensidig bindende ved selgers aksept. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste kjøpsavtalen uten nærmere begrunnelse. Ved aksept fra selger, er avtalen bindende også for selger med de eventuelle forbehold som er inntatt i kjøpsavtalen. Denne kjøpsavtale erstattes av standard kjøpekontrakt i løpet av ca. 2 – 3 uker.

Iht. Bustadoppføringslova, som regulerer forholdet mellom kjøper og selger ifbm oppføring av ny bolig, kan kjøper avbestille. Dersom kjøper avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse, er det avtalt at kjøper betaler et avbestillingsgebyr på 5 % av kjøpesummen. Etter varsel om byggestart gjelder Bustadoppføringslovas bestemmelser (Buofl § 52 og 53). Dersom kjøper er å anse som profesjonell og eller kjøper i et selskap følger kjøpet avhendingsloven. Ved kjøp etter avhendingsloven stilles det ikke garanti.

Eiendomsmegler 1 AS er ansvarlig og behandler de personopplysningene som er nødvendig for å gjennomføre avtalen samt andre formål som selskapet har tillatelse til å behandle.

**Salgsstart!**

For å være med på salgsstarten må skriftlig kjøpstilbud være mottatt av megler innen kl. 12.00 den 27.05.2021, hvor det er følgende vilkår som gjelder:

BORI-medlemmer som har meldt forkjøpsrett og levert kjøpstilbud vil bli tildelt bolig i første rekke. Dernest vil kjøpstilbudene organiseres etter tildelingsmetoden (dersom det er like kjøpstilbud på samme bolig på salgsstart vil selger foreta og beslutte fordelingen av disse). Etter salgsstart vil det være «førstemann til mølla-prinsippet» som gjelder. Innlevert kjøpstilbud er bindende for kjøper. Selger har rett til å akseptere eller forkaste ethvert bud, eiendomsmegler vil meddele eventuell aksept skriftlig til kjøper.

Det er mulig å påføre flere alternativer (2, 3, 4 osv) på kjøpetilbudet, dersom det er andre boliger i prosjektet som også er aktuelle for kjøp. Man kan sette opp så mange alternativer man ønsker. Det er imidlertid viktig og være oppmerksom på at kjøpetilbudet inkl. alternativene i prioritert rekkefølge er bindene. Man kan imidlertid kun få tildelt 1 bolig pr. kjøpetilbud.

Kjøpstilbud skal innleveres skriftlig sammen med godkjent legitimasjon og finansieringsplan.

**Bindende kjøpsavtale for prosjekt Bjørkeåsen kan leveres til Eiendomsmegler 1, avd. Jessheim eller kan sendes pr. epost dersom dokumentet er scannet eller tatt bilde av med signatur.**

**Ved inngivelse av bindende avtale må kjøper samtidig fremlegge gyldig legitimasjon og bekreftet finansiering på hele kjøpesummen.**

Navn:	Navn:
Personnr:	Personnr:
Adr:	Adr:
Postnr. / Sted:	Postnr. / Sted:
Tlf.arb.	Tlf.arb.
Tlf.priv.	Tlf.priv.
E-mailadr:	E-mailadr:
Dato:	Dato:
Sign:	Sign:

Legitimasjon

Legitimasjon



## 1.1 PROSPEKT

Det tas særskilt forbehold om eventuelle fremdriftshindre som følge av coronaviruset eller tilsvarende epidemier. Coronaviruset har medført at regjeringen har måtte iverksette svært inngripende tiltak som vil medføre store konsekvenser for næringslivet, økonomien og befolkningen. Viruset har medført midlertidig vanskeligheter i kontraktskjedene og det vil oppstå situasjoner hvor entreprisprosjekter blir berørt. Man har ingen fullstendig oversikt over omfanget og konsekvensene, men karanteneiltakene vil medføre forsinkelser. Det tas forbehold om forsinkelser ved gjennomføringen av kontraktene. Det innebærer forsinkelser som følge av forsinket leveranse av byggemateriell fra utlandet, stans/opphold, sykefravær, karantene og andre tiltak for å begrense smittespredning.

Kjøper må være innforstått med den usikkerhet som foreligger med hensyn til fremdrift og overtakelse, og kan ikke påberope seg over-skridelser av det antatte overtakelsestidspunkt som avtalt frist for ferdigstilling/overtakelse. En forsinkelse i forhold til disse estimatene vil således ikke danne grunnlag for krav om dagmulkt eller annen erstatning.

Ved frafall av Selgers forbehold, vil siste frist for overtakelse bli meddelt skriftlig innenfor 3 måneders intervall. Endelig overtakelsesdato meddeles skriftlig ca. 6 uker før overtakelse. Denne datoen gjelder da som partenes avtalte overtakelsesdato. Denne bestemmelse medfører ingen innskrenkning i Kjøpers rettigheter iht. bustadoppføringslova § 10 annet og tredje ledd. Selger kan kreve at overtakelse skjer inntil 4 måneder tidligere enn forventet ferdigstilling ved kontraktsinngåelse.

05. mai 2021



**Trenger du råd,  
tilbud på lån,  
forsikring eller har  
andre spørsmål rundt  
din private økonomi?**

### La meg hjelpe deg!

Store eller små spørsmål, jeg er bare en samtale unna. Poenget er at du skal kunne lene deg tilbake i forvisning om at alt er i trygge hender.



**Øystein Bamrud**

T: 971 40 758

M: oystein.bamrud@sb1ostlandet.no

📍 Storgata 1 - 2050 Jessheim  
📞 915 07040

**SpareBank**  
ØSTLANDET 



# SALGSANSVARLIG



**CATHRINE GUNDERSEN**  
cathrine.gundersen@em1oav.no  
456 13 442



**KRISTIAN KÅSTAD HANSEN**  
Kristian.kaastad.hansen@em1oav.no  
970 51 566

**EiendomsMegler 1**





[bjørkeåsen.no](http://bjørkeåsen.no)