

Kontraktsdokument for Løkeberggrenda Rekkehus



Kjøpekontraktens vedlegg pkt. 18:

Kjøper erklærer ved inngåelse av Kjøpekontrakten å ha mottatt og satt seg inn i overnevnte dokumenter, samt hatt anledning til å stille spørsmål vedr. disse.

1. Bustadoppføringslova
2. Kontraktstegning av boligen (eget vedlegg)
3. Grunnbokutskrift
4. Budsjett for sameiet og borettslaget
5. Situasjonsplan
6. Digital beboerportal – generelle vilkår
7. Salgsoppgave (prospekt) med vedlegg:
 - Salgstegninger
 - Leveransebeskrivelse med romskjema
 - Nøkkelopplysninger
 - Foreløpig vedtekter sameiet og borettslaget
 - Foreløpig utomhusplan
 - Reguleringsplan, kart og bestemmelser
8. Rammegodkjennelse (eget vedlagt)
9. Organisering garasjeplass

Sted/dato:

For megler:

Oppdragsnr:.....
Formidlingsnr:.....

KJØPEKONTRAKT

om kjøp av bolig under oppføring

rekkehus nr. [...]

Kontraktens bestemmelser utfylles av Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad mm. (Bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43. Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd bokstav b), avtale om bolig under oppføring, hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

Mellom "Selger"

Selger

Organisasjonsnummer.....

Adresse.....

E-post:.....

Selgers representant er.....,

Navn

Telefon.....

Adresse.....

E-post:.....

og "Kjøper"

Kjøper.....

Fødsels-og personnr.....

Kjøper.....

Fødsels-og personnr.....

Adresse.....

E-post:.....

Telefon.....

SALGSOBJEKT OG TILBEHØR

(andel i borettslag)

Kontrakten gjelder kjøp av nyoppført bolig i borettslag [...]. Kjøper erverver en andel i borettslaget med tilhørende bruksrett til boligen, jf. lov om borettslag.

Borettslaget ligger på gårdsnummer 8 bruksnummer 50 i Bærum kommune. Kirkeveien 59 KS er hjemmelshaver til eiendommen. Kirkeveien 59 KS er heleid av Skanska Norge AS. Eiendommen er regulert i henhold detaljregulering for Kirkeveien 59, planID 2017013.

Selger besørger og bekoster etablering av borettslaget. Boligens endelige andelsnummer vil bli tildelt når registrering av borettslagsandelene er gjennomført. Boligen er foreløpig betegnet som leilighet nr. [...].

Til boligen medfølger:

- Bruksrett til 1 parkeringsplass i parkeringskjeller.

Det samlede salgsobjekt som overdras til Kjøper i henhold til denne kjøpekontrakten benevnes i det følgende som Boligen.

Prosjektet er planlagt med totalt 86 boenheter, hvorav 58 leiligheter fordelt på tre bygg, og 28 rekkehus. Disse utgjør sammen Løkeberggrenda Boligsameie. Rækkehusene vil bli organisert som et borettslag innenfor sameiet. Alle vil ha rettigheter til felles garasjekjeller, tekniske installasjoner og utomhusanlegg. Kjøper plikter å sette seg inn i og følge borettslagets vedtekter. Et foreløpig utkast til vedtekter følger av kontraktens vedlegg 7. Vedtektene vil tilpasses og endres i tråd med organiseringen av prosjektet og fastsettes endelig ved godkjent seksjoneringssøknad.

Eiendommen leveres som angitt i leveransebeskrivelsen og prospekt, som Kjøper er kjent med og som følger som vedlegg 7 til denne kontrakt. Tegninger og illustrasjoner i prospektet er kun av illustrativ karakter. Ved eventuelle avvik gjelder leveransebeskrivelsen foran prospektet og tegninger.

Kjøper er kjent med at det med Boligen følger et ansvar for å dekke en andel av de månedlige felleskostnadene. Boligens månedlige felleskostnader er ut fra blant annet erfaringstall stipulert til kr [...] per mnd. for første driftsår. Kjøper er kjent med at felleskostnadene kan bli justert som følge av vedlikeholdsbehov, vedtak i borettslaget mv. Det tas forbehold om at Selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer i budsjettpostene i vedlegg 4.

KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Boligen overdras for en kjøpesum kroner [...], heretter kalt "Kjøpesummen" som gjøres opp på følgende måte:.

Forskudd på 10 % av Kjøpesummen kr

Sluttoppgjør innen dato for overtagelse	kr _____
Kjøpesum	kr _____

Kjøpesummen er fast og kan ikke reguleres.

I tillegg til Kjøpesummen må Kjøper betale følgende omkostninger:

Dokumentavgift til Staten	kr _____
Gebyr for registrering av andel	kr 545
Tinglysingsgebyr pantedokument (pr.stk)	kr 545
Andelskapital	kr 5 000,-
 Omkostninger i alt	 kr _____
 Kjøpesum og omkostninger, i alt	 kr _____

Omkostninger forfaller til betaling ved sluttoppgjør.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Kjøper bærer risiko for slike eventuelle endringer. Dersom Kjøper opptar flere lån hvor panterettsdokument skal tinglyses på Eiendommen, påløper ytterligere kr 545,00 pr obligasjon i tinglysingsgebyr.

Vederlag for tilvalg/endringer i henhold til kontraktens punkt 9 kommer i tillegg, og forfaller samtidig med sluttoppgjøret. Valgte tilvalg blir en del av kjøpesummens totale verdi på hjemmelsdokumentet.

Kjøper er forpliktet til å betale startkapital til borettslaget på 2x fellesutgifter. Startkapitalen faktureres av forretningsfører.

3

SELGERS PLIKT TIL Å STILLE GARANTIER

Selger skal straks etter at avtale er inngått, stille garanti etter bustadoppføringslova § 12. Dersom Selger ikke oppfyller plikten til å stille garanti, har Kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag frem til det er dokumentert at garantien foreligger.

Garantien skal gjelde frem til fem år etter overtagelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av Kjøpesummen frem til overtagelse, og minst 5 % etter overtagelse. Vederlag for tilvalg/endringer vil ikke påvirke størrelse på Selgers garantistillelse.

Dersom Selger skal disponere Kjøpers forskudd på 10 % av Kjøpesummen, skal Selger stille selvskyldnergaranti fra bank/forsikringsselskap tilsvarende beløpet som skal disponeres, jf. bustadoppføringslova § 47.

OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av eiendomsmegler/oppgjørsmegler, og alle innbetalinger etter denne kontrakt skal innbetales til meglers klientkonto: 8101 23 68445 med kid: [...]

Eiendommen er formidlet av:

Røisland & Co Eiendomsmegling AS
0191 Oslo
E-post: post@roislandco.no
Organisasjonsnummer: 994 194 410

Oppgjør blir foretatt av:
Røisland & Co Eiendomsmegling AS
0191 Oslo
E-post: oppgjor@roislandco.no
Organisasjonsnummer: 994 194 410

Kjøper skal betale et forskudd på 10 % av Kjøpesummen, som forfaller 7 dager etter signering av kjøpekontrakten. Forskuddet må være frie midler (ikke med pant i ny bolig).

Rentene av innestående på klientkonto tilfaller som hovedregel Kjøper. Dersom Selger stiller garanti etter bustadoppføringslova § 47, godskrives Selger renter av innestående forskudd på klientkonto. Kjøper og Selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 tredje ledd.

Kjøperen skal betale i henhold til avtalt betalingsplan. Kjøpesummen og omkostningene regnes ikke som rettidig betalt før den er inkommet/valutert på meglers klientkonto. For å unngå forsinket betaling fra Kjøpers side oppfordres Kjøper til å sørge for at Kjøpesummen er valutert på klientkonto 3-5 virkedager før overtakelse, samt at eventuelt pantedokument i original må være oppgjørsmegler i hende senest 5 virkedager før overtakelse.

Alle betalinger skal betales inn fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Oppgjør/utbetaling til Selger kan først gjennomføres etter at følgende vilkår er oppfylt:

- 1) overtakelse er gjennomført
- 2) Kjøper er registrert som hjemmelshaver i grunnboken
- 3) midlertidig brukstillatelse foreligger

HEFTELSE

Utskrift av Eiendommens grunnbok er forelagt Kjøper. Kjøper har gjort seg kjent med innholdet i denne jf. vedlegg 3.

Kjøper overtar Eiendommen med de heftelser som fremgår av grunnbokutskriften, med unntak av pengeheftelser. Borettslaget har legalpanterett for felleskostnader og andre krav

som følger av andelseierforholdet jf. Borettslagsloven § 5-20. Følgende heftelser i grunnbokutskriften bemerkes særskilt:

1937/780-1/100 Erklæring/avtale vedr. kloakkledning
1947/5416-2/100 Skjønn vedr. kraftlinje overført gnr. 5 bnr. 1
1948/5099-1/100 Erklæring/avtale vedr. beboelsesrom i lagerskur
1956/9-1/100 Best. om vann/kloakkledn.
1968/306152-1/100 Erklæring/avtale vedr. kloakkledning
1984/29361-1/100 Best. om vann/kloakkledn.
2022/1187588-1/200 Bestemmelser om vann/kloakk
2022/1187605-1/200 Erklæring/avtale vedr. støyskjerm

Selger har rett til å tinglyse nye heftelser på Eiendommen som følge av krav fra det offentlige, herunder heftelser som gjelder vei, vann og avløp, heftelser i forbindelse med gjennomføring av reguleringsplanen og heftelser som følge av den forestående organiseringen av prosjektet.

6

OVERTAKELSE

Forventet ferdigstillelse av Eiendommen er 1. kvartal 2028. Dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende, og utløser ikke dagmulkt. En senere oppstart på fysiske arbeider og/eller en lengre byggetid enn forventet, kan medføre en senere overtagelse, uten at dette utløser krav på dagmulkt.

Når Selger har opphevet forbeholdene i punkt 15, skal Selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle Kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest 10 uker før ferdigstillelse av Eiendommen skal Selger gi Kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

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

Selger vil normalt innkalle til en ferdigbefaring ca. 2-4 uker før arbeidene vil være fullført, hvor Eiendommen besiktiges av Kjøper og Selger (eller den Selger måtte oppnevne) i fellesskap. Selger fører referat fra ferdigbefaringen.

Kjøper er kjent med at utomhusarbeider, avhengig av årstid, vil kunne bli ferdigstilt etter Kjøpers overtagelse av boligen.

Kjøper skal overta Eiendommen ved overtakelsesforretning. Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives protokoll fra overtakelsesforretningen. Dersom det av rapporten fremgår at det foreligger mangler, kan Kjøper holde tilbake beløp som sikkerhet for mangler/uferdig arbeid. Kjøper har rett til å deponere omtvistet vederlag i henhold til bustadoppføringslova § 49.

Ved overtagelse inntreffer følgende virkninger jf. bustadoppføringslova § 14:

- a) risikoen for Eiendommen går over fra Selger til Kjøper
- b) reklamasjonsfristene starter å løpe

- c) eventuell dagmulkt stanser
- d) Selger får krav på sluttoppgjør

Det presiseres at Kjøper fra overtakelse svarer for alle utgifter knyttet til eiendommen (strøm, oppvarming, abonnement på TV/internett mv.), i tillegg til felleskostnader.

Overtar ikke Kjøperen boligen til fastsatt tid, og årsaken ligger hos Kjøper, er Kjøper ansvarlig for alle kostnader Selger blir påført som følge av manglende overtagelse.

Ferdigattest vil normalt ikke foreligge ved overtakelse. Selger skal fremskaffe midlertidig brukstillatelse for Eiendommen før overlevering til Kjøper. Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, er eiendomsmegler forpliktet til å gjøre Kjøper oppmerksom på at det bør etableres tilstrekkelig sikkerhet for Kjøpers krav. Eiendomsmegler skal deretter bistå partene med å etablere tilfredsstillende sikkerhet som ivaretar Kjøpers interesser.

Det er Selgers plikt å fremskaffe ferdigattest for Eiendommen. Kjøper er kjent med at denne normalt først foreligger lang tid etter Overtakelse. Kjøper kan således ikke gjøre mangels- og/eller forsinkelsesbeføyelser gjeldende på det grunnlag at det tar tid før ferdigattest er utstedt.

Overtakelse av felles utomhusarealer eller andre fellesarealer som ikke overleveres samtidig med boligen, gjennomføres med styret. Kjøper gir med sin underskrift på denne kontrakten styret (valgt blant Kjøperne), eventuelt representantene som er valgt av de fremtidige eierne, fullmakt til å gjennomføre overtakelse av slike fellesarealer. Dersom styret ikke er valgt på overtakelsestidspunktet eller kun består av medlemmer utpekt av Selgeren, skal Selgeren før overtakelsen innkalle de fremtidige eierne slik at de velger minst 2 personer til å foreta overtakelsen. Kjøper gir styret fullmakt til å følge opp og håndtere eventuelt tilbakehold knyttet til ferdigattest eller fellesarealer, herunder å beslutte når tilbakeholdet skal frigis. De tilbakeholdte beløpet kan ikke ombyttes til å sikre eventuelle (andre) mangler ved boligen. Tilbakeholdet hefter på hver bolig og er ikke et personlig tilbakehold.

7

TINGLYSING/SIKKERHET

Eiendomsmegler/oppgjørsmegler foretar tinglysing av hjemmelsdokument for andel til Kjøper, når Kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger og eventuelle tilvalg/endringer. Dokumenter som skal tinglyses i forbindelse med oppgjøret må snarest, og i god tid før overtakelse, overleveres eiendomsmegler i undertegnet og tinglysingsklar stand. Alle dokumenter som skal tinglyses i forbindelse med handelen skal foretas av eiendomsmegler.

Det må påregnes at ekspedisjon, tinglysing tar noe tid etter at overtagelse er gjennomført. Det tas forbehold om at lang saksbehandlingstid kan føre til at tinglysing blir gjennomført senere enn planlagt. Senere tinglysing som følge av slike forhold regnes ikke som forsinkelse.

Dersom Kjøper ønsker å overføre Eiendommen til nærstående, påløper et vederlag på kr 25 000 for merarbeid.

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) til eiendomsmegler som lyder på et

beløp minst tilsvarende prosjektets verdi. Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring. Pantedokumentet er tinglyst, eller skal tinglyses, av eiendomsmegler. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter avtalen.

Eiendomsmegleren skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og hjemmelsdokumentet er godtatt til tinglysing.

8

SELGERS UTFØRELSE, ENDRINGER

Kjøperen gjøres oppmerksom på at det i overganger, slik som mellom vegg/vegg og vegg/tak, kan forekomme sprekkdannelser i tapet, maling og lignende som følge av krymping av betong, treverk eller plater, uten at slike forhold er å anse som en mangel.

Selgeren har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet eller verdi, uten at dette gir rett til endring av vederlaget. Selgeren skal så langt det er praktisk mulig informere forbrukeren om slike endringer.

Selger har rett til å endre disponeringen av fellesarealer frem til overtagelse av fellesarealene, herunder å selge f.eks. ekstra bod- og parkeringsplasser til enkelte seksjons- og andelseiere.

Det tas forbehold om at Selger kan bestemme endelig utforming av felles- og uteareal. Selger forbeholder seg retten til å foreta fordeling av boder og eventuelt parkeringsplasser.

9

ENDRINGER/TILLEGGSARBEIDER

Prosjektet og dets priser er basert på at byggeprosjektet skal gjennomføres rasjonelt og med serieproduksjon. På denne bakgrunn har Selger utarbeidet en særskilt tilvalgsliste for å bestille endringer i utførelse. Kjøperen gjøres oppmerksom på at endringer ut over tilvalgslisten er ikke standardiserte, og forbundet med særskilte kostnader bl.a. til prosjektering, administrasjon mv.

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

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

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Dersom det inngås kjøpekontrakt etter igangsetting, er Kjøper kjent med at frister for tilvalg kan være utgått.

Kjøperen skal meddele endringer og eventuelle tilleggsarbeider skriftlig. Alle meldinger skal være Selger i hende, senest ved de tidsfrister som fastlegges av Selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan.

Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som det opprinnelig avtalte salgsobjektet.

10

ETTÅRSBEFARING

Selger skal med rimelig frist sørge for at det skriftlig innkalles til ettårsbefaring når det er gått om lag ett år siden overtakelsen, jf. bustadoppføringslova § 16. Selger skal føre protokoll på samme måte som ved overtakelsesforretningen. Protokollen skal underskrives av begge parter.

11

SELGERS KONTRAKTSBRUDD

Er Selgers ytelse forsinket i henhold til bustadoppføringslova § 17, kan Kjøper holde igjen hele eller deler av Kjøpesummen, kreve dagmulkt, erstatning eller heve avtalen.

Dersom det foreligger en mangel i henhold til bustadoppføringslova, kan Kjøper gjøre gjeldende slike krav som følger av bustadoppføringslova kapittel IV, herunder retting av mangel, tilbakehold av kjøpesum, prisavslag, erstatning eller heving.

Kjøper må gi Selger mulighet for utbedring innenfor normal arbeidstid, og normalt til de tider Selger ber om. Kjøper har plikt til å kvittere for utført arbeid etter hvert som disse avsluttes.

Selgeren er ikke ansvarlig for skader som skyldes manglende vedlikehold eller Kjøpers bruk av Eiendommen.

Kjøper mister retten til å gjøre mangler gjeldende dersom det ikke reklameres innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen, og senest innen 5 år jf. bustadoppføringslova § 30. I tillegg gjelder fristene i foreldelsesloven.

12

KJØPERS KONTRAKTSBRUDD

Er Kjøpers betaling eller annen medvirkning ikke oppfylt til avtalt tid eller til tidspunkt Selger kan kreve etter bustadoppføringslova §§ 46, 47, 50 og 51, kan Selger stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag, kreve rente og erstatning for rentetap eller heve avtalen og kreve erstatning i henhold til bustadoppføringslova kapittel VII. Ved forsinket betaling som utgjør et vesentlig

kontraktsbrudd, kan Selger heve kontrakten.

Kjøper har rett til fristforlengelse med betalingen dersom vilkårene i bustadoppføringslova §51 er oppfylt.

Ved forsinket betaling skal Kjøper betale forsinkelsesrente i henhold til den til enhver tid gjeldende sats, jf. forsinkelsesrenteloven.

Selger tar forbehold om å heve kontrakten dersom det foreligger vesentlig mislighold i de tilfeller hvor Kjøper har overtatt bruken av boligen og/eller hjemmelsdokumentet er tinglyst jf. bustadoppføringslova § 57 annet ledd.

13

FORSIKRING

Selger holder bygningene brannforsikret som bygg under oppførelse i byggetiden. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på sameiet. Før innflytting av første bolig tegner Selger en ordinær huseierforsikring for sameiets regning.

Forbrukeren må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

14

AVBESTILLING

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova kapittel VI. Slik avbestilling gir Selger rett til økonomisk kompensasjon.

Dersom Kjøper avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse, betaler Kjøper et avbestillingsgebyr, jf. bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 10 % av Kjøpesummen.

Dersom Kjøper avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes Selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvar med bustadoppføringslova §§ 52 og 53.

15

SELGERS FORBEHOLD

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

1. Det tas forbehold om at igangsettingstillatelse er gitt innen 01.06.2026
2. Det tas forbehold om at det innen 01.06.2026 er solgt boliger (leiligheter og rekkehus) som i samlet verdi utgjør kr. 280.000.000,-.

3. Det tas forbehold om at styrende organer hos Selger godkjenner og beslutter byggestart innen 01.06.2026

Selgeren skal uten ugrunnet opphold varsle Kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort.

Selgeren er bundet av kontrakten dersom det ikke er sendt skriftlig melding til Kjøper om at forbeholdet gjøres gjeldende innen 21 kalenderdager etter utløpet av den aktuelle fristen.

Dersom kontrakten bortfaller på grunn av forbeholdene, skal Kjøperen få tilbakebetalt innbetalt forskudd uten ugrunnet opphold.

Kjøper er kjent med at det pr. kontraktsdato ikke foreligger gyldig rammetillatelse for prosjektet.

16

SÆRLIGE BESTEMMELSER

Ved evt. motstrid mellom bestemmelser i punkt 16 og bestemmelser i punkt 1-15, gjelder bestemmelsene i punkt 16.

16-1 Sameiet Løkeberggrenda og Borettslaget [...]

Løkeberggrenda Boligsameie er planlagt med totalt 86 boenheter, hvorav 58 leiligheter fordelt på tre bygg, og 28 rekkehus. Rekkehusene er planlagt organisert som et eget borettslag som vil være eier av de 28 rekkehusseksjonene. Styret i borettslaget vil representere rekkehusseksjonene i sameiet iht. vedtekter vedlegg 7.

Det etableres parkering i felles garasjekjeller. Garasjekjeller er planlagt å utgjøre en egen seksjon (næringsseksjon) innenfor sameiet, der kjøp av parkeringsplass gir eierskap til en tilsvarende ideell eierandel i seksjonen. Organisering av parkeringsplass følger egen avtale iht. vedlegg 9.

Selger tar forbehold om endelig organisering. Om det viser seg nødvendig eller hensiktsmessig kan rekkehus, parkeringsanlegg og/eller utomhusanlegg bli fradelt som egne eiendommer, med felles forvaltning og bruksrettigheter mellom boligsameiene/borettslaget basert på egne vedtekter.

Selger vil i forbindelse med overleveringsfasen innkalle til generalforsamling i borettslaget, hvor blant annet valg av styre og forretningsfører vil bli saker.

Kjøper er kjent med at det kun er fysiske personer som kan være andelseier i borettslag og at hver andelseier kun kan eie én andel, jf. borettslagsloven § 4-1.

Utleie er ikke tillatt i borettslag uten samtykke fra styret. Se øvrige begrensninger i borettslagsloven kapittel 5 II.

Selger har på vegne av sameiet anledning til å inngå bindende avtaler med inntil fem års varighet

16-3 Spesielle forhold i byggetiden

Utbyggingen av eiendommen, bestående av leilighetsbygg og rekkehus med tilhørende felles arealer, er av Selger planlagt gjennomført som en samlet utbygging. Det må likevel påregnes en tidsperiode mellom første innflytting og endelig ferdigstillelse der det fortsatt kan pågå arbeider innenfor utbyggingsområdet. Dersom sameiet har overtatt eierskapet til deler av eiendommen før prosjektet er ferdigstilt, er sameiet forpliktet til å la utbygger vederlagsfritt benytte utvendige arealer i nødvendig omfang for adkomst, lagring, riggformål o.l. Kjøper er innforstått med og aksepterer de ulemper dette kan medføre i denne fasen.

Borettslaget er videre forpliktet til yte nødvendig medvirkning til gjennomføring av eventuelle gjenstående formelle prosesser som tomtefradeling, grensejustering, seksjonering/reseksjonering, tinglysing av rettigheter m.m., for etablering av eiendommer og rettigheter i samsvar med utbyggers intensjoner og for ivaretagelse av offentlige krav tilknyttet byggesaken.

16-4 Digital boportal

Selger benytter en digital boportal, hvor all kommunikasjon mellom Kjøper og Selger vil foregå. Kjøper må logge inn/opprette brukerprofil for å ikke gå glipp av viktig informasjon.

Dersom det er flere kjøpere, aksepterer de ved signering av denne kontrakt at kun én av kjøperne forplikter den/de andre i den digitale boportalen.

Tilvalg bestilles gjennom den digitale boportalen.

Partene er enige om at den digitale boportalen benyttes som elektronisk kommunikasjon og at dette oppfyller skriftlighetskrav i bustadoppføringslova, jf. § 6 bokstav a.

De generelle vilkårene til den digitale boportalen følger i vedlegg 6.

16-5 Videresalg

Videresalg av kontraktposisjon krever Selgers forutgående skriftlige samtykke.

Videresalg fra forbruker (Kjøper 1) til forbruker (Kjøper 2) gjennomføres ved transport. Selgers «Avtale om transport av kjøpekontrakt» skal benyttes.

Ved videresalg fra næringsdrivende (Kjøper 1) til forbruker (Kjøper 2) må det inngås en egen kjøpekontrakt mellom Kjøper 1 og Kjøper 2, som oppfyller reglene i bustadoppføringslova jf. § 1 (1) bokstav b). Kjøper må selv besørge og bekoste en slik salgsprosess. Selgers garantier i henhold til punkt 3 overføres ikke til det nye kontraktsforholdet.

Kjøper betaler et gebyr på kr 40 000 for Selgers merkostnader som følge av videresalget. Videresalg tillates ikke de siste 6 uker før overtakelse.

16-6 Sanksjonslister

Sanksjoner og restriktive tiltak er virkemidler i internasjonal politikk for å få personer, enheter, grupper eller stater til å endre politikk eller handlemåte ved trussel mot fred, sikkerhet og terror. Kjøper garanterer at verken Kjøper (eller dets eiere) er oppført på sanksjonslister eller restriktive tiltakslister vedtatt av den Europeiske Union, Norge, FN, Storbritannia eller USA og at Kjøper ikke vil bli overført til personer eller juridiske enheter som er oppført på slike lister. Dersom Kjøper (eller dets eiere) blir oppført på slike lister, har Selger rett til å heve kontrakten med umiddelbar virkning.

17

TOLKINGSREGLER

Dersom kontraktsdokumentene inneholder bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne kontrakten foran standardiserte bestemmelser.

18

VEDLEGG

Vedleggene opplistet i dette punkt 18 anses som en del av kontrakten. Kjøper har fått dokumentene nedenfor og gjort seg kjent med innholdet.

1. Bustadoppføringslova
2. Kontrakttegning av boligen
3. Grunnbokutskrift
4. Budsjett for sameiet og borettslaget
5. Situasjonsplan
6. Digital boportal – generelle vilkår
7. Salgsoppgave (prospekt) med vedlegg:
 - Salgstegninger
 - Leveransebeskrivelse
 - Nøkkelopplysninger
 - Foreløpige vedtekter sameiet og borettslaget
 - Foreløpig utomhusplan
 - Reguleringsplan, kart og bestemmelser
8. Rammetillatelse
9. Organisering garasjeplass

SIGNATUR

Denne kontrakt signeres via BankId, hvorav hver av partene får en kopi.

Der hvor det er mer enn én kjøper, gir disse ved denne kontrakts underskrift hverandre gjensidig fullmakt til å representere den/de andre i forhold til kontraktsforholdet, herunder på overtakelsesforretningen.

Sted/dato:.....

For Skanska Bolig AS

v/Gro Elisabeth Skahjem iht. fullmakt

Sted/dato:.....

Kjøper

Innhold

Lov om avtaler med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova).	3
Kapittel I. Verkeområde m.m.	3
§ 1. Verkeområde	3
§ 1a. Burettslagbustader	4
§ 2. Partane	4
§ 3. Avtalen	4
§ 4. Tilhøvet til anna lovgjeving	4
§ 5. Vågnaden for sending av melding	4
§ 6. Skadebotansvar	4
§ 6a. Bruk av elektronisk kommunikasjon	5
Kapittel II. Ytinga frå entreprenøren	5
§ 7. Utføring og materialar	5
§ 8. Plikt til fråråding	5
§ 9. Endringar og tilleggsarbeid	5
§ 10. Tida for utføring	6
§ 11. Tilleggsfrist	6
§ 12. Garanti for oppfylling av avtalen	6
§ 13. Særskilte krav til entreprenørens yting ved visse avtalar	7
§ 14. Overtaking	7
§ 15. Overtakingsforretning	8
§ 16. Seinare synfaring	8
Kapittel III. Forseinking på entreprenørens side	8
§ 17. Forseinking	8
§ 18. Dagmulkt	9
§ 19. Skadebot	9
§ 20. Heving	9
§ 21. Verknadene av heving	10
§ 22. Skadebot ved heving	10
§ 23. Lemping av ansvar	10
§ 24. Forbrukarens rett til å halde attende vederlag	10
Kapittel IV. Manglar ved entreprenørens yting	11

§ 25. <i>Mangel</i>	11
§ 26. Manglande opplysningar	11
§ 27. Urette opplysningar	11
§ 28. Tidspunktet for mangelsvurderinga	11
§ 29. Forbrukarens krav som følgje av mangel.....	11
§ 30. Reklamasjon	12
§ 31. Forbrukarens rett til å halde attende vederlag	12
§ 32. Retting av mangel og skade	12
§ 33. Prisavslag	12
§ 34. <i>Heving</i>	13
§ 35. Skadebot ved mangel	13
§ 36. Omfanget av ansvaret	13
§ 37. Krav mot bakre ledd	14
§ 38. Tredjepersons ansvar for opplysningar	14
§ 39. Rettsmangel	14
§ 40. Offentlegrettslege rådvaldsband	14
Kapittel V. Forbrukarens yting	15
§ 41. Fastsetjing av vederlaget	15
§ 42. Justering for endringar og tilleggsarbeid	15
§ 43. Tilleggsvederlag i andre tilfelle	15
§ 44. Vederlag for førebuing m.m.....	15
§ 45. Vågnaden for ytinga	15
§ 46. Betalingstid	16
§ 47. Forskotsbetaling	16
§ 48. Rekning, sluttoppgjer og gebyr	16
§ 49. Deponering av omtvista vederlag	17
§ 50. Forbrukarens medverknad.....	17
§ 51. Tilleggsfrist	17
Kapittel VI. Avbestilling	17
§ 52. Avbestilling.....	17
§ 53. Avbestilling som omfattar rett til grunn	18
§ 54. Avbestillingsgebyr	18
Kapittel VII. Forseinking på forbrukarens side	18
§ 55. Entreprenørens krav ved forseinking	18

§ 56. Stansing av arbeidet	19
§ 57. Heving	19
§ 58. Verknadene av heving	19
§ 59. Rente og skadebot for rentetap	19
Kapittel VIII. Langvarig avbrot	20
§ 60. Langvarig avbrot	20
Kapittel IX. Skadebotansvar for konsulent	20
§ 61. Verkeområdet for kapitlet	20
§ 62. Fråskriving av skadebotansvar på grunn av feil	20
§ 63. Reklamasjon	20
Kapittel X. Tvisteløysing	21
§ 64. Tvisteløysing	21
Kapittel XI. Endringar i andre lover. Ikraftsetjing	21
§ 65. Endringar i andre lover	21
§ 66. Ikraftsetjing	21

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

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

Kapittel I. Verkeområde m.m.

§ 1. Verkeområde

Lova gjeld avtaler mellom entreprenør og ein forbrukar om oppføring av ny eigarbustad. Dette omfattar

- avtale om oppføring av bygning til bustadføremål og avtale om arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring, og
- avtale om rett til fast eigedom med ny eigarbustad når arbeid som entreprenøren står for, enno ikkje er fullført på avtaletida. Likt med dette skal reknast avtale om vidaresal av slik rett.

Kapittel IX gjeld avtaler mellom ein konsulent og ein forbrukar om planlegging av oppføring av bygning til bustadføremål eller planlegging av arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring.

Oppføring av ny eigarbustad omfattar her i lova òg oppføring av fritidshus. Eigarseksjon vert rekna som eigarbustad. Full ombygging skal reknast likt med oppføring.

Endra med lover 21 juni 2002 nr. 34 (i.kr. 1 juli 2002), 10 des 2010 nr. 74 (i.kr. 1 juli 2011, etter res. 10 des 2010 nr. 1570, med verknad for avtaler om vidaresal inngått etter 1 juli 2011).

§ 1a. Burettslagbustader

Reglane om rett til fast eigedom med eigarbustad, jf. § 1 første ledd bokstav b, gjeld tilsvarande for avtale mellom forbrukar og bustadbyggjelag eller annan yrkesutøvar om rett til bustad som er knytt til eller skal knytast til andel i burettslag, dersom arbeid som er omfatta av avtalen, ikkje er fullført på avtaletida. Overføring eller teikning av andel i burettslaget skal reknast som heimelsoverføring dersom burettslaget har heimel til eigdommen.

Avtalen skal opplyse om kontantvederlag, andel fellesgjeld i burettslaget og den samla summen av desse beløpa.

Burettslaget kan gjere gjeldande krav som knyter seg til fellesareal eller felles rettar eller plikter elles.

Føyd til med lov 6 juni 2003 nr. 39 (ikr. 15 aug 2005, etter res. 17 juni 2005 nr. 603), endra med lov 3 sep 2010 nr. 54 (ikr. 1 jan 2011, etter res. 3 sep 2010 nr. 1238).

§ 2. Partane

Som forbrukar vert rekna ein fysisk person som ikkje hovudsakleg handlar som ledd i næringsverksemd.

Lova gjeld berre dersom entreprenøren har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd, medrekna tilfelle der organisasjonar eller offentleg verksemd mot godtgjersle står for yting som er ledd i oppføring av ny eigarbustad.

Endra med lov 21 juni 2002 nr. 34 (ikr. 1 juli 2002).

§ 3. Avtalen

Det kan ikkje avtalast eller gjerast gjeldande vilkår som er dårlegare for forbrukaren enn det som følgjer av føresegnene i lova her.

Partane kan krevje at avtalen vert sett opp skriftleg.

§ 4. Tilhøvet til anna lovgjeving

Føresegnene i lova her gjeld berre så langt ikkje anna følgjer av lov av 13. mai 1988 nr. 27 om kjøp.

For avtale om rett til fast eigedom som ikkje er omfatta av § 1 første ledd bokstav b, gjeld lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eigedom eller lov av 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste om ikkje anna går fram av lova her.

§ 5. Vågnaden for sending av melding

Dersom ein part gjev melding i samsvar med lova og sender ho på forsvarleg måte, og ikkje anna framgår, kan sendaren gjere gjeldande at meldinga er gjeven i tide sjølv om ho vert forseinka eller på annan måte ikkje kjem fram slik ho skulle.

§ 6. Skadebotansvar

Føresegnene om skadebotansvar for entreprenøren og konsulenten gjeld ikkje for tap som følgje av personskade eller for tap i næring. For slikt tap og for tap som ikkje er følgje av avtalebrot, gjeld allmenne skadebotreglar.

Ein entreprenør kan ikkje fråskrive seg ansvar for tap utanfor næring som forbrukaren lir på grunn av tingskade.

§ 6a. Bruk av elektronisk kommunikasjon

Krav i lova her om at avtale eller melding mv. skal vere skriftleg, er ikkje til hinder for bruk av elektronisk kommunikasjon om forbrukaren uttrykkeleg har godtatt dette.

Føyd til med lov 21. des 2001 nr. 117 (i.kr. 1. jan 2002 iflg. res. 21. des 2001 nr. 1475).

Kapittel II. Ytinga frå entreprenøren

§ 7. Utføring og materialar

Entreprenøren skal utføre arbeidet på fagleg godt vis og elles vareta forbrukarens interesser og omsynet til miljøet med tilbørleg omsut. Så langt tilhøva gjev grunn til det, skal entreprenøren samrå seg med eller rettleie forbrukaren.

Entreprenøren skal halde dei materialane som trengst, om ikkje anna går fram av avtalen eller tilhøva. Materialane skal ha vanleg god kvalitet med mindre annan kvalitet er avtalt.

§ 8. Plikt til fråråding

Må entreprenøren ut frå sin fagkunnskap sjå at forbrukaren ikkje er tent med å få arbeidet utført etter avtalen, skal entreprenøren seie frå om det. Arbeidet skal stansast til entreprenøren får samrådd seg med forbrukaren, dersom det må reknast å gagne forbrukaren.

Har entreprenøren ikkje sagt frå til forbrukaren eller ikkje stansa arbeidet i samsvar med første ledd, skal entreprenørens krav på vederlag ikkje vere større enn det sannsynleg ville ha vore dersom entreprenøren hadde oppfylt plikta etter første ledd. Entreprenøren kan likevel få dekt kostnader ut over dette så langt det er rimeleg, når berre det samla vederlaget ikkje blir større enn verdien det utførte har for forbrukaren.

§ 9. Endringar og tilleggsarbeid

Forbrukaren kan krevje endringar i arbeidet og påleggje entreprenøren å utføre tilleggsarbeid som står i samband med den ytinga som er avtalt, og som ikkje i omfang eller karakter skil seg vesentleg frå denne ytinga.

Forbrukaren kan likevel ikkje krevje endringar eller tilleggsarbeid dersom dette ville føre til ulemper for entreprenøren som ikkje står i høve til forbrukarens interesse i å krevje endringa eller tilleggsarbeidet.

Det kan avtalast på førehand at forbrukaren ikkje kan krevje endringar eller tilleggsarbeid som vil endre vederlaget med 15 prosent eller meir.

Entreprenøren kan krevje at tinging på endringar eller tilleggsarbeid blir gjord skriftleg.

Føreseigner om vederlaget i samband med endringar eller tilleggsarbeid står i § 42.

§ 10. Tida for utføring

Entreprenøren skal overhalde fristar som er avtalte for overtaking, for fullføring av arbeidet eller delar av det og for heimelsoverføring.

Entreprenøren skal i samråd med forbrukaren leggje opp framdrifta av arbeidet slik at det blir teke rimeleg omsyn til medverknad frå forbrukaren og til andre oppgåver som skal utførast i tilknytning til arbeidet.

Er det ikkje avtalt fristar som nemnde i første ledd, skal entreprenøren ta til med arbeidet snarast råd etter at forbrukaren har sagt frå om det. Arbeidet skal deretter utførast med rimeleg framdrift og utan unødig avbrot.

§ 11. Tilleggsfrist

Entreprenøren kan krevje lenging av avtalte fristar dersom

- a. forbrukaren krev endringar eller tilleggsarbeid som seinkar arbeidet,
- b. arbeidet blir seinka fordi forbrukaren eller nokon som forbrukaren svarer for, ikkje medverkar i samsvar med avtalen, eller arbeidet blir seinka på grunn av andre omstende som forbrukaren svarer for, eller
- c. arbeidet blir seinka på grunn av ei hindring utanfor entreprenørens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at entreprenøren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at entreprenøren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

Blir arbeidet seinka på grunn av ein underentreprenør som etter avtale med entreprenøren skal utføre arbeidet eller delar av det, har entreprenøren krav på tilleggsfrist dersom underentreprenøren ville ha hatt krav på tilleggsfrist etter første ledd.

Fristlenginga etter første ledd skal svare til den seinkinga som dei nemnde omstenda har medført, med tillegg for nødvendig avbrot i arbeidet, og med tillegg eller frådrag for ulemper eller føremoner entreprenøren har hatt av at arbeidet må utskuvast til ei anna årstid.

Entreprenøren har berre krav på fristlenging etter første ledd dersom melding om kravet er gjeve forbrukaren utan ugrunna opphald etter at entreprenøren vart merksam på det omstendet som gjev krav på lenging.

§ 12. Garanti for oppfylling av avtalen

Entreprenøren skal stille garanti for oppfyllinga av avtalen. Ei slik plikt gjeld likevel ikkje dersom ein på avtaletida kan rekne med at vederlaget ikkje vil overstige to gonger grunnsommen i folketrygda.

Garantien skal gjelde fram til fem år etter overtakinga og dekkje ein sum som minst svarer til ti prosent av vederlaget. For krav som blir gjorde gjeldande på eit seinare tidspunkt enn i samband med overtakinga, kan garantisommen likevel vere fem prosent av vederlaget.

For avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), skal garantien gjelde fram til fem år etter overtakinga og dekkje ein sum som minst svarer til fem prosent av vederlaget. For krav som blir gjorde gjeldande før overtakinga, kan

garantisummen likevel vere tre prosent av vederlaget. Dessutan gjeld § 47 andre og tredje ledd om garanti for forskotsbetaling.

Ved avtalar om rett til bustad som er knytt til eller skal knytast til andel i burettslag, jf. § 1 a, skal garantisummen i andre og tredje ledd reknast på grunnlag av den samla summen av kontantvederlag og andel fellesgjeld i burettslaget.

Garantisten kan ikkje ta atterhald om avgrensing av ansvaret på grunn av manglande premiebetaling eller anna mishald frå entreprenørens side. Det kan ikkje setjast frist for melding til garantisten om krav som er gjorde gjeldande i tide overfor entreprenøren. Har forbrukaren svart på førespurnad frå garantisten om kva krav som er gjorde gjeldande innan fristane, gjeld ansvaret berre krav som er nemnde i svaret frå forbrukaren.

Garantien kan også gjerast gjeldande av forbrukaren sine rettsetterfølgjarar. Garantisten kan ikkje ta atterhald som avgrensar denne retten.

Garanti skal gjevast i form av sjølvskuldgaranti eller tilsvarande frå ein finansinstitusjon som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. Likt med garanti skal reknast deponering av pengesum i finansinstitusjon som nemnd i første punktum på tilsvarande vilkår.

Til det er dokumentert at det ligg føre garanti i samsvar med paragrafen her, har forbrukaren rett til å halde att alt vederlag.

Endra med lov 10 des 2010 nr. 74 (ikr. 1 juli 2011, etter res. 10 des 2010 nr. 1570, med verknad for garantiavtalar inngått etter 1 juli 2011).

§ 13. Særskilte krav til entreprenørens yting ved visse avtalar

Dei krava til entreprenørens yting som følgjer av paragrafen her, gjeld for avtalar om rett til fast eigedom med ny eigarbustad (§ 1 første ledd bokstav b), og elles når entreprenøren står for det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

Dersom eigedomsdelar eller faste innretningar som trengst for å ta bustaden i vanleg bruk, ikkje høyrer med til det entreprenøren skal yte, skal desse delane eller innretningane nemnast særskilt i avtaledokumentet eller i eit vedlegg. Er ikkje det gjort, skal slike delar og innretningar reknast å høyre med til det entreprenøren skal yte, med unntak for delar og innretningar som forbrukaren måtte skjønne ikkje høyrde med.

Er ikkje anna avtalt, skal entreprenøren syte for tilkomst til byggjeplassen, for opplagsplass, byggjestraum, oppvarming og snørydding i byggjetida, fjerning av restar og avfall og for liknande tiltak som trengst for fullføringa av arbeidet.

Er ikkje anna avtalt, skal entreprenøren halde arbeid på forbrukarens eigedom trygda fram til overtakinga. Trygdeavtalen skal òg omfatte materialar som er tilførte eigedomen. Forbrukarens rettar som medtrygda etter lov av 16. juni 1989 nr. 69 om forsikringsavtaler § 7-1 andre ledd kan ikkje fråvikast i trygdeavtalen. Til det er dokumentert at det ligg føre trygd i samsvar med føresegnene her, har forbrukaren rett til å halde att alt vederlag.

§ 14. Overtaking

Overtaking skjer ved overtakingsforretning.

Er arbeidet fullført, og forbrukaren har flytta inn i bustaden, er ytinga overteke sjølv om det ikkje er halde overtakingsforretning.

Ved overtakinga

- a. går vågnaden for ytinga over frå entreprenøren til forbrukaren, jf. § 45,
- b. tek reklamasjonsfristane til, jf. § 30,
- c. stansar eventuell dagmulkt, jf. § 18,
- d. får entreprenøren krav på sluttoppgjer, jf. § 46.

§ 15. Overtakingsforretning

Etter at entreprenøren har meldt frå til forbrukaren om når arbeidet blir fullført, kan kvar av partane med minst sju dagars varsel kalle inn til overtakingsforretning med synfaring av entreprenørens yting.

Let den eine parten vere å møte til overtakingsforretning utan gyldig grunn, kan den andre parten gjennomføre overtakingsforretning åleine. Er det forbrukaren som uteblir etter innkalling frå entreprenøren, gjeld dette likevel berre dersom det i skriftleg innkalling er gjort merksam på

- a. føresegna i første punktum i leddet her,
- b. føresegnene i § 30 andre ledd om at manglar som forbrukaren burde ha oppdaga ved overtakingsforretninga, må gjerast gjeldande så snart råd er, og
- c. at overtaking har dei verknader som elles er nemnde i § 14 tredje ledd.

Forbrukaren kan nekte å overta ytinga dersom det ligg føre mangel som gjev rimeleg grunn til nektinga.

Ved overtakingsforretninga bør det førast protokoll som begge partane får eit underskrive eksemplar av.

§ 16. Seinare synfaring

Kvar av partane kan krevje at det blir halde ei synfaring av entreprenørens yting når det er gått om lag eitt år etter overtakinga.

Vert synfaring etter krav frå entreprenøren ikkje gjennomført fordi forbrukaren let vere å medverke, gjeld føresegnene i § 30 tredje ledd likevel, dersom forbrukaren i skriftleg melding på førehand er gjort særskilt merksam på dette.

Kapittel III. Forseinking på entreprenørens side

§ 17. Forseinking

Ytinga er forseinka dersom overtaking ikkje kan skje til den tida forbrukaren har rett til å krevje etter §§ 10 og 11. Det same gjeld dersom arbeidet eller delar av arbeidet ikkje er fullført eller heimelsoverføring ikkje skjer til dei tidene forbrukaren har rett til å krevje.

Er ytinga forseinka, kan forbrukaren

- a. krevje dagmulkt etter § 18,
- b. heve avtalen etter § 20,

- c. krevje skadebot etter § 19 eller § 22,
- d. halde attende vederlag etter § 24.

Dersom entreprenøren ikkje i tide oppfyller andre plikter etter avtalen, gjeld føresegnene om forseinking tilsvarande så langt dei høver, likevel ikkje føresegnene om dagmulkt.

§ 18. Dagmulkt

Dersom overtaking ikkje kan skje til den tida forbrukaren har rett til å krevje etter §§ 10 og 11, kan forbrukaren krevje dagmulkt for kvar dag forseinkinga varer.

Dersom ikkje høgare mulkt er avtalt, skal dagmulkta vere 1 promille av det samla vederlaget entreprenøren skal ha. Omfattar avtalen eigedomsrett til grunnen, skal lågaste sats likevel vere 0,75 promille. Dagmulkta skal ikkje i noko tilfelle vere mindre enn ein halv prosent av grunnsummen i folketrygda på det tidspunktet forseinkinga oppstod. Dagmulkt kan ikkje krevjast for meir enn 100 dagar.

Forbrukaren kan krevje dagmulkt utan omsyn til økonomisk tap.

§ 19. Skadebot

Forbrukaren kan berre krevje skadebot for tap som overstig dagmulkta, dersom tapet kjem av at entreprenøren eller nokon som entreprenøren svarer for, har fare fram grovt aktaust eller i strid med heider og god tru elles.

I tidsrom når det ikkje vert rekna dagmulkt, kan forbrukaren krevje skadebot

- a. for tap som følgjer av at arbeidet eller delar av arbeidet ikkje er fullført til den tida forbrukaren kan krevje,
- b. for tap som følgjer av at heimelsoverføring ikkje skjer til den tida forbrukaren kan krevje.

Skadebota skal dekkje økonomisk tap så langt entreprenøren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følge av forseinkinga. Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, blir skadebota sett ned tilsvarande.

For skadebot i hevingstilfella gjeld § 22.

§ 20. Heving

Forbrukaren kan heve avtalen dersom forseinkinga inneber eit vesentleg avtalebrot. Forbrukaren kan òg heve avtalen dersom det er klårt at det kjem til å oppstå forseinking som nemnd i første punktum. Forbrukaren kan berre heve avtalen dersom det er gjeve melding til entreprenøren om hevingskravet før overtaking.

Vert avtalen med entreprenøren heva fordi entreprenørens yting er forseinka, kan forbrukaren òg heve avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

- a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
- b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

I slike tilfelle kan forbrukaren jamvel heve avtalen med entreprenøren dersom avtalen om rett til grunnen blir heva på grunn av forseinking. Blir begge avtalane heva, skal hevingsoppgjeret skje etter § 21 tredje ledd.

§ 21. Verknadene av heving

Vert avtalen heva, har entreprenøren krav på vederlag for det som er utført i samsvar med avtalen. Vederlaget skal fastsetjast på grunnlag av dei prisane som er avtalt, eller dersom dette ikkje let seg gjere, etter føresegnene i § 41 andre ledd.

Etter heving skal entreprenøren i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggeplassen. Forbrukaren har rett til å gjere seg nytte av utstyr og materialar som finst på byggeplassen, og som trengst til fullføringa av arbeidet. For den bruken skal det betalast eit rimeleg vederlag.

Ved avtalar om rett til fast eigedom med ny eigarbustad (§ 1 første ledd bokstav b), kan forbrukaren krevje at hevingsoppgjeret, i staden for etter første og andre ledd, skal skje ved at kvar parts plikt til å oppfylle fell bort. Er avtalen heilt eller delvis oppfylt, har kvar part krav på å få att det som er ytt. Entreprenøren kan krevje vederlag for verdireduksjon som forbrukaren svarer for. Ein part kan likevel halde attende det som er motteke, til den andre parten gjev frå seg det mottekne. Det same gjeld når parten har krav på skadebot eller rente, og det ikkje blir gjeve fullgod trygd for kravet.

Fører hevinga til at ein bustad som er teken over, skal tilbakeførast til entreprenøren, skal forbrukaren føre slikt forsvarleg tilsyn med bustaden som er rimeleg etter tilhøva. Forbrukaren kan krevje dekt nødvendige kostnader med tilsynet.

§ 22. Skadebot ved heving

Ved heving kan forbrukaren krevje dekt nødvendige meirkostnader som følgjer av at andre må fullføre arbeidet. I tillegg kan forbrukaren krevje bøtt anna økonomisk tap som forseinkinga fører til, så langt entreprenøren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følgje av forseinkinga. Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, blir skadebota sett ned tilsvarande.

Forbrukaren kan ikkje krevje dagmulkt for tida etter hevinga, og pådregen dagmulkt går til frådrag i skadebot etter første ledd andre punktum.

§ 23. Lemping av ansvar

Dagmulkt eller skadebot kan setjast ned dersom det vil verke urimeleg for entreprenøren ut frå omfanget av arbeidet, storleiken av tapet og tilhøva elles.

§ 24. Forbrukarens rett til å halde attende vederlag

Har forbrukaren krav som følgje av forseinkinga, kan forbrukaren halde tilbake så mykje av vederlaget som er nødvendig for å sikre at kravet vert dekt.

Kapittel IV. Manglar ved entreprenørens yting

§ 25. Mangel

Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krava som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13. Mangel ligg likevel ikkje føre dersom avviket kjem av forhold på forbrukarens side.

Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje er i samsvar med offentlegrettslege krav som er stilt i lov eller i medhald av lov. Dette gjeld likevel ikkje dersom tilhøva viser at forbrukaren for så vidt ikkje bygde på entreprenørens sakkunnskap og vurdering, eller ikkje hadde rimeleg grunn til å gjere det.

§ 26. Manglande opplysningar

Mangel ligg òg føre dersom forbrukaren før avtalen vart gjord ikkje har fått opplysningar om arbeidet, materialane eller eigedomen som entreprenøren kjende eller måtte kjenne til, og som forbrukaren hadde grunn til å rekne med å få. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at det har verka inn på avtalen at opplysningane ikkje vart gjevne.

§ 27. Urette opplysningar

Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje svarer til opplysningar om eigenskapar eller bruk som er gjevne i samband med avtaleinngåinga eller ved marknadsføring

- a. av entreprenøren eller på entreprenørens vegner, eller
- b. av nokan annan i eigenskap av eller på vegner av materialleverandør eller tidlegare salsledd.

Første ledd gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at opplysningane har verka inn på avtalen, og opplysningane ikkje er retta i tide på ein tydeleg måte.

§ 28. Tidspunktet for mangelsvurderinga

Om ytinga frå entreprenøren har mangel eller ikkje, skal avgjerast ut frå tilhøva på overtakingstidspunktet sjølv om mangelen viser seg først seinare.

Entreprenøren svarer òg for feil som oppstår seinare, dersom årsaka til feilen er eit avtalebrot frå entreprenøren. Det same gjeld dersom entreprenøren ved garanti eller på annan måte har teke på seg ansvar for eigenskapar eller anna ved ytinga fram til eit seinare tidspunkt.

§ 29. Forbrukarens krav som følgje av mangel

Ligg det føre mangel, kan forbrukaren

- a. halde attende vederlag etter § 31,
- b. krevje mangelen retta etter § 32, krevje prisavslag etter § 33 eller heve etter § 34,
- c. krevje skadebot etter § 35.

For andre feil ved entreprenørens oppfylling gjeld føresegnene om manglar så langt dei høver.

§ 30. Reklamasjon

Forbrukaren mistar retten til å gjere ein mangel gjeldande dersom det ikkje er gjeve melding til entreprenøren om at mangelen blir gjort gjeldande innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga mangelen. Ein mangel kan ikkje gjerast gjeldande seinare enn fem år etter overtakinga. Entreprenøren kan likevel ha teke på seg å svare for manglar i lengre tid.

Vil forbrukaren gjere gjeldande manglar som var eller burde ha vore oppdaga ved overtakinga, må dette gjerast så snart råd er dersom overtakinga skjer ved overtakingsforretning.

Når det blir halde seinare synfaring etter § 16, må forbrukaren gjere gjeldande manglar som var eller burde ha vore oppdaga, så snart råd er.

Entreprenøren kan ikkje gjere gjeldande at det er reklamert for seint etter denne paragrafen, om mangelen kjem av at entreprenøren eller nokon entreprenøren svarer for, har fare fram grovt aktlaust eller i strid med heider og god tru elles.

Retten til å gjere ein mangel gjeldande kan òg bli mista etter reglane om forelding i foreldingslova.

Endra med lov 15 juni 2007 nr. 36.

§ 31. Forbrukarens rett til å halde attende vederlag

Har forbrukaren krav som følgje av mangelen, kan forbrukaren halde tilbake så mykje av vederlaget som er nødvendig for å sikre at kravet vert dekt.

§ 32. Retting av mangel og skade

Forbrukaren kan krevje at entreprenøren rettar ein mangel om ikkje rettinga vil føre til kostnader eller ulemper som ikkje står i rimeleg høve til det forbrukaren oppnår. Skade som mangelen har ført til på arbeid eller eigedom som er omfatta av avtalen mellom forbrukaren og entreprenøren, skal òg rettast dersom skaden er ei nærliggjande og pårekneleg følgje av mangelen.

Vil forbrukaren gjere gjeldande ein mangel, har entreprenøren krav på å få rette mangelen dersom rettinga kan skje utan vesentleg ulempe for forbrukaren, og forbrukaren heller ikkje elles har særleg grunn til å setje seg imot retting.

Retting skal skje innan rimeleg tid etter at forbrukaren har gjort mangelen gjeldande og har gjort det mogleg for entreprenøren å rette. Skal det vere synfaring etter § 16, kan retting utstå til etter synfaringa dersom det ikkje er til ulempe for forbrukaren.

Retting skjer for entreprenørens rekning. Entreprenøren skal bere tilkomstutgifter, utgifter til konstatering av mangelen og andre utgifter som er ei direkte og nødvendig følgje av rettinga. Entreprenøren kan likevel krevje pristillegg for arbeid og materialar som ikkje er omfatta av prisen, og som ville ha vore nødvendige jamvel om ytinga hadde vore utan mangel frå først av.

§ 33. Prisavslag

Dersom ein mangel ikkje blir retta i samsvar med § 32, kan forbrukaren krevje prisavslag. Dette gjeld likevel ikkje dersom forbrukaren avslår retting som entreprenøren har rett til å utføre etter § 32 andre ledd.

Prisavslaget skal vere lik kostnadene for forbrukaren med å få mangelen retta, bortsett frå slike kostnader som er nemnde i § 32 fjerde ledd tredje punktum. Blir kostnadene urimeleg høge i høve til det mangelen har å seie for forbrukaren, skal prisavslaget vere lik den verdireduksjonen som mangelen medfører. Prisavslaget skal likevel minst tilsvare det entreprenøren har spart ved ikkje å levere mangelfri yting.

§ 34. Heving

Forbrukaren kan heve avtalen dersom mangelen inneber eit vesentleg avtalebrot. Forbrukaren kan òg heve avtalen før overtakingstidspunktet dersom det er klårt at ytinga kjem til å få ein slik mangel som nemnd i første punktum.

Om verknadene av heving gjeld § 21 tilsvarande.

Vert avtalen med entreprenøren heva på grunn av mangel ved entreprenørens yting, kan forbrukaren òg heve avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

- a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
- b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

I slike tilfelle kan forbrukaren jamvel heve avtalen med entreprenøren dersom avtalen om rett til grunnen blir heva på grunn av mangel. Blir begge avtalane heva, skal hevingsoppgjøret skje etter § 21 tredje ledd.

§ 35. Skadebot ved mangel

Økonomisk tap som kjem av ein mangel, og som ikkje er dekt ved prisavslag etter § 33, kan forbrukaren krevje bøtt utan at det ligg føre skyld på entreprenørens side. Dette gjeld likevel ikkje så langt entreprenøren godtgjer at mangelen oppstod på grunn av ei hindring utanfor entreprenørens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at entreprenøren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at entreprenøren kunne ha overvunne eller unngått følgjene av hindringa.

Ligg årsaka til mangelen hos ein underentreprenør som etter avtale med entreprenøren skal utføre arbeidet eller delar av det, er entreprenøren ansvarsfri berre dersom underentreprenøren òg ville vere ansvarsfri etter føresegnene i første ledd.

Forbrukaren kan jamvel krevje skadebot for skade på ting som ikkje står i nokon nær og direkte samband med entreprenørens yting. Men dette skadebotansvaret fell bort dersom entreprenøren godtgjer at tapet ikkje kjem av feil eller forsøming på entreprenørens side.

§ 36. Omfanget av ansvaret

Skadebota skal svare til det økonomiske tapet forbrukaren har hatt (utlegg, prisskilnad, tapt arbeidsforteneste, tingskade m.m.). Dette gjeld likevel berre tap som ein rimeleg kunne ha rekna med som ei mogleg følgje av mangelen.

Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, må forbrukaren sjølv bere den tilsvarande delen av tapet.

Ansaret kan setjast ned dersom det vil verke urimeleg for entreprenøren. Ved vurderinga legg ein vekt på storleiken av tapet samanlikna med tap som til vanleg oppstår i liknande tilfelle, og tilhøva elles.

§ 37. Krav mot bakre ledd

Forbrukaren kan gjere sitt krav som følgje av mangel gjeldande mot ein tidlegare avtalepart som har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd, i same mon som mangelen kan gjerast gjeldande av entreprenøren eller annan avtalepart.

Avtale som innskrenkar det kravet entreprenøren eller ein annan avtalepart har, kan ikkje gjerast gjeldande mot forbrukaren i større mon enn det som kunne ha vore avtalt mellom forbrukaren og entreprenøren.

Ved krav mot tidlegare avtalepart gjeld føresegnene om reklamasjon i § 30 tilsvarande for tilhøvet mellom forbrukaren og den tidlegare avtaleparten.

I den mon forbrukaren gjer gjeldande krav mot entreprenøren som òg kunne ha vore gjort gjeldande mot ein tidlegare avtalepart, gjeld reklamasjonsfristen i § 30 første ledd andre punktum for vidare mangelskrav frå entreprenøren mot den tidlegare avtaleparten, dersom ikkje anna følgjer av avtalen mellom entreprenøren og den tidlegare avtaleparten. Føresegna her gjeld tilsvarande for vidare krav mellom tidlegare avtalepartar som følgjer av at forbrukaren har gjort gjeldande mangelskrav.

§ 38. Tredjepersons ansvar for opplysningar

Ein person som ikkje har mangelsansvar etter § 37, svarer andsynes forbrukaren etter reglane i § 35 dersom vedkomande har gjeve slike opplysningar om ytinga som § 27 nemner, på vegner av entreprenøren eller i eigenskap av eller på vegner av tidlegare leverandørledd.

For krav som nemnt i første ledd, gjeld føresegnene om reklamasjon i § 30 tilsvarande.

§ 39. Rettsmangel

Har ein tredjeperson eigedomsrett, panterett eller annan rett i det entreprenøren skal yte, gjeld føresegnene om manglar tilsvarande, om ikkje forbrukaren etter avtalen skal overta heftet. Forbrukaren kan likevel ikkje krevje retting etter § 32.

Forbrukaren kan likevel alltid krevje skadebot for tap som følgje av at det som entreprenøren skal yte, tilhøyrde ein annan enn entreprenøren da avtalen vart inngått, dersom forbrukaren ikkje kjende eller burde kjenne til det.

Gjer ein tredjeperson krav på å ha rett i det som entreprenøren skal yte, og dette vert motsagt frå entreprenøren, gjeld føresegnene i første og andre ledd tilsvarande når kravet ikkje er klårt ugrunna.

§ 40. Offentlegrettslege rådvaldsband

For avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), gjeld føresegnene om manglar tilsvarande i høve til offentligrettslege rådvaldsband eller offentligrettslege tyngsler på eigedomen.

Kapittel V. Forbrukarens yting

§ 41. Fastsetjing av vederlaget

Forbrukaren skal betale det vederlaget som er avtalt.

I den mon det ikkje er avtalt kva vederlag entreprenøren har krav på, skal forbrukaren betale eit vederlag som dekkjer nødvendige kostnader og eit rimeleg påslag.

Dersom entreprenøren har gjeve eit prisoverslag, skal vederlaget ikkje overstige den oppgjevne summen vesentleg, og høgst med 15 prosent. Denne føresegna gjeld likevel ikkje dersom det uttrykkeleg er avtalt ei anna grense for vederlaget, og heller ikkje i den mon entreprenøren har krav på tilleggsvederlag etter §§ 42 eller 43.

Det er entreprenøren som må godtgjere ein påstand om at vederlaget er oppgjeve som eit prisoverslag eller som ei ikkje bindande prisopplysning.

Vederlaget skal reknast å vere oppgjeve med meirverdiavgift innrekna, om ikkje forbrukaren må ha visst at avgifta ikkje var innrekna.

Entreprenøren har ikkje krav på tillegg for prisstiging utan at det er avtalt skriftleg.

§ 42. Justering for endringar og tilleggsarbeid

Partane kan krevje justering av vederlaget som følgje av endringar og tilleggsarbeid i den mon det følgjer av den opprinnelege avtalen eller er fastsett i særskilt skriftleg avtale om endringane eller tilleggsarbeidet.

Elles kan justering av avtalt vederlag berre krevjast

- a. dersom krav på tillegg eller frådrag er framsett i samband med kravet om endringar eller tilleggsarbeid, eller
- b. i den mon den andre parten måtte skjønne at endringane eller tilleggsarbeidet ville føre til eit slikt krav.

Justering av vederlaget etter andre ledd skal skje på grunnlag av nødvendig kostnadsauke eller oppnåeleg innsparing for entreprenøren med tilsvarande endring av entreprenørens påslag.

§ 43. Tilleggsvederlag i andre tilfelle

Entreprenøren kan krevje tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kjem av forhold på forbrukarens side, med tilsvarande endring av entreprenørens påslag. Entreprenøren kan likevel ikkje krevje tilleggsvederlag på grunn av manglande medverknad dersom forbrukaren har krav på tilleggsfrist etter § 51.

§ 44. Vederlag for førebuing m.m.

For utgreiingar, teikningar, utarbeiding av pristilbod og for liknande førebuing før ytinga er bestilt, skal forbrukaren berre betale vederlag dersom det er opplyst eller teke atterhald om det på førehand.

§ 45. Vågnaden for ytinga

Forbrukaren skal ikkje betale for arbeid eller materialar som blir skadde eller går tapt ved ei hending før overtakinga som ikkje kjem av forhold på forbrukarens side.

Entreprenøren har òg vågnaden for materialar som forbrukaren har skaffa, dersom dei er overlatne til entreprenøren.

§ 46. Betalingstid

Er ikkje betalingstida avtalt, skal forbrukaren betale når entreprenøren krev det etter overtaking. Ved avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), kan entreprenøren berre krevje betaling mot heimelsoverføring.

Det kan avtalast at forbrukaren skal stille garanti eller gje trygd på annan måte for rett betaling. Blir ikkje trygd gjeven i samsvar med avtalen, skal dette reknast likt med manglande betaling.

§ 47. Forskotsbetaling

Avtale om at forbrukaren skal betale avdrag eller forskot på entreprenørens vederlag, gjeld berre så langt

- a. verdien av arbeid som er utført på eigedomen, saman med materialar som er tilførte eigedomen, minst svarer til det som til kvar tid er betalt,
- b. det ikkje kviler salspant eller andre hefte på materialar som er innbygde eller tilførte eigedomen, og som skal betalast ved avdraget, og
- c. minst ein tiandedel av vederlaget ikkje skal betalast før overtakinga.

Ved avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), kan det berre avtalast forskotsbetaling etter første ledd dersom betalinga skal skje etter at forbrukaren har fått overført heimelen til eigedomen utan andre hefte enn dei som forbrukaren skal overta, eller det er stilt garanti som nemnd i tredje ledd.

Sjølv om vilkåra i første ledd bokstav a og b ikkje er oppfylte, kan det avtalast at forbrukaren skal betale avdrag mot sjølvskuldgaranti frå ein finansinstitusjon som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. § 12 femte og sjette ledd gjeld tilsvarande.

Endra med lov 10 des 2010 nr. 74 (ikr. 1 juli 2011, etter res. 10 des 2010 nr. 1570, med verknad for garantiavtalar inngått etter 1 juli 2011).

§ 48. Rekning, sluttoppgjer og gebyr

Forbrukaren kan setje som vilkår for betaling av avdrag og sluttoppgjer at entreprenøren legg fram rekning som kan kontrollerast. Tillegg for prisstiging, justering av vederlaget etter § 42 og tillegg etter § 43 skal gå fram særskilt.

Har forbrukaren fått rekning for sluttoppgjer, kan entreprenøren ikkje seinare krevje retting av sluttoppgjeret. Dette gjeld likevel ikkje dersom det er teke særskilt atterhald eller forbrukaren måtte forstå at det var feil i rekninga.

Rekning for sluttoppgjer utan atterhald er bindande for forbrukaren dersom innvending ikkje er reist seinast ein månad etter at rekninga er motteken. Dette gjeld likevel ikkje dersom lågare vederlag følgjer av avtalen, eller dersom kravet er urimeleg.

Entreprenøren kan ikkje krevje bestillingsgebyr, ordregebyr, ekspedisjonsgebyr, gebyr for skiving av rekning e.l. i tillegg til vederlaget.

§ 49. Deponering av omtvista vederlag

Er det avtalt at sluttoppgjeret skal vere betalt før overtaking eller før heimsoverføring, og noko av vederlaget er omtvista, skal betalinga likevel reknast for å vere skjedd dersom den omtvista delen er deponert etter føresegnene i andre og tredje ledd og resten er betalt.

Deponering skal skje ved å setje pengesummen inn på ein konto i ein finansinstitusjon som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. Pengane, renter medrekna, skal berre kunne disponerast av forbrukaren og entreprenøren i lag. Finansinstitusjonen skal likevel utbetale frå kontoen i samsvar med rettskraftig dom eller anna avgjerd som har verknad som rettskraftig dom.

Er det sett vilkår om deponering av ein større sum enn entreprenøren har krav på, kan forbrukaren krevje rente og skadebot for rentetap etter lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling m.m. frå deponeringstidspunktet for den overskytande delen. Renteinntekt på den tilsvarende delen av den deponerte summen skal gå til frådrag i kravet. Om forbrukarens plikt til å betale rente og skadebot for rentetap gjeld § 59.

§ 50. Forbrukarens medverknad

Skal forbrukaren eller nokon forbrukaren svarer for, levere teikningar, skaffe materialar eller medverke på anna vis, skal medverknaden ytast til den tida som er avtalt, og elles til slik tid at det blir teke rimeleg omsyn til utføringa av entreprenørens arbeid.

§ 51. Tilleggsfrist

Forbrukaren kan krevje lenging av fristar for betaling og medverknad dersom

- a. betalinga eller medverknaden blir seinka på grunn av entreprenørens forhold, eller
- b. betalinga eller medverknaden blir seinka på grunn av ei hindring utanfor forbrukarens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at forbrukaren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at forbrukaren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

Blir betalinga eller medverknaden seinka på grunn av ein tredjeperson som forbrukaren svarer for, har forbrukaren krav på tilleggsfrist dersom tredjepersonen ville ha hatt krav på tilleggsfrist etter andre leddet.

Kapittel VI. Avbestilling

§ 52. Avbestilling

Forbrukaren kan avbestille ytinga eller delar av den før overtaking.

For arbeid som er utført før avbestillinga, kan entreprenøren krevje vederlag. Vederlaget skal fastsetjast på grunnlag av dei prisane som er avtalt, eller dersom dette ikkje let seg gjere, etter føresegnene i § 41 andre ledd.

Entreprenøren kan vidare krevje skadebot for økonomisk tap så langt forbrukaren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følgje av avbestillinga. Dette gjeld òg tapt

forteneste så langt det blir godtgjort at det ikkje var mogleg å oppnå ei tilsvarande forteneste ved oppdrag frå andre. Ved utmålinga gjeld elles føresegnene i § 36 tilsvarande.

Skadebot etter tredje ledd kan likevel ikkje krevjast dersom avbestillinga kjem av at forbrukaren ikkje kan gjere seg nytte av arbeidet, yte nødvendig medverknad eller betale på grunn av ei hindring som ligg utanfor forbrukarens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at forbrukaren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at forbrukaren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

§ 53. Avbestilling som omfattar rett til grunn

§ 52 andre til fjerde ledd gjeld ikkje når avbestillinga omfattar rett til grunn (jf. § 1 første ledd bokstav b). I slike tilfelle kan entreprenøren krevje skadebot for økonomisk tap så langt forbrukaren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følge av avbestillinga. Ved utmålinga gjeld føresegnene i § 36 tilsvarande.

Dersom heile ytinga etter avtalen med entreprenøren vert avbestilt, kan forbrukaren òg avbestille ytinga etter avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

- a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
- b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

Retten til avbestilling gjeld utan omsyn til om avtalen om grunnen er oppfylt, men entreprenøren kan setje som vilkår for avbestilling at ytingane etter avtalen om rett til grunnen blir førte attende. Skadebot kan krevjast etter føresegnene i første ledd.

§ 54. Avbestillingsgebyr

I staden for skadebotansvar etter § 52 eller § 53 kan avtalen fastsetje ei normalskadebot (avbestillingsgebyr) ved avbestilling. Normalskadebota lyt verke rimeleg i lys av føresegnene i § 52 og § 53. Unntaka frå skadebotplikta i § 52 fjerde ledd gjeld tilsvarande.

Kapittel VII. Forseinking på forbrukarens side

§ 55. Entreprenørens krav ved forseinking

Dersom betaling eller medverknad frå forbrukarens side ikkje blir ytt til dei tider entreprenøren kan krevje etter §§ 46, 47, 50 og 51, kan entreprenøren

- a. stanse arbeidet og krevje tilleggsvederlag etter § 56, jf. § 43,
- b. heve avtalen og krevje skadebot etter §§ 57 og 58,
- c. krevje rente og skadebot for rentetap etter § 59.

Omfattar avtalen rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), har forbrukaren ikkje krav på overtaking eller heimelsoverføring før betaling og medverknad er ytt i samsvar med avtalen, sjå likevel § 49 om høve til deponering av omtvista beløp.

§ 56. Stansing av arbeidet

Betaler forbrukaren ikkje avtalt avdrag eller forskot på entreprenørens vederlag til rett tid, kan entreprenøren gje forbrukaren varsel om stansing. Betaler ikkje forbrukaren snarast råd etter at han har motteke eit slikt varsel, kan entreprenøren stanse arbeidet. Entreprenøren skal likevel i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggeplassen. § 58 tredje ledd gjeld tilsvarande.

Blir arbeidet stansa, kan entreprenøren krevje tilleggsvederlag etter § 43.

Føresegnene i første og andre ledd gjeld tilsvarande dersom det er klårt at betalinga kjem til å bli forseinka, og forbrukaren på førespurnad ikkje gjev fullgod trygd for betalinga.

§ 57. Heving

Entreprenøren kan heve avtalen dersom forseinking med forbrukarens betaling eller medverknad inneber vesentleg avtalebrot. Entreprenøren kan òg heve avtalen dersom det er klårt at det kjem til å oppstå slik forseinking, og forbrukaren på førespurnad ikkje gjev fullgod trygd for oppfyllinga.

Entreprenøren kan ikkje heve avtalen etter overtaking eller etter at skøyte eller festedokument er tinglyst eller gjeve forbrukaren. Hevingsretten står ved lag om entreprenøren har teke atterhald om det, eller om forbrukaren ikkje held fast ved avtalen.

Når forbrukaren har betalt, kan entreprenøren ikkje heve avtalen med mindre det er gjeve melding til forbrukaren om hevingskravet før eller straks entreprenøren fekk vete om betalinga eller medverknaden.

§ 58. Verknadene av heving

Blir avtalen heva, har entreprenøren krav på oppgjør som om forbrukaren hadde avbestilt på hevingstidspunktet (§ 52 eller § 53).

Etter heving skal entreprenøren i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggeplassen.

Entreprenøren har ikkje krav på å få attende delar av arbeid som er utført på forbrukarens eigedom, eller betalte materialar som er tilførte eigedomen, om ikkje anna følgjer av gyldig atterhald.

Er avtale om rett til grunnen gjort med nokon annan enn entreprenøren, og oppføringa av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, kan entreprenøren krevje at ytingane etter den avtalen blir førte attende dersom avtalen mellom entreprenøren og forbrukaren blir heva på grunn av mishald frå forbrukaren.

§ 59. Rente og skadebot for rentetap

Ved forseinka betaling kan entreprenøren krevje rente og skadebot for rentetap etter lov 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling m.m.

Kapittel VIII. Langvarig avbrot

§ 60. Langvarig avbrot

Kvar av partane kan seie seg løyst frå avtalen dersom arbeidet må avbrytast eller ikkje kan kome i gang på grunn av omstende som nemnde i § 11 første ledd bokstav c eller § 51 første ledd bokstav b, i så lang tid at føresetnadene for avtalen blir vesentleg endra. Likt med avbrot av arbeidet skal reknast utsetjing av overtaking eller heimelsoverføring.

Føresegnene i § 21 gjeld tilsvarande dersom ein av partane seier seg løyst frå avtalen etter første ledd. Partane har ikkje krav på skadebot.

Dersom ein av partane seier seg løyst frå avtalen etter første ledd, kan kvar av partane krevje at ytinga etter avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren, går attende dersom

- a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
- b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

Kapittel IX. Skadebotansvar for konsulent

§ 61. Verkeområdet for kapitlet

Føresegnene i dette kapitlet gjeld konsulentavtalar med forbrukar.

Med konsulentavtale er det meint ein avtale mellom ein sjølvstendig oppdragstakar (konsulenten) og ein oppdragsgjevar (forbrukaren, jf § 2) om planlegging av oppføring av bygning til bustadføre mål eller planlegging av arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring.

Føresegnene i kapitlet gjeld berre dersom konsulenten skal utføre arbeidet som ledd i næringsverksemd, medrekna tilfelle der organisasjonar eller offentleg verksemd står for planlegging mot godtgjersle.

Endra med lov 21 juni 2002 nr. 34 (ikr. 1 juli 2002).

§ 62. Fråskriving av skadebotansvar på grunn av feil

Konsulenten kan ikkje fråskrive seg skadebotansvar som han eller ho har etter allmenne reglar på grunn av feil.

§ 63. Reklamasjon

Forbrukaren mistar retten til å krevje skadebot på grunn av feil dersom det ikkje er gjeve melding til konsulenten om kravet innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga feilen. Kravet kan ikkje meldast seinare enn fem år etter overtakinga av den ytinga som oppdraget knyter seg til, om ikkje konsulenten har teke på seg å svare for feil i lengre tid.

Konsulenten kan ikkje gjere gjeldande at det er reklamert for seint etter denne paragrafen om tapet kjem av at konsulenten eller nokon konsulenten svarer for, har fare fram grovt aktaust eller i strid med heider og god tru elles.

Kapittel X. Tvisteløysing

§ 64. Tvisteløysing

Denne føresegna gjeld avtalar med forbrukar om oppføring av eigarbustad, jf. § 1, og konsulentavtalar med forbrukar, jf. § 61.

Avtale om at ein tvist skal avgjerast ved skilsdom, er berre bindande dersom avtalen om skilsdom er gjort etter at tvisten oppstod.

Dersom det på grunnlag av avtale mellom entreprenørane eller konsulentane sine organisasjonar og Forbrukarrådet er skipa ei nemnd for tvistar om avtalar som går inn under lova her, og vedtektene for nemnda er godkjende av Kongen, kan kvar av partane leggje fram for nemnda ein tvist der nemnda er kompetent. Så lenge tvisten er til førehaving i nemnda, kan ikkje entreprenøren reise søksmål om same tvisteemnet. Har nemnda teke realitetsavgjerd i saka, kan kvar av partane reise søksmål direkte for tingrett.

Endra med lov 14 des 2001 nr. 98 (ikr. 1 jan 2002, etter res. 14 des 2001 nr. 1416).

Kapittel XI. Endringar i andre lover. Ikraftsetjing

§ 65. Endringar i andre lover

Desse føresegnene i andre lover endrast slik: – – –

§ 66. Ikraftsetjing

Lova gjeld frå den tid Kongen fastset.¹ Lova får berre verknad for avtalar som blir gjorde etter at ho tek til å gjelde.

§ 65 nr. 1 (endringar i lov av 18. mai 1979 nr. 18 om foreldelse av fordringer), § 65 nr. 3 (endring i lov av 23. desember 1988 nr. 104 om produktansvar) og § 65 nr. 6 (endring i lov av 25. august 1995 nr. 57 om pakkereiser) tek likevel til å gjelde straks. Endringane i lov av 18. mai 1979 nr. 18 om foreldelse av fordringer gjeld også tidlegare oppkomne krav som ikkje er forelda når lova tek til å gjelde.

1 Frå 1 juli 1998, etter res. 3 okt 1997 nr. 1072.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 8, Bruksnummer 50 i 3201 BÆRUM kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

12.02.2025 kl. 11.52

Oppdatert per

12.02.2025 kl. 11.50

Adresse(r):

Gateadresse: **Kirkeveien 59**

Gatenr: **1011**

Kommune: **BÆRUM**

Postkrets: **1363 HØVIK**

Gateadresse: **Kirkeveien 59 A**

Gatenr: **1011**

Kommune: **BÆRUM**

Postkrets: **1363 HØVIK**

Gateadresse: **Kirkeveien 59 B**

Gatenr: **1011**

Kommune: **BÆRUM**

Postkrets: **1363 HØVIK**

Gateadresse: **Kirkeveien 59 C**

Gatenr: **1011**

Kommune: **BÆRUM**

Postkrets: **1363 HØVIK**

Gateadresse: **Kirkeveien 59 D**

Gatenr: **1011**

Kommune: **BÆRUM**

Postkrets: **1363 HØVIK**

Gateadresse: **Kirkeveien 59 E**

Gatenr: **1011**

Kommune: **BÆRUM**

Postkrets: **1363 HØVIK**

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1985/8348-1/100 18.03.1985

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 459 101

Omsetningstype: Uoppgitt

KIRKEVEIEN 59 KS

ORG.NR: 935 715 873

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2023/323830-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1937/780-1/100 01.03.1937	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om kloakkledning
1947/5416-2/100 02.10.1947	SKJØNN Elektriske kraftlinjer Overført fra gnr 5 bnr 1 Med flere bestemmelser Bestemmelse om trafostasjon/kiosk GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2013/367757-2/200 07.05.2013	** DIVERSE PÅTEGNING Rettigheten frafalles i gnr. 16 bnr. 190, 191, 192 og 193 i Bærum kommune.
1948/5099-1/100 15.09.1948	ERKLÆRING/AVTALE Erklæring om beboelsesrom i lagerskur.
1956/9-1/100 02.01.1956	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen Konverteringsfeil. Dokumentet er tinglyst 02.01.1957 med dagboknr. 18 iflg. pantebok. 17.01.2013, iny
1968/306152-1/100 07.10.1968	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om kloakkledning
1984/29361-1/100 18.10.1984	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
2022/1187588-1/200 20.10.2022 21:00	BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK Rettighetshaver: BÆRUM KOMMUNE ORG.NR: 935 478 715 Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler Bestemmelse om restriksjonsbelte KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: BÆRUM KOMMUNE ORG.NR: 935 478 715
2022/1187605-1/200 20.10.2022 21:00	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om oppsetting av støyskjerm og boder i restriksjonsbeltet KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: BÆRUM KOMMUNE ORG.NR: 935 478 715
2023/323830-1/200 27.03.2023 21:00	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 910 000 000 Panthaver: RØISLAND & CO EIENDOMSMEGLING AS ORG.NR: 994 194 410
2023/323830-2/200 27.03.2023 21:00	REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

Rettighetshaver: RØISLAND & CO EIENDOMSMEGLING AS
ORG.NR: 994 194 410

GRUNNDATA

1918/900241-1/100 18.10.1918 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3201 GNR: 8
BNR: 3

1922/900033-1/100 10.03.1922 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3201 GNR: 8
BNR: 64

1923/900088-1/100 16.03.1923 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0219 GNR: 8
BNR: 89

1924/900148-1/100 13.06.1924 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3201 GNR: 8
BNR: 106

1952/5738-1/100 15.09.1952 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3201 GNR: 8
BNR: 510

1957/3550-1/100 29.04.1957 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3201 GNR: 8
BNR: 673

1982/990339-1/100 13.05.1982 **SAMMENSLÅING**
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 0219 GNR: 8 BNR: 1219

1991/12583-4/100 27.05.1991 **MÅLEBREV**
Tilleggsareal til veigrunn.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/510685-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0219 GNR: 8 BNR: 50

2024/18612-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 3024 GNR: 8 BNR: 50

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

LØKEBERGGRENDA BRL - DRIFTSBUDSJETT

DRIFTSINNTEKTER		SUM
Innkrevde felleskostnader		1 395 000
	3600 Innkrevde felleskostnader likt	420 000
	3600 Innkrevde felleskostnader brøk	823 000
	3600 Bredbånd og TV	152 000
Andre inntekter		0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 395 000

DRIFTSKOSTNADER		
Personalkostnader		0
Styrehonorar		0
Revisjonshonorar		6 000
	671 Revisorhonorar	6 000
Regnskapsførsel		47 000
	670 Regnskapsførsel	47 000
Konsulent og forvaltn.tjen		0
Drift og vedlikehold		0
Forsikringer		0
	7501 Forsikring innbo	0
	7504 Premie sikringsordning	0
Festeavgift		0
Kommunale avgifter		0
Kostnader sameie (felleskostnader Løkeberggrenda Boligsameie*)		1 284 000
	487 Kostnader sameie	1 284 000
Energi / fyring		0
	620 Elektrisk energi	0
Andre driftskostnader		2 000
Leie av tekniske anlegg eller inst.		0
Avskrivninger på driftsmidler som kan aktiveres		0
SUM DRIFTSKOSTNADER		1 339 000

DRIFTSRESULTAT	56 000
----------------	--------

FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER		
Finansinntekter		0
	8026 Renter sparekonto i OBOS	0
	8034 Renter driftskonto i OBOS	0
Finanskostnader renter lån		0
	295 Renter lån	0
RES. FINANSINN./-KOSTNADER		0

ÅRSRESULTAT	56 000
-------------	--------

DISPONIBLE MIDLER		
Årsresultat		56 000
Avdrag lån		0
	2960 Avdrag lån	0
ENDRING DISPONIBLE MIDLER		56 000

Forutsetninger:	Kommentar
Antall leiligheter	28
Areal	3 609

Felleskostnader:	
1 - Felleskostnader likt fordelt	1 250 pr andel/mnd
2 - Felleskostnader brøkfordelt	19 kvm/mnd
3 - Bredbånd og TV	450 pr andel/mnd

* Se eget driftsbudsjett for Løkeberggrenda Boligsameie for hva felleskostnadene inkluderer
Forbruk av varmt tappevann avregnes av Smartly (Lyse) og faktureres direkte til andelseier

Lån:	
Årlig rentesats	0,00 %
Låneperiode i antall år	0
Lånebeløp	kr 0
Avdragsfri periode	0

LØKEBERGGRENDA BOLIGSAMEIE - DRIFTSBUDSJETT

28.02.2025

DRIFTSINNTEKTER

	SUM	LEILIGHETER	REKKEHUS	GARASJE
Innkrevde felleskostnader	3 992 832	2 507 364	1 279 068	206 400
Felleskostnader brøk	2 372 592	1 553 844	818 748	0
Felleskostnader likt	949 440	640 320	309 120	0
Bredbånd og TV	464 400	313 200	151 200	0
Garasje	206 400			206 400
Andre inntekter	0	0	0	0
	0	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER	3 992 832	2 507 364	1 279 068	206 400

DRIFTSKOSTNADER

Personalkostnader	23 000	15 512	7 488	0
5400 Arbeidsgiveravgift	23 000	15 512	7 488	
Styrehonorar	160 000	107 907	52 093	0
530 Styrehonorar	160 000	107 907	52 093	
Revisjonshonorar	15 000	10 116	4 884	0
671 Revisorhonorar	15 000	10 116	4 884	
Forretningsførerhonorar	137 000	92 395	44 605	0
670 Forretningsførerhonorar	137 000	92 395	44 605	
Konsulent og forvaltn.tjen	25 000	16 860	8 140	0
Drift og vedlikehold	1 065 000	684 642	215 358	165 000
6601 D/V bygninger	200 000	200 000	0	0
6601 D/V bygninger felles	125 000	67 215	57 785	0
6602 D/V VVS	50 000	50 000	0	0
6603 D/V elektro	50 000	50 000	0	0
6604 D/V utvendig anlegg	200 000	134 884	65 116	
6606 D/V heiser	75 000	75 000	0	0
6608 D/V fyringsanlegg	50 000	26 886	23 114	0
6609 D/V brannsikring	100 000	53 772	46 228	0
6612 D/V ventilasjonsanlegg	50 000	26 886	23 114	0
6614 D/V garasjeanl.	165 000	0	0	165 000
Forsikringer	350 000	188 202	161 798	0
7501 Forsikring bygninger	350 000	188 202	161 798	0
Kommunale avgifter	800 000	478 020	321 980	0
7721 Vann- og avløpsavgift	450 000	241 973	208 027	
7724 Renovasjonsavgift	350 000	236 047	113 953	
Kostnader sameie/vel	0	0	0	0
Energi / fyring	225 000	150 000	75 000	0
620 Elektrisk energi	225 000	150 000	75 000	0
628 Fjernvarme/nærvare	0	0	0	0
Bredbånd og TV	384 000	258 977	125 023	
Andre driftskostnader	390 000	307 280	82 720	0
655 Driftsmaterialer	25 000	13 443	11 557	0
674 Vaktmestertjenester	150 000	100 000	50 000	
6741 Vakthold	0	0	0	
677 Renhold ved firmaer	150 000	150 000	0	
678 Snørydding	50 000	33 721	16 279	
689 Andre kontorkostnader	10 000	6 744	3 256	
694 Porto	2 000	1 349	651	
777 Bank og kortgebyr	3 000	2 023	977	
SUM DRIFTSKOSTNADER	3 574 000	2 309 912	1 099 088	165 000

DRIFTSRESULTAT

418 832	197 452	179 980	41 400
	52,31 %	47,69 %	

FORUTSETNINGER

ANTALL

BRA

BRA %

Leiligheter	58	4 177	53,77 %
Rekkehus	28	3 591	46,23 %
	86	7 768	
Garasjeplasser	86		

FELLESKOSTNADER

Leiligheter brøkfordelt	31 kvm / mnd
Rekkehus brøkfordelt	19 kvm / mnd
Likt fordelt	920 seksjon / mnd
Bredbånd og TV	450 seksjon / mnd
Garasjeplass	200 p-plass / mnd

Startkapital til sameiet

2 * kr 31,- eller kr 19,- kvm

Forbruk av varmt tappevann avregnes av Smartly (Lyse) og faktureres direkte til seksjonseier i leiligheter + rekkehus E, F, G og H A,B,D har separate beredere på eget strømabonnement.

Forbehold:

Dette er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader.

Budsjettet er utarbeidet av OBOS basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer som vi forvalter.

Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leil. og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget.

Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader.

Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret.



Bærum kommune

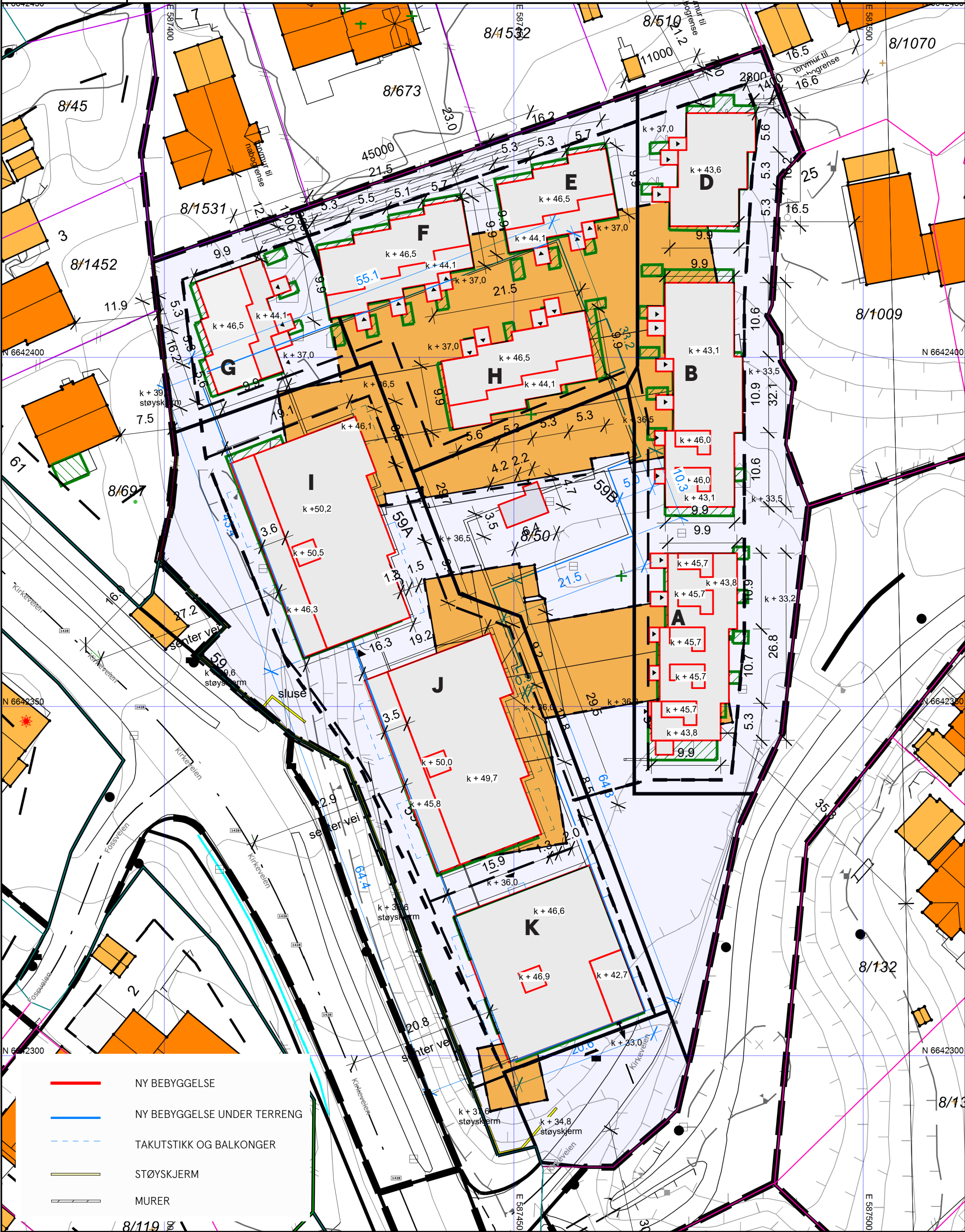
Situasjonsplan med tiltak endringssøknad og ny bebyggelse

Eiendom: 8/50
Adresse: Kirkeveien 59
Utskriftsdato: 01.07.2024
Målestokk: 1:500

Dato situasjonsplan: 07.11.2024



UTM-32



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

GENERELLE VILKÅR FOR DIGITAL BOPORTAL

Gyldighet

Når du bestiller standard utførelse eller tilvalg, bekrefter du bestillingen ved å signere elektronisk med BankID. Ved å signere elektronisk, inngår du en juridisk bindende avtale med Skanska. Du kan ikke endre bestillingen eller avbestille tilvalg i boportalen etter fristens utløp.

Bestilling

Hvis du ikke har sendt inn bestilling på standardleveranse eller tilvalg innen gitt frist, forbeholder Skanska seg retten til å ferdigstille boligen din i tråd med prosjektets leveransebeskrivelse. Denne finner du under vedlegg 7, salgsoppgaven, i kjøpekontrakten din.

Skanska tar forbehold om endringer i oppgitte priser og at produktbilder kan avvike fra den faktiske utformingen. Skanska forbeholder seg også retten til å gjøre endringer, for eksempel på grunn av endringer i modellbetegnelser eller i utvalget fra en leverandør.

Priser

Kostnaden for tilvalg utgjør forskjellen i pris fra standardutførelsen til det valgte tilvalget. Alle priser som er oppgitt, er inklusiv merverdiavgift og påslag til entreprenør og byggherre. Vær oppmerksom på at enkelte lenker i boportalen kan lede til andre nettsider der det kan forekomme prisopplysninger som ikke er aktuelle for dette prosjektet.

Betaling

Eventuelle tilvalg faktureres sammen med sluttoppgjøret for boligen din. I noen tilfeller vil du motta faktura direkte fra underentreprenør. I begge tilfeller må faktura betales innen overtakelse.

Reklamasjon

Etter overtakelse skal eventuelle reklamasjoner registreres gjennom boportalen. Se vilkårene beskrevet i kjøpekontrakten som er inngått for boligen din.

Personopplysninger

Skanska er behandlingsansvarlig for håndteringen av personopplysningene du gir til oss slik at vi kan administrere kundeforholdet. Verken personopplysninger eller e-postadressen din vil bli utlevert til noen uavhengig tredjepart.

Kvalitetsbeskrivelse rekkehus

KVALITETSBESKRIVELSE

GENERELT

Denne beskrivelsen er overordnet og bør leses sammen med romskjema og plantegning for å få et helhetsbilde av leiligheten. Se romskjema for beskrivelse av overflatebehandling av gulv, vegger og tak samt innredning i de ulike rommene i leiligheten

Leveransen er i henhold til Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK17) og elektriske installasjoner i boliger (NEK 400), som gjelder på tidspunkt for innsendelse av rammesøknad. Arbeidet utføres etter normale krav til toleranser som gjelder for bygging av boliger. For øvrig legges offentlige lover, forskrifter og standarder til grunn for krav til utførelse og materialbruk. Alle komponenter og produkter som ikke er nærmere spesifisert vil være av normalt god kvalitet.

Det legges vekt på å oppnå gode miljøkvaliteter i prosjektet, både i planlegging, ved utførelse og ved materialvalg. Det etterstrebes bruk av materialer og produkter som er fremstilt med forsvarlig energibruk og lite forurensning.

Rekkehusene er beregnet til å få energikarakter B og oppvarmingskarakter rød. Avvik kan forekomme for enkelte boliger. Energimerking utføres av selger og må foreligge for å få utstedt ferdigattest.

BOLIGEN

BÆRESYSTEM

Rekkehusene utføres som trekonstruksjoner, på bunnplate i betong. For rekkehus med sokkeletasje utføres denne delvis i betong eller murverk.

Byggene er fundamentert med peler til fjell. Grunnforholdene består hovedsakelig av leirmasser. Det er enkelte soner med kvikkleire, dette er hensyntatt i valg av fundamenteringsmetode.

YTTERVEGGER OG FASADER

Ytterveggene består av isolert klimavegg med utvendig luftet trekledning, jfr. fasadetegninger, og innvendig gipsplatekledning. Utvendig trekledning leveres med grunning og to strøk beis. Vegger mot terreng i underetasje vil være i betong med innvendig påføring og gipsplater.

YTTERTAK

Tak utføres med 1-lags helsveiset papptekking, med skråskåren isolasjon med fall til sluk med innvendig avrenning.

VINDUER OG BALKONGDØRER

Vinduer og balkongdører leveres som trevinduer med utvendig mantling i aluminium. Utvendig farge avklares med arkitekt. Innvendig farge Dempet Sort (NCS S-8500N). Balkongdør- og vindussmyg i yttervegger kles med gips og har ikke gerikter.

Solskjerming av vinduer leveres i omfang iht. krav fra Teknisk forskrift og beregninger, som utvendige screens med elektrisk betjening (fjernkontroll). Det vil være anledning til å bestille screens på flere vinduer, som tilvalg.

INNERVEGGER

Vegger består av stenderverk av stål/tre kledd med gips som er sparklet og malt. Alle innervegger leveres med isolasjon.

DØRER

Inngangsdører er kompakte med glatt dørblad etter arkitektens fargevalg på innside og utside. Innvendige foringer og gerikter leveres i hvit farge. Dørvidere i børstet stål utførelse. Sylinderlås. Ringeklokke.

Innvendige dører modell Swedoor Stable Advance Line i klassisk hvit, med hvite karmen, utforinger og gerikter. Det vil være synlige spikerhull i geriktene. Dørvidere i børstet stål. Dørterskel i tilnærmet samme farge som standardparketten. De fleste dører leveres med flate terskler for å sikre luftstrømning gjennom boligen slik at ventilasjonsanlegget fungerer optimalt.

TRAPPER

Innvendige trapper leveres med beislakkerte trinn. Vanger, spiler og håndløper i klassisk hvit.

GULV

Gulv i oppholdsrom leveres som 1-stavs herdet tregulv med overflate i lys eik. Gulvet har noe kvist og variasjon i trestruktur og farge. Gulvlister i lys eik med synlige spikerhoder.

HIMLINGER

Himlinger leveres med malte gipsplater. Hvite taklister. Standard takhøyde er ca. 250 cm med unntak av baderom og boder som har standard takhøyde på ca. 220 cm. Det vil være redusert himlingshøyde og lokale nedforinger ned mot 220 cm i områder der dette er nødvendig for fremføring av ventilasjonskanaler og andre tekniske installasjoner. Omfang av nedsenket himling er vist på kontraktstegning, det tas forbehold om at mindre avvik kan forekomme.

BAD

Badene er plassbygde.

Servantskap leveres med skuffer og heldekkende servant. Størrelse fremgår av kontraktstegning. Hvit front med gripelist, dempere på skuffer. Ett-greps servantbatteri i krom med oppløftsventil. Speil med integrert LED-belysning.

Vegghengt toalett med soft close sete.

Trykk- og termostatstyrt dusjarmatur med dusjgarnityr i krom. Dusjvegger med klart glass.

I baderom leveres vegg- og gulvflis i format 60 x 60 cm, 5 x 5 cm på gulv i nedsenket dusjsone. Slukrist i rustfritt stål.

Hvite LED downlights i tak, med dimmebryter.

I WC-rom leveres gulvflis i format 60 x 60 cm, med sokkelflis. Vegger leveres sparklet og malt.

I bad/vaskerom der det er vist mulighet for vaskemaskin leveres kran og avløp for tilkobling, samt strømuttak. Et fordelingsskap for kaldt- og varmtvann vil være innfelt i vegg.

I vaskerom leveres vaskekar og veggmontert blandebatteri der dette er vist på tegning.

KJØKKEN

Kjøkken leveres slik det fremgår av kontraktstegning. Det vil bli utarbeidet egne kjøkkentegninger fra leverandør med mulighet for individuelle tilpasninger og endringer av fronter, benkeplate m.m. mot pristillegg. Det vil ikke være anledning til å endre plassering av ventilator og kjøkkenvask.

Kjøkkeninnredning leveres fra Sigdal, type Uno Palett, med fronter i farge «Korn» som standard. Hvite skrogsider. Dekksider i farge som front på eksponerte sideflater. Laminat benkeplate i tykkelse 20 mm, med en oppkant på vegg. Malte vegger mellom over- og underskap. Underlimt vask i rustfritt stål. Kjøkkenkran i krom. Benkeskap og høyskap leveres med grep i børstet stål, overskap leveres med push-open. Skapdører og skuffer leveres med dempere. Foring i kjøkkenfarge mellom overskap og tak.

Uttrekkbar hvit slimlineventilator med kullfilter og omluft.

Det leveres LED belysning under overskap.

Det leveres hvitevarepakke fra Electrolux bestående av stekeovn, induksjonstopp, integrert oppvaskmaskin og integrert kjøleskap.

GARDEROBE

Det leveres ikke garderobeskap eller klesskap, men det er avsatt plass til garderobeskap i entre og på soverom.

BRANN

Det monteres røykvarslere og pulverapparat i henhold til forskrift. Noen enheter vil få en utfellbar leder på fasade for å ivareta krav til rømning. Sprinkleranlegg i garasjeanlegg i henhold til gjeldende krav.

PRIVATE UTEPLASSER

Terrasser leveres med tremmegulv med impregnerte terrassebord. Det leveres 1 stk. LED utelampe med innvendig bryter og en dobbel stikkontakt ved inngangsparti og på takterrasser. Det leveres en frostfri utekran ved inngangspartiet.

OPPVARMING

Boligene leveres med termostatstyrt elektrisk gulvvarme i baderom, WC, vaskerom, entre, hovedstue og kjøkken. Det forberedes for ildsted. Innvendig del av pipe og peisovn blir tilvalg. Byggene leveres svært godt isolert og vil dermed ha et minimalt behov for oppvarming.

VENTILASJON

Boligene leveres med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. Ventilasjonsaggregat i hver boenhet. Plassering av ventilasjonsaggregat kan variere, jf. kontraktstegning for den enkelte enhet. Det tas forbehold om at aggregatets endelige plassering avklares under detaljprosjekteringen. Luftinntak og avkast i fasade eller over tak.

VVS

Innvendige vannledninger legges som rør-i-rør med fordelerskap plassert i vegg på bad eller bod. Hver boenhet vil ha egen stoppekran plassert i vannskap. Varmtvann leveres fra egen varmtvannsbereder i hver enhet, plassering vil variere.

ELEKTRO

Elektro leveres iht. elektrotegning som vil bli utarbeidet for hver leilighet og sendt til kunde i forbindelse med oppstart av tilvalg. Krav til antall strømuttak er definert (NEK 400) ut fra rommenes størrelse. Antall stikkontakter i rom med samme funksjon vil derfor variere fra leilighet til leilighet. Se også romskjema for de enkelte rom.

Det legges opp skjult elektrisk anlegg, med hvite brytere og kontakter. Der det er betongvegger, eller der lydkrav i leilighetsskillevegger krever det, kan det elektriske anlegget ligge åpent.

Automatsikringer i eget sikringsskap i hver boenhet med overbelastningsvern og jordfeilvarslingsenhet/bryter fortrinnsvis plassert i bod eller entre.

Det elektriske anlegget for øvrig leveres etter NEK 400.

I tilknytning til sikringsskap levers det fiberkontakt til router. Det leveres ikke kablede TV- eller nettverkspunkter, men legges til rette for trådløs WIFI i boenheten. Utbygger inngår avtale med leverandør på vegne av sameiet.

GARASJEKJELLER

Inngangspartiet fra uteområdet leveres med storformatfliser på gulv og sparklede og malte vegger. Spilerekkverket i trappeoppgang leveres i lakkert stål. Hovedinngangsdør med dørpumpe i glass/aluminium i henhold til arkitektens fargevalg. Det leveres en sportsbod i felles kjeller til hver enhet.

Ved innkjøring til garasjeanlegget monteres det garasjeport med motordrift og kodetablå, samt GSM- eller app-styrt åpningssystem for fjernåpning.

Betongvegger i kjeller males etter arkitektens fargevalg. Garasje og øvrige kjellerarealer vil ha en enklere standard på overflater enn fellesarealer i boligetasjene.

Garasjeplasser utformes basert på gjeldende normer på prosjekteringstidspunktet, men mindre avvik kan forekomme. Minimum takhøyde i kjøresone i garasjen er 225 cm. I områder med tekniske føringer kan takhøyden bli noe lavere. Tekniske installasjoner/føringer blir synlige i himlingen. I forbindelse med detaljprosjekteringen vil det kunne bli enkelte endringer i forhold til tegninger som foreligger ved salgstidspunktet.

I garasjekjeller blir det eget rom til sykkelparkering. Det leveres ett vaskekar som kan benyttes til vask av sykkel.

Garasjeanlegget blir avtrekksventilert uten oppvarming ut over frostsikring. Gulvet er støpt betong, uten drenering. Kondens på overflater og vannsøl etter biler vil kunne forekomme i garasjeanlegget under visse forhold.

Alle garasjeplasser leveres forberedt for elbillader, lader kan kjøpes som tilvalg. Det vil bli levert et fleksibelt ladesystem som fordeler tilgjengelig effekt. Individuell måling av strømforbruk.

FELLES UTEAREALER

Foreløpig utomhusplan er inntatt i prospektet. Utomhusplanen er en illustrasjon og endringer i utforming og materialvalg må påregnes.

Det leveres 1 stk. frostsikker utekran på yttervegg ved hvert inngangsparti til leilighetsbyggene, i tillegg til en ved garasjeport og en ved felles trapp fra kjeller. Det leveres utvendig LED belysning med sensor på fellesarealer i form av pullerter eller lignende. Belysning innfelt i himlingen i overbygde partier rundt hovedinngangene. Postkasser levert på felles stativ. Det leveres sykkelstativ flere steder på eiendommen.

AVFALLSHÅNDTERING

Det etableres nedgravde avfallscontainere, for restavfall, papir, plast, kompost og glass/metall.

TILVALG

Prosjektet er forutsatt gjennomført som serieproduksjon, som gir føringer for hvilke tilvalg og endringer som kan tillates og når disse må bestilles. Det vil bli muligheter for å gjøre individuelle tilpasninger gjennom valg fra en tilvalgsmeny. Denne vil bli tilgjengelig gjennom vår boportal, hvor det vil være en digital tilvalgshåndtering. Tilvalgsmuligheter vil omfatte type parkett, innvendige dører, fliser i våtrom, farger på vegg, kjøkkenmodell fra prosjektets leverandør, elektropunkter, m.m. Tilvalg medfører pristillegg som vil fremgå av tilvalslisten.

Kjøper vil også ha anledning til å bestille endringer utover prosjektets tilvalgsmeny mot tillegg i pris. Ønsker om endringer vil medføre at selger, totalentreprenør, tekniske konsulenter og/eller arkitekt må vurdere ønskene. Kjøper må dekke kostnadene for disse vurderingene, uavhengig av om endringene blir bestilt eller ikke. Endringer kan ikke gjennomføres dersom det berører rammetillatelsen, gir forsinkelser i prosjektet eller hindrer rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Kjøper kan heller ikke kreve endringer og tilvalg som utgjør mer enn 15 % av avtalt kjøpesum, jf. bustadoppføringslova § 9.

FORBEHOLD

Alle opplysningene i salgsmaterialet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessig og nødvendig, uten å redusere den generelle standard. Kjøper aksepterer, uten prisjustering, at utbygger har rett til å foreta slike endringer.

Det tas forbehold om skrivefeil/ trykkfeil i prospekt, romskjema og leveransebeskrivelse. 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 illustrasjoner og benyttet i markedsføring av prosjektet er kun ment å være av illustrativ karakter og avvik kan forekomme. Disse kan vise elementer og tilvalg som ikke er en del av standardleveransen. Dette gjelder også viste fasader og utomhusarealer. Det gjøres oppmerksom på at utsikt og solforhold som er vist ikke er gjeldende for alle boenheter. Salgstegninger i prospekt er illustrasjoner og omfatter ikke tilgjengelighetskrav.

Det tas forbehold om synlige rør/kanalføringer. Det tas også forbehold om plassering og størrelse på sjakter, tekniske skap, nedforinger og innkassinger. I forbindelse med elektro/ tv-data/sanitær/ventilasjon, kan det komme inspeksjonsluker.

Det tas forbehold om endelig utforming på innredning av kjøkken og bad. Møbler som vist på tegninger er kun å anse som illustrasjoner, og inngår ikke i leveransen. Det henvises til kontraktstegning og leveransebeskrivelse som beskriver detaljer ved leiligheten.

Arealer er beregnet på grunnlag av tegninger på salgstidspunktet. Det tas forbehold om mindre arealavvik som skyldes nødvendige justeringer av konstruksjoner, sjakter o.l., uten å redusere boligens funksjonalitet. Salgstegninger er ikke gjengitt i målestokk og bør ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning eller møbler.

LØKEBERGGRENDA Rekkehus

ROM	GULV	VEGGER	TAK	ELEKTRO	VARME/SANITÆR/VENTILASJON	INNREDNING	ANNET
KJØKKEN	1-stavs herdet tregulv med overflate i lys eik, med noe kvist og variasjoner i trestruktur og farge. Lyse eikelister med synlige spikerhoder.	Sparklet og malt gips, farge <i>Refleksjon</i> NCS 0801-Y25R	Malt gipshimling. Farge <i>Klassisk hvit</i> NCS S0500-N. Hvite taklister 21x45 mm enkel skygge.	Brytere og stikkontakter iht. NEK 400. Tekniske stikkontakter for stekeovn, platetopp, kombiskap, oppvaskmaskin og ventilator. LED belysning under overskap over kjøkkenbenk, med bryter.	Termostatstyrt elektrisk gulvvarme. Uttrekkbar slimline ventilator med front i stål utførelse, med kullfilter og omluft.	Kjøkkeninnredning fra Sigdal, type Uno Palett, med fronter i farge «Korn» som standard. Hvite skrog. Dekksider følger kjøkkenfargen. Laminat benkeplate i tykkelse 20 mm, med en oppkant på vegg. Malte vegger mellom over- og underskap. Underlimt vask i rustfritt stål. Kjøkkenkran i krom. Benkeskap og høyskap leveres med grep i børstet stål, overskap leveres med push-open. Skapdører og skuffer leveres med dempere. Foring i kjøkkenfarge mellom overskap og tak.	
STUE	1-stavs herdet tregulv med overflate i lys eik, med noe kvist og variasjoner i trestruktur og farge. Lyse eikelister med synlige spikerhoder.	Sparklet og malt gips, farge <i>Refleksjon</i> NCS 0801-Y25R	Malt gipshimling. Farge <i>Klassisk hvit</i> NCS S0500-N. Hvite taklister 21x45 mm enkel skygge.	Brytere og stikkontakter iht. NEK 400.	Termostatstyrt elektrisk gulvvarme.		
ENTRÉ	1-stavs herdet tregulv med overflate i lys eik, med noe kvist og variasjoner i trestruktur og farge. Lyse eikelister med synlige spikerhoder.	Sparklet og malt gips, farge <i>Refleksjon</i> NCS 0801-Y25R	Malt gipshimling. Farge <i>Klassisk hvit</i> NCS S0500-N. Hvite taklister 21x45 mm enkel skygge.	Brytere og stikkontakter iht. NEK 400. Lampepunkt i himling med bryter.	Termostatstyrt elektrisk gulvvarme.	Det leveres ikke garderobeskap som standard. Dette kan bestilles som tilvalg.	
SOVEROM	1-stavs herdet tregulv med overflate i lys eik, med noe kvist og variasjoner i trestruktur og farge. Lyse eikelister med synlige spikerhoder.	Sparklet og malt gips, farge <i>Refleksjon</i> NCS 0801-Y25R	Malt gipshimling. Farge <i>Klassisk hvit</i> NCS S0500-N. Hvite taklister 21x45 mm enkel skygge.	Brytere og stikkontakter iht. NEK 400.		Det leveres ikke garderobeskap som standard. Dette kan bestilles som tilvalg.	
BAD/WC	Gulvflis i format 60 x 60 cm, format 5 x 5 cm i nedsenket dusjsone. Type Marazzi Factor Bianco eller tilsvarende.	Veggflis i format 60 x 60 cm. Type Marazzi Factor Bianco eller tilsvarende.	Malt slett overflate.	Brytere og stikkontakter iht. NEK 400. LED downlights i himling med dimmer. Integrert LED-lys i speil. Stikkontakt for vaskemaskin og tørketrommel der slike er vist på tegning.	Termostatstyrt elektrisk gulvvarme. Forberedt for tilkobling av vaskemaskin der slike er vist på tegning. Sluk i gulv i dusjsone. Et fordelingsskap for kaldt- og varmtvann vil være innfelt i vegg.	Servantskap med skuffer med fronter i matt hvit utførelse, med softclose og hvit gripelist. Bredde iht plantegning. Heldekkende hvit servant. Vegghengt toalett type Grohe Euro Ceramic Rimless eller tilsvarende. Dusjvegger i klart glass. Servantarmatur og dusjbatteri inkl stang/hånddusj i krom utførelse.	
VASKEROM <i>Gjelder ikke alle rekkehusene</i>	Gulvflis i format 60 x 60 cm. Type Marazzi Factor Bianco eller tilsvarende. Sokkelflis opp på vegg.	Sparklet og malt gips, farge <i>Refleksjon</i> NCS 0801-Y25R	Malt gipshimling. Farge <i>Klassisk hvit</i> NCS S0500-N. Hvite taklister 21x45 mm enkel skygge.	Brytere og stikkontakter iht. NEK 400.	Termostatstyrt elektrisk gulvvarme. Forberedt for tilkobling av vaskemaskin der slike er vist på tegning. Vaskekar og veggmontert blandebatteri dere dette er vist på tegning. Sluk i gulv.		

BOD	1-stavs herdet tregulv med overflate i lys eik, med noe kvist og variasjoner i trestruktur og farge. Lyse eikelister med synlige spikerhoder.	Sparklet og malt gips, farge <i>Refleksjon</i> NCS 0801-Y25R	Malt betonghimling med synlige v-fuger, eller malt gipshimling i nedforede områder. Farge <i>Klassisk hvit</i> NCS S0500-N. Overgang mellom tak og vegg leveres uten taklist.	Brytere og stikkontakter iht. NEK 400.	Synlige kanalføringer må påregnes. Ventilasjonsaggregat kan bli plassert i bod.		
-----	---	--	---	--	--	--	--

Romskjema og leveransebeskrivelse kompletterer hverandre og må ses i sammenheng.
Det tas forbehold om at spesifiserte produkter er tilgjengelige ved tidspunkt for utførelse. Utbygger har anledning til å erstatte utgåtte produkter med alternative produkter av tilsvarende kvalitet og utførelse.

Nøkkelopplysninger

Løkeberggrenda Borettslag

Adresse og matrikkelnummer

Kirkeveien 59, endelige adresser tildeles senere.

Gnr. 8 bnr. 50 i Bærum Kommune. Andelsnummer for de enkelte boliger tildeles senere.

Eier/selger

Skanska Bolig AS org.nr. 979 476 256 er eier og selger av prosjektet.

Hjemmelshaver

Kirkeveien 59 KS er registrert som hjemmelshaver til gnr. 8 bnr. 50 i Bærum Kommune.

Selskapet er eid av Skanska Norge AS.

Tomt og grunnareal

Sameiet vil få eiet tomt. Tomtens areal er ca. 9 883 m². Enkelte seksjoner vil få privat uteoppholdsareal på bakkeplan som tilleggsdel til boligseksjonen og andelseiere.

Bebyggelse

Løkeberggrenda Boligsameie vil bestå av 58 leiligheter fordelt på tre bygg, 28 rekkehus, samt parkering, boder m.m. i kjellerplan. Rekkehusene er planlagt som et borettslag innenfor sameiet. Alle vil ha rettigheter til felles garasjekjeller, tekniske installasjoner og utomhusanlegg.

Parkeringsplasser / Kjellerbod

For rekkehusene medfølger 1 parkeringsplass som er inkludert i kjøpesum.

Det følger ikke med parkeringsplasser til leilighetene, men det er mulighet for kjøp av garasje plass i garasjeanlegget under leilighetsbyggene.

Det medfølger én sportsbod pr. bolig.

Selger forbeholder seg retten til å foreta fordelingen av bod- og parkeringsplasser. Selger forbeholder seg retten til å selge eventuelle tilleggsboder eller bruksretter til disse.

Garasjeanlegget planlegges organisert som en næringsseksjon innenfor sameiet, der kjøp av p-plass gir eierskap til en ideell andel i denne seksjonen.

Avhengig av valgt organisering av kjellereiendommen kan sameiet få rettigheter og plikter til bruk av og adkomst til arealer i kjellereiendommen.

Tinglyste heftelser

Kjøper overtar Eiendommen med de heftelser som fremgår av grunnbokutskriften, med unntak av pengeheftelser. Sameiet har legalpanterett for felleskostnader og andre krav som følger av sameieforholdet jf. eierseksjonsloven § 31. Følgende heftelser i grunnbokutskriften bemerkes særskilt:

1937/780-1/100 Erklæring/avtale vedr. kloakkledning

1947/5416-2/100 Skjønn vedr. kraftlinje overført gnr. 5 bnr. 1
1948/5099-1/100 Erklæring/avtale vedr. beboelsesrom i lagerskur
1956/9-1/100 Best. om vann/kloakkledn.
1968/306152-1/100 Erklæring/avtale vedr. kloakkledning
1984/29361-1/100 Best. om vann/kloakkledn.
2022/1187588-1/200 Bestemmelser om vann/kloakk
2022/1187605-1/200 Erklæring/avtale vedr. støyskjerm

Tinglyste heftelser fremkommer på grunnboksutskriften, som er et vedlegg til denne salgsoppgaven.
Tinglyste heftelser på eiendommene gnr. 8 bnr. 50 er i sin helhet tilgjengelig hos megler.

Utinglyste heftelser

Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.

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

Byggemåte

Byggene er fundamentert med peler til fjell. Grunnforholdene består hovedsakelig av leirmasser. Det er enkelte soner med kvikkleire, dette er hensyntatt i valg av fundamenteringsmetode.

Rekkehusene

Fasadene består av isolert klimavegg med utvendig luftet trekledning, jfr. fasadetegninger, og innvendig gipsplatekledning. Vegger mot terreng i underetasje vil være i betong med innvendig påføring og gipsplater. Innvendig vegger består av stenderverk av stål/tre kledd med gips som er sparklet og malt. Alle innervegger leveres med isolasjon.

For ytterligere informasjon, se leveransebeskrivelse.

Reguleringsplan og -bestemmelser

Reguleringsplan for Kirkeveien 59 er vedtatt av Bærum kommunestyre den 04.04.2018. Reguleringsbestemmelser og reguleringskart ligger som vedlegg til denne salgsoppgaven. Planen skal legge til rette for boliger med tilhørende parkeringsareal under bakken, med blokkbebyggelse mot Kirkeveien og konsentrert småhusbebyggelse mot tilgrensende frittliggende småhusbebyggelse.

Videresalg/endring av eierskap

Transport av kjøpekontrakten før ferdigstilling av boligen skal godkjennes av selger, som kan nekte samtykke på fritt grunnlag. Det kan ikke påregnes samtykke til transport de siste 6 ukene før overtagelse. Selger kan stille betingelser for en eventuell godkjenning av transport. Ved transport av kjøpekontrakten skal kjøper i tillegg betale et gebyr på kr. 40 000,- til selger for merarbeidet. Profesjonelle kjøpere har ikke adgang til å transportere kjøpekontrakten. Alle som skal stå som eiere iht kontrakt må være registrert som budgiver og signere bud elektronisk med BankID. Ved Hjemmelsendring til nærstående vel det påløpe et honorar på kr. 25 000,- inkl. mva. til megler, som innbetales i forbindelse med endringen. Hjemmelsendring må være megler i

hende innen to måneder før varslet overtagelse og kan kun omfatte personer som allerede er registrert som kjøpere, eller familiemedlemmer i rett nedad- eller oppadstigende relasjon. Megler følger til enhver tid gjeldende lover og forskrifter, og tar forbehold om endringer frem mot overtagelsen som gjør at slike hjemmelsendringer ikke kan gjennomføres. Ved enhver hjemmelsendring/transport kreves selgers samtykke, som kan nekte dette på fritt grunnlag.

Overtagelse

Boligene er planlagt ferdigstilt i 1. kvartal 2028. Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt.

Når selger har opphevet forbeholdene stilt i avtalen skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest 10 uker før ferdigstilling av eiendommen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Selger vil innkalle til en forhåndsbehandling to-fire uker før overtagelse der det vil føres protokoll over eventuelle gjenstående punkter. Hver kjøper vil ved overtagelse få tilgang til FDV- dokumentasjon.

Selger skal innen rimelig tid varsle kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse. Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i buofl. § 11 er oppfylt.

Avbestilling

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova kapittel VI. Slik avbestilling gir Selger rett til økonomisk kompensasjon.

Dersom Kjøper avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse, betaler Kjøper et avbestillingsgebyr, jf. bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 10 % av Kjøpesummen.

Dersom Kjøper avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes Selgerens krav på erstatning i samsvar med bustadoppføringslova § 53.

Konsesjon

Kjøp av leilighet i prosjektet er ikke konsesjonspliktig.

Ferdigattest / brukstillatelse

Selger skal fremskaffe ferdigattest for boligen. Kjøper er kjent med at slik ferdigattest normalt vil foreligge først en god stund etter overtagelse. Dersom ferdigattest ikke foreligger, gjennomføres overtagelsen mot midlertidig brukstillatelse.

Eier- og organisasjonsform

Løkeberggrenda Boligsameie er planlagt med totalt 86 boenheter, hvorav 58 leiligheter fordelt på tre bygg, og 28 rekkehus. Rekkehusene er planlagt organisert som et eget borettslag som vil være eier av de 28 rekkehusseksjonene.

Borettslagets bokførte verdi på tomt og bygningsmasse vil tilsvare markedsverdi. For bygningsmassens del vil også skattemessig inngangsverdi tilsvare markedsverdien etter overdragelse fra Skanska Bolig AS. Borettslagets skattemessige inngangsverdi på selve tomten vil imidlertid være lavere enn markedsverdi per i dag. Dette skyldes at den skattemessige inngangsverdien er videreført

med skattemessig kontinuitet ved fusjonen nevnt ovenfor. Differansen mellom markedsverdi på tomt og skattemessig kostpris på tomt betyr at det er en latent skatt på Eiendommen.

Styret i borettslaget vil representere rekkehusseksjonene i sameiet.

Sameiet følger eierseksjonsloven av 16. juni 2017, nr. 65. Eierseksjonsloven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finnes også på www.lovdatab.no. Seksjonsnummer, eierbrøk og antall sameier bestemmes endelig i forbindelse med seksjonering. Utbygger tar forbehold om at planlagt antall seksjoner og dermed størrelsen på sameiet kan endres.

Som seksjonseier vil kjøper bli sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin bolig. Eneretten til bruk omfatter også tilhørende balkong/taktakterrasse eller privat markterrasse for leiligheter/rekkehus på bakkeplan. Seksjonseierne får felles bruksrett til sameiets fellesarealer.

Iht. lov om Eierseksjonssameier, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 1 gang folketrygdens grunnbeløp.

Det er utarbeidet foreløpige vedtekter for sameiet. Disse er bindende for kjøper, men Selger kan grunnet forestående reguleringsmessige og seksjoneringsmessige avgjørelser endre disse før overtagelse. Vedtektene er en del av salgsprospektet og det er viktig at en gjør seg godt kjent med disse før det inngås avtale om kjøp.

For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner for eierseksjonssameiet og driften av dette.

Forvaltning, drift og vedlikehold

Selger har på vegne av eierseksjonssameiet, inngått bindende forretningsføreravtale vedrørende løpende forvaltning, stifting, utarbeidelse av budsjett og vedtekter med Obos Eiendomsforvaltning AS.

Estimerte felleskostnader

Utkast til driftsbudsjett for første driftsår er utarbeidet basert på stipulerte inntekter og kostnader og kan fås ved henvendelse til megler. Budsjettet for sameiet/borettslaget vil være vedlegg til kontrakt. Se nøkkeltall for estimerte felleskostnader pr mnd for den andel.

Budsjettet er utarbeidet av forretningsfører basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer som forretningsfører forvalter.

Felleskostnader dekker bl.a. kommunale avgifter, vaktmester/renhold, internett/TV, honorar til styret, forretningsførsel, bygningsforsikring (ikke innbo), fellesstrøm, vedlikeholdsfond og lignende, basert på et foreløpig budsjett utarbeidet av forretningsfører. Kostnader til drift av realsameienes utomhusareal og parkeringskjeller belastes også via sameiets felleskostnader.

I tillegg til felleskostnader vil det påløpe andre løpende kostnader som for eksempel strømforbruk i den enkelte leilighet, innboforsikring, mm.

Ved overtakelse vil det bli innkrevd 2 ganger månedlige felleskostnader som startkapital.

Det tas forbehold om endringer i budsjettpostene og fellesutgiftene. Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne

etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Enkelte kostander vil kun bli belastet for rekkehus alene og leilighetene alene. Normalordningen er at eierbrøken fordeles etter bruksareal (BRA). Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av eierseksjonssameiets felleskostnader. Selger forplikter seg til å betale løpende fastsatte felleskostnader og stiftelsesomkostninger for usolgte boliger.

Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall eierseksjoner, organisering av fellesområder og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget.

Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i boligselskapet.

Stipulering av budsjett samt stifting av sameiet anses ikke som eiendomsmegling og omfattes dermed ikke av den sikkerhetsstillelse/ansvarsforsikring som gjelder i eiendomsmeglingsloven.

Oppstartsmøte

Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte. Her vil nytt styre bli valgt, i tillegg vil det bli en gjennomgang av sameiets budsjett, vedtekter og ev. husordensregler. Lokalleie i forbindelse med møte og gebyr for registrering i Brønnøysund faktureres sameiet ved overtakelse.

Leverandøravtaler

Selger har på vegne av sameiet anledning til å inngå bindende avtaler med inntil fem års varighet vedrørende avtaler med bl.a.:

- Forretningsfører (Obos Eiendomsforvaltning AS)
- Strømløser
- Drift og vedlikehold av heis.
- Energimåling
- Driftsavtale for porttelefonanlegg
- Leverandør av brannvarslingsanlegg
- Vaktmesterselskap
- Leverandør av internett/TV
- Avtale om drift og vedlikehold av solcelleanlegg.
- Leverandør av elbillading
- Avtale om skjøtsel av utomhusarealer
- Avtale om nettbasert tilgang til FVD-dokumentasjon.
- Evt øvrige avtaler for fremtidig drift, service og vedlikehold av fellesarealer.

Betalingsbetingelser

Forskudd tilsvarende 10 % av kjøpesum betales til meglers klientkonto så snart kjøper har mottatt bekreftelse fra megler om at selger har stilt entreprenørgaranti etter bustadoppføringsloven (buofl) § 12.

Forskudd innbetalt til meglers klientkonto er selgers penger og under selgers råderett fra det tidspunkt selger har stilt garanti etter buofl § 47. Også avkastning av pengene er selgers fra det tidspunkt selger har oppfylt vilkårene for å motta forskudd.

Dersom kjøper ikke har signert kjøpekontrakt eller innbetalt forskudd innen 30 dager etter aksept av bud, og dette ikke skyldes forhold på selgers side, er kjøper innforstått med at dette utgjør et vesentlig

mislighold av kjøpers kontraktsforpliktelser. Dette vil gi selger rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Innbetalingen av 10 % skal være i form av ubundet egenkapital. Det vil si at det ikke skal etableres pant i boligen (eller i eiendommen hvor boligen inngår) som sikkerhet for kjøpers finansiering av håndpenger.

Omkostninger

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:

Ved kjøp av boligsom ikke er tatt i bruk, beregnes 2,5 % dokumentavgift kun av andel tomteverdi.

Dokumentavgift 2,5 % av andel tomteverdi, p.t anslått til NOK 780,- pr. kvm BRA for boligen.

Tinglysingsgebyr for skjøte kr. 545,-

Tinglysingsgebyr pr. panterettsdokument kr. 545,-

Andelskapital kr. 5 000,-

Startkapital til sameiet, 2 * månedlige felleskostnader.

Dokumentavgift utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysingstidspunktet. Det tas forbehold om endring av satsene for offentlige gebyrer og avgifter i tiden frem til overskjøting.

En eventuell økning i offentlige tinglysings omkostninger må dekkes av kjøper.

Pris for administrasjonsgebyr for TV/bredbånd avhenger av valgt leverandør og vil komme i tillegg til ovennevnte omkostninger.

Oppgjør og eventuelt deloppgjør vil kun skje mot tinglyst skjøte eller mot garanti for tilsvarende beløp, jfr. bustadoppføringslova § 47.

Kommunal eiendomsskatt

Det er pr. 2025 ikke eiendomsskatt i Bærum Kommune.

Arealer definisjoner

Fra 1. januar 2024 trådte en ny arealstandard i kraft "Areal og Volumberegninger for bygninger" som ble publisert av Norsk Standard 26.10.23. De nye arealbegrepene oppgis som ulike former for BRA, som forklart under:

BRA-i

Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttete vegger.

BRA-e

Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.

TBA

Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

BRA

Boligens fulle areal eksklusive ytterveggene, altså summen av BRA-i og BRA-e.

Salgstegning for den enkelte leilighet er tilgjengelig i boligvelger og i prospekt. Kontraktstegning vil bli oversendt kjøper etter at prosjektet er ferdig detaljprosjektet.

De oppgitte arealer er å betrakte som cirka-arealer. Arealer er beregnet og avrundet etter NS3940:2023, og alle arealer følger normal avrundingsregel og avrundes til nærmeste hele kvm.

Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn det oppgitte areal.

TBA er beregnet og avrundet etter NS3940:2023, og arealet følger normal avrundingsregel og avrundes til nærmeste hele kvm.

Bustadoppføringslova / garantier

Selger er etter Bustadoppføringslova § 12 pliktig til å stille garanti på 3 % av kjøpesummen i byggetiden og 5 % av kjøpesummen i 5 år etter overlevering.

Til det er dokumentert at det foreligger garanti i samsvar med paragrafen her, har forbrukeren rett til å holde tilbake alt vederlag.

Overføring av innbetalt beløp til selger er avhengig av selgers garantistillelse i.h.t. Bustadoppføringslova § 47.

Forbehold

1. Det tas forbehold om at igangsettingstillatelse er gitt innen 01.06.2026
2. Det tas forbehold om at det innen 01.06.2026 er solgt boliger (leiligheter og rekkehus) som i samlet verdi, for prosjektet utgjør kr. 280.000.000,-.
3. Det tas forbehold om at styrende organer hos Selger godkjenner og beslutter byggestart innen 01.06.2026

Øvrige forbehold

Inntil Løkeberggrenda er ferdig utbygget, er sameiet og borettslaget forpliktet til å yte nødvendig medvirkning slik at utbygger kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbygger sine planer, slik de er redegjort for hos kommunen, i salgsprospektet og øvrige dokumenter og med de endringer som eventuelt blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la utbygger vederlagsfritt benytte deler av sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg mm. Denne plikten omfatter også medvirkning til deling/grensejustering og reseksjonering.

Alle opplysningene i salgsmaterialet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessig og nødvendig, uten å redusere den generelle standard. Kjøper aksepterer, uten prisjustering, at utbygger har rett til å foreta slike endringer.

Det tas forbehold om skrivefeil/ trykkfeil i prospekt og leveransebeskrivelse. 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 illustrasjoner som blir benyttet i markedsføring av prosjektet er kun ment å være av illustrativ karakter og avvik kan forekomme. Disse kan vise elementer og tilvalg som ikke er en del av standardleveransen. Dette gjelder også viste fasader, utomhusarealer og innredning i visningslokalet. Det gjøres oppmerksom på at utsikt og solforhold som er vist, ikke er gjeldende for alle boligene. Salgstegninger i prospekt er illustrasjoner og omfatter ikke tilgjengelighetskrav.

Arealer er beregnet på grunnlag av tegninger på salgstidspunktet. Det tas forbehold om mindre arealavvik som skyldes nødvendige justeringer av konstruksjoner, sjakter o.l., uten å redusere

boligens funksjonalitet. Salgstegninger bør ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning eller møbler.

Det tas forbehold om synlige rør/kanalføringer. Det tas også forbehold om plassering og størrelse på sjakter, tekniske skap, nedforinger og innkassinger. I forbindelse med elektro/ tv-data/sanitær/ ventilasjon, kan det komme inspeksjonsluker.

Ved flikkarbeider /utbedringer vil malte overflater bli utbedret med flikkmaling og ikke maling av hele flater.

Det tas forbehold om endelig utforming på innredning av kjøkken og bad. Møbler som vist på tegninger er kun å anse som illustrasjoner, og inngår ikke i leveransen.

Det gjøres oppmerksom på at ferdigstillelsesgrad av utomhusarealer ved overlevering vil kunne avvike fra beskrivelser gitt i salgsmateriell. Det tas forbehold om offentlige pålegg som ikke er kjent på salgstidspunktet som kan medføre endringer.

Det tas forbehold om å endre organisering av prosjektet dersom dette viser seg hensiktsmessig, eventuelt som følge av krav fra plan- og bygningsetaten. I så tilfelle plikter kjøper å medvirke til alle vedtak om endring i eierseksjonssameier. Det vil si reseksjonering av eierseksjoner, samt gi de underskrifter som måtte være nødvendig for gjennomføring av byggetrinnene f.eks i forhold til Statens Kartverk og bygningsmyndigheter.

Følgende dokumenter er en del av denne salgsoppgaven:

- Kjøpekontrakt
- Leveransebeskrivelse
- Plantegning av boligen
- Reguleringsplan og -bestemmelser
- Foreløpig sameievedtekter sameiet og borettslaget
- Budsjett for sameiet og borettslaget
- Foreløpig utomhusplan
- Grunnbokskrift
- Rammetillatelse
- Organisering garasjeplass

Energiattest

Før overtakelse vil det bli utstedt energiattest for den enkelte bolig. Boligens energibehov er dimensjonert iht. TEK17. Energimerkingen er beregnet til å ligge i minimum kategori B, dagens nivå. Det tas forbehold for at avvik fra dette vil forekomme, dette spesielt for boliger med mye vindusflate.

Formuesverdi

Formuesverdien er ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av skatteetaten som tar hensyn til om boligen er en primærbolig (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller sekundærbolig (alle andre boliger man måtte eie). Formuesverdien for primærboliger vil i 2025 utgjøre 25 % av den beregnede eller dokumentert markedsverdi opp til kr. 10 millioner, og deretter 70 % av det oversigende. For sekundærboliger vil formuesverdien 2025 utgjøre 100% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Se <https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og->

eiendeler/bolig-eiendomtomt/formuesverdi/boligverdikalkulator/ for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Utleie er ikke tillatt i borettslag uten samtykke fra styret. Se øvrige begrensninger i borettslagsloven kapittel 5 II.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt Lov om hvitvasking. Megler er pliktig å gjennomføre identitetskontroll av alle involverte parter. Dette innebærer at eiendomsmeglere har plikt til melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

Eiendomsmegler

Røisland & Co Eiendomsmegling AS, org. 994 194 410
Dronning Eufemias gate 16
0191 Oslo

Eiendomsmeglers vederlag:

Vederlaget betales av Selger. Vederlaget er avtalt til kr. 36 000,-. I tillegg kommer oppgjørshonorar på kr 5.700,- pr. solgte enhet.

Ansvarlig og utførende eiendomsmegler:

Ansvarlig megler i forbindelse med salget er Eiendomsmegler Ingrid Anne Fossli. Hun vil i selve salget bli assistert av Eiendomsmegler Andreas Øvsthus, Eiendomsmegler Lars Bratseth, Eiendomsmegler Karoline Cecilie Michaelsen, Eiendomsmegler Renate Rønninghaug Markussen

Oslo, 09.04.2025

Løkeberg grenda

Høvik

Nøkkeltall 02.04.2025

Lnr.	Antall rom	BRA-i	BRA	Balkong/Terrasse	Omkostninger	Felleskostnader
A1	6	141	146	63	99 140	3 129
A2	6	141	146	62	99 140	3 129
A3	6	141	146	63	99 140	3 129
A4	6	141	146	63	99 140	3 129
A5	6	141	150	62	99 140	3 129
B1	6	136	141	23	95 840	3 034
B2	6	136	141	22	95 840	3 034
B3	6	136	142	22	95 840	3 034
B4	6	136	141	22	95 840	3 034
B5	6	140	145	59	98 490	3 110
B6	6	140	145	58	98 490	3 110
D1	6	136	141	24	95 840	3 034
D2	6	136	141	24	95 840	3 034
D3	6	136	141	25	95 840	3 034
E1	6	120	125	38	85 290	2 730
E2	6	120	125	38	85 290	2 730
E3	6	120	125	38	85 290	2 730
F1	6	120	125	38	85 290	2 730
F2	6	120	125	38	85 290	2 730
F3	6	120	125	38	85 290	2 730
F4	6	120	125	38	85 290	2 730
G1	6	120	125	35	85 290	2 730
G2	6	120	125	34	85 290	2 730
G3	6	120	125	36	85 290	2 730
H1	6	118	123	36	83 960	2 692
H2	6	118	123	36	83 960	2 692
H3	6	118	123	35	83 960	2 692
H4	6	118	123	33	83 960	2 692

Betaling:

10 % av kjøpesum, innbetales til meglers klientkonto senest 1 uke etter varsel om forbehold frafalt. Alle innbetalinger forutsetter at selger har stilt tilfredsstillende garanti iht. av buofl. § 12. Der kjøper er å anse som profesjonell (selskap) iht. Bustadoppføringslova betales forskudd på 20%. Kontantinnbetaling må være fri egenkapital. Påløpte renter tilfaller kjøper frem til hjemmel er tinglyst på kjøper, med mindre selger får disposisjonsretten over beløpet som følge av at det stilles garanti i medhold av buofl. § 47. Eventuelle tilleggsbestillinger/endringer betales etter nærmere avtale med selger. Resterende del av kjøpesummen betales innen kl. 16.00, 3 dager før overtakelse.

Omkostninger

I tillegg til kjøpesummen betaler kjøper omkostninger som dokumentavgift og tinglysing av hjemmelsdokument. Ved kjøp av rekkehus som ikke er tatt i bruk, beregnes 2,5 % dokumentavgift kun av andel tomteverdi.

Dokumentavgiften av tomteverdi utgjør ca. kr. 660 pr. kvm. BRA. For tinglysing av hjemmelsdokument betaler kjøper tinglysningsgebyr med kr 545.-. For pantedokumenter som kjøper skal tinglyse på andelen i forbindelse med lån, påløper kr 545.- i omkostninger pr. pantedokument. Ved kjøp av parkeringsplass kan det påløpe dokumentavgift 2,5% av kjøpesum. Det tas forbehold om endringer på størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlig myndighet.

Felleskostnader:

Kjøper plikter å betale sin andel av fellesutgiftene for borettslaget fra overtakelse. Budsjett over fellesutgiftene stadfestes av borettslaget på ekstraordinær generalforsamling forut for overtakelse. Felleskostnader dekker bl.a. kommunale avgifter, vaktmester/renhold, internett/TV, honorar til styret, forretningsførsel, bygningsforsikring (ikke innbo), fellesstrøm, vedlikeholdsfond og lignende, basert på et foreløpig budsjett utarbeidet av forretningsfører. Egen avregning og faktura tilkommer hver andel for sitt forbruk av fjernvarme. Dette faktureres direkte fra leverandør Smartly og er ikke en del av fellesutgiftene. Se utkast til budsjett for borettslaget inntatt som vedlegg.

Parkering:

Det medfølger 1 stk parkeringsplass til hvert rekkehus. Det er mulighet for kjøp av ytterligere parkeringsplass i garasjeanlegget under leilighetsbyggene. Parkeringsplasser selges separat for kr. 575.000,- per plass. Ved kjøp av parkeringsplass tilkommer det felleskostnader på kr. 300,- per plass per måned. Selger disponerer til enhver tid usolgte plasser.

Datert 02.04.2025

Vedtekter

for

Løkeberggrenda BRL

Org. nr. Org.nummer

Vedtatt i stiftelsesmøte den xx.xx.202x.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Løkeberggrenda BRL er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

1-3 Borettslagets eiendom

Borettslaget eier 28 boligseksjoner i Løkeberggrenda Boligsameie, gnr. 8, bnr. 50, snr. 59 - 86, i Bærum kommune.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter vedtektene eller borettslagsloven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende etter vedtektene eller borettslagsloven til borettslaget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten borettslaget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i vedtektene eller borettslagsloven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,

3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 20 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

(1) Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borettslag og overlating av bruk

4-1 Borettslaget og enerett til bruk

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antennar, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til eller areal som andelseier har enerett til bruk av i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-

/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap representerer borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for og gjennomføring av generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

(3) Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra andelseierne har blitt informert om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom generalforsamlingen ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.

ooOoo

V E D T E K T E R

for

Løkeberggrenda Boligsameie

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Løkeberggrenda Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringssøknad tinglyst xx.xx.202x.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av:

- 86 boligseksjoner (heretter bolig eller boligseksjonene),
- 1 næringsseksjon for parkering nr. 87 (heretter parkeringsseksjonen),
- 1 næringsseksjon for overskuddsbod (heretter bodseksjonen),

i eiendommen gnr. 8, bnr. 50 i Bærum kommune.

Boligseksjonene består av 58 leiligheter, snr. 1-58 (heretter leiligheter) og 28 rekkehus, snr. 59-86 (heretter rekkehus). Parkeringsseksjonen, duplexseksjonene og MC/lastesykkelseksjonene er heretter også i fellesskap om talt som parkeringsseksjonene.

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

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA. For næringsseksjonene og bodseksjonene er det fastsatt en vektet sameiebrøk basert på innbyrdes verdi.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

UTKAST

(3) Krav i vedtektene eller eierseksjonsloven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene. Det er fastsatt begrensninger i disposisjonsretten over sameieandel i parkeringsseksjonene og bodseksjonene, se pkt. 4.

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

Adkomst til kjeller er fellesareal og kan benyttes av alle seksjonseiere og beboere.

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

UTKAST

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor evt. tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (4) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

3-2 Enerett til bruk av fellesarealer

Det er avtalt enerett til bruk av deler av fellesarealet for enkelte seksjoner.

Arealene består av markterrasser og hageparseller for seksjoner i 1. etasje. Arealene og hvilke seksjoner som har enerett til bruk er nærmere angitt i en bruks- og vedlikeholdsplan vedlagt disse vedtektene, se vedlegg 1.

Hver boligseksjon har enerett til bruk av en bod i kjeller. Hvilken bod den enkelte seksjonseier disponerer følger av en liste med bodfordeling vedlagt disse vedtekter, se vedlegg 2. Styret eller forretningsfører kan revidere listen uten behandling i årsmøtet.

3-3 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser, gjesteplasser og boder

4-1 Parkeringsplasser

4-1-1 Organisering

Sameiets 85 ordinære parkeringsplasser er seksjonert i en egen næringsseksjon nr. 87. Det er 9 gjesteplasser seksjonert som fellesareal.

4-1-2 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplasser eies av seksjonseiere som har ervervet dette og ligger i ett eget tingsrettslig sameie mellom eierne. En parkeringsplass (ideell eierandel) kan kun eies eller leies av seksjonseiere i eierseksjonssameiet. Dersom en ideell andel i parkeringsseksjonen ikke følger boligseksjonen ved salg eller utleie, kan den kun selges eller leies ut til andre seksjonseiere i eierseksjonssameiet.

Rettigheter og plikter fremgår av parkeringsseksjonenes vedtekter, se vedlegg 3.

4-1-3 Kostnadsfordeling

Parkeringsseksjonene bærer sine særkostnader og sin andel av seksjonssameiets felleskostnader, jf. 6-1 (4).

4-1-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler. Installasjon må være kompatibel med eksisterende system for lastfordeling og måling.

4-1-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass)

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

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

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

4-1-6 Administrasjon

Styret i Løkeberggrenda boligsameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av garasjesameiene, med mindre garasjesameiene velger eget styre og fatter vedtak om å forestå drift, vedlikehold og administrasjon i egen regi.

4-1-7 Gjesteparkering

Sameiet disponerer 11 innvendige gjesteplasser som er til felles bruk for alle seksjonseiere. Styret eller årsmøtet fastsetter retningslinjer for bruk.

4-2 Boder

4-2-1 Organisering

Hver boligseksjon har enerett til bruk av en bod i kjeller seksjonert som fellesareal. I tillegg er det 1 bodseksjon i sameiet.

4-2-2 Rettslig disposisjonsrett

Bodseksjonen kan kun eies eller leies av seksjonseiere i eierseksjonssameiet. Dersom en bodseksjon ikke følger boligseksjonen ved salg eller utleie, kan den kun selges eller leies ut til andre seksjonseiere i eierseksjonssameiet.

4-1-3 Kostnadsfordeling

Bodseksjonen bærer sin særkostnad og sin andel av eierseksjonssameiets felleskostnader, jf. 6-1 (4).

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

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

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

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

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

UTKAST

- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

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

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer og gulvvarme. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, rør eller ledninger samt rør for gulvvarme som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
- (5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, fellesinntekter, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

Kostnader skal så langt som mulig henføres til leilighetene (snr. 1-43) eller til rekkehusene (snr. 44-71). Dette gjelder alle kostnader forbundet med drift, vedlikehold og utskiftning av eksempelvis

UTKAST

bærende konstruksjoner, fasader, tak, gang og trappeløp og tekniske anlegg som bare betjener leilighetene eller rekkehusene, eller areal og deler av bygningsmasse som bare betjener leilighetene eller rekkehusene.

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

Følgende kostnader skal fordeles med en lik andel pr. boligseksjon:

- Administrasjonskostnader som forretningsførsel, revisjon, styrehonorar og kontorkostnader,
- Utvendig fellesareal som adkomstveier, grønt/oppholdsareal, lekeplasser,
- Innvendige fellesareal og installasjoner til felles bruk for leilighetene og rekkehusene,
- Renovasjon,
- Kollektivt bredbånd og tv,

Kostnader til varmt tappevann fordeles etter individuelt målt forbruk. Rekkehus A, B og D er ikke tilknyttet fellesanlegg for varmt tappevann og har separate beredere.

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

(4) Kostnadene forbundet med parkeringsarealet i garasjeanlegget (med medfølgende kjøre- og adkomstareal og tekniske anlegg tilknyttet parkeringsarealet) som parkeringsseksjonene og sameiet disponerer skal fordeles med en lik andel pr. parkeringsplass.

Parkingsseksjonene skal dekke sin andel av kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av seksjonene samt alt kjøre- og adkomstareal, porter, dører og tekniske anlegg mv. som kan tilknyttes parkeringsarealet som blant annet:

- Garasjeportanlegget og dets styring.
- Manøvreringsareal i garasjekjeller.
- Strøm til lys, ventilasjon, snøsmelteanlegg og lignende i forbindelse med garasjekjeller.
- Vaktmestertjenester/reinhold av seksjonen.
- Serviceavtaler for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.
- Nødvendige forsikringer.

Dersom kostnader forbundet med energi mv. ikke klart kan atskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk.

Parkingsseksjonene skal dekke alle særskilte kostnader forbundet med at sameiet har påtatt seg administrasjonen av drift, vedlikehold, regnskapsførsel og innkreving, jf. pkt. 11.

Bodseksjonen skal dekke sin andel av kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av seksjonen, samt en forholdsmessig andel av strøm, energi, forsikring og andre kostnader som direkte kan tilknyttes seksjonen.

Teller i sameiebrøken til parkingsseksjonene og bodseksjonen skal ikke medregnes og trekkes fra nevner når felleskostnader som fordeles etter brøk beregnes.

UTKAST

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. **8. Styret og dets vedtak**

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to eller 4 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer. Styret bør bestå av representanter fra både leiligheter og rekkehus.

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

UTKAST

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

UTKAST

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

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for og gjennomføring av 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.

(3) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

UTKAST

(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 sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

(1) I årsmøte har hver boligseksjon en stemme. Parkeringsseksjonene og bodseksjonen har ikke stemmerett.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

Saker som kun angår leilighetene eller fellesarealer som leilighetene har enerett til å bruke og/eller har vedlikeholdsansvaret for, avgjøres av leilighetene alene. Flertallet regnes etter antall seksjoner, slik at hver av leilighetene har en stemme.

Saker som kun angår rekkehusene eller fellesarealer som rekkehusene har enerett til å bruke og/eller har vedlikeholdsansvaret for, avgjøres av rekkehusene alene. Flertallet regnes etter antall seksjoner, slik at hver av rekkehusene har en stemme.

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

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

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal føres slik at kostnadene i størst mulig grad henføres til leilighetene eller til rekkehusene i egne regnskapsavdelinger. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

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

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

11 Garasjesameiet i Løkeberggrenda (parkeringsseksjonene)

(1) Parkeringskjeller består av 85 ordinære p-plasser med dertil hørende manøvreringsareal seksjonert som en næringsseksjon nr. 87. Sameier som har ervervet bruksrett til en ordinær parkeringsplass i parkeringskjeller, har én ideell eierandel som utgjør 1/86 av seksjonsnummer 87.

(2) Garasjen kan bare nyttes i samsvar med tiltenkt formål og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av plassen/e må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet, unntatt bilpoolordningen som angitt i pkt. 4-6 i eller fra garasjeseksjonen. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i garasjen.

(3) Styret kan utarbeide ordensregler for garasjeseksjonen.

(4) For parkeringsseksjonen, Løkeberggrenda Garasjesameie, gjelder egne vedtekter / avtale mellom de ideelle eiere i denne. Styret i Løkeberggrenda Boligsameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for næringsseksjon nr. 87, med mindre Løkeberggrenda Garasjesameie velger sitt eget styre og fatter vedtak om å forestå drift, vedlikehold og administrasjon selv.

12 Diverse opplysninger

12-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

- j) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- k) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

12-2 Endringer i vedtektene

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

12-3 Generelle plikter

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

13 Utbygging av Løkeberggrenda – medvirkningsplikt

Inntil Løkeberggrenda er ferdig utbygget, er sameiet forpliktet til å yte nødvendig medvirkning slik at utbygger kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbygger sine planer, slik de er redegjort for hos kommunen, i salgsprospektet og øvrige dokumenter og med de endringer som eventuelt blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la utbygger vederlagsfritt benytte deler av sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg mm. Denne plikten omfatter også medvirkning til deling/grensejustering og reseksjonering.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Vedtektsbestemmelsen bortfaller uten behandling i årsmøtet når utomhusanlegg og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i prosjektet.

ooOoo



Tegnforklaring			
	Klatreplante		Renovasjonsstasjon
	Solitær busk		Støpt Benk
	Nytt tre		Stjernvegg
	Busk/frukttre		Pergola
	Eksisterende tre		Stålkant vegetasjon
	Hekk		Hovedinngang
	Gress		Nye koter linjer
	Plantekasse		Planegrens reguleringsplan kart
	Støtter		Eiendoms grense
	Regnbett		Støyskjerm
	Sand		Tattaksgrense
	Grus		Takkant felt
	Støpt beløp		
	Beløpingsstein/kantrinne		
	Tredekke		
	Beløpingsstein Asak arena		
	Asfalt		

Utomsplan\02_Arkitekt\2024-11\LBG_Rekkehus H - Plan 01.dwg



SKANSKA		Løkebergrenda	
UTOMHUSPLAN		Illustrasjonsplan	
15402		15402	
STENER SØRENSEN		LA01	
Rammeseknad		B	



I medhold av § 12-12 i plan- og bygningsloven av 27.06.2008 nr. 71 har Bærum kommunestyre i møte 4. april 2018 vedtatt disse bestemmelser.

Reguleringsplan for Kirkeveien 59- detaljregulering

Reguleringsbestemmelser
detaljregulering
PlanID: 2017013
Saksnummer: 15/143873
Dokument: 3978096

Planens hensikt

- § 1.1 Planen skal legge til rette for boliger med tilhørende parkeringsareal under bakken, med blokkbebyggelse mot Kirkeveien og konsentrert småhusbebyggelse mot tilgrensende frittliggende småhusbebyggelse.
- § 1.2 Planen skal sikre/ legge vekt på:
- ny bebyggelse med høy arkitektonisk kvalitet.
 - gode gang- / sykkel- / turveiforbindelser, med særlig vekt på forbindelsen til tilgrensende friområde/grønndrag og turvei.
 - God tilpasning til omgivelsene.

Fellesbestemmelser for hele planområdet

- § 2.1 Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning.
- Til rammesøknad skal det utarbeides miljøoppfølgingsplan som redegjør konkret for tiltakets løsninger med hensyn til miljøriktig energiforsyning, lavt energibehov, massehåndtering, redusert transportbehov, reduserte avfallsmengder, materialvalg, overvannshåndtering m.m.
- § 2.2 Overvann skal fordrøyes og infiltreres innenfor planområdet. Ved etablering av fordrøyningsmagasin må vannet fordrøyes før begrenset vannmengde (2-3 l/s) tillates overført til offentlig overvannsledning.
- § 2.3 Flomvoller skal etableres, og kjeller skal ligge høyere enn flomvoll kote c+33,0. Parkering skal ikke ligge under kotehøyde c+32,0.
- § 2.4 Til rammesøknad skal det utarbeides rammeplan for vann, avløp og overvann.
- § 2.5 Utomhusplanen skal utarbeides for feltene og godkjennes i rammetillatelsen. Utomhusplanen skal vise:
- Utforming og bruk av uteoppholdsarealer
 - Nytt og eksisterende terreng
 - Ny vegetasjon og eksisterende vegetasjon/ markdekke som skal bevares
 - Løsning for håndtering av overvann og flomveier
 - Renovasjonsløsning
 - Utforming av lekearealer
 - Interne veier med snumuligheter, og se veinormalen for Bærum kommune
 - Adkomst til parkeringsareal, jfr. § 6.3.
 - Alment tilgjengelig tursti gjennom området, jfr. § 3.10.
 - Plassering av terrengforstøtninger, murer, trapper etc.
 - Stigningsforhold, terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde
 - Materialbruk
 - Utforming og plassering av benker, belysning og skilt
 - Plantevalg
 - Plassering av tekniske installasjoner som trafo.

- Parkering for besøkende og sykkelparkering.
 - Utomhusplanen skal vise parkeringsmulighet for hjemmesykepleien eller andre kommunale biler
- § 2.6 Bruk, mindre endringer og tiltak innenfor rammen av tidligere reguleringsplan for området, planID 1998015, kan tillates inntil skole- og barnehagekapasitet er sikret jf. § 9.1

Bestemmelser til arealformål

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

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg, felt BK 1 til 3, felt B og felt FU

- § 3.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige $BRA = 8600 \text{ m}^2$. Overdekket sykkelparkering og renovasjonspunkt (jfr. § 6.4) og trappe-/ heishus til parkeringskjeller (jfr. § 6.3), samt parkeringskjeller og tilleggsareal under terreng (jfr. § 8.1) kommer i tillegg til maks. tillatt bruksareal.
- § 3.2 Det skal etableres 1,2 parkeringsplasser for bil i parkeringskjeller pr. 100 m^2 BRA. Alle parkeringsplassene skal tilrettelegges med eget ladepunkt for el-bil. Minst 10% av parkeringsplassene skal være for besøkende. Minimum 5% av parkeringsplassene skal være for forflytningshemmede.
- § 3.3 Det skal etableres 2 parkeringsplasser for sykkel i parkeringskjeller pr. 100 m^2 BRA. Sykkelparkering skal være tilpasset ulike typer sykler som lastesykkel og sykkelvogn. I tillegg skal det etableres minimum 1 sykkelparkeringsplass pr. 100 m^2 BRA på bakkeplan, hvorav 50% skal være under tak. Sykkelparkering skal plasseres i nærheten av boligenes inngang.
- § 3.4 Jorddybde skal være min. 30 cm og for planting av trær min. 80 cm.
- § 3.5 Bebyggelsen kan lokaliseres i områder med støynivå utenfor fasade opptil $L_{\text{den}} 65 \text{ dB}$ under forutsetning av at:
- Alle boenheter har en stille side (støynivå lik eller under $L_{\text{den}} 55 \text{ dB}$).
 - Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side.
 - Minimum 1 soverom skal ligge mot stille side.
- 19 boenheter mot Kirkeveien kan tillates med støynivå utenfor fasade på opptil $L_{\text{den}} 65 \text{ dB}$, under forutsetning av at det gjennomføres bygningsmessige tiltak slik at støynivået utenfor vindu blir $L_{\text{den}} 55 \text{ dB}$ eller mindre i minimum i 50% av antall rom til støyfølsom bruk og i minst 1 soverom.
- § 3.6 Materialbruk, bygningsvolumer, detaljer og farger skal avstemmes slik at utbyggingen danner et harmonisk hele, men med variasjon. Bygningene må ha minst like høy arkitektonisk kvalitet som vist i illustrasjon, Perspektiv-Kirkeveien-A3 doknr. 3583140. Utformingen skal bidra til å redusere høydevirkningen av bygningsvolumene.
- § 3.7 Bebyggelsens plassering og takutforming skal være i henhold til hovedgrepene i illustrasjonsplan, dokumentnr. 3884993.
- § 3.8 Uteområdene innenfor planområdet skal være felles for felt B og felt BK 1 til 3. Uteareal som inngår i minste uteoppholdsareal skal ha støynivå lik eller under $L_{\text{den}} 55 \text{ dB}$, jfr. §§3.9, 4.2 og 5.2.
- § 3.9 Minimum 80 % av det samlede uteoppholdsarealet skal være fellesareal og ligge på terreng, herav skal 25 m^2 per boenhet avsattes til lek. Minimum 50% av uteoppholdsarealet skal ha sollys minst 5 timer ved jevndøgn.
- § 3.10 Allment tilgjengelig tursti, som skaper forbindelse fra turvei mot øst til bussholdeplassen i Kirkeveien, skal sikres gjennom området, jfr. § 10.1.

Bolig – konsentrert småhusbebyggelse, felt BK 1 til 3

- § 4.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige $BRA = 3900 \text{ m}^2$
- § 4.2 For hver boenhet skal det være minimum 175 m^2 uteoppholdsareal.
- § 4.3 Ingen rekker tillates å bestå av flere enn fem enheter. Mellom rekkene skal det være passasje på min. fem meter som inngår i felles uteoppholdsareal. Takterrasser og balkonger for opphold skal vende bort fra naboeiendommer. Det tillates mindre balkonger mot nabo der hensikt er å trappe ned bebyggelsens høyde mot omgivelsene. Det tillates ikke takterrasser på bygninger vist uten takoppbygg i illustrasjonsplan, dokumentnr. 3884993.
- § 4.4 I felt BK 1 og 2 tillates trappehus til takterrasse i inntil 3 meter over maks. gesimshøyde. Oppbygg for trapp på takflate skal begrenses til 25 % av byggets øverste takflate pr. boenhet.

Bolig – Blokkbebyggelse, felt B

- § 5.1 Grad av utnytting skal ikke overskride $BRA = 5100 \text{ m}^2$.
- § 5.2 For hver 100 m^2 BRA boligareal skal det være minimum 50 m^2 uteoppholdsareal.
- § 5.3 Bebyggelsen skal deles i tre volumer, som skal trappes fra nord mot syd. Inntrukken toppetasje skal være i henhold til hovedgrepene i illustrasjonsplan, dokumentnr. 3884993. Toppetasjen på blokk A og B (de to blokkene lengst nord) jfr. illustrasjonsplan, skal være inntrukket minimum 2.5 meter mot Kirkeveien, og tillates å utbygges med maks. 80 % av planet under. Toppetasjen på blokk C (blokken lengst syd) skal være inntrukket mot syd-øst, med minimum 5 meter dybde og 9 meter lengde.
- § 5.4 20 % av leilighetene skal være under 50 m^2

Felles uteoppholdsareal, felt fU

- § 6.1 I utearealet skal det opparbeides areal til felles opphold, lek og gangveier med forbindelse til bussholdeplass, jfr. illustrasjonsplan.
- § 6.2 Gangvei skal være kjørbær for renovasjon, utrykningskjøretøy og flyttebiler.
- § 6.3 I utomhusanlegget tillates oppført felles atkomst til parkeringsareal med trapp og heis på inntil 30 m^2 BRA .
- § 6.4 I utomhusanlegget tillates etablert renovasjonspunkt med lett overdekning.

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

Annen veggrunn – grøntareal, felt oA

- § 7.1 Offentlig veggrunn. Området skal fylles opp til plant nivå med gang-og sykkelveg langs Kirkeveien.

Kjørevei – felt fK1 og fK2

- § 7.2 Felt fK1 er felles adkomst for planområdet og gbnr. 8/131. og gang-, sykkel- og turveiforbindelse for allmenheten.
- § 7.3 Innenfor felt fK2 tillates Inntil 5 besøksplasser for bil anlagt på terreng.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

- § 8.1 Innenfor bestemmelsesområdet kan etableres parkeringskjeller inkludert boder med maks. konstruksjonshøyde på k+37,0.

Rekkefølgebestemmelser

Før det kan søkes rammetillatelse

§ 9.1 Før det kan søkes rammetillatelse skal teknisk plan for fylling mot Kirkeveien være godkjent av Statens vegvesen.

Før rammetillatelse gis

§ 9.2 Tillatelse til boligbebyggelse innenfor planområdet kan ikke gis før tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet er sikret.

Før bebyggelse kan tas i bruk

§ 10.1 Allmen tilgjengelig turvei gjennom planområdet fra bussholdeplassen i Kirkeveien til turveien øst for planområdet skal være ferdigstilt, jfr. § 7.2.

§ 10.2 Tiltak i henhold til miljøoppfølgingsplanen skal være gjennomført.

§ 10.3 Felles lekearealer, felles uteoppholdsarealer og andre fellesarealer skal være ferdig opparbeidet.

Dokumenter som gis juridisk bindende virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Illustrasjonsplan, doknr. 3884993

Perspektiv-Kirkeveien-A3 doknr. 3583140



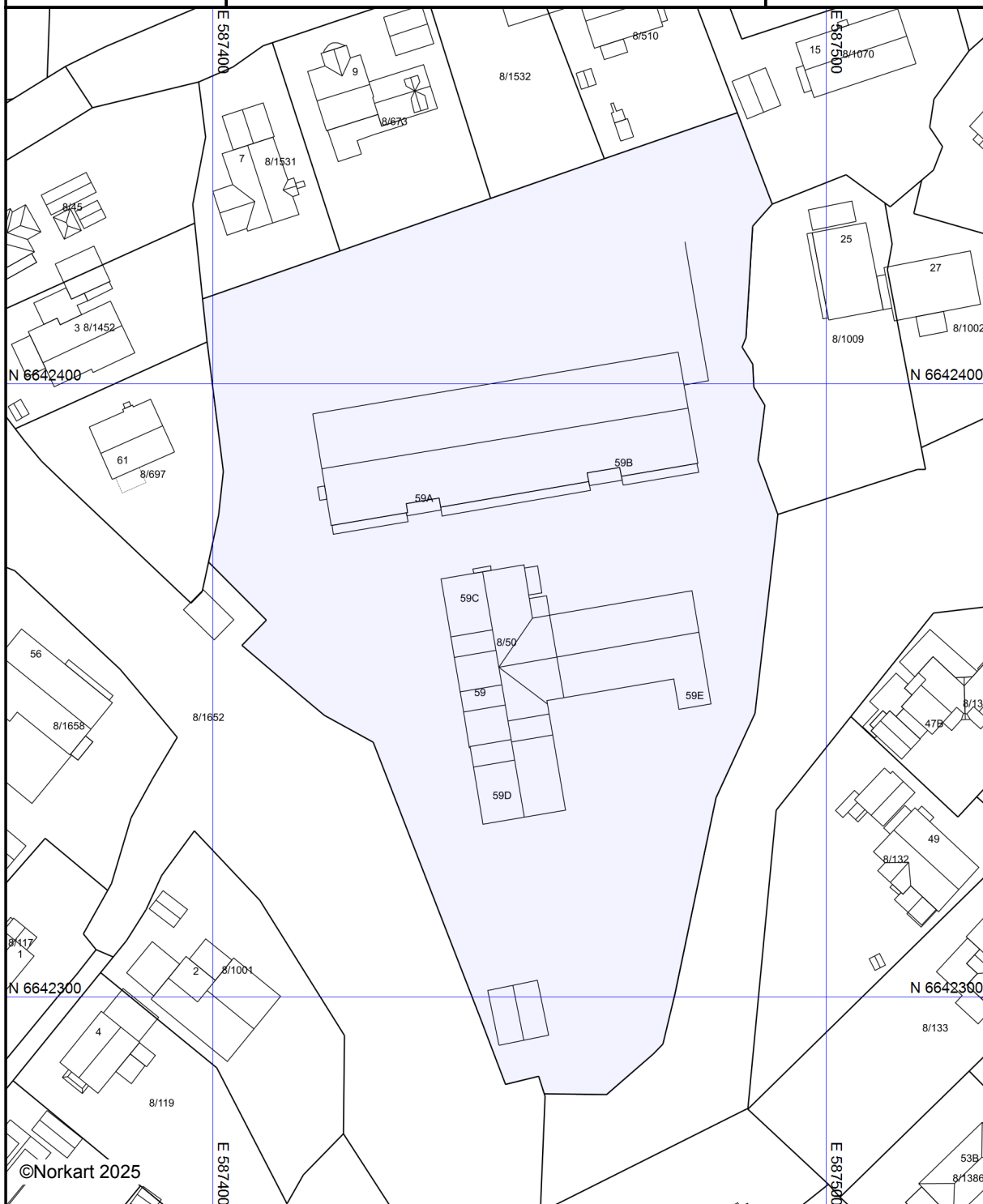
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 8/50
Adresse: Kirkeveien 59
Utskriftsdato: 10.03.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring



LPO ARKITEKTER AS
Kaja Mørk Korstvedt
Postboks 7033 Majorstuen
0306 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.:

22/5328 - 23/17238/AEI

Dato:

09.03.2023

Adresse - Tiltak: Kirkeveien 59 - 3 boligblokker - parkeringskjeller - utomhus
Gnr/Bnr: 8/50
Tiltakshaver: SKANSKA NORGE AS
Ansvarlig søker: LPO ARKITEKTER AS

RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven kap. 20

Søknad om boligblokk I, J og K, felles parkeringskjeller og utomhusanlegg, godkjennes med plassering og utforming som vist på situasjonsplan og tegninger, jf. vedlagte dokumentliste.

Høydeplasseringen fastsettes til:

kote + 33,0 for overkant gulv for garasjeanlegg

kote + 36,5 for overkant gulv 1. etasje blokk I

kote + 36,0 for overkant gulv 1. etasje blokk J

kote + 36,0 for overkant gulv 1. etasje blokk K

Koteangivelser er relatert til NN2000.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- 1) Redegjørelse for endelig utforming og materialbruk for fasadene må sendes inn sammen med søknad om igangsettingstillatelse. Prosjektet må vurdere om det også for rekkehusene i rekke A, B og D bør være fargebrudd for hver enhet, jf. bygningssjefens vurdering.**
- 2) Sokkeletasjen på blokk K må endres i tråd med bygningssjefens vurdering under «visuelle kvaliteter».**
- 3) Kobling av gangvei til kommunens gangveinett bør gjøres slakere og utformes slik at det blir større robusthet mot slitasje drift, jf. vedlagte uttalelse fra tjenestested PLNK.**
- 4) Dokumentasjon som viser valgt beplantning, belysning og møblering på lekeplasser og felles uteområder må sendes inn til aktuell igangsettingstillatelse.**
- 5) Det må sendes inn målsatte tegninger av trappehus til parkeringskjeller for godkjenning før det kan gis igangsettingstillatelse.**
- 6) Til første igangsettingstillatelse må det dokumenteres alternative analyser for brannkonsept.**

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Arnold Haukelands
Plass 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

- 7) Resultat av supplerende miljøtekniske grunnundersøkelser i anleggsfasen må rapporteres i henhold til gjeldende regelverk. Gjennomføringen av arbeid i grunnen må ivareta vilkår i vedtak om godkjent tiltaksplan, jf sak 22/15544.
- 8) Til igangsetting for grunnarbeid skal det foreligge ansvarserklæring for uavhengig kontroll av geoteknikk.
- 9) Brukstillatelse kan ikke gis før støyskjermingstiltak er ferdigstilt, jf sak 22/15360.
- 10) Allmenn tilgjengelig turvei gjennom planområdet fra bussholdeplassen i Kirkeveien til turveien øst for planområdet skal være ferdigstilt, før det kan gis brukstillatelse for nye boliger jfr. planbestemmelse § 7.2.
- 11) Tiltak i henhold til miljøoppfølgingsplanen skal være gjennomført før brukstillatelse.
- 12) Felles lekearealer, felles uteoppholdsarealer og andre fellesarealer skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse, jfr. planbestemmelse § 10.3

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før vilkår nr. 1 - 8 er oppfylt.

Ferdigattest eller brukstillatelse kan ikke gis før vilkår nr. 9 - 12 er oppfylt.

ANSVAR, KVALITETSSIKRING OG KONTROLL

Ansvarlige foretak fremgår av innsendte erklæringer om ansvarsrett og gjennomføringsplan versjon nr. 2.

Bygningsmyndighetene kan føre tilsyn med at tiltaket gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Ved arbeider som gjelder utvendige og innvendige sanitærinstallasjoner skal Standard abonnementsvilkår for vann og avløp - Administrative bestemmelser og Tekniske bestemmelser - følges. Rørleggeranmeldelse for privat ledningsanlegg må være sendt inn av ansvarlig utførende rørleggerforetak og behandlet av Vann- og avløpsenheten før arbeidet starter. Private ledningsanlegg skal dokumenteres iht. ledningsregistreringsforskriften.

IGANGSETTING AV TILTAKET

Før tiltaket settes i gang må det være søkt om og gitt igangsettingstillatelse. Igangsettingssøknaden skal normalt inneholde erklæringer om ansvarsrett, gjennomføringsplan og redegjørelse/ dokumentasjon på oppfyllelse av vilkår satt i rammetillatelsen og evt. rekkefølgebestemmelser i plan.

Dokumentasjon på avfallshåndtering vedlegges ikke søknaden, men oppbevares hos ansvarlig søker og skal være tilgjengelig ved tilsyn.

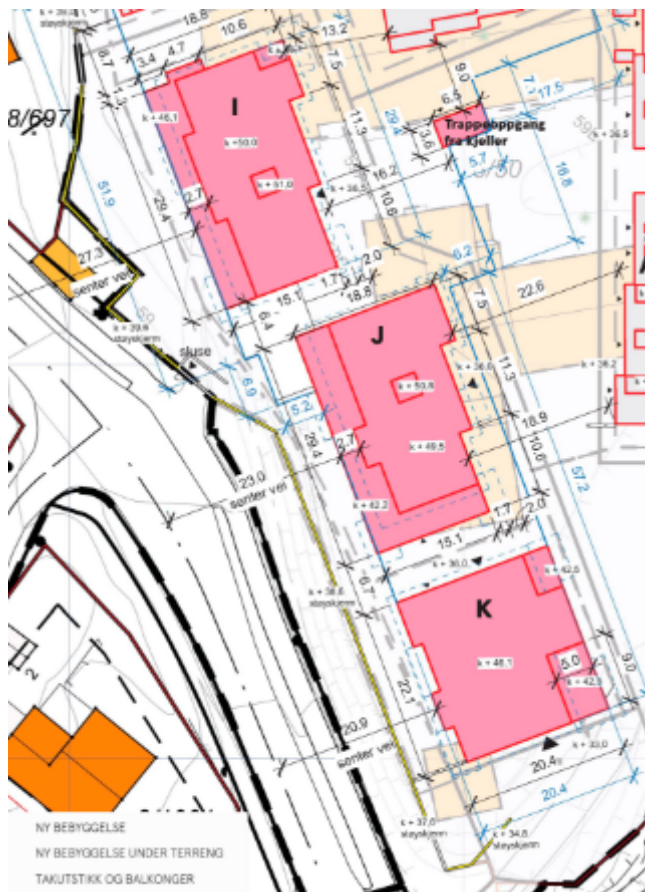
BESKRIVELSE OG VURDERING

Søknaden

Prosjektet består av 3 leilighetsbygg med til sammen 43 leiligheter, samt 28 rekkehus fordelt på 7 rekker. Videre et felles parkeringsanlegg for biler og sykler under terreng, samt støyskjerm mot Kirkeveien. Prosjektet planlegges gjennomført som ett byggetrinn.

Byggesøknad for tiltak innenfor planområdet er fordelt på følgende saker:

Sak nr	Tiltak	Antall boenheter
22/5328 (føringssak, denne)	Parkeringskjeller, boligblokk I, J og K, utomhus og teknisk infrastruktur	16 + 16 + 11
22/15361	Rekkehus A, B, D	5 + 6 + 3
22/15362	Rekkehus E, F, G, H	3 + 4 + 3 + 4
22/15360	Støyskjerm	
22/15359	Riving eksisterende bebyggelse	



Søkers beskrivelse av tiltaket:

«Leilighetsbyggene ligger langs Kirkeveien og er lokalisert vest på tomten. Blokkene står over en felles parkeringskjeller med innkjøring under blokk K i syd. Blokk I og J består av fire etasjer med leiligheter, mens blokk K består av tre etasjer med leiligheter. Sammen med rekkehusene danner blokkene et sentralt felles gårdsrom. Hovedinngang for blokk I og J vender mot gårdsrommet. Hovedinngang for blokk K er tilpasset terrengspranget og har dermed sin hovedinngang mot nord, i spranget mellom blokk J og K.

Fra parkeringskjelleren er det trapp- og heisforbindelse til hvert av leilighetsbyggene. Det finnes også et trappehus som gir adkomst til fellesareal på terreng. Kjelleren omfatter også bodareal, teknisk rom/ varmesentral og felles smørebod.

Utforming av uteoppholdsarealene legger til rette for opphold i det sentrale

gårdsrommet, mulighet for å gå en runde, samt krysse området fra bussholdeplass i vest til turvei i øst. Terreng heves slik at den nye bebyggelsen ikke ligger lavere enn kote +33. Bearbeiding av terreng og utforming er prosjektert slik at nye boliger skal plasseres med hensyn til eksisterende nabobebyggelse. Alle områder som fylles opp vil få ny vegetasjon eller revegeteres. Sykkelparkering ivaretas i kjeller, samt på terreng. Det legges også til rette for et par parkeringsplasser for hjemmesykepleien. Utforming av utomhus er prosjektert med hensyn til solstudier og støyberegning.

Utomhus er justert for å imøtekomme innspill fra kommunen. Renovasjonspunkt er flyttet fra rekkehusrekke A til område ved innkjøring ved garasje for å utnytte veiareal til snuareal for renovasjonsbil. Dette grepet gjør at det kan tilrettelegges for mer grønne overflater ved rekkehus A. Fall på terreng er tilpasset tomtegrense mot friareal. Støttemurer i nord på tomt er endret til torvmurer.»

Søkers redegjørelse for estetikk og uttrykk:

«Prosjektet har en god beliggenhet, sentralt i Kirkeveien, med tilgrensende grøntdrag og tursti mellom Sandvika og Bekkestua. Prosjektet består av leilighetsbygg og rekkehus som er organisert rundt et felles tun med lekeplass. De aller fleste leilighetene er 2- eller 3-sidig belyst som gir gode bokvaliteter. Alle leilighetene får private balkonger/uteplasser med sol og utsikt. Blokk I og J har et fotavtrykk som trappes inn mot syd for å gi lysinnslipp fra sør til østvendte leiligheter, og for å gi mer luft og areal på terreng til fellesområdene. Takterrasser i toppleiligheter får glassrekkverk med klart glass for å trappe ned bebyggelsen og høydevirkningen. Mot Kirkeveien er balkonger delvis inntrukne.

Ambisjonen i prosjektet er å lage arkitektur med kvaliteter og uttrykk som kan harmonisere med omgivelsene til tomten. Fasader og materialer er utformet for å tilpasse seg eksisterende omgivelser og for å bidra til variasjon og en nedskalering av volumene på tomten. Leilighetsbyggene har lyst, stående panel der hver etasjeskiller kles med et beslått bånd i en mørkere tone. Båndet mellom etasjene forsterker det horisontale i byggene og bidrar til å redusere høydevirkningen på disse volumene. Byggenes fasade er trukket inn i toppetasjen mot Kirkeveien og takformen rammes inn av et takutstikk for å redusere høydevirkningen av volumene.

Utomhus

Kjøreveier er planlagt opparbeidet i asfalt. I forbindelse med oppstillingsplasser for stigebil er det planlagt dekke av plass støpt betong og sittekanter i betong. Ved inngangspartier og fellesarealer er det tenkt dekke av granittheller eller betongbelegningsstein. Vannrenner er planlagt som betonghelle eller rennebunn av smågatestein. Vegetasjon på dekke etableres ved hjelp av metallkanter for å oppnå 40cm vekstjord dyp. Tunet opparbeides med et større sandbasseng, trær, busker og stauder.»

Sammen med komplettert søknadsmaterialet er det gitt nærmere beskrivelse av utforming:

«Farger

Rekkehusene er gitt ulike farger for å bryte opp volumene og forsterke egen identitet for hver boenhet. Fargeskiftet er gjort der det er forskyvninger mellom rekkehusene. I rekkene der det ligger to rekkehus i samme liv er inngangsdørene gitt ulik farge for å gi boligene et personlig preg. Alle vinduer og dører har samme farge for å knytte boenhetene sammen til et samlet anlegg. Prosjektet har utarbeidet en palett basert på perspektivet vist i rammesøknaden. Rekkehusene får 4 farger som det veksles mellom. Mørk grønn, lys grønn, oker og varm gul. Vinduer og dører får en rødsort tone. Trekledning er trukket ned til og med underetasjen i rekke A, B og D.

De samme fargene tas opp i blokkene, der blokk I og K blir lys grønn med mørkegrønne detaljer. Blokk I (Blokk J - bygningssjefens merknad) får en lys gultone med detaljer i en mørkere tone av samme farge. Eksponert sokkel i blokk K blir farget betong i en lys varmgrå, med rød undertone. Blokk J er gitt en lys farge for å gi et brudd i fasaden langs Kirkeveien slik at bygningene ikke gror inn i hverandre når sett langs Kirkeveien.»



I siste revisjon opplyser også søker:

«I tillegg er alle de små lufteterrassene i toppetasjene (rekkehus rekkehus A-D) gjort om til takflater med tekktak uten oppholdssoner. Fjerning av parapet/rekkverk på disse gjør bygningskroppene nettere og eksisterende naboer skjermes for innsyn.»

Plangrunnlag

I kommuneplan for Bærum kommune 2017-2035 er eiendommen avsatt til arealformål framtidig boligbebyggelse.

Eiendommen omfattes videre av planID 2017013; Kirkeveien 59 - detaljregulering, i kraft 04.04.2018, med bestemmelser;

Planens hensikt

- § 1.1 Planen skal legge til rette for boliger med tilhørende parkeringsareal under bakken, med blokkbebyggelse mot Kirkeveien og konsentrert småhusbebyggelse mot tilgrensende frittliggende småhusbebyggelse.
- § 1.2 Planen skal sikre/ legge vekt på:
 - ny bebyggelse med høy arkitektonisk kvalitet
 - gode gang- / sykkel- / turveiforbindelser, med særlig vekt på forbindelsen til tilgrensende friområde/grønndrag og turvei
 - God tilpasning til omgivelsene

Fellesbestemmelser for hele planområdet

- § 2.1 Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning. - Til rammesøknad skal det utarbeides miljøoppfølgingsplan som redegjør konkret for tiltakets løsninger med hensyn til miljøriktig energiforsyning, lavt energibehov, massehåndtering, redusert transportbehov, reduserte avfallsmengder, materialvalg, overvannshåndtering m.m.
- § 2.2 Overvann skal fordrøyes og infiltreres innenfor planområdet. Ved etablering av fordrøyningsmagasin må vannet fordrøyes før begrenset vannmengde (2-3 l/s) tillates overført til offentlig overvannsledning.
- § 2.3 Flomvoller skal etableres, og kjeller skal ligge høyere enn flomvoll kote c+33,0. Parkering skal ikke ligge under kotehøyde c+32,0.
- § 2.4 Til rammesøknad skal det utarbeides rammeplan for vann, avløp og overvann.
- § 2.5 Utomhusplanen skal utarbeides for feltene og godkjennes i rammetillatelsen.
- § 2.6 Bruk, mindre endringer og tiltak innenfor rammen av tidligere reguleringsplan for området, planID 1998015, kan tillates inntil skole- og barnehagekapasitet er sikret jf. § 9.1

Planene har gitt bestemmelser om bruksareal, MUA, parkering bygningsutforming og beplantning.

For blokkbebyggelse og utomhus gjelder særlig:

Bolig – Blokkbebyggelse, felt B

- § 5.1 Grad av utnytting skal ikke overskride BRA = 5100 m²
- § 5.2 For hver 100 m² BRA boligareal skal det være minimum 50 m² uteoppholdsareal.
- § 5.3 Bebyggelsen skal deles i tre volumer, som skal trappes fra nord mot syd. Inntrukken toppetasje skal være i henhold til hovedgrepene i illustrasjonsplan, dokumentnr. 3884993. Toppetasjen på blokk A og B (de to blokkene lengst nord) jfr. illustrasjonsplan, skal være inntrukket minimum 2.5 meter mot Kirkeveien, og tillates å utbygges med maks. 80 % av planet under. Toppetasjen på blokk C (blokken lengst syd) skal være inntrukket mot syd-øst, med minimum 5 meter dybde og 9 meter lengde.
- § 5.4 20 % av leilighetene skal være under 50 m²

Felles uteoppholdsareal, felt fU

- § 6.1 I utearealet skal det opparbeides areal til felles opphold, lek og gangveier med forbindelse til bussholdeplass, jfr. illustrasjonsplan.
- § 6.2 Gangvei skal være kjørbær for renovasjon, utrykningskjøretøy og flyttebiler.
- § 6.3 I utomhusanlegget tillates oppført felles atkomst til parkeringsareal med trapp og heis på inntil 30 m² BRA.
- § 6.4 I utomhusanlegget tillates etablert renovasjonspunkt med lett overdekning.

- § 8.1 Innenfor bestemmelsesområdet kan etableres parkeringskjeller inkludert boder med maks. konstruksjonshøyde på k+37,0.

Rekkefølgebestemmelser

Før det kan søkes rammetillatelse

§ 9.1 Før det kan søkes rammetillatelse skal teknisk plan for fylling mot Kirkeveien være godkjent av Statens vegvesen.

Før rammetillatelse gis

§ 9.2 Tillatelse til boligbebyggelse innenfor planområdet kan ikke gis før tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet er sikret.

Før bebyggelse kan tas i bruk

§ 10.1 Allmenn tilgjengelig turvei gjennom planområdet fra bussholdeplassen i Kirkeveien til turveien øst for planområdet skal være ferdigstilt, jfr. § 7.2.

§ 10.2 Tiltak i henhold til miljøoppfølgingsplanen skal være gjennomført.

§ 10.3 Felles lekearealer, felles uteoppholdsarealer og andre fellesarealer skal være ferdig opparbeidet.

Byggetomta

Eiendommen grenser til Kirkeveien og er støyutsatt.

Eiendommen har avkjørsel fra Kirkeveien via privat felles kjørevei fK1 og fK2.

Bebyggelsen kan tilknyttes offentlig VA-ledninger fra egen grunn.

Uttalelser

Tjenestested vann og avløp påpeker blant annet i sin uttalelse:

Erklæringer må være tinglyst før IG.

VA-planer med nye brannkummer for tiltaket er avklart med VA til rammesøknad.

..

Tiltaket kan tilknyttes offentlige vann- og avløpsledninger iht. godkjente VA planer til Rammesøknad.

..

Uttalelsen viser også til kommunens veileder for overvannshåndtering og påpeker at tekniske planer for eventuelt fordrøyningsmagasin skal fremlegges for orientering før tiltak iverksettes.

Uttalelsen vedlegges i sin helhet.

Barnehagekontoret

Barnehagekontoret har ingen innvendinger mot rammesøknad gjeldende Kirkeveien 59.

Barnehagebehovsanalysen 2022-2041, som er ute til høring, viser at opptaksområdet Haslum har god kapasitet.

Grunnskoleavdelingen

Grunnskoleavdelingen har ingen innvendinger i forhold til skolekapasitet for denne utbyggingen.

Tjenestested vei og trafikk

Gang- og sykkelveien er regulert kommunal gang- og sykkelvei.

Vei og trafikk har følgende kommentarer til saken:

- *Avkjørsel bør heller opparbeides som et kryss iht. Håndbok V122 Sykkelhåndbok.*
 - *Gang/sykkelveien bør trekkes 5,0 m tilbake i kryssområdet (se bilde).*
- *Situasjonsplan bør vise friskt.*

Dersom kommunal veigrunn blir berørt må ansvarlig entreprenør søke

gravetillatelse/arbeidstillatelse. Eventuelle krav om istandsetting vil komme via tillatelsen.

Vannmiljø og forurensning:

Vannforskriften (Forskrift om rammer for vannforvaltningen)

Tilstanden i overflatevann skal beskyttes mot forringelse, forbedres og gjenopprettes med sikte på at vannforekomstene skal ha minst god økologisk og god kjemisk tilstand, jf. § 4.

For å ivareta bestemmelsen ovenfor bør utslipp fra planområdet til vannforekomst beregnes. Kvaliteten på overvann fra planområdet må ikke føre til forringelse av vannforekomsten.

Folkehelsekontoret

Det er ønskelig at vi får oversendt støymelding når arbeidet skal starte opp. Det er ønskelig at denne oversendes tre uker før oppstart av arbeid, og at den beskriver tiltak i tråd med T-1442 og eventuelt annet supplerende lovverk.

Tjenestested Park, Landbruk natur og kulturvern v/Park har til den første versjon av utomhusplanen påpekt:

- 1. Regulert grønnstruktur forbi tomte forvaltes av avdeling Park, landbruk, natur og kulturvern (PLNK). PLNK har merknader i kraft av å representere Bærum kommune som nabo. Vi tillater ikke flomvoll på eller tiltaksgrense ut i kommunens eiendom. Vi er selv i ferd med å sette i gang et prosjekt med tiltak på turveien og lekeplassen, som avhenger av løsningene som velges for terrengforming av boligprosjektet mot kommunens eiendom.*
- 2. PLNK mener at hensiktsbestemmelsen så langt ikke innfris når det gjelder tilpasning til omgivelsene og vektlegging av turvei gjennom området.*
- 3. Vi ber om at det leveres mer detaljert utomhusplan slik at utomhusplanen blir mer lesbar og gjennomarbeidet. Vi ber også om at det leveres flere snitt som analyserer overgangene til omgivelsene i sør og øst.*
- 4. Overvannshåndtering bør klargjøres særskilt i en egen overvannsplan.*
- 5. Vi mener at prosjektet rommer for lite vegetasjon sammenlignet med opprinnelig illustrasjonsplan.*

Det ble avholdt et møte med søker og tiltakshaver 11.11.2022. Revidert teknisk utomhusplan innsendt til møtet viste at tiltak nå var begrenset til tiltakseiendommen. Kommunens parkavdeling opplyste i møtet at de ønsker kjørbare atkomst til turvei/lekeplass via den nye turveitraseen. De opplyste også at planlagt oppdatering av det offentlige arealet (turvei og lekeplass) ikke har kommet langt nok til at kommunen kan dele informasjon om endelig utforming slik utbygger har bedt om.

Til siste revisjon av teknisk utomhusplan uttaler tjenestestedet:

Koblingen til turveien sør for rekkehusene «A» er foreslått med en stigning på 1:6,7. Dette er så bratt at det blir utfordringer med driften (kjørbarhet, stabilitet av grusdekke mm.) og begrenset tilgjengelighet for brukerne. Det bør sørges for en slakere turveikobling mellom de to terrengnivåene, selv om dette innebærer at regnbedet må flyttes på. Det er også tegnet krappe svinger i koblingen, da blir terrenget trolig fort slitt vekk hvis det er en del folk som bruker veien og om det skal kjøres. Vi anbefaler en utforming som gir mer robusthet mot slitasje.

Nabovarsling/merknader

Fra søkers redegjørelse:

Det har kommet merknader fra følgende naboer:

01.07.2022 – Løkebergveien 25 – Anita Cecilie Buzzi og Terje Reinertsen

03.07.2022 – Løkebergveien 27 – Magne Kinn Backe

03.07.2022 – Løkebergveien 7 – Marit Heidi Villø

03.07.2022 – Løkebergveien 3 – Thomas Longva Lindland

04.07.2022 – Løkebergveien 9 – Morten Skaarnes

05.07.2022 – Ekeberglia 47B – Sara Helene Hagen og Terje Kvarme

Merknadene er oppsummert og kommentert av ansvarlig søker (kommentarer vist i kursiv);

Anita Cecilie Buzzi og Terje Reinertsen; Mener at Plan- og bygningslovens §29.2 og 29.4 ikke er tilstrekkelig hensyntatt mtp sol/lysforhold og innsyn, i hovedsak pga tiltakets plassering og høyde. Merknaden gjelder topografiske endringer og endring i sol- og skyggeforhold på egen eiendom. Merknaden gjelder spesielt rekkehus i rekke D.

Tiltakshaver viser til detaljreguleringen der makshøyder på bebyggelse og kotenivåer for tilbakeføring av opprinnelig terreng er vedtatt. Nytt terrengnivå er angitt i reguleringsplanen. Rekkehusene ligger innenfor byggegrensene i plankartet og høyder på rekkehusene er lavere enn reguleringen tillater. Solstudier vedlagt søknaden viser at eiendommen ikke vil bli vesentlig berørt på sommeren, men ved vårjevndøgn, da solen står lavt, vil eiendommen bli berørt om kvelden.

Magne Kinn Backe; Krever at det settes opp støyskjerm mot bebyggelse i Løkebergveien 25 og 27. Etterlyser fremdriftsplan for ulike faser av byggeprosjektet, spesielt tidspunkt for riving av eksisterende bygg og oppføring av ny bebyggelse.

Tiltakshaver viser til støyberegninger gjort i reguleringssaken og forprosjektet som viser at områder øst på tomten vil ha støynivå under 55dB ved oppføring av støyskjerm mot Kirkeveien. Blokkbebyggelsen vil i tillegg fungere som en buffer for trafikken langs Kirkeveien. Bebyggelse øst for leilighetstbygg I, J og K og nabobebyggelse har dermed ikke behov for ytterligere tiltak mot støy. Tiltakshaver ønsker å ha en god og tett dialog med naboer, og vil informere om nærmere fremdrift når denne er avklart. Målsetting for prosjektet er innflytting i nye boenheter sommeren 2025.

Marit Heidi Villø; Merknad gjelder plassering og høyde på tiltaket og påvirkning av solforhold. Bemerket at det er trist at eksisterende trær på utbyggers eiendom vil bli fjernet.

Tiltakshaver viser til vedtatt detaljregulering som setter rammene for plassering og høyder på bebyggelsen. Maks regulert gesims mot Løkebergveien 7 er $k + 50,5$. Rekkehus rekke G har høyde $k + 46,7$ på det høyeste. Toppetasjen på rekke G er trappet ned en etasje mot øst og vest for å slippe gjennom mer lys og sikt fra syd mot nord. Eksisterende vegetasjon langs eiendomsgrense i nord må fjernes for å kunne gjennomføre oppfylling av terreng tilbake til opprinnelig topografi. Det etableres nye grøntområder med trær og busker sentralt på eiendommen i felt fU.

Thomas Longva Lindland; Merknad gjelder plassering og høyde på tiltaket og påvirkning av solforhold. Ønsker at bebyggelsen reduseres med 1 etasje eller plasseres lavere i terrenget, eventuelt flyttes lengre vekk fra egen eiendom. Opplyser om at støyskjerm er søknadspliktig.

Tiltakshaver viser til vedtatt detaljregulering som setter rammene for plassering og høyder på bebyggelsen. Maks regulert gesims mot Løkebergveien 3 er $k + 50,5$. Rekkehus rekke G har høyde $k + 46,7$ på det høyeste. Toppetasjen på rekke G er trappet ned en etasje mot øst og vest for å slippe gjennom mer lys og sikt fra syd mot nord. Inntrukne takterrasser for opphold i plan 3 på rekke G er plassert mot øst. Dette grepet er gjort for å skjerme naboer i vest for innsyn på sine uteplasser. Disse var planlagt mot vest i illustrasjonsprosjektet til detaljreguleringen. Solstudier vedlagt søknaden viser at eiendommen ikke vil bli vesentlig berørt på sommeren, men ved vårjevndøgn, da solen står lavt, vil eiendommen bli berørt om morgenen. Støyskjermen er en del av det omsøkte tiltaket og plasseringen/høyde er vist i situasjonsplan og avstand er målsatt til boligen på eiendommen, med 11,9 meter.

Morten Skaarnes; Merknad gjelder plassering og høyde på tiltaket og påvirkning av solforhold. Krever at vegetasjon som fjernes reetableres for å hindre innsyn til- og fra ny bebyggelse.

Ønsker at det gjøres forebyggende arbeid og registreringer for å forhindre bevegelse i grunnen. Forventer at det gjøres tiltak for å hindre støv og støy i byggeperioden.

Tiltakshaver viser til vedtatt detaljregulering som setter rammene for plassering og høyder på bebyggelsen. Rekkehus E – F- og G mot Løkebergveien 9 er innenfor byggegrensen og høyder er innenfor regulering. Rekkehus rekke F er senket 1 meter fra illustrasjonsprosjektet til reguleringen og har inngangsplanet på k + 37. Stue mot nord i rekkehus E-F-G ligger 3 meter lavere enn bebyggelsen i Løkebergveien 9 så terrengspranget vil skjerme for innsyn fra disse. I plan 2 og 3 er soverom lagt mot nord. Inntrukne takterrasser i plan 3 vender mot syd for å hindre innsyn til nabobebyggelse. Tiltakshaver vil foreta registrering av nabobebyggelse før byggearbeidene starter, og disse vil følges opp i hele byggeperioden. Utbygger vil følge gjeldende retningslinjer for støy og anlegg i byggefasen.

Sara Helene Hagen og Terje Kvarme: Etterspør innvirkning på solforhold på egen eiendom og avstand til ny blokkbebyggelse, samt avstand fra blokkbebyggelse til turvei. Etterspør hvordan støv, støy og rivingsmasse vil påvirke dem.

Blokk K vil på det nærmeste ligge 42,5 meter fra Ekeberglia 47B. Minste avstand mellom blokk K og nærmeste kant av turvei er 10 meter. Solstudier vedlagt søknaden viser at eiendommen ikke vil bli berørt på sommeren, men ved vårjevndøgn, da solen står lavt, vil eiendommen bli berørt på kvelden. Tiltakshaver vil foreta registrering av nabobebyggelse før byggearbeidene starter, og disse vil følges opp i hele byggeperioden. Utbygger vil følge gjeldende retningslinjer for støy og anlegg i byggefasen.

Etter bygningssjefens vurdering redegjør søker i tilstrekkelig grad for at det ikke er forhold i det rammesøkte prosjektet som berører naboers interesser ut over det som har vært redegjort for ved behandling av reguleringsplanen.

Nabo Anita Cecilie Buzzi har også sendt merknader til søknad om dispensasjon for endret oppdeling av husrekkene B og D i sak, jf. 22/15361. Denne merknaden kommenteres sammen med dispensasjonssøknaden i den aktuelle byggesaken.

Bygningssjefens vurdering

Visuelle kvaliteter

Søknaden er komplettert med nye tegninger. Den tydeligste endringen er at både rekkehus og blokker har farger som, i større grad enn først omsøkt, bidrar til at prosjektet får en helhet og tydeligere identitet. Fargebruken gir også bebyggelsen variasjon og volumene deles tydeligere opp. Det er også positivt at trekledningen er trukket ned til og med underetasjen i rekke A, B og D. For rekkehusene A, B og D er to og to enheter vist med samme farge. Her er det heller ikke brudd i form av forskyvning mellom og det bør derfor vurderes om farge kan brukes for å skille enhetene tydeligere fra hverandre. Til igangsettingssøknad ber vi derfor prosjektet å vurdere om et fargebrudd kan være hensiktsmessig også her. Det må redegjøres kort for valgt løsning.

Blokkene er også vist med farger innenfor samme fargepalett som rekkehusene. Fargebruk i detaljeringen er beskrevet og vurderes som en positiv endring for blokkene. For blokk K er det beskrevet at sokkelen blir farget betong i en lys varmgrå, med rød undertone. Sokkeletasjen på blokk K er særlig eksponert ved innkjøring til området og parkeringskjelleren. Også fasade øst får en lang, lukket fasade som er særlig synlig i prosjektet og et sted mange vil gå langs hver dag. Vi mener derfor at denne sokkeletasjen bør gis en høyere kvalitet enn farget betong. Lys varmgrå tone kan også fremstå kjøl og kanskje lett for å bli skitten? Til søknad om igangsettingssøknad må derfor prosjektet vise et annet materialet for sokkeletasjen. Et alternativ kan være integrert beplantning i fasaden som mykgjør denne, som f.eks klatreplanter. Det må da tilrettelegges for dette i

utomhusplanen. Til søknad om igangsettingstillatelse må det redegjøres for valgt løsning.

Tiltaket innehar tilstrekkelig visuelle kvaliteter jf. plan- og bygningsloven § 29-2.

Utomhus

Det første utkastet til utomhusplan er revidert i samsvar med uttalelser fra PLNK, og all terrengbearbeiding mot turveien i øst er nå i sin helhet plassert innenfor tiltakseiendommen. Bygningssjefen forutsetter at det gjøres en ny vurdering av om tilkoblingen til turveien kan gjøres slakere for å skape bedre forhold for brukere og for vedlikehold.

Bygningssjefen mener at endring av terrengmurer mot nord til organiske blokker gir en forbedret løsning for utbyggingsområdet og omgivelsene.

Utomhusplanen og tilhørende redegjørelse synliggjør intensjon om god kvalitet på de felles utearealene, men er noe uklar om endelig materialvalg. Dokumentasjon som viser valgt beplantning, belysning og møblering på lekeplasser og felles uteområder må sendes inn til aktuell igangsettingstillatelse. Oppgang fra kjeller er vist på utomhusplan og i illustrasjon «fugleperspektiv» til rammesøknaden. Det må innsendes ordinære plan- og fasadetegninger for dette bygningsvolumet for godkjenning sammen med til første igangsettingssøknad.

Parkering

Parkeringskjeller har parkeringsplasser for bil for alle boligene i planområdet. I tillegg er det boder og sykkelparkering i kjeller. Det er også avsatt plass for sykkelparkering på terreng. Trappehus fra parkeringskjeller til terreng er målsatt, men det er ikke redegjort for materialbruk på dette bygningsvolumet. Tegninger forutsettes innsendt for godkjenning.

Brannprosjektering

I brannkonseptet fremgår at det er fravik fra preakseptert løsning for § 11-7 i TEK17. Til første igangsettingssøknad må det dokumenteres hvilken alternativ analyse som er utført, og det må være erklært ansvar for uavhengig kontroll av brannkonseptet.

Grunnforhold

Foretaket Skanska har erklært ansvar for prosjektering av geoteknikk tiltaksklasse 2. I sin rapport vedlagt rammesøknaden oppgir foretaket at oppfylling av tomta vil gi økt skråningsstabilitet, og at videre prosjektering vil ivareta sikkerhet mot grunnbrudd ved oppfylling på tomta og andre inngrep.

Støy

Støyskjerm mot Kirkeveien behandles i sak 22/15360. I søknaden er opplyst at det i samsvar med reguleringsbestemmelsene § 3.5 benyttes vinduer med støyreducerende tiltak i boligblokkene.

Teknisk infrastruktur

Overordnede planer for vann og avløp er godkjent til rammetillatelse.

For eiendommen opprettholdes dagens avkjøring til offentlig vei via privat vei. Det er redegjort for at det opprettes friskt som vist i planen. Vei og trafikk påpeker at det ville gitt økt sikkerhet hvis gangveiføring over privat atkomstvei ble flyttet lengre bort fra Kirkeveien.

Rekkefølgebestemmelser

Teknisk plan for fylling mot Kirkeveien og mot tilgrensende gang- sykkelvei er dokumentert godkjent av Statens Vegvesen og av Bærum kommune, vei og trafikk, jf. § 9.1.

Skole- og barnehagekapasitet er analysert sikret ved innflyttingstidspunkt for prosjektet, jf. § 9.2.

Naturmangfold

I kommunens kartbase er det ikke funnet registreringer av utvalgte naturtyper, prioriterte arter, rødlistearter eller "annen natur" på tomte hvor tiltaket søkes utført. På bakgrunn av dette vurderes kravet i naturmangfoldlovens (nml) § 8 for oppfylt, da saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap. Ytterligere vurdering etter nml §§ 9-12 er ikke nødvendig i dette tilfellet.

SAKSBEHANDLINGSTID

Det vises til tidsfrister i pbl § 21-7 og SAK10 § 7-2. Ved beregningen er den tiden søker hadde ansvar for eventuell komplettering av søknaden fratrasket.

Mottatt	Mangelfull	Fullstendig	Vedtak	Saksbehand- lingstid [uker]
6.7.2022	6.7.2022	3.2.2023	9.3.2023	4,9

GEBYR

Faktura for behandlingsgebyr **kr 1 587 300,-** ettersendes tiltakshaver og vil følge Bærum kommunes innfordringsrutiner. Betalingsfristen framgår av fakturaen. Gebyret er beregnet etter gjeldende regulativ for byggesaker i Bærum kommune, jf. vedlagte beregning.

Ved oppdelt igangsettingssøknad faktureres et tilleggsgebyr på 2M for den andre igangsettingstillatelsen og for hver igangsettingstillatelse etter denne.

Byggetiltak kan også medføre tilknytningsgebyr for vann og avløp, jf. vedlagte skriv «nyttige opplysninger».

KLAGERETT

Partene har rett til å påklage avgjørelsen, jf. vedlagte «Orientering om klagerett». Om klage på vedtaket innkommer og blir tatt til følge, kan dette føre til omgjøring av vedtaket. Eventuelle tiltak utført i mellomtiden må rettes tilsvarende. Ulemper og tap i den forbindelse er Bærum kommune uvedkommende.

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Åse Eiterstraum
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Vedlegg:

Dokumentliste
Generelle opplysninger

Kopi til:

Anita Cecilie Buzzi	Løkebergveien 25	1344	HASLUM
Magne Kinn Backe	Løkebergveien 27	1344	Haslum

Kopi til:

Marit Heidi Villø	Løkebergveien 7	1344	Haslum
Morten Skaarnes	Løkebergveien 9	1344	Haslum
Sara Helene Hagen	Ekeberglia 47b	1363	Høvik
SKANSKA NORGE AS	Postboks 1175 Oslo Sentrum	0107	OSLO
Terje Kvarme	Ekeberglia 47b	1363	Høvik
Terje Reinertsen	Løkebergveien 25	1344	Haslum
Thomas Longva Lindland	Løkebergveien 3	1344	Haslum

ArkivsakID: 22/5328

DOKUMENTLISTE

Dokumenter i byggesaker er tilgjengelig på Bærum kommunes internettsider;
www.baerum.kommune.no; postlister og innsyn; plan/byggesak. Søk på arkivsakID.

Tittel	Saksdokid
Vedlegg 01 - D-06 Situasjonsplan Blokk I J og K	6153566
Situasjonplan	6207635
Plan U1 Kjeller	6010577
Blokk I Plan 01	6207625
Blokk I Plan 02	6207626
Blokk I Plan 03	6207627
Blokk I Plan 04	6207628
Blokk I Takplan	6207629
Vedlegg 10 - A40 - 08 - Fasader - Blokk I	6153575
Blokk J Plan 01	6207630
Blokk J Plan 02	6207631
Blokk J Plan 03	6207632
Blokk J Plan 04	6207633
Blokk J Takplan	6207634
Vedlegg 11 - A40 - 09 - Fasader - Blokk J	6153576
Blokk K Plan 01	6207681
Blokk K Plan 02	6207682
Blokk K Plan 03	6207683
Blokk K Takplan	6207684
Vedlegg 12 - A40 - 10 - Fasader - Blokk K	6153577
Tverrsnitt A-A - Blokk I J og K	6207685
Langsnitt B-B - Blokk I J og K	6207686
Snitt A-D	6207687
Utomhus Illustrasjon	6207647
Utomhus teknisk	6207646
Vedlegg 36 - K59 LA92 Snitt Terengmur nord	6153609
Vedlegg 37 - K59 LA93 Snitt Murer Bygg D	6153615
Uttalelse Miljørettet Helsevern ved Folkehelsekontoret - Intern oversendelse - rammesøknad - Kirkeveien 59 - riving av eksisterende bebyggelse - 3 boligblokker - 7 rekkehus	6026396
Uttalelse vann og avløp - rammesøknad - Kirkeveien 59 - riving av eksisterende bebyggelse - 3 boligblokker - 7 rekkehus	6007469
Kirkeveien 59 - Va-Kart	6007670
Uttalelse barnehagekontoret - rammesøknad - Kirkeveien 59 - riving av eksisterende bebyggelse - 3 boligblokker - 7 rekkehus	6005126
Uttalelse fra Vei og trafikk - rammesøknad - Kirkeveien 59 - riving av eksisterende bebyggelse - 3 boligblokker - 7 rekkehus	6004451
Kryss- vei x gang-sykkelvei	6004470
Uttalelse MILO - rammesøknad - Kirkeveien 59 - riving av eksisterende bebyggelse - 3 boligblokker - 7 rekkehus	5997945
Uttalelse fra Grunnskoleavdelingen - rammesøknad - Kirkeveien 59 - riving av eksisterende bebyggelse - 3 boligblokker - 7 rekkehus	5987746
Uttalelse fra PLNK v Park - intern oversendelse utomhusplan - Kirkeveien	6233687

59 - boligblokk - rekkehus

GENERELLE OPPLYSNINGER

Vedtaksmyndighet er delegert fra Bærum kommunestyre til kommunedirektøren i vedtak av 17.6.2009.

Rammetillatelsen avklarer tiltakets rammer og viser hvilke vilkår som skal legges til grunn for den videre prosjekteringen.

All kontakt mellom kommunen og tiltakshaver skal skje gjennom ansvarlig søker.

Det er en betingelse at de forhold ved tiltaket som ikke framgår av søknaden følger bygningslovgivningen i den utstrekning dispensasjon ikke er uttrykkelig søkt om og gitt.

Tillatelsens varighet og gyldighet forøvrig

Arbeidet må være satt i gang innen 3 år regnet fra rammetillatelsen ellers bortfaller den. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år.

Tillatelsen med sine vilkår og eventuelle dispensasjoner danner et samlet hele, og forutsetter at tiltaket gjennomføres i sin helhet slik det er godkjent. F.eks. vil gitte dispensasjoner i utgangspunktet falle bort ved endrede planer. Godkjent dokumentasjon skal følges. Annen dokumentasjon tjener som underlag for avgjørelsen. Dersom det er gitt avkjøringstillatelse gjelder denne for det konkrete tiltak og den angitte bruk.

Øvrige instanser og myndigheter

Tillatelsen gjelder kun i forhold til plan- og bygningslovgivningen med mindre annet framgår av vedtaket. Annet lovverk følges opp av andre myndigheter.

ORIENTERING OM KLAGERETT

HVEM KAN KLAGE?

En part eller en annen som har «rettslig klageinteresse» kan klage på vedtaket. Kommunen skal vurdere om vilkårene for å behandle klagen er oppfylt etter [forvaltningslovens regler kapittel VI](#) og [plan- og bygningsloven § 1-9](#). Dersom klagen ikke tas under behandling og avvises (f.eks. fordi klagefristen er oversittet eller klageren mangler klagerett), kan du klage på avvisningsvedtaket.

HVA KAN DU KLAGE PÅ?

- Du kan klage på enkeltvedtak (f.eks. i byggesaker, i saker om fradeling, grensejustering, seksjonering, adressering, om ulovlige forhold, samt vedtak om reguleringsplan og kommuneplan).
- Du kan ikke klage på «samme forhold» flere ganger, og derfor kan du ikke klage på forhold i byggesaken som allerede er avgjort i bindende reguleringsplan, ved dispensasjon eller i tidligere vedtak i byggesaken.
- Du kan ikke klage på byggesaksgebyret som fastsettes etter kommunens gebyrregulativ. Du kan likevel anmode om at gebyret settes ned, og eventuelt klage på det vedtaket som da fattes.
- Du kan klage på vedtak om overtredelsesgebyr for ulovlige tiltak.
- Du kan kun klage på vedtak om igangsettingstillatelse når den inneholder endring av vilkår i rammetillatelsen.
- Kommunens vedtak etter vegloven (byggegrense, avkjørsel) kan påklages. Klagen vil bli behandlet av Planutvalget med endelig virkning, og klagen går ikke til Statsforvalteren.

KLAGEFRISTEN ER TRE UKER

- Klagefristen er tre uker fra tidspunktet du mottok informasjon («underretning») om vedtaket. Tidspunktet vil gjelde selv om du var bortreist eller av andre grunner ikke fikk lest vedtaket.
- Kommunen sender ut vedtak elektronisk dersom du har akseptert slik løsning. Klagefristen begynner å løpe fra du blir varslet første gang om at du har mottatt elektronisk post. Uten elektronisk post-løsning, løper klagefristen fra du mottar vedtaket i din postkasse.
- Klagen må være levert til posten.
Ved elektronisk innsending må klagen ha kommet fram til kommunens elektroniske adresse (se adresse nederst) innen klagefristens utløp. Du bør kontrollere at du mottar bekreftelse på at Bærum kommune har mottatt klagen (e-post autosvar).
- Dersom du sender inn fristavbrytende klage («foreløpig klage») før klagefristen utløper, kan du gi begrunnelse noe senere.
- Du kan innen klagefristens utløp anmode om at klagefristen forlenges dersom det foreligger særlige grunner til det.
- I [spesielle tilfeller](#) kan klagen behandles selv om du har oversittet fristen. Du må da klargjøre hvorfor du har fremmet klagen for sent eller om det foreligger særlige grunner for at klagen skal bli behandlet.

KRAV TIL KLAGEN

- Klagen skal være skriftlig og undertegnet. Dersom du fremmer klage i e-post, må du snarest ettersende en klage som er underskrevet. Klagen med underskrift kan skannes og oversendes kommunen elektronisk, eller den kan sendes som brev.
- Du må opplyse hvilket vedtak du klager på. Bruk gjerne ordet «klage» i tittelen og påfør brevet kommunens saksreferanse.
- Du må angi hvilke endringer i vedtaket du ønsker.

- Klagen bør være begrunnet. Du bør også nevne andre opplysninger som kan ha betydning for kommunens vurdering.
- Skal du representere andre, må du ha skriftlig fullmakt fra vedkommende.
- Blir du representert av andre enn advokat, må du gi skriftlig samtykke til det.

UTSATT IVERKSETTELSE

Selv om vedtaket er påklaget, vil tiltakshaver kunne iverksette vedtaket (slik at byggearbeider settes i gang). Du kan fremsette begjæring om at vedtaket ikke iverksettes før klagen er endelig avgjort (særlig aktuelt der byggearbeider vil kunne gi skader på omgivelsene som ikke kan gjenopprettes). Kommunen vil ta stilling til begjæringen. Du kan ikke påklage kommunens beslutning, men du kan også fremme begjæring om utsatt iverksettelse til Statsforvalteren.

KLAGEINSTANSEN/SAKSGANG

- Det er Statsforvalteren i Oslo og Viken som er klageinstans, og som skal behandle klagen.
- Klagen stiles til Statsforvalteren i Oslo og Viken, men sendes til Bærum kommune, se adresse nederst.
- Kommunen skal foreta forberedende klagebehandling for å vurdere om det fremkommer nye forhold eller anførsler i klagen som tilsier at kommunen vil omgjøre vedtaket sitt.
- Planutvalget behandler klager fra tiltakshaver og saker som gjelder dispensasjon. Utvalget kan omgjøre vedtaket dersom de finner klagen begrunnet.
- Dersom Planutvalgets omgjøringsvedtak påklages, vil ny forberedende klagebehandling foretas administrativt, før klagesaken oversendes Statsforvalteren.
- Klager fra andre enn tiltakshaver, på vedtak som ikke gjelder dispensasjon, behandles av administrasjonen i kommunen. Dersom administrasjonen ikke finner grunn til å ta klagen til følge, sendes saken til Statsforvalteren for endelig behandling.
- Statsforvalterens avgjørelse er endelig og kan ikke påklages. Du vil få tilsendt vedtaket direkte fra Statsforvalteren.
- Dokumenter i bygge- og klagesaker er tilgjengelig på Bærum kommunes internettsider; www.baerum.kommune.no; postlister og innsyn; plan/byggesak. Søk på arkivsakID, gnr/bnr eller tittel (adresse).

SAKSKOSTNADER

- Når et vedtak blir endret til gunst for den som klager, dekkes vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket.
- Sakskostnadskravet må fremmes innen tre uker fra da underretning om omgjøringsvedtaket kom frem til parten.
- Vedtak om sakskostnader kan påklages innen tre uker fra da parten ble underrettet om vedtaket.

KOMMUNENS ADRESSE

post@baerum.kommune.no

eller

Bærum kommune
Plan- og bygningstjenesten
Postboks 700
1304 Sandvika

NYTTIGE OPPLYSNINGER FOR DEN SOM SKAL BYGGE

Sist oppdatert mai 2021

Graving/fylling

Før graving eller fylling påbegynnes må disse etatene varsles for påvisning av kabler og ledninger: Elvia, Canal Digital, Telenor og Bærum kommune v/ Vann og avløp.

Tiltakshaver er ansvarlig for skader på slike ledninger og kabler og må sørge for nødvendig beskyttelse. Graving i offentlig veiområde må ikke påbegynnes før Bærum kommune v/ Vei og trafikk har gitt tillatelse. Husk at arbeid som medfører graving i offentlig vei krever tiltaksklasse 2 for de aktuelle ansvarsområdene.

Vann og avløp, søknad om sanitærabonnement

Rør- og sanitæranlegget må ikke påbegynnes før rørleggeranmeldelse er sendt inn til Vann og avløp og er godkjent. Ansvarlig rørleggerforetak må anmelde den gunstigste fremføring av ledningene.

Vann og avløp, tilknytningsgebyr og årsgebyr

Det skal betales tilknytningsgebyr for nybygg uansett størrelse og for tilbygg/påbygg over 100 m², uavhengig av om tiltaket omfatter sanitærinstallasjoner eller ikke. Tilknytningsgebyret beregnes per m² og faktureres ved første igangsettingstillatelse.

Ved tilbygg/påbygg eller annen endring av en bygnings størrelse, kan beregningsgrunnlaget for originalbygget endres. En eventuell endring skjer først når igangsettingstillatelse er gitt.

Skulle arbeidet ikke bli utført i løpet av ett år må det meldes fra til tjenestested Vann og avløp dersom økt beregningsgrunnlag skal unngås.

Bærum kommunes forskrifter for vann- og avløpsgebyrer og prisliste for vann- og avløpsgebyrer ligger på kommunens nettsider:

<https://www.baerum.kommune.no/tjenester/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/>

Renovasjon

Det må settes av plass til oppsamlingsenhet(er) for avfall. Standard renovasjonsløsning er én todelte beholder for mat/restavfall og én beholder for papp/papir. Ved etablering av flere boenheter bør det vurderes fellesløsninger. Avsatt areal for renovasjonsløsninger bør ta høyde for mulig fremtidig innsamling av glass- og metallemballasje.

Bærum kommunes renovasjonsforskrift, prisliste for renovasjon samt andre relevante retningslinjer ligger på kommunens nettsider: <https://www.baerum.kommune.no/renovasjon>

Strømløse

For strømløse må Elvia kontaktes. For mer informasjon se www.elvia.no

Fjernvarme

Oslofjord Varmer AS har konsesjon for fjernvarme i Sandvika-området, Lysaker og Fornebu. Bygninger innenfor disse områdene gis generelt pålegg om fjernvarmetilknytning. For mer informasjon se www.oslofjordvarme.no.

Bredbånd- og TV-leveranse

Det finnes flere tilbydere av høyhastighets bredbånd og tv-produkter, f.eks. Viken Fiber, Canal Digital, Telenor eller Get. Sjekk hvilke som tilbyr tjenester på din adresse, og ta kontakt med dem for tilbud/kontrakt. Vær oppmerksom på at det er krav til autorisasjon for arbeider knyttet til kabel-tv-nett.

Andre særannmeldelser

Anlegg og konstruksjoner som anlegges etter bestemmelser i brann- og eksplosjonsvernloven skal anmeldes til brannvesenet eller Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

Peis/ildsted som del av nytt bygg skal være godkjent av Bærum kommune Byggesak før arbeidene begynner. Ny peis eller nytt ildsted i eksisterende bygg er i utgangspunktet fritatt for søknad. Pipe er ikke unntatt.

Husbrannslange

Asker og Bærum brann og redning anbefaler alle husstander å ha husbrannslange.

Støyende arbeider

For anleggsarbeider gjelder støygrenser i kap. 4 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016. Se også veileder til retningslinjen, M-128-2014. Støygrensene skjerpes hvis det er snakk om anleggsperioder over 6 uker og hvis det er snakk om impulsiv støy (sprengning, banking, boring, spunting, pigging, pæling eller håndtering av steinmasser). Ta kontakt med Folkehelsekontoret for å søke om tillatelse dersom det antas at støygrensene overskrides.

Les mer på www.baerum.kommune.no/stoy

Nyttige adresser:

Bærum kommune Vann og avløp Tlf.: 67504050 E-post: vams@baerum.kommune.no Internett: www.baerum.kommune.no/va Vakttelefon for akutte hendelser på vann- og avløpsnett (24t): 67506060	Bærum kommune Vei og trafikk Tlf.: 67504050 E-post: veiogtrafikk@baerum.kommune.no Internett: www.baerum.kommune.no/tjenester/vei-trafikk-og-parkering/
Bærum Kommune Byggesak Tlf.: 67504463 E-post: post@baerum.kommune.no Internett: www.baerum.kommune.no/byggesak	Bærum kommune Forurensning og renovasjon Tlf.: 67504050 E-post: renovasjon@baerum.kommune.no Internett: www.baerum.kommune.no/renovasjon
Bærum kommune Folkehelsekontoret Tlf. 67503200 E-post: post@baerum.kommune.no	Gravemelding og påvisningstjeneste Bærum kommune VA, Elvia, Canal Digital Kabel TV AS, Telenor og Oslofjord varme Geomatikk AS, Postboks 103 Økern, 0509 Oslo Tlf.: 09146 Internett: www.geomatikk.no www.gravemelding.no Arbeid nær luftledning og melding om kabelskade (feilmelding): 81530400
Asker og Bærum brann og redning Tlf.: 66764200 E-post: post@abbr.no Internett: www.abbr.no	
Veimyndighet for riks- og europaveiene: Statens vegvesen Tlf.: 81522000 Internett: www.vegvesen.no	Veimyndighet for fylkesveiene: Viken fylkeskommune Tlf.: 32300000 Internett: www.viken.no



SKANSKA NORGE AS
Kai-Henrik Westby
Postboks 1175 Oslo Sentrum
0107 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.:

22/5328 - 25/18592/ANSORE

Dato:

04.03.2025

Adresse - Tiltak: Kirkeveien 59 - 3 boligblokker - parkeringskjeller - utomhus
Gnr/Bnr: 8/50
Tiltakshaver: SKANSKA NORGE AS
Ansvarlig søker: LPO ARKITEKTER AS

TILLATELSE TIL ENDRING

Svar på søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) kap. 20

I medhold av plan- og bygningsloven kap. 19 gis følgende dispensasjoner:

- Fra deler av reguleringsbestemmelse § 3.2 i planID 2017013, *Kirkeveien 59*, for kravet om å etablere 1,2 parkeringsplasser for bil i parkeringskjeller pr 100m² BRA bolig leilighet. Det tillates å redusere antallet parkeringsplasser fra 103 til 95 stk. for planområdet.
- Fra deler av reguleringsbestemmelse § 3.9 i planID 2017013, *Kirkeveien 59*, for kravet om at minimum 80% av det samlede uteoppholdsarealet skal være fellesareal. Det tillates å redusere andelen fellesareal til 75% av det samlede uteoppholdsarealet.

Revidert situasjonsplan og reviderte tegninger for boligblokk I, J og K, felles parkeringskjeller og utomhusanlegg godkjennes, jf. vedlagte dokumentliste (erstatte tidligere liste).

Høydeplasseringen fastsettes til:

kote + 33,0 for overkant gulv for garasjeanlegg

kote + 36,8 for overkant gulv 1. etasje blokk I

kote + 36,3 for overkant gulv 1. etasje blokk J

kote + 36,3 for overkant gulv 1. etasje blokk K

Koteangivelser er relatert til NN2000.

Vilkår 5) angående tegninger trappehus og vilkår 6) angående brannkonsept i rammetillatelse av 09.03.2023 anses oppfylt/kan utgå, se kommunens vurdering under.

For øvrig opprettholdes tillatelsen av 09.03.2023 med evt. senere tillegg.

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Arnold Haukelands
plass 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 40 50
Faks:

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

ANSVAR, KVALITETSSIKRING OG KONTROLL

Av gjennomføringsplan versjonsnr. 2, datert 23.08.2024, i j.post 24/178279 framgår det at det foreligger samsvarserklæring fra ansvarlig prosjekterende for endringene. Det er gitt tilbakemelding om at versjonsnr. ikke er oppdatert siden rammetillatelse, men datoer er oppdatert.

BESKRIVELSE OG VURDERING

Endringssøknaden

Endringssøknaden inkluderer en endring av leilighetssammensetningen i de tre blokkene, hvor antall boenheter går fra 43 til 58 leiligheter. Antallet rekkehusenheter er det samme, men det er gjort endringer i utformingen av både blokker og rekkehus. Fotavtrykkene for blokkene er blitt noe større, mens for rekkehusene er de redusert. Volumoppbygningen er noe endret og forenklet, og noe av avtrappingen i toppetasjer er fjernet. Fargebruk, materialer og detaljering er videreutviklet, men vil også bli jobbet videre med i detaljfasen.

Byggesøknadene for tiltak innenfor planområdet er fordelt på følgende saker:

Sak nr.	Tiltak	Antall boenheter
22/5328 føringsak (denne saken)	Boligblokk I, J og K, parkeringskjeller, utomhus og teknisk infrastruktur	22 + 20 + 16
22/15361	Rekkehus A, B, D	5 + 6 + 3
22/15362	Rekkehus E, F, G, H	3 + 4 + 3 + 4
22/15360	Støyskjerm	
22/15359	Riving eksisterende bebyggelse	

Grad av utnytting for de tre boligblokkene i felt B er oppgitt til å være BRA 4950 m².
12 av de 58 leilighetene er under 50 m² så krav i reguleringsbestemmelse § 5.4 er oppfylt.

Det søkes dispensasjon fra parkeringskrav, og for omfordeling mellom privat og felles uteoppholdsareal, dispensasjonssøknadene begrunnes med:

Parkeringskrav:

I henhold til Pbl §19-1 søkes det på vegne av tiltakshaver om dispensasjon fra deler av reguleringsbestemmelsene § 3.2 for reguleringsplan, planid 2017013.

Det søkes om dispensasjon fra kravet om å etablere 1,2 parkeringsplasser for bil i parkeringskjeller pr 100m² BRA bolig leilighet.

Planen og bestemmelsene er vedtatt i 2018 og baserer seg på kommuneplanens arealdel 2017-2035 hvor det var bestemt et fast antall p-plasser (1,2) per 100m² og ikke kun en øvre grense.

Tiltakshaver ser i stor grad at en parkeringsdekning på 1,2 per 100m² BRA er over behov og etterspørsel i dagens boligmarked.

Det foreslåes i Kommuneplanens arealdel 2022-42 å redusere parkeringsdekningen for sone 2, til maks 1,1 plass per 100m² BRA bolig leilighet og 1,2 p-plass per 100m² BRA rekkehus. KPAen ble vedtatt 21.06.2023, men punkt 17 er foreløpig ikke vedtatt grunnet innsigelser. Punkt 17 gir likevel en tydelig indikasjon på kommunens ønsker om dagens parkeringsdekning. Prosjektet ønsker med dette

å legge sin parkeringsdekning mellom 1,0 og 1,1 plass per 100m² BRA bolig leilighet og 1,2 plass per 100m² BRA bolig rekkehus.

Det er i omsøkt prosjekt planlagt 95 plasser i parkeringskjeller, opp mot 103p-plasser ved beregning av 1.2 per 100m² BRA, som er gjeldende krav i reguleringsplanen.

Det er 15 leiligheter flere i omsøkt prosjekt enn i tidligere godkjent rammesøknad. Det er en økt andel mindre leiligheter i det omsøkte prosjektet og man kan erfaringsmessig anta at det er en vesentlig mindre andel beboere i små leiligheter som har behov for egen p-plass. Prosjektet opprettholder 10% av parkeringsplassene forbeholdt besøkende og 5 % av parkeringsplassene er tilpasset forflytningshemmede.

Ved å legge parkeringsdekningen fra Kommuneplanens arealdel 2022-42 til grunn ser vi en positiv utvikling ved å minimere bygging av kjeller og mindre biltrafikk inn til området. Tiltakshaver ser at kravet i Kommuneplanens arealdel 2022-42 dekker behov og etterspørsel i dagens marked, spesielt med tanke på en større andel mindre leiligheter enn tidligere rammesøkt prosjekt.

Vi anser hensynet til reguleringsbestemmelsene som ikke vesentlig tilsidesatt, men med et større fokus på miljø og en fremtidsrettet parkeringsdekning i tråd med KPA for 2022-42.

Omfordeling mellom felles og privat uteoppholdsareal:

I henhold til Pbl §19-1 søkes det på vegne av tiltakshaver om dispensasjon fra deler av reguleringsbestemmelsene § 3.9 for reguleringsplan, planid 2017013.

Det søkes om dispensasjon fra kravet om at minimum 80% av det samlede uteoppholdsarealet skal være fellesareal.

Hensynet bak reguleringen er å forstå som at man skal ha større fellesarealer på terreng og ved dette sikre at alle leilighetene oppover i byggene også får god tilgang på utearealer på lik linje med rekkehus og leiligheter på plan 01. Det antas at bestemmelsen også skal sikre at man skal kunne gå fritt rundt på hele anlegget, og at ikke større deler av området blir privatisert eller stengt av.

Prosjektet har slik det følger av reguleringen en høy andel rekkehus. Med rekkehustypologien følger en viss forventning om noe privat uteplass, særlig fra barnefamilier.

Områder nær inngang og vinduer vil oppleves privat. For å hindre eventuelle konflikter, og for å sikre samsvar mellom eiendomsforhold, faktisk bruk og vedlikeholdsansvar, ønsker tiltakshaver at privat uteareal kan følge det som oppfattes som naturlige avgrensninger i landskapsplanen. Dette har vist seg krevende å løse på en god måte innenfor gjeldende bestemmelser.

80% av MUA kravet skal være felles på terreng, dette utgjør et areal på 5830 m²

Illustrasjon under viser med gul skravur et samlet felles uteoppholdsareal på 5465m². Dette gir fellesarealer på 75% av totalt MUA krav, altså 5 % under kravet.



Områdene som er foreslått avsatt til private områder ligger helt inntil fasade og vil i stor grad allerede oppleves eller bli benyttet som privat uteplasser. Ved å privatisere og selge mindre deler av utearealet vil man sikre eierskap og vedlikeholdsplikt av området.

Det er fortsatt en stor andel felles MUA på terreng som sikrer tilstrekkelig felles uteareal for leilighetene oppover i byggene.

De private uteplassene holder seg unna eiendomsgrensene, så man opprettholder fri ferdsel rundt hele området. Dette gjør at man ivaretar felleskapet og intensjonen bak reguleringsbestemmelsene.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av planID 2017013; Kirkeveien 59 - detaljregulering, i kraft 04.04.2018.

Utdrag av reguleringsbestemmelser:

§ 3.2 Det skal etableres 1,2 parkeringsplasser for bil i parkeringskjeller pr. 100 m² BRA. Alle parkeringsplassene skal tilrettelegges med eget ladepunkt for el-bil.

Minst 10% av parkeringsplassene skal være for besøkende.

Minimum 5% av parkeringsplassene skal være for forflytningshemmede

§ 3.6 Materialbruk, bygningsvolumer, detaljer og farger skal avstemmes slik at utbyggingen danner et harmonisk hele, men med variasjon. Bygningene må ha minst like høy arkitektonisk kvalitet som vist i illustrasjon, Perspektiv-Kirkeveien-A3 doknr. 3583140. Utformingen skal bidra til å redusere høydevirkningen av bygningsvolumene

§ 3.8 Uteområdene innenfor planområdet skal være felles for felt B og felt BK 1 til 3. Uteareal som inngår i minste uteoppholdsareal skal ha støynivå lik eller under Lden 55 dB, jfr. §§3.9, 4.2 og 5.2.

§ 3.9 Minimum 80 % av det samlede uteoppholdsarealet skal være fellesareal og ligge på terreng, herav skal 25 m² per boenhet avsattes til lek. Minimum 50% av uteoppholdsarealet skal ha sollys minst 5 timer ved jevn døgnet.

Bolig – Blokkbebyggelse, felt B

§ 5.1 Grad av utnytting skal ikke overskride BRA = 5100 m².

§ 5.2 For hver 100 m² BRA boligareal skal det være minimum 50 m² uteoppholdsareal.

Uttalelser

Tiltaket har vært oversendt interne avdelinger til uttalelse. Uttalelsene i sin helhet følger vedlagt.

Vann og avløp

Det er oversendt i to omganger. Men etter komplettering hadde ikke Vann og avløp noen kommentarer, men viser til tidligere uttalelser i saken.

Vei og trafikk

«Kirkeveien har status som fylkesvei og er som sådan forvaltet av Akershus fylkeskommune. Saken må derfor oversendes Akershus til uttalelse.

Ansvarlig entreprenør må søke om arbeidstillatelse/gravetillatelse, ved bruk av kommunal veigrunn. Krav om istandsetting og trafikkavvikling kommer via tillatelsen.»

Byggesak sin kommentar:

Det gjøres ikke endringer som påvirker forholdet til Fylkesveien, og saken er dermed ikke oversendt Akershus fylkeskommune på nytt.

PLNK v/naturmangfold – landskap - grønnstruktur

PLNK har i hovedsak hatt tilbakemeldinger på noen uklarheter i landskapsplanen med redegjørelse, overvannshåndteringen og kobling til turvei.

Det ble avholdt et møte for å gjøre avklaringer mellom PLNK og prosjektet, og suppleringer i ettertid har utkvittert de fleste spørsmålene. Overvannshåndtering ved hjørnet av bygg K, med den bratteste skråningen ned mot turvei, er endret noe. Når det gjelder koblingen til turvei fastholdes vilkåret fra rammetillatelsen om at tilkoblingen skal gjøres slakest mulig uten for store terrenginngrep.

PLNK oppsummerer ang. overvann (utdrag fra siste uttalelse):

«Vi vurderer at den viste løsningen er den beste man kan få til, gitt omfanget av utbyggingen og terrengforskjellene. Det forutsettes at løsningen etableres slik den er vist, og at tilsåing over erosjonsmatter samt utplantning av ny vegetasjon i skråningene følges opp til det er godt etablert.»

Renovasjon

Uttalelsen viser til føringer for renovasjonsløsninger og vedlegges.

Nabovarsling/merknader

Endringssøknaden er varslet til naboer i en relativt stor omkrets til prosjektet. Det er mottatt to nabomerknader som refereres under.

Den ene er fra beboer på gnr./bnr. 8/118

Merknaden er på engelsk. Men hovedbudskapet er at naboen er negativ til dispensasjon som går på utearealer siden folk trenger gode utearealer for å leve komfortabelt. I tillegg er det spørsmål om fremdrift for byggingen, og tidspunkter på dagen hvor det vil bli arbeidet på prosjektet.

Søkers kommentarer til merknaden:

Tiltakshaver viser til søknad om dispensasjon vedlegg B-02. Dispensasjonen omhandler en ny fordeling av uteoppholdsarealet for klarere ansvarsforhold og enklere vedlikehold. Dette vil ikke redusere mengden uteoppholdsareal for beboerne.

Tiltakshaver ønsker å ha en god og tett dialog med naboer, og vil informere om nærmere fremdrift når denne er avklart. Målsetting for prosjektet er byggoppstart noen måneder inn i 2025 og en byggetid på ca. 24 mnd.

Den andre er fra beboer på gnr./bnr. 8/46

Jeg er på uenig med ønsket om å redusere antall parkeringsplasser. Allerede nå er "jordet" som ligger vis à vis den planlagte innkjøringen til Prosjektet (nedgang til turveien), fullparkert med biler til folk som bor i nærområdet men uten egen parkeringsmulighet. "Mindre biltrafikk inn til området", som anføres som begrunnelse i søknaden, vil bare føre til at biler som er til overs flyter til de tilliggende områder og veier.

Søkers kommentarer til merknaden:

Det søkes dispensasjon for å kunne legge til grunn de krav til parkeringsdekning som ligger i Bærums gjeldende kommuneplan (KPA) vedtatt 21.06.2023. Tiltakshaver mener disse kravene samsvarer bra med faktisk behov og etterspørsel for prosjektet. Det bygges totalt 95 p-plasser for et prosjekt med 86 boliger. Flere av boligene er utformet med tanke på kjøpergrupper som ofte velger å ikke ha bil. Det er også avsatt plasser til gjesteparkering.

Kommunens vurdering

Visuelle kvaliteter

Det er gjort endringer på utformingen, både på blokker og rekkehus er volumene endret noe, i tillegg er detaljering i kledning, vindusutforming, og fargebruk kommet videre og tilpasser seg volumendringene.

Husene er blitt mer kompakte i utforming, med færre inntrukkede partier i toppetasjer, både på rekkehusrekker og blokkene. Dette er en forenkling av volumene, men samtidig er detaljeringen mer gjennomarbeidet, med vindus-størrelser og -plassering, panelfelter og bånd, rekkverk og fargebruk som løfter uttrykket. Fargebruken er med på å dele opp rekkehusrekkene, og variasjon i valør på ulike felt skaper en oppdeling av byggene. For eksempel der type rekkverk knytter seg til både fargevariasjon og materialvariasjon og skaper lesbare felt på rekkehusene med fin detaljering.



Denne videreutviklingen i detaljer vil være veldig viktig å videreføre i prosjektet nå som nedtrappingen av volumene er fjernet og forenklet.

Etter tilbakemelding ble internforskyvning mellom boenhetene i rekkehusrekke H gjeninnført, som blir en viktig kvalitet sentralt i uteområdene, og for beboerne i rekken.

Utomhus

Overvann:

Det ble holdt et møte mellom kommunen og prosjektet, hvor PLNK fikk klarhet i overvannshåndteringen siden området er flomutsatt og det stilles spesielle krav til

overvannshåndtering i reguleringsplanen. Overvann skal løses på egen grunn, hvor det ledes til fordrøyningsmagasin under bakken. Kravene i reguleringsplanen skal oppfylles, og det forutsettes at løsningene etableres som vist, og spesielt vegetasjon i skråninger følges opp til den er godt etablert.

Tilkobling til turvei:

Tilkoblingen til turvei i lavbrekket er vist slakere enn til rammetillatelsen. Det vil jobbes videre med koblingen frem mot IG for å oppnå en best mulig situasjon både med tanke på stigningsforhold, og behov for terrengendringer.

Trappeoppgang fra parkeringskjeller:

Det er sendt inn tegninger av trappeoppgangen fra kjeller på utearealet sør for rekkehus H i forbindelse med endringssøknaden, og vilkår 5 i rammetillatelsen anses dermed som oppfylt.

Brannprosjektering

Det ble i rammetillatelsen påpekt at det var fravik fra preakseptert løsning for § 11-7 i TEK17. Det ble satt som vilkår 6 at alternative analyser for brannkonsept skulle dokumenteres. Dette er ikke lenger relevant. Oppdatert brannkonsept (rev3 22.08.2024) har ingen avvik lenger, da avstand mellom rekkehus B og D er økt fra tidligere løsning. Vilkår 6) i rammetillatelsen kan dermed utgå.

Nabomerknader

Merknadene er kommentert av ansvarlig søker. De punktene som trekkes frem som negative er forholdene som det søkes om dispensasjon for, og kommunen vurderer dem særskilt nedenfor.

Dispensasjonsvurdering

Tiltaket er i strid med deler av reguleringsbestemmelsene § 3.2 og deler av reguleringsbestemmelsene § 3.9 og kan ikke godkjennes med mindre det gis dispensasjon etter pbl § 19-2. Pbl § 19-2 stiller to vilkår som begge må være oppfylt: Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

Parkeringskrav

Hensynene bak parkeringskravet i § 3.2 er å sikre tilstrekkelig parkeringsdekning til antallet boliger i planområdet. Kravet baserer seg på parkeringsnormen som gjaldt da reguleringsplanen ble vedtatt i 2018. Den gang hadde KPA et fast krav og ikke en øvre grense på antall parkeringsplasser. Parkeringskravet i reguleringsplanen er heller ikke differensiert mellom rekkehusleiligheter og leiligheter.

Antallet parkeringsplasser vil fortsatt være flere enn antallet boliger innenfor planområdet. Det er foreslått 95 plasser opp mot de 103 plassene som planens krav legger opp til, det er dermed ikke en drastisk reduksjon. Hensynet bak parkeringskravet anses å ikke bli vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon til omsøkte tiltak.

Det andre vurderingstemaet er om det foreligger kvalifisert overvekt av fordeler ved å gi en dispensasjon. Det må foretas en interesseavveining der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot de konkrete ulempene. Det er i hovedsak de samfunnsmessige hensyn (allmenne interesser) av planfaglig og arealdisponeringsmessig karakter som her tillegges vekt, og som må avveies når det snakkes om fordeler og ulemper. Personlige forhold vil bare helt unntaksvis kunne tillegges vekt i en dispensasjonsvurdering.

Som fordeler ved å redusere parkeringsdekningen oppgir søker at det vil gi en redusert kjeller og føre til mindre biltrafikk inn på området. Det legges også vekt på at en lavere parkeringsdekning vil ha et

større fokus på miljø, og være i tråd med en fremtidsrettet parkeringsdekning. Som en fordel er også planområdet rett ved bussholdeplasser med busser både til Sandvika, Skøyen og Bekkestua, og det er heller ikke langt til Haslum T-banestasjon.

En ulempe i forhold til en lavere parkeringsdekning er muligheten for at behovet i området ikke vil bli dekket. Men med den foreslåtte leilighetssammensetningen er det etter tiltakshavers erfaring flere kjøpere som ikke har behov for egen parkeringsplass i dagens marked. Vi anser med bakgrunn i denne vurderingen at fordelene ved å dispensere er større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Fordeling uteoppholdsareal

Hensynene bak fordelingen mellom privat og felles uteoppholdsareal i reguleringsplanens § 3.9 er å sikre gode utearealer for alle boenhetene, også leiligheter som ikke har egne uteplasser. Det skal etableres solfylte arealer for lek og rekreasjon som alle beboere skal dra nytte av.

Det er i dispensasjonssøknaden vist illustrert hvordan omfordelingen fra 80 % fellesareal til 75% fellesareal vil påvirke uteoppholdsarealene. De delene av fellesarealer som ønskes omfordelt til privat uteoppholdsareal er i nær tilknytning til rekkehusboligene, tett opp mot veggliv, og vil uavhengig av «status» oppleves private og lite egnet for fellesopphold. De sentrale områdene i planområdet, og arealer mellom husrekker og langs eiendomsgrenser vil fortsatt være fellesarealer og sikre at man kan bevege seg fritt rundt i planområdet.

Vi kan med bakgrunn i denne vurderingen ikke se at hensynene bak § 3.9 blir vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon til omsøkte tiltak.

Det andre vurderingstemaet er om det foreligger kvalifisert overvekt av fordeler ved å gi en dispensasjon. Det må foretas en interesseavveining der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot de konkrete ulempene. Det er i hovedsak de samfunnsmessige hensyn (allmenne interesser) av planfaglig og arealdisponeringsmessig karakter som her tillegges vekt, og som må avveies når det snakkes om fordeler og ulemper. Personlige forhold vil bare helt unntaksvis kunne tillegges vekt i en dispensasjonsvurdering.

En fordel ved å gjøre denne omfordelingen fra felles til private uteoppholdsarealer vil være at arealene i tilknytning til rekkehusene vil holdes i orden og tilpasses eiernes bruk. De vil skape en mer hensiktsmessig trinnvis overgang fra de private boligene til fellesarealene. Og eiendomsforhold, faktisk bruk av områdene og vedlikeholdsansvar vil samsvare bedre.

En ulempe er at fellesarealene vil være noe mindre enn det er lagt opp til i reguleringen, selv om det totale uteoppholdsarealet ikke endres. Men i denne plansituasjonen, med det antallet boliger det er lagt opp til på dette arealet, oppleves fordelene ved den foreslåtte omfordelingen å være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Konklusjon

Etter at dispensasjon fra deler av reguleringsbestemmelser §§ 3.2 og 3.9 er gitt er det ikke funnet forhold som strider mot plan- og bygningslovgivningen og plangrunnlaget. Det gis endringstillatelse med bakgrunn i ovennevnte vurdering.

SAKSBEHANDLINGSTID

Det vises til tidsfrister i pbl § 21-7 og SAK10 § 7-2. Ved beregningen er den tiden søker hadde ansvar for eventuell komplettering av søknaden fratrasket.

Mottatt	Mangelfull	Fullstendig	Vedtak	Saksbehand- lingstid [uker]
26.8.2024	26.8.2024	22.1.2025	4.3.2025	5,9

GEBYR

Faktura for behandlingsgebyr **kr 252 000,-** ettersendes tiltakshaver og vil følge Bærum kommunes innfordringsrutiner. Betalingsfristen framgår av fakturaen. Gebyret er beregnet etter regulativ 2024 for byggesaker i Bærum kommune, jf. vedlagte beregning.

KLAGERETT

Partene har rett til å påklage avgjørelsen, jf. vedlagt «Orientering om klagerett». Om klage på vedtaket innkommer og blir tatt til følge, kan dette føre til omgjøring av vedtaket. Eventuelle tiltak utført i mellomtiden må rettes tilsvarende. Ulemper og tap i den forbindelse er Bærum kommune uvedkommende.

Lars Næstad Johansen
avdelingsleder

Ann-Kristin Tonning Hilden
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Vedlegg:

Dokumentliste

Kopi til:

Robert Wayne Portice	Fossveien 6	1363	Høvik
Walther Adolf Hermann Neuhaus	Løkebergveien 19	1344	Haslum

ArkivsakID: 22/5328

DOKUMENTLISTEDokumenter i byggesaker er tilgjengelig på Bærum kommunes nettsider www.baerum.kommune.no.

Tittel	Saksdokid
Situasjonsplan med revidert tiltak	7073922
Situasjonsplan Blokk I J og K	7073926
Situasjonsplan Ny bebyggelse under terreng	7073925
Plan U1 Kjeller	6968437
Blokk I Plan 01	6968438
Blokk I Plan 02	6968439
Blokk I Plan 03	6968440
Blokk I Plan 04	6968441
Blokk I Takplan	6968442
Blokk J Plan 01	6968443
Blokk J Plan 02	6968444
Blokk J Plan 03	6968445
Blokk J Plan 04	6968446
Blokk J Takplan	6968447
Blokk K Plan 01	6968448
Blokk K Plan 02	6968449
Blokk K Plan 03	6968450
Blokk K Takplan	6968451
Blokk I - Fasader	6968452
Blokk J - Fasader	6968453
Blokk K - Fasader	6968454
Blokk I J og K - Tverrsnitt A-A	6968455
Blokk I J og K- Langsnitt B-B	6968456
Snitt A-D	6968457
Skjema Trappeoppgang	6968460
Snitt Murer Bygg K sør	6968461
Snitt Murer Bygg K og A	6968462
Snitt Terengmur nord	6968463
Snitt Murer Bygg D	6968464
Snitt O-R Terreng mot turvei	6968465
Oppriss fra Kirkeveien	6968466
Oppriss Øst og Nord	6968467
Utomhusplan illustrasjon A0	7148931
Utomhusplan teknisk A0	7148932
VA Plan	6968476
Uttalelse fra Vei og trafikk - endringssøknad - Kirkeveien 59 - 3 boligblokker - parkeringskjeller - utomhus	6993120
Uttalelse Vann og avløp - Kirkeveien 59 - 3 boligblokker - parkeringskjeller - utomhus	6991507
Uttalelse Vann og avløp vedr. endringssøknad - Kirkeveien 59 - 3 boligblokker - parkeringskjeller - utomhus	7083654

Tittel	Saksdokid
Uttalelse fra PLNK vnaturmangfold - landskap - grønnstruktur til endringssøknad - Kirkeveien 59 - 3 boligblokker - parkeringskjeller - utomhus	6977162
Uttalelse fra PLNK til endringssøknad - Kirkeveien 59 - 3 boligblokker - parkeringskjeller - utomhus	7081859
Uttalelse fra PLNK ang. overvann - Kirkeveien 59 - 3 boligblokker - parkeringskjeller - utomhus	7158894
Uttalelse fra Renovasjon - Kirkeveien 59 - 3 boligblokker - parkeringskjeller - utomhus	6981392
Gebyrberegning endringssøknad	7210783

ORIENTERING OM KLAGERETT

HVEM KAN KLAGE?

En part eller en annen som har «rettslig klageinteresse» kan klage på vedtaket. Kommunen skal vurdere om vilkårene for å behandle klagen er oppfylt etter [forvaltningslovens regler kapittel VI](#) og [plan- og bygningsloven § 1-9](#). Dersom klagen ikke tas under behandling og avvises (f.eks. fordi klagefristen er oversittet eller klageren mangler klagerett), kan du klage på avvisningsvedtaket.

HVA KAN DU KLAGE PÅ?

- Du kan klage på enkeltvedtak (f.eks. i byggesaker, i saker om fradeling, grensejustering, seksjonering, adressering, om ulovlige forhold, samt vedtak om reguleringsplan og kommuneplan).
- Du kan ikke klage på «samme forhold» flere ganger, og derfor kan du ikke klage på forhold i byggesaken som allerede er avgjort i bindende reguleringsplan, ved dispensasjon eller i tidligere vedtak i byggesaken.
- Du kan ikke klage på byggesaksgebyret som fastsettes etter kommunens gebyrregulativ. Du kan likevel anmode om at gebyret settes ned, og eventuelt klage på det vedtaket som da fattes.
- Du kan klage på vedtak om overtredelsesgebyr for ulovlige tiltak.
- Du kan kun klage på vedtak om igangsettingstillatelse når den inneholder endring av vilkår i rammetillatelsen.
- Kommunens vedtak etter vegloven (byggegrense, avkjørsel) kan påklages. Klagen vil bli behandlet av Planutvalget med endelig virkning, og klagen går ikke til Statsforvalteren.

KLAGEFRISTEN ER TRE UKER

- Klagefristen er tre uker fra tidspunktet du mottok informasjon («underretning») om vedtaket. Tidspunktet vil gjelde selv om du var bortreist eller av andre grunner ikke fikk lest vedtaket.
- Kommunen sender ut vedtak elektronisk dersom du har akseptert slik løsning. Klagefristen begynner å løpe fra du blir varslet første gang om at du har mottatt elektronisk post. Uten elektronisk post-løsning, løper klagefristen fra du mottar vedtaket i din postkasse.
- Klagen må være levert til posten.
Ved elektronisk innsending må klagen ha kommet fram til kommunens elektroniske adresse (se adresse nederst) innen klagefristens utløp. Du bør kontrollere at du mottar bekreftelse på at Bærum kommune har mottatt klagen (e-post autosvar).
- Dersom du sender inn fristavbrytende klage («foreløpig klage») før klagefristen utløper, kan du gi begrunnelse noe senere.
- Du kan innen klagefristens utløp anmode om at klagefristen forlenges dersom det foreligger særlige grunner til det.
- I [spesielle tilfeller](#) kan klagen behandles selv om du har oversittet fristen. Du må da klargjøre hvorfor du har fremmet klagen for sent eller om det foreligger særlige grunner for at klagen skal bli behandlet.

KRAV TIL KLAGEN

- Klagen skal være skriftlig og undertegnet. Dersom du fremmer klage i e-post, må du snarest ettersende en klage som er underskrevet. Klagen med underskrift kan skannes og oversendes kommunen elektronisk, eller den kan sendes som brev.
- Du må opplyse hvilket vedtak du klager på. Bruk gjerne ordet «klage» i tittelen og påfør brevet kommunens saksreferanse.
- Du må angi hvilke endringer i vedtaket du ønsker.

- Klagen bør være begrunnet. Du bør også nevne andre opplysninger som kan ha betydning for kommunens vurdering.
- Skal du representere andre, må du ha skriftlig fullmakt fra vedkommende.
- Blir du representert av andre enn advokat, må du gi skriftlig samtykke til det.

UTSATT IVERKSETTELSE

Selv om vedtaket er påklaget, vil tiltakshaver kunne iverksette vedtaket (slik at byggearbeider settes i gang). Du kan fremsette begjæring om at vedtaket ikke iverksettes før klagen er endelig avgjort (særlig aktuelt der byggearbeider vil kunne gi skader på omgivelsene som ikke kan gjenopprettes). Kommunen vil ta stilling til begjæringen. Du kan ikke påklage kommunens beslutning, men du kan også fremme begjæring om utsatt iverksettelse til Statsforvalteren.

KLAGEINSTANSEN/SAKSGANG

- Det er Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus som er klageinstans, og som skal behandle klagen.
- Klagen stiles til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, men sendes til Bærum kommune, se adresse nederst.
- Kommunen skal foreta forberedende klagebehandling for å vurdere om det fremkommer nye forhold eller anførsler i klagen som tilsier at kommunen vil omgjøre vedtaket sitt.
- Planutvalget behandler klager fra tiltakshaver og saker som gjelder dispensasjon. Utvalget kan omgjøre vedtaket dersom de finner klagen begrunnet.
- Dersom Planutvalgets omgjøringsvedtak påklages, vil ny forberedende klagebehandling foretas administrativt, før klagesaken oversendes Statsforvalteren.
- Klager fra andre enn tiltakshaver, på vedtak som ikke gjelder dispensasjon, behandles av administrasjonen i kommunen. Dersom administrasjonen ikke finner grunn til å ta klagen til følge, sendes saken til Statsforvalteren for endelig behandling.
- Statsforvalterens avgjørelse er endelig og kan ikke påklages. Du vil få tilsendt vedtaket direkte fra Statsforvalteren.
- Dokumenter i bygge- og klagesaker er tilgjengelig på Bærum kommunes internettsider; www.baerum.kommune.no; postlister og innsyn; plan/byggesak. Søk på arkivsakID, gnr/bnr eller tittel (adresse).

SAKSKOSTNADER

- Når et vedtak blir endret til gunst for den som klager, dekkes vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket.
- Sakskostnadskravet må fremmes innen tre uker fra da underretning om omgjøringsvedtaket kom frem til parten.
- Vedtak om sakskostnader kan påklages innen tre uker fra da parten ble underrettet om vedtaket.

KOMMUNENS ADRESSE

post@baerum.kommune.no

eller

Bærum kommune
Plan- og bygningstjenesten
Postboks 700
1304 Sandvika

NYTTIGE OPPLYSNINGER FOR DEN SOM SKAL BYGGE

Sist oppdatert august 2024

Graving/fylling

Før graving eller fylling påbegynnes må disse etatene varsles for påvisning av kabler og ledninger: Elvia, Allente, Telenor og Bærum kommune v/ Vann og avløp.

Tiltakshaver er ansvarlig for skader på slike ledninger og kabler og må sørge for nødvendig beskyttelse. Graving i offentlig veiområde må ikke påbegynnes før Bærum kommune v/ Vei og trafikk har gitt tillatelse. Husk at arbeid som medfører graving i offentlig vei krever tiltaksklasse 2 for de aktuelle ansvarsområdene.

Vann og avløp, søknad om sanitærabonnement

Rør- og sanitæranlegget må ikke påbegynnes før rørleggeranmeldelse er sendt inn til Vann og avløp og er godkjent. Ansvarlig rørleggerforetak må anmelde den gunstigste fremføring av ledningene.

Vann og avløp, tilknytningsgebyr og årsgebyr

Det skal betales tilknytningsgebyr for nybygg uansett størrelse og for tilbygg/påbygg over 100 m², uavhengig av om tiltaket omfatter sanitærinstallasjoner eller ikke. Tilknytningsgebyret beregnes per m² og faktureres ved første igangsettingstillatelse.

Ved tilbygg/påbygg eller annen endring av en bygnings størrelse, kan beregningsgrunnlaget for originalbygget endres. En eventuell endring skjer først når igangsettingstillatelse er gitt.

Skulle arbeidet ikke bli utført i løpet av ett år må det meldes fra til tjenestested Vann og avløp dersom økt beregningsgrunnlag skal unngås.

Bærum kommunes forskrifter for vann- og avløpsgebyrer og prisliste for vann- og avløpsgebyrer ligger på kommunens nettsider:

<https://www.baerum.kommune.no/tjenester/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/>

Renovasjon

Det må settes av plass til oppsamlingsenhet(er) for avfall. Standard renovasjonsløsning er én todelt beholder for mat/restavfall, én beholder for papp/papir, én beholder for glass- og metallemballasje og gjennomsliktig sekk til plastemballasje. Ved etablering av flere boenheter bør det vurderes fellesløsninger.

Bærum kommunes renovasjonsforskrift, prisliste for renovasjon samt andre relevante retningslinjer ligger på kommunens nettsider: <https://www.baerum.kommune.no/renovasjon>

Strømløse

For strømløse må Elvia kontaktes. For mer informasjon se www.elvia.no

Fjernvarme

Oslofjord Varmer AS har konsesjon for fjernvarme i Sandvika, Fornebu, Lysaker og Bekkestua-området. Bygninger innenfor disse områdene gis generelt pålegg om fjernvarmetilknytning. For mer informasjon se www.oslofjordvarme.no.

Bredbånd- og TV-leveranse

Det finnes flere tilbydere av høyhastighets bredbånd og tv-produkter, f.eks. Viken Fiber, Allente, Telenor. Sjekk hvilke som tilbyr tjenester på din adresse, og ta kontakt med dem for tilbud/kontrakt. Vær oppmerksom på at det er krav til autorisasjon for arbeider knyttet til kabel-tv-nett.

Andre særannmeldelser

Anlegg og konstruksjoner som anlegges etter bestemmelser i brann- og eksplosjonsvernloven skal anmeldes til brannvesenet eller Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

Peis/ildsted som del av nytt bygg skal være godkjent av Bærum kommune Byggesak før arbeidene begynner. Ny peis eller nytt ildsted i eksisterende bygg er i utgangspunktet fritatt for søknad. Pipe er ikke unntatt.

Husbrannslange

Asker og Bærum brann og redning anbefaler alle husstander å ha husbrannslange.

Støyende arbeider

For anleggsarbeider gjelder støygrenser i kap. 4 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021. Se også veileder til retningslinjen, M-2061. Støygrensene skjerpes hvis det er snakk om anleggsperioder over 6 uker og hvis det er snakk om impulsiv støy (sprengning, banking, boring, spunting, pigging, pæling eller håndtering av steinmasser). Ta kontakt med Folkehelsekontoret for å søke om tillatelse dersom det antas at støygrensene overskrides.

Les mer på <https://www.baerum.kommune.no/tjenester/helse-og-omsorg/luftkvalitet-stoy-radon-og-straling/stoy/>

Nyttige adresser:

Bærum kommune Vann og avløp Tlf.: 67504050 E-post: post@baerum.kommune.no Internett: https://www.baerum.kommune.no/tjenester/vann-og-avlop/ Vakttelefon for akutte hendelser på vann- og avløpsnettet (24t): 67506060	Bærum kommune Vei og trafikk Tlf.: 67504050 E-post: post@baerum.kommune.no Internett: www.baerum.kommune.no/tjenester/vei-trafikk-og-parkering/
Bærum Kommune Byggesak Tlf.: 67504463 E-post: post@baerum.kommune.no Internett: www.baerum.kommune.no/byggesak	Bærum kommune Avfall og gjenvinning Tlf.: 67504050 E-post: renovasjon@baerum.kommune.no Internett: www.baerum.kommune.no/tjenester/avfall-og-gjenvinning/
Bærum kommune Folkehelsekontoret Tlf. 67503200 E-post: post@baerum.kommune.no	Gravemelding og påvisningstjeneste Bærum kommune VA, Elvia, Telenor, Telia, Altibox, Oslofjord varme mfl. Geomatikk AS, Postboks 103 Økern, 0509 Oslo Tlf.: 09146 Internett: www.geomatikk.no www.ledningsportalen.no For å melde om akutte hendelser/kabelskade se https://ledningsportalen.no/akutte-hendelser/
Asker og Bærum brann og redning Tlf.: 66764200 E-post: post@abbr.no Internett: www.abbr.no	
Veimyndighet for riks- og europaveiene: Statens vegvesen Internett: www.vegvesen.no	Veimyndighet for fylkesveiene: Akershus fylkeskommune Tlf.: 22055000 Internett: www.afk.no

9. ORGANISERING GARASJEPLASS I LØKEBERGGRENDA

1. BAKGRUNN

Kjøper har inngått kontrakt om kjøp av bolig i borettslaget i Løkeberggrenda. Tilknyttet boligen følger **en ideell andel** (heretter Garasjeandelen) i garasjeanlegget som planlegges fradelt som egen seksjon med eget snr (heretter Garasjeeiendommen). Garasjeandelen gir rett til å disponere en biloppstillingsplass i Garasjeeiendommen.

2. OM GARASJEEIENDOMMEN

Garasjeeiendommen inneholder parkeringsplasser, tekniske rom mv.

Garasjeeiendommen er planlagt organisert som et tingsrettslig sameie benevnt Løkeberggrenda Garasjesameie der ideell andel for parkeringsplassknyttes til seksjonseier. Sameiere i Garasjeeiendommen er beboere i eierseksjonssameier/borettslaget i Løkeberggrenda som har kjøpt en Garasjeandel, samt eierseksjonssameiene som vil eie respektive andeler av fellesfunksjoner.

De nærmere regler for Garasjesameie vil utarbeides senere men hovedpunktene fremgår av vedtektene for boligsameiet som følger vedlagt. Det nevnes spesielt at Kjøper plikter å betale en forholdsmessig andel av kostnader til drift og vedlikehold av Garasjeeiendommen, samt trapp/heisadkomst/garasjeport og garasjeinnkjøring som kun betjener Garasjeeiendommen. En parkeringsplass (ideell eierandel) kan kun eies eller leies av seksjonseiere i eierseksjonssameiet (Borettslaget er en del av eiersksjonssameiet). Se for øvrig vedtektene.

Det vil være tilrettelagt for montering av elbillader ved parkeringsplassen, men selve ladeenheten inngår ikke i kjøpesummen.

3. KJØPESUMMEN – OVERTAKELSE – SKJØTE

Med boligene i borettslaget følger en parkeringsplass. Kjøpesummen for parkeringsplassen følger kjøpesum for boligen.

Selger tar forbehold om at det kan påløpe dokumentavgift ved overskjøting av Garasjeandelen. Årsaken til dette er uensartet praksis hos Kartverket. Eventuell dokumentavgift belastes Kjøper, oppad begrenset til kr. 14 910,-.

Når fullt oppgjør for boligen er innbetalt, skal Kjøper motta nøkler/adgangskort e.l. til Parkeringsanlegget slik at parkeringsplassen kan tas i bruk.

Selger innestår for at eiendommen ved overtakelsen er fri for pengeheftelser.

Overskjøting av Garasjeandelene vil skje samlet etter ferdigstillelse, kjøpesummen står på oppgjørsmeglers klientkonto frem til overskjøting har funnet sted.

4. RÅDIGHETSBEGRENSNINGER

Garasjeandelen kan overdras, jmfør § 2-4 i vedtektene.

5 HJEMMELSOVERFØRING

Grunnbokshjemmel til garasjeplassene planlegges overført til den enkelte kjøper ved tinglysing av et fellesskjøte når hele garasjeanlegget er ferdigstilt. Frem til dette tidspunkt vil utbygger være hjemmelshaver til hele garasjeanlegget. Hele kjøpesummen må betales før overtagelse finner sted, men en andel av kjøpesummen svarende til parkeringsplassen (kr. 575 00,-) vil stå på oppgjørsmeglers klientkonto frem til overskjøting har funnet sted. Dog kan beløpet utbetales Selger dersom Selger på forhånd har stilt bankgaranti for hele beløpet overfor oppgjørsmegler eller kjøper. Kjøper svarer for sin andel av fellesutgiftene for garasjeanlegget fra overtagelse.

Det tas forbehold om utsatt overskjøting som følge av at Garasjeeiendommen må bygges ut trinnvis og lang saksbehandlingstid i kommunen/Kartverket knyttet til fradeling av anleggseiendommen. Utsatt overskjøting som følge av slike forhold regnes ikke som forsinkelse.

6 FORBEHOLD

Garasjeplassen overtas samtidig med boligen.

Selger forbeholder seg retten til å foreta fordelingen av bod- og parkeringsplasser.

Selger tar et generelt forbehold om å endre organiseringen av Garasjeeiendommen dersom dette viser seg hensiktsmessig, og eventuelt som følge av krav fra offentlige myndigheter. Videre tas det forbehold om midlertidig garasjenedkjøring frem til Garasjeeiendommen i sin helhet er ferdigstilt.