

Kontraktsdokument for Villenga



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 leiligheten (eget vedlegg)
3. Grunnbokutskrift
4. Sameiebudsjet
5. Situasjonsplan
6. Digital boportal – generelle vilkår
7. Etasjeplaner
8. Salgstegninger (Fasade- og snittegninger)
9. Leveransebeskrivelse med romskjema
10. Nøkkelopplysninger
11. Vedtekter
12. Utomhusplan
13. Reguleringsplan, kart og bestemmelser
14. Parkeringskontrakt

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 avtarar	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 (ikr. 1. jan 2002 iflg. res. 21. des 2001 nr. 1475).

Kapittel II. Ytinga frå entreprenøren

§ 7. Utføring og materialar

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

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

§ 8. Plikt til fråråding

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

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

§ 9. Endringar og tilleggsarbeid

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

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

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

Entreprenøren kan krevje at tinging på endringar eller tilleggsarbeid blir 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. føreseigna 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 oppfyljing 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 følge av mangelen.

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

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

§ 37. Krav mot bakre ledd

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

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

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

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

§ 38. Tredjepersons ansvar for opplysningar

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

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

§ 39. Rettsmangel

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

Forbrukaren kan likevel alltid krevje skadebot for tap som følgje av at det som entreprenøren skal yte, 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 offentlegrettslege rådvaldsband eller offentlegrettslege tyngsler på eigedomen.

Kapittel V. Forbrukarens yting

§ 41. Fastsetjing av vederlaget

Forbrukaren skal betale det vederlaget som er avtalt.

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

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

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

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

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

§ 42. Justering for endringar og tilleggsarbeid

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

Elles kan justering av avtalt vederlag berre krevjast

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

Justering av vederlaget etter andre ledd skal skje på grunnlag av nødvendig kostnadsauke eller oppnåeleg innsparing for entreprenøren med 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 oppgjær 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 føreseigna 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 137, Bruksnummer 591 i 3207 NORDRE FOLLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

Oppdatert per

16.02.2026 kl. 09.35

16.02.2026 kl. 09.32

Adresse(r):

Gateadresse: **Villenga 17**
 Gatenr: **8520**
 Kommune: **NORDRE FOLLO**
 Postkrets: **1423 SKI**

Gateadresse: **Villenga 19**
 Gatenr: **8520**
 Kommune: **NORDRE FOLLO**
 Postkrets: **1423 SKI**

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2008/242328-1/200 27.03.2008 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
 VEDERLAG: NOK 19 666 369
 Omsetningstype: Fritt salg
NYE BT6 EIENDOM AS
 ORG.NR: 990 911 789
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2025/41738-2/200 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:

2025/41738-1/200 13.01.2025 **PANTEDOKUMENT**
 21:00
 Beløp: NOK 95 000 000
 Panthaver: SKANSKA SKI VEST HOLDING AS
 ORG.NR: 921 310 102
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2025/41738-2/200 13.01.2025 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN**

21:00

SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

Rettighetshaver: SKANSKA SKI VEST HOLDING AS

ORG.NR: 921 310 102

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1998/6628-1/6 16.06.1998

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3207 GNR: 137

BNR: 1

2005/3939-1/6 06.04.2005

GRENSEJUSTERING

2020/1152889-1/200 01.01.2020
00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 0213 GNR: 137 BNR: 591

2024/53140-1/200 01.01.2024
00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 3020 GNR: 137 BNR: 591

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

2008/680758-3/200 22.08.2008

BESTEMMELSE OM VEG

Rettighet hefter i: KNR: 3207 GNR: 137 BNR: 446

Rettighet hefter i: KNR: 3207 GNR: 137 BNR: 593

Rettighet hefter i: KNR: 3207 GNR: 137 BNR: 600

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2025/41155-1/200 13.01.2025
21:00

BESTEMMELSE OM JORDVARME/JORDSLØYFE/FJERNVARME

Rettighet hefter i: KNR: 3207 GNR: 137 BNR: 1

Rettighet hefter i: KNR: 3207 GNR: 137 BNR: 804

Adkomstrett for drift og vedlikehold av

anlegg/ledninger/kabler

Rettighetshaver: Fremtidige fradelte parseller fra

gnr. 137 bnr. 591 og 593

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

VILLENGA HUS A-I BOLIGSAMEIE - DRIFTSBUDSJETT

04.02.2026

DRIFTSINNTEKTER		SUM
Innkrevde felleskostnader		4 655 000
	3600 Innkrevde felleskostnader	2 871 000
	3601 Kontingent Driftsforening	346 000
	3600 Varme / varmt tappevann	862 000
	3600 Bredbånd	576 000
Andre inntekter		0
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 655 000
DRIFTSKOSTNADER		
Personalkostnader		-21 000
Styrehonorar		-150 000
Revisjonshonorar		-15 000
Forretningsførerhonorar		-146 000
Konsulent og forvaltn.tjen		-50 000
Drift og vedlikehold		-750 000
	6601 Drift/vedl.hold bygninger	-200 000
	6602 Drift/vedl.hold VVS	-75 000
	6603 Drift/vedl.hold elektro	-75 000
	6604 Drift /vedll.hold utvendig anlegg	
	6606 Drift/vedl.hold heiser	-150 000
	6608 Drift/vedl.hold fyringsanlegg	-50 000
	6609 Drift/vedl.hold brannsikring	-100 000
	6612 Drift/vedl.hold ventilasjonsanlegg	-50 000
	6614 Drift/vedl.hold sykkelparkering mm.	-50 000
Forsikringer		-300 000
	7501 Forsikring bygninger	-300 000
Kommunale avgifter		-20 000
	7725 Vann/avløpsavgift	-20 000
	7723 Feieavgift	0
	7724 Renovasjonsavgift	0
	7720 Eiendomsskatt	0
Villenga Driftsforening (utomhus og felles lokaler)		-346 000
	487 Kontingent Driftsforeninger	-346 000
Energi / fyring		-1 062 000
	620 Elektrisk energi fellesarealer	-200 000
	628 Varme og varmt tappevann	-862 000
Bredbånd		-576 000
	6607 Bredbånd	-576 000
Andre driftskostnader		-526 000
	655 Driftsmaterialer	-20 000
	674 Vaktmestertjenester	-150 000
	6741 Vakthold	0
	677 Renhold ved firmaer	-300 000
	678 Snørydding	0
	689 Andre kontorkostnader	-50 000
	694 Porto	-2 000
	777 Bank og kortgebyr	-4 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 962 000
ÅRSRESULTAT		693 000
Avsetning til fremtidig vedlikehold		-287 040
ÅRSRESULTAT ETTER AVSETNING		405 960

Forutsetninger:

Kommentar

Antall leiligheter (inkl. gjesteleilighet)	96
Areal totalt (BRA-i)	5 980

Felleskostnader:

Felleskostnader	kr 40	pr. kvm. BRA-i pr. mnd
Villenga Felt A Driftsforening og Villenga Driftsforenir	kr 300	pr. leil. pr. mnd.
Bredbånd	kr 500	pr. leil. pr. mnd.
Fjernvarme (oppvarming og varmt tappevann)	kr 12	pr. kvm. BRA-i pr. mnd
Felleskostnader parkeringsplass for bil	kr 250	pr. p-plass pr. mnd.
Felleskostnader parkeringsplass for MC/EL-RS	kr 33	pr. p-plass pr. mnd.
Felleskostnader parkeringsplass for lastesykkel	kr 33	pr. p-plass pr. mnd.

Startkapital til sameiet 2 x kr 40,- pr kvm vil kreves inn sammen med felleskostnadene etter overtagelse

Kommunale avgifter / eiendomsskatt

*Kommunale avgifter består av vann- og avløpsavgift og renovasjonsavgift. I tillegg kan kommunen innføre eiendomsskatt.
Nordre Follo kommune fakturerer kommunale avgifter direkte til den enkelte eier, slik at de ikke er en del av felleskostnadene.
Budsjetterte kommunale avgifter er vannforbruk til fellesarelaer.*

Oppvarming / varmt tappevann

*Det er installert egne målere i hver seksjon. Forbruket vil avregnes etter faktisk målt forbruk.
Energikostnaden vil enten avregnes mot ett fast akonto beløp årlig, halvårlig eller kvartalsvis, eller faktureres etterskuddsvis pr. mnd.
Det bemerkes at kostnader til oppvarming og varmt vann vil avhenge av energiprisene som varierer mye over tid.*

Bredbånd

*Hvilke produkter som leveres fra leverandør har endret seg vesentlig de siste årene. Utbygger velger et produkt som er vanlig ved overlevering av prosjektet.
Pris vil avhenge av produktet som leveres, og vil også kunne endres dersom styret ellerårsmøtet inngår avtale om annet produkt enn antatt i budsjett.*

Parkering

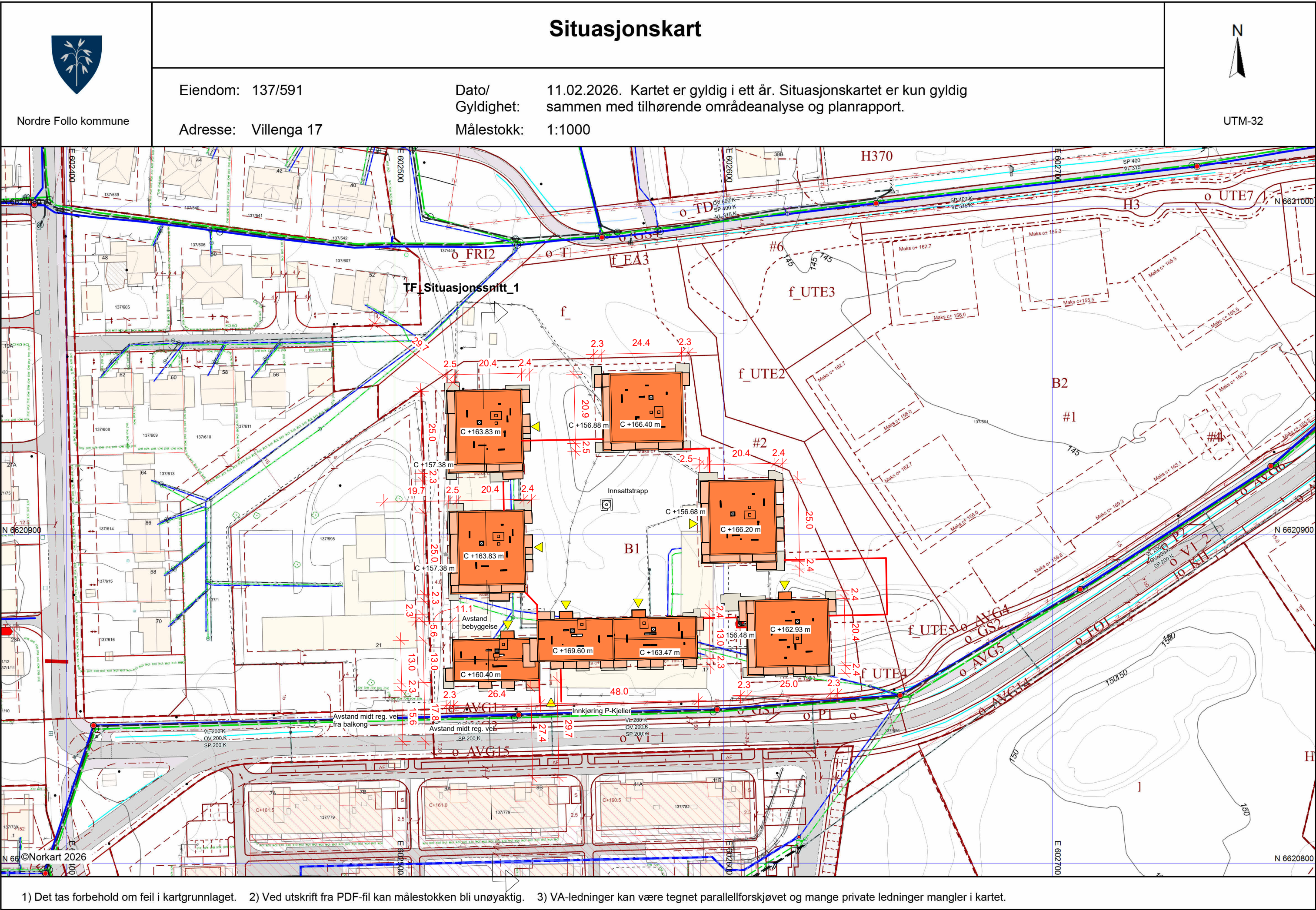
Parkeringsplassene ligger i en anleggseiendom som er et eget sameie. Felleskostnadene betales direkte til sameiet.

Avsetning til fremtidig vedlikehold

I budsjettet er det avsatt kr. 4 pr. kvm. pr. mnd. til fremtidig vedlikehold. Avsetning til fremtidig vedlikehold må vedtas av årsmøtet.

Forbehold

*Dette er et driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år. Budsjettet er utarbeidet av OBOS Eiendomsforvaltning AS basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer som vi forvalter.
Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre sameiet andre eller større kostnader.
Budsjettet tar ikke hensyn til avsetning til fremtidig større vedlikehold. Det må forventes at felleskostnadene øker i takt med generell prisvekst i fremtiden*



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

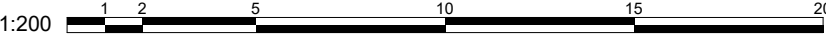
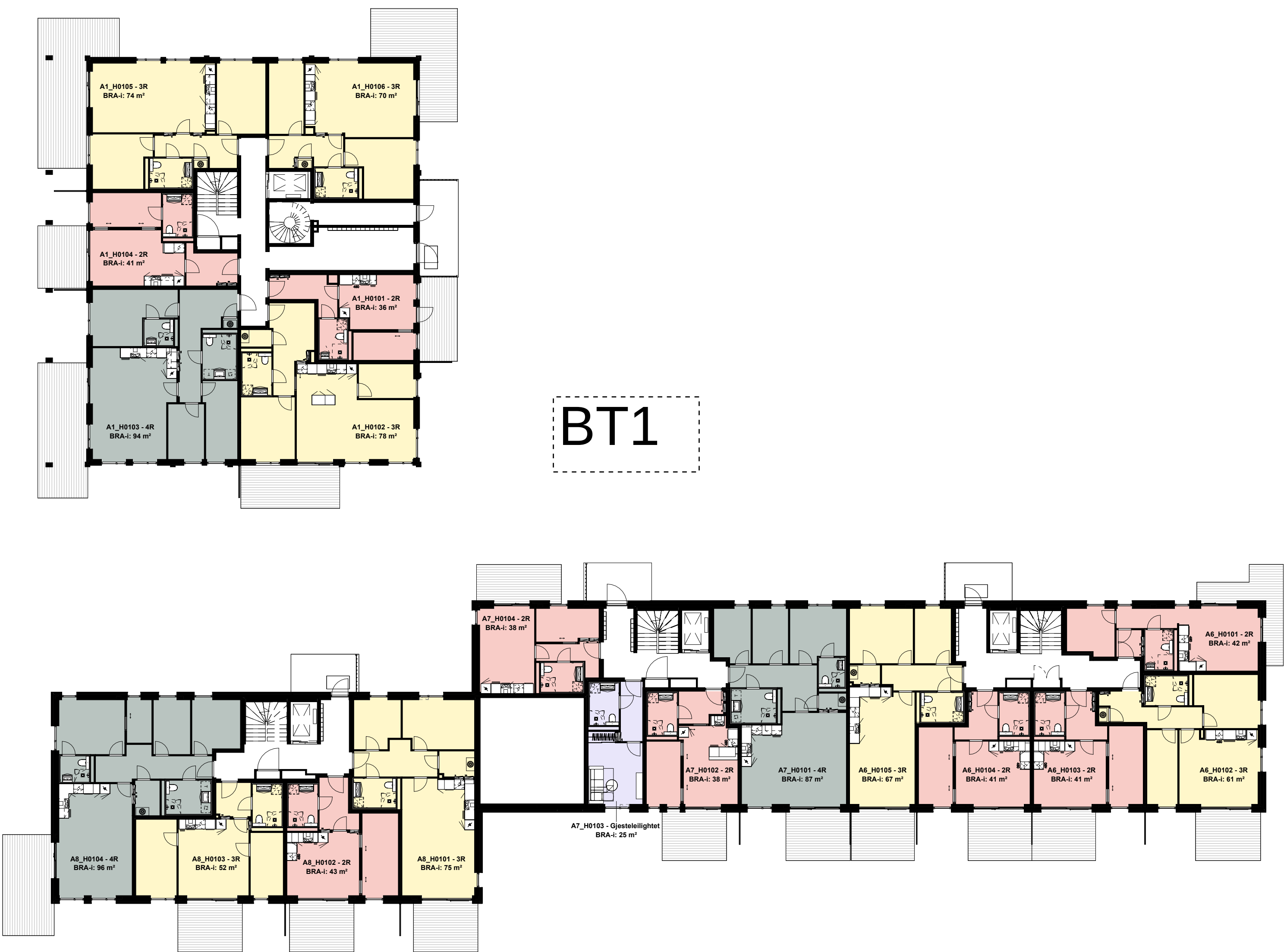
Eventuelle tilvalg faktureres sammen med sluttoppgjøret for boligen din. I noen tilfeller vil du motta faktura direkte fra underentreprenør. I begge tilfeller må faktura betales innen overtakelse.

Reklamasjon

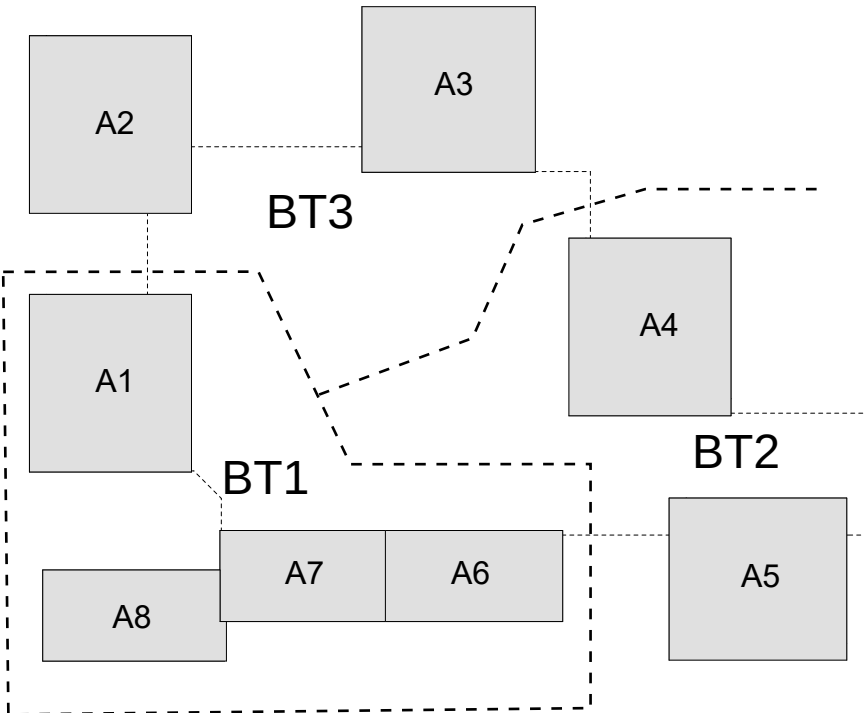
Etter overtakelse skal eventuelle reklamasjoner registreres gjennom boportalen. Se vilkårene beskrevet i kjøpekontrakten som er inngått for boligen din.

Personopplysninger

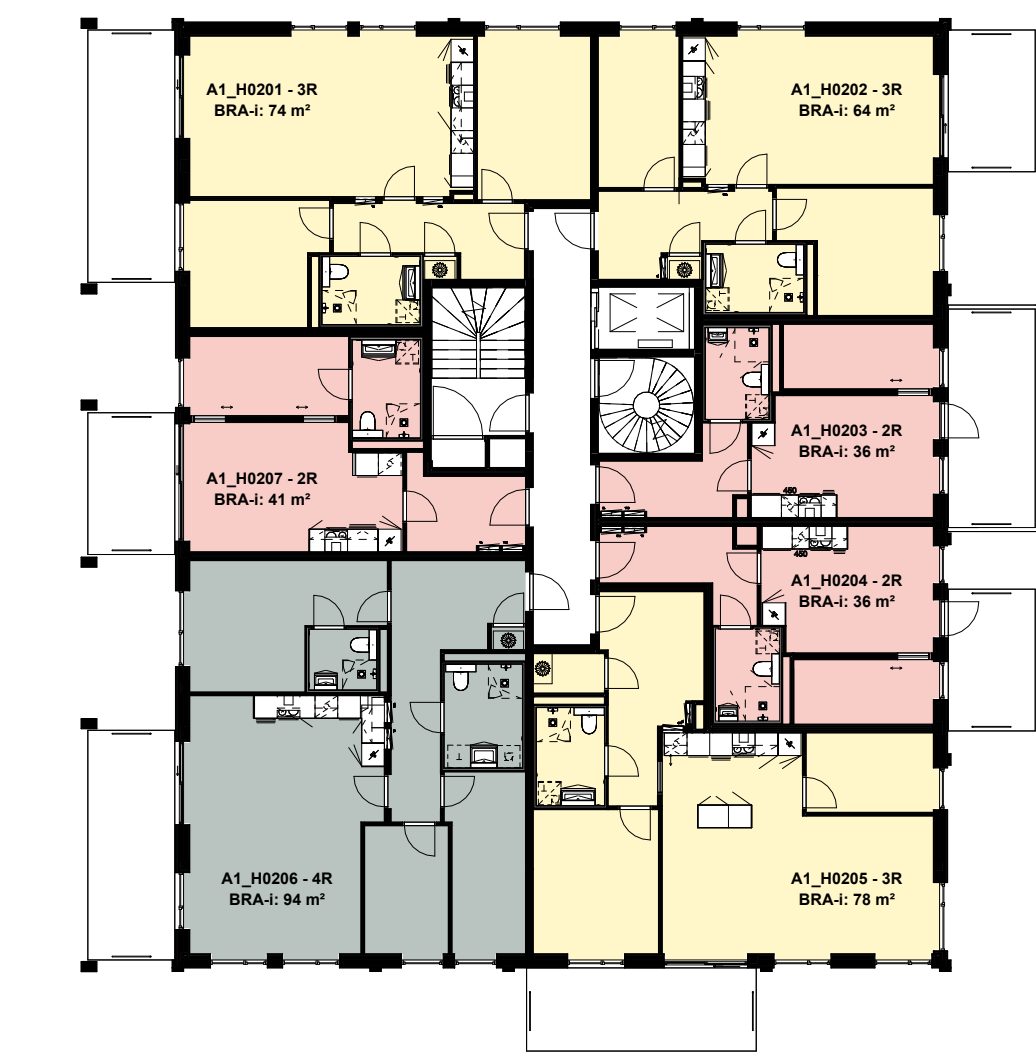
Skanska er behandlingsansvarlig for håndteringen av personopplysningene du gir til oss slik at vi kan administrere kundeforholdet. Verken personopplysninger eller e-postadressen din vil bli utlevert til noen uavhengig tredjepart.



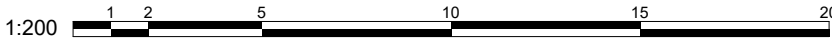
Rev	Endring	Utf.	Kontr.	Dato
Entreprenør:				
SKANSKA				
Tegningstittel:		Tegningsstatus:		
BRA-S_Plan_01		KALKULASJON		
Dokumentnummer:		77900963-A-900-00-010-KU		



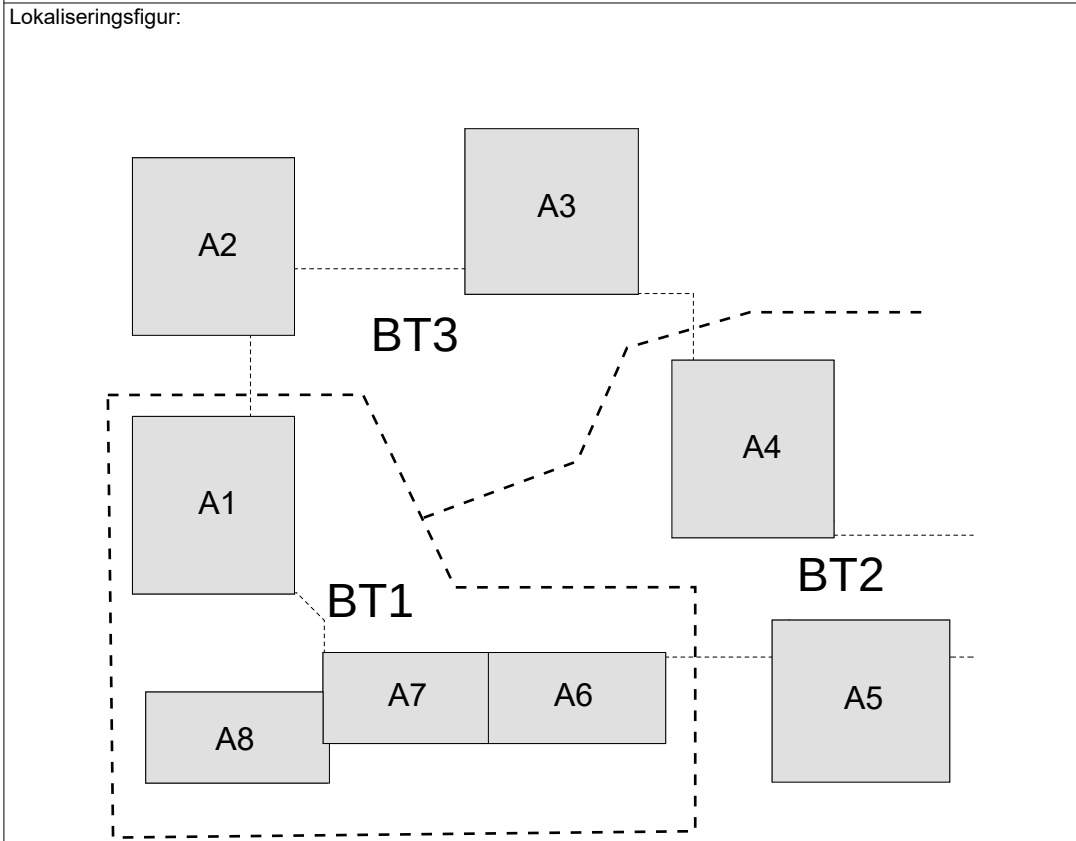
Oppdragsgiver		Utført av	Kontr. av
BT6 Eiendom AS		Author	JHS
Tittel		Dato	Ansvarlig
Villenga B1		13.10.25	MS
Målestokk		1 : 200	
Format		A1	
BRA-S_Plan_01		Sweco oppdragsnr. 77900963	
		Sweco oppdragsleder ML	
Tegningsstatus		KALKULASJON	
Sweco Architects			
Fagdisiplin	Tegningsnummer (bygg-et-fag-syst-type-løpenr)	Status	Rev.
	A-900-00-010	KU	



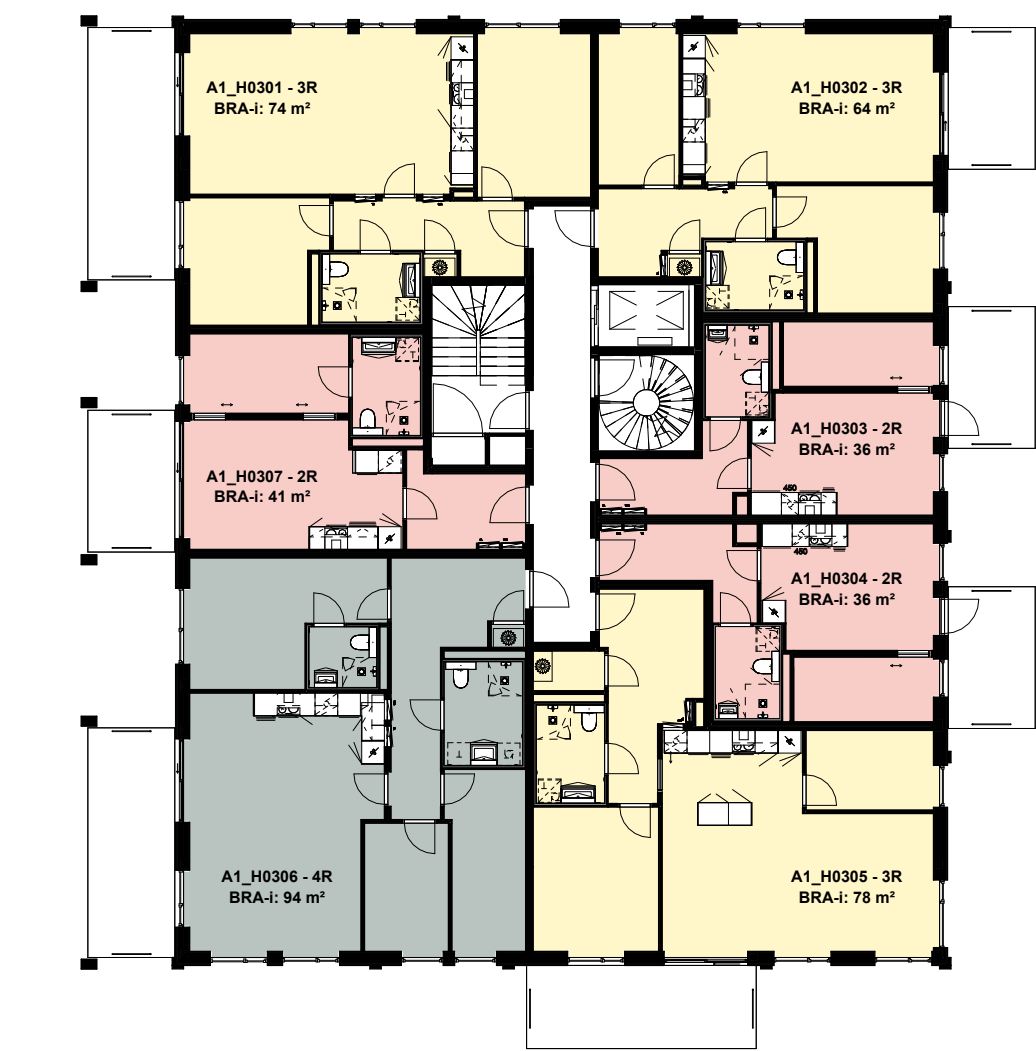
BT1



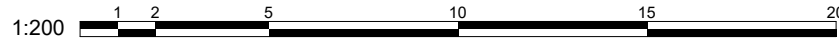
Rev	Endring	Utf.	Kontr.	Dato
Entreprenør:				
SKANSKA				
Tegningstitel:		Tegningsstatus:		
BRA-S_Plan_02		KALKULASJON		
Dokumentnummer:		77900963-A-900-00-020-KU		



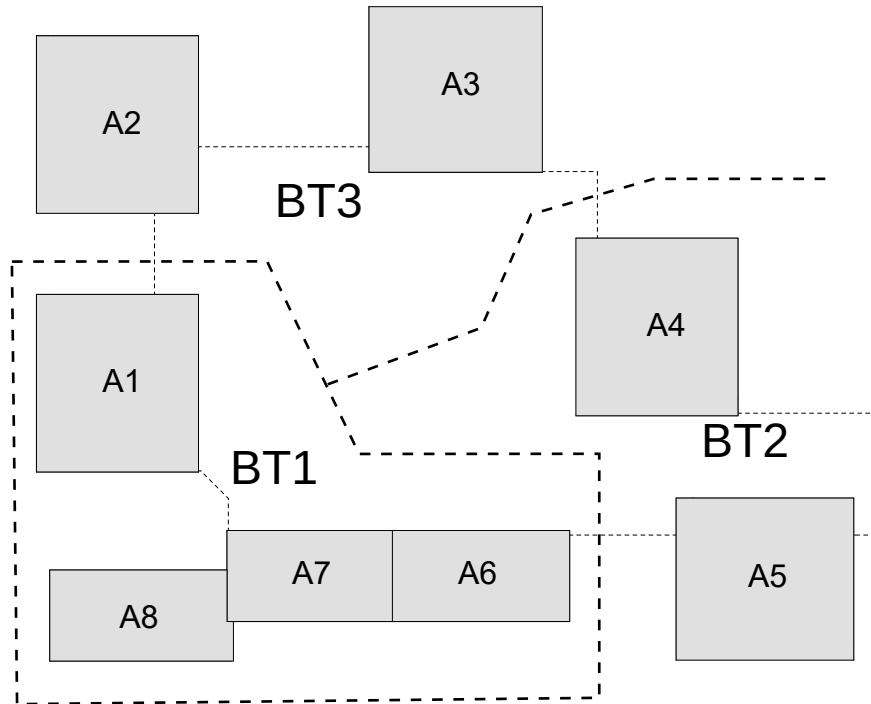
Oppdragsgiver		Utført av	Kontr. av
BT6 Eiendom AS		Author	JHS
Tittel		Dato	Ansvarlig
Villenga B1		13.10.25	MS
		Målestokk	1 : 200
		Format	A1
BRA-S_Plan_02		Sweco oppdragsnr.	77900963
		Sweco oppdragsleder	ML
Sweco Architects		Tegningsstatus	KALKULASJON
Fagdisiplin	Tegningsnummer (bygg-et-fag-syst-type-løpenr)	Status	Rev.
	A-900-00-020	KU	



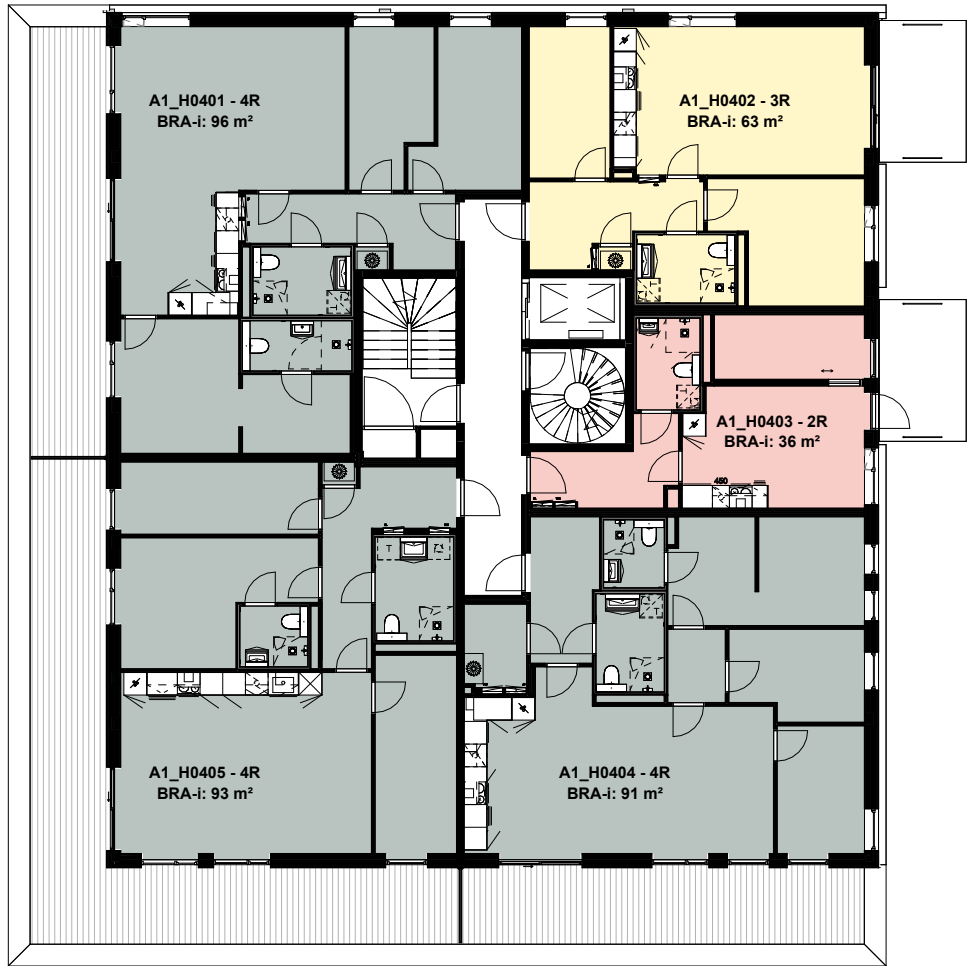
BT1



Rev	Endring	Utf.	Kontr.	Dato
Entreprenør:				
SKANSKA				
Tegningstittel:		Tegningsstatus:		
BRA-S_Plan_03		KALKULASJON		
Dokumentnummer:		77900963-A-900-00-030-KU		
Lokaliseringsfigur:				



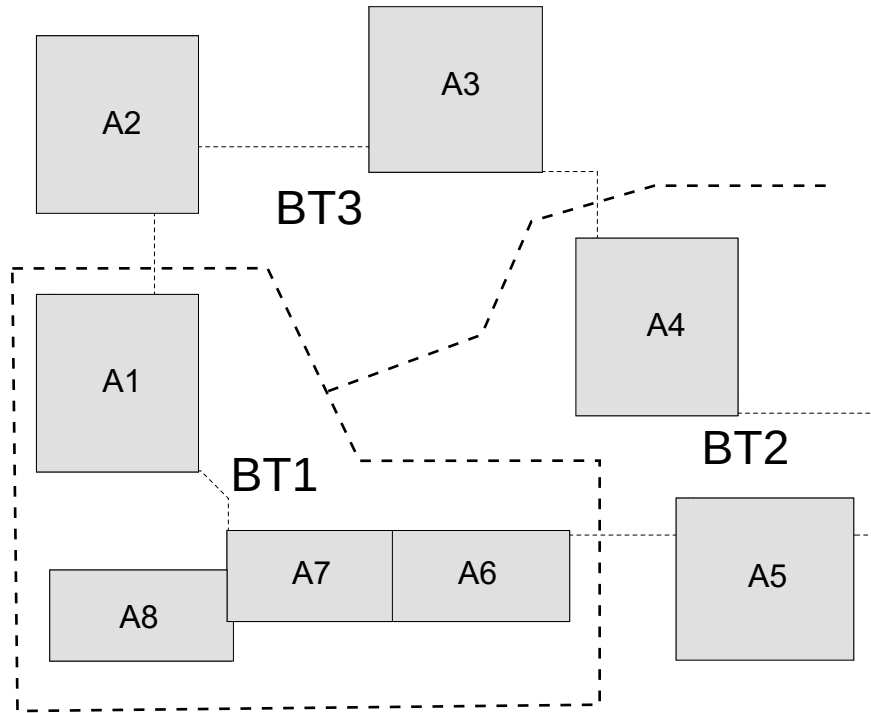
Oppdragsgiver		Utført av	Kontr. av
BT6 Eiendom AS		Author	JHS
Tittel		Dato	Ansvarlig
Villenga B1		13.10.25	MS
BRA-S_Plan_03		Målestokk	1 : 200
		Format	A1
		Sweco oppdragsnr.	77900963
		Sweco oppdragsleder	
		ML	
Sweco Architects		Tegningsstatus	
		KALKULASJON	
Fagdisiplin	Tegningsnummer (bygg-et-fag-syst-type-løpenr)	Status	Rev.
	A-900-00-030	KU	



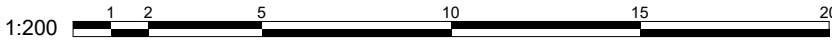
BT1

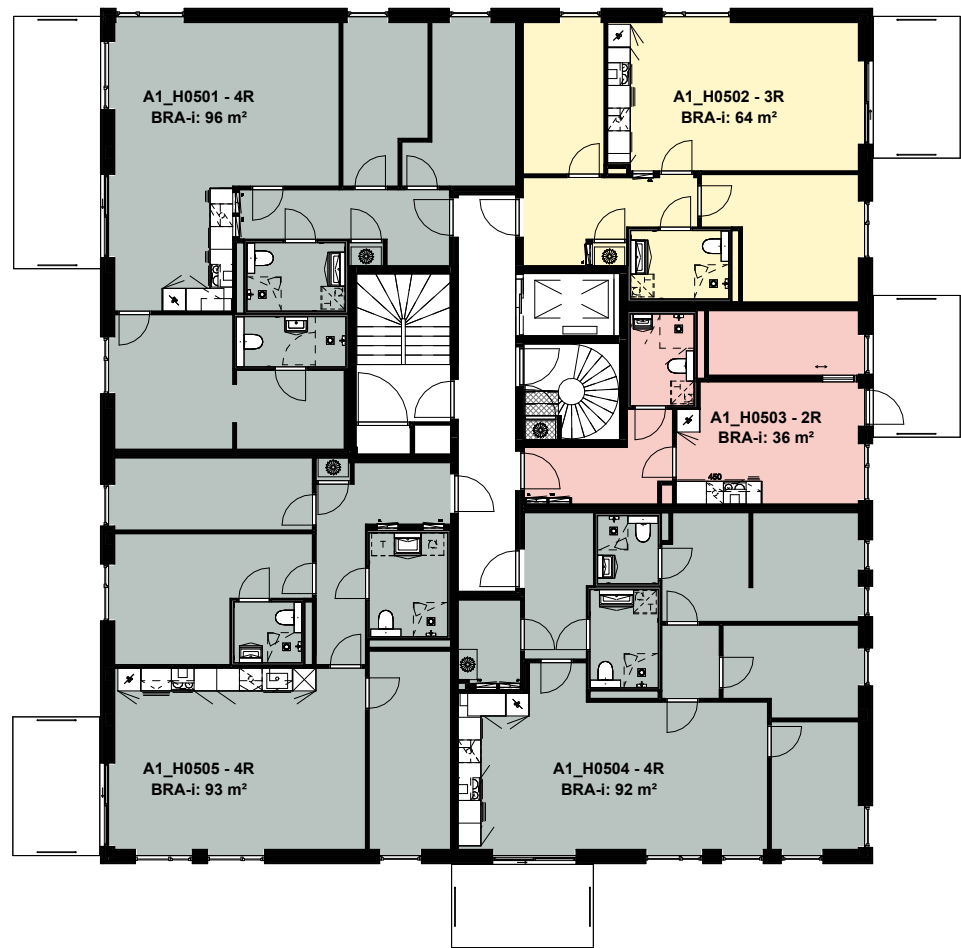


Rev	Endring	Utf.	Kontr.	Dato
Entreprenør:				
SKANSKA				
Tegningstittel:		Tegningsstatus:		
BRA-S_Plan_04		KALKULASJON		
Dokumentnummer:		77900963-A-900-00-040-KU		
Lokaliseringsfigur:				

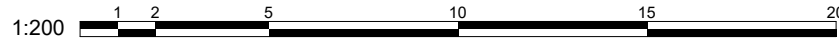
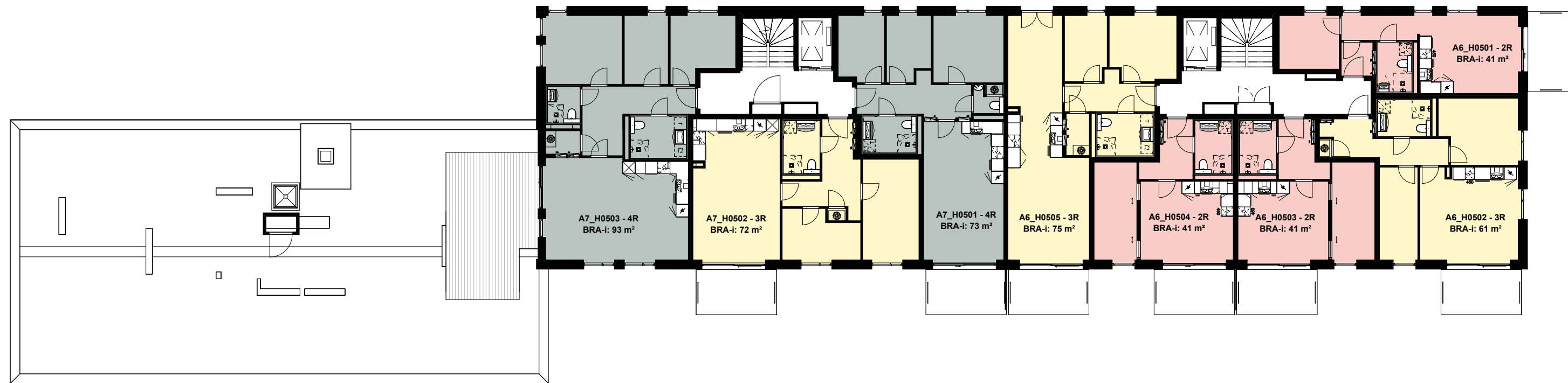


Oppdragsgiver		Utført av	Kontr. av
BT6 Eiendom AS		MS	JHS
Tittel		Dato	Ansvarlig
Villenga B1		13.10.25	MS
		Målestokk	1 : 200
		Format	A1
BRA-S_Plan_04		Sweco oppdragsnr.	77900963
		Sweco oppdragsleder	ML
Sweco Architects		Tegningsstatus	KALKULASJON
Fagdisiplin	Tegningsnummer (bygg-et-fag-syst-type-løpenr)	Status	Rev.
	A-900-00-040	KU	

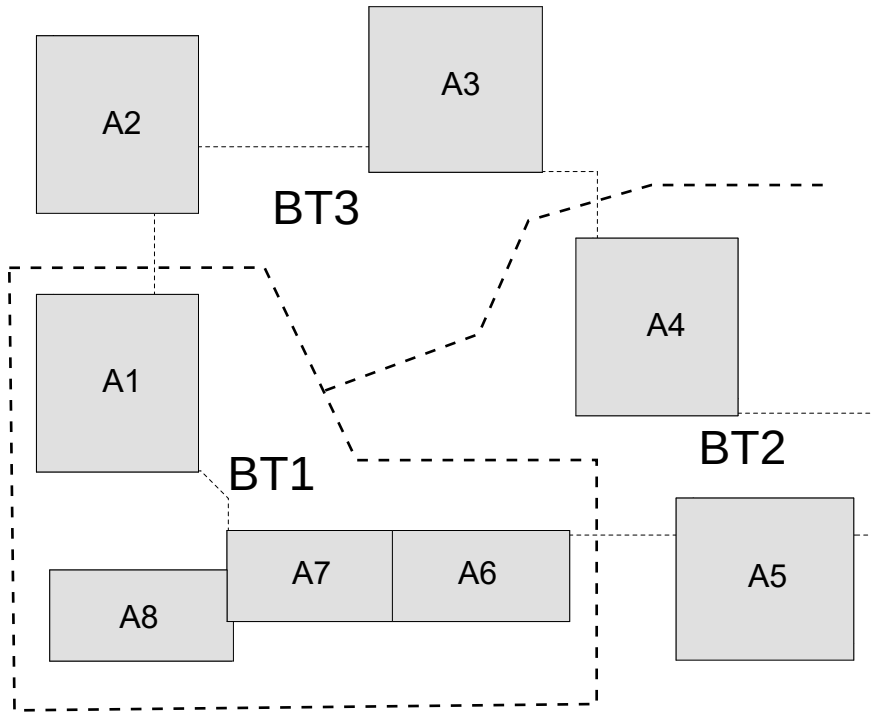




BT1

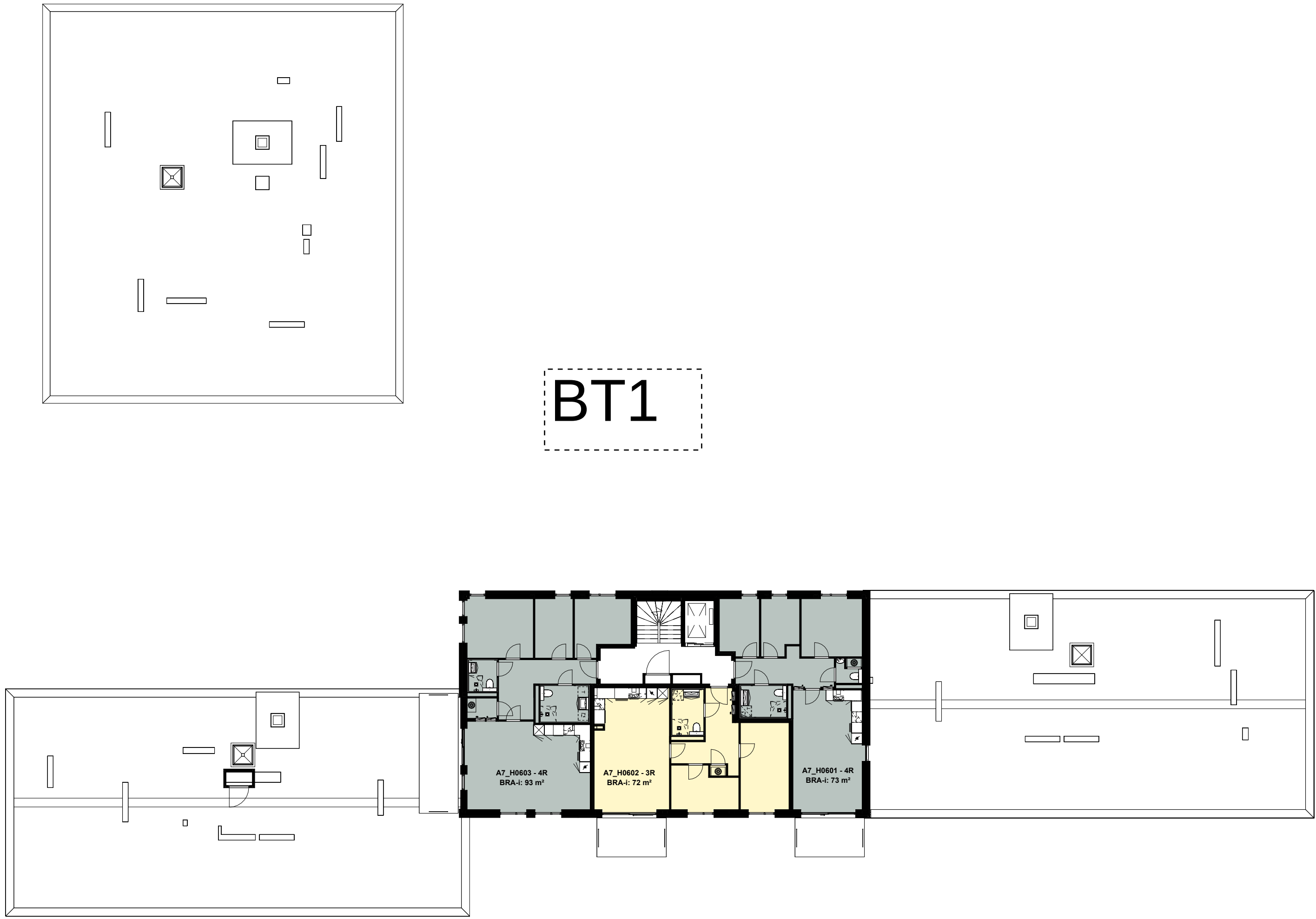


Rev	Endring	Utf.	Kontr.	Dato
Entreprenør:				
SKANSKA				
Tegningstittel:		Tegningsstatus:		
BRA-S_Plan_05		KALKULASJON		
Dokumentnummer:		77900963-A-900-00-050-KU		
Lokaliseringsfigur:				



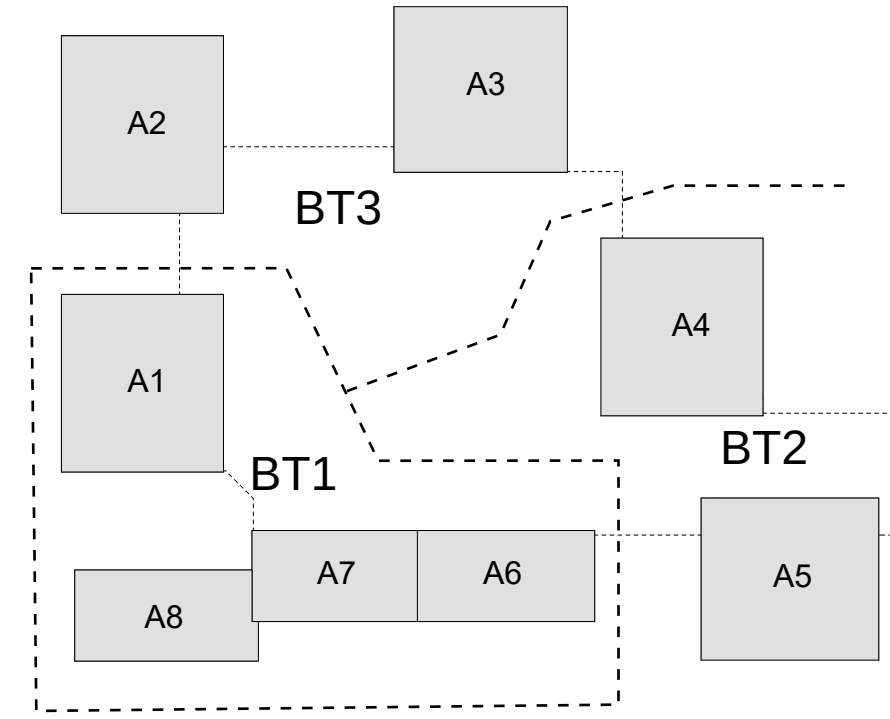
Oppdragsgiver		Utført av	Kontr. av
BT6 Eiendom AS		Author	JHS
Tittel		Dato	Ansvarlig
Villenga B1		13.10.25	MS
		Målestokk	1 : 200
		Format	A1
BRA-S_Plan_05		Sweco oppdragsnr.	77900963
		Sweco oppdragsleder	ML
Sweco Architects		Tegningsstatus	KALKULASJON
Fagdisiplin	Tegningsnummer (bygg-et-fag-syst-type-løpenr)	Status	Rev.
	A-900-00-050	KU	

Prosjektadresse: Prosjektadresse



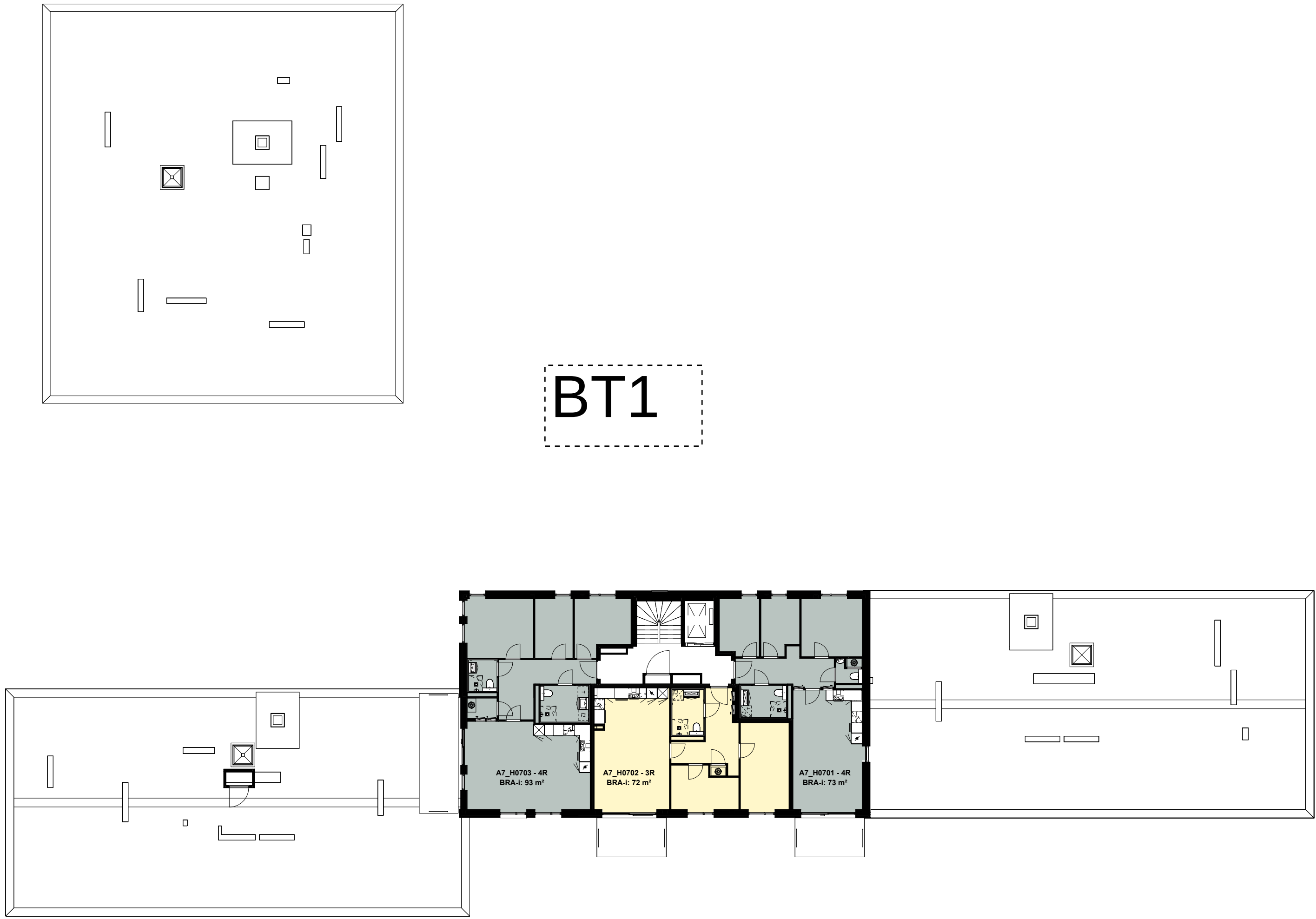
Rev	Endring	Utf.	Kontr.	Dato
Entreprenør:				
SKANSKA				
Tegningstittel:		Tegningsstatus:		
BRA-S_Plan_06		KALKULASJON		
Dokumentnummer:		77900963-A-900-00-060-KU		

Lokaliseringsfigur:

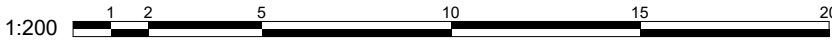


Oppdragsgiver		Utført av	Kontr. av
BT6 Eiendom AS		Author	JHS
Tittel		Dato	Ansvarlig
Villenga B1		13.10.25	MS
		Målestokk	1 : 200
		Format	A1
BRA-S_Plan_06		Sweco oppdragsnr.	77900963
		Sweco oppdragsleder	ML
Sweco Architects		Tegningsstatus	KALKULASJON
Fagdisiplin	Tegningsnummer (bygg-et-fag-syst-type-løpenr)	Status	Rev.
	A-900-00-060	KU	

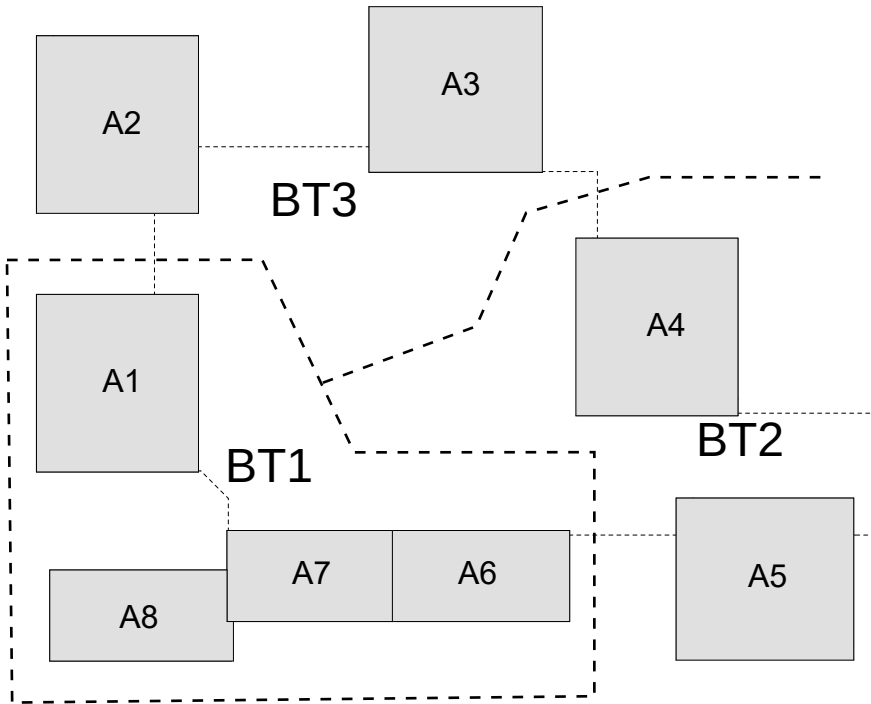
Prosjektadresse: Prosjektadresse



BT1



Rev	Endring	Utf.	Kontr.	Dato
Entreprenør:				
SKANSKA				
Tegningstittel:		Tegningsstatus:		
BRA-S_Plan_07		KALKULASJON		
Dokumentnummer:		77900963-A-900-00-070-KU		



Oppdragsgiver		Utført av	Kontr. av
BT6 Eiendom AS		Author	JHS
Tittel		Dato	Ansvarlig
Villenga B1		13.10.25	MS
		Målestokk	1 : 200
		Format	A1
BRA-S_Plan_07		Sweco oppdragsnr.	77900963
		Sweco oppdragsleder	ML
Sweco Architects		Tegningsstatus	KALKULASJON
Fagdisiplin	Tegningsnummer (bygg-et-fag-syst-type-løpenr)	Status	Rev.
	A-900-00-070	KU	

Prosjektadresse: Prosjektadresse

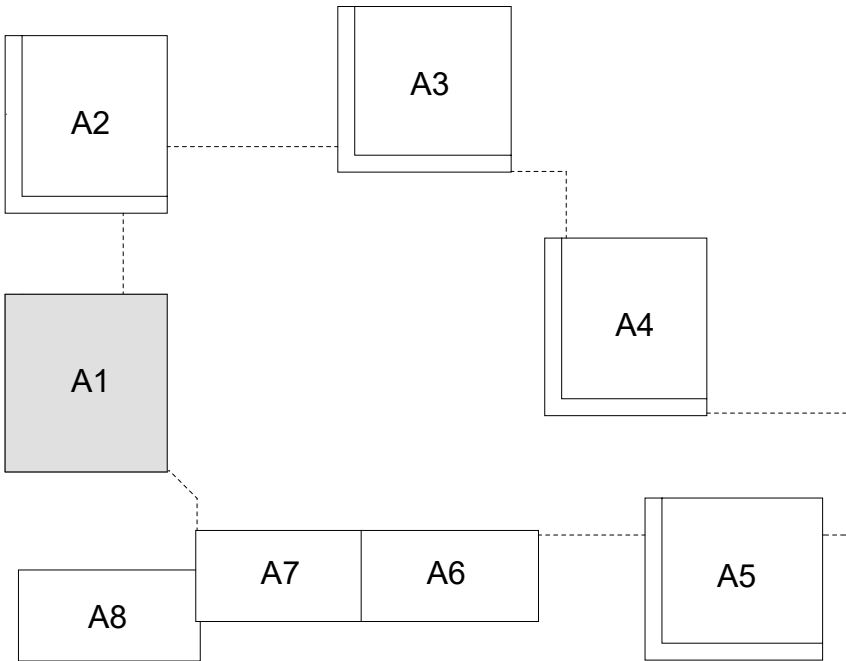


PS A1 Fasade N
1 : 200

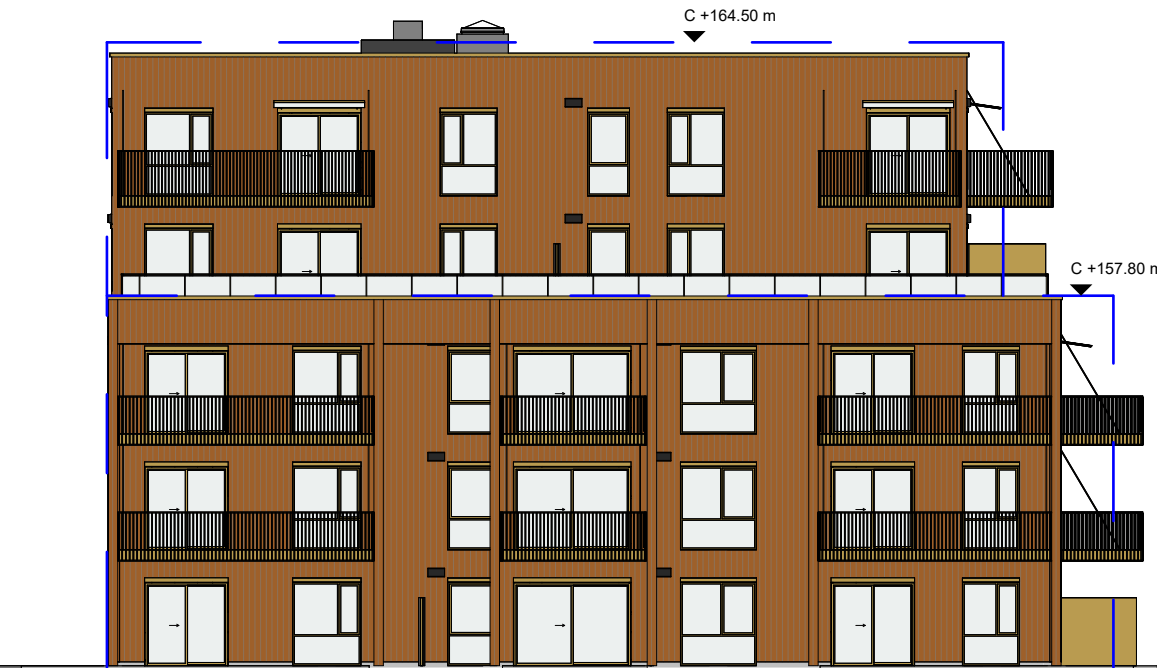


PS A1 Fasade S
1 : 200

Lokaliseringsfigur:

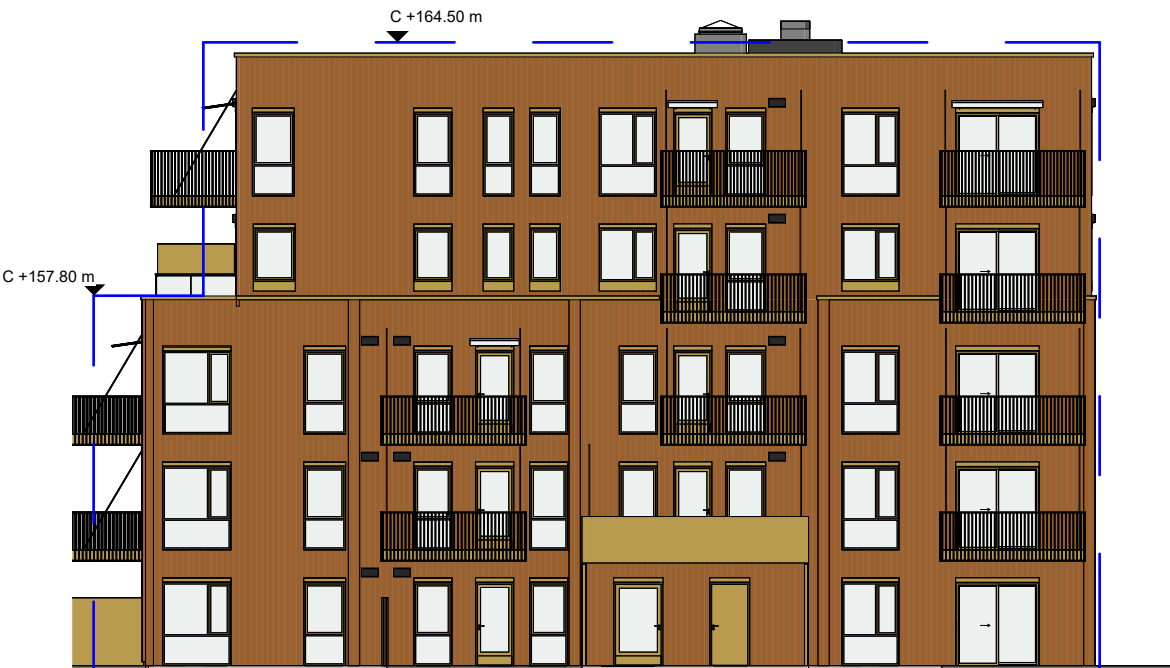


Rev	Endring	Utf.	Kontr.	Dato
Entreprenør:				
SKANSKA				
Tegningstittel: A1_Fasade_N_Og_S		Tegningsstatus: SALGSPROSPEKT		
Dokumentnummer:		77900963-ARK-AP-410-A1-001-PS		
Oppdragsgiver BT6 Eiendom AS		Utført av MS	Kontr. av MS	
Tittel Villenga B1		Dato 05.02.26	Ansvarlig MS	
		Målestokk 1 : 200		
A1_Fasade_N_Og_S		Format A3		
		Sweco oppdragsnr. 77900963		
		Sweco oppdragsleder ML		
Sweco Architects		Tegningsstatus SALGSPROSPEKT		
Fagdisiplin ARK	Tegningsnummer (bygg-et-fag-syst-type-løpenr) AP-410-A1-001		Status PS	Rev.



PS A1 Fasade V

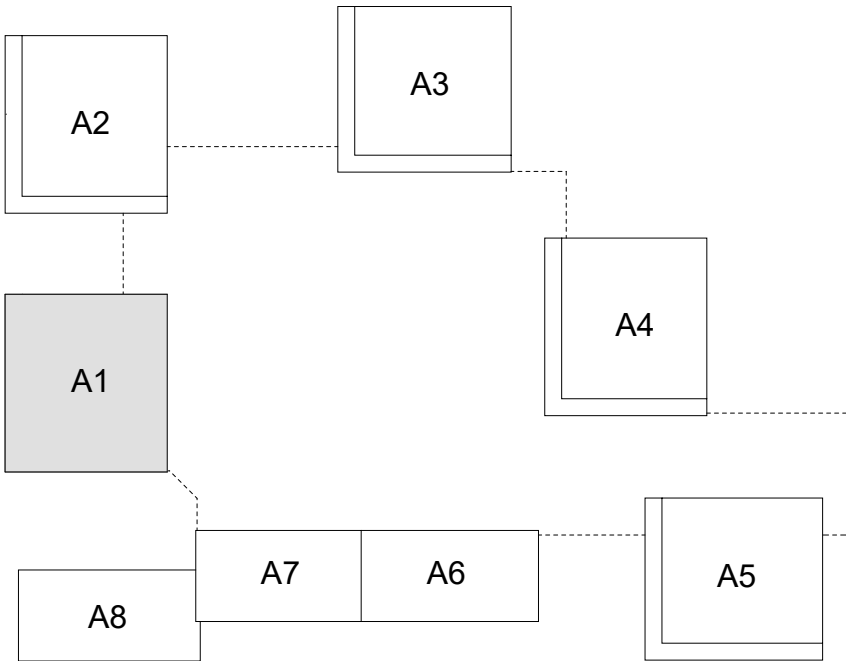
1 : 200



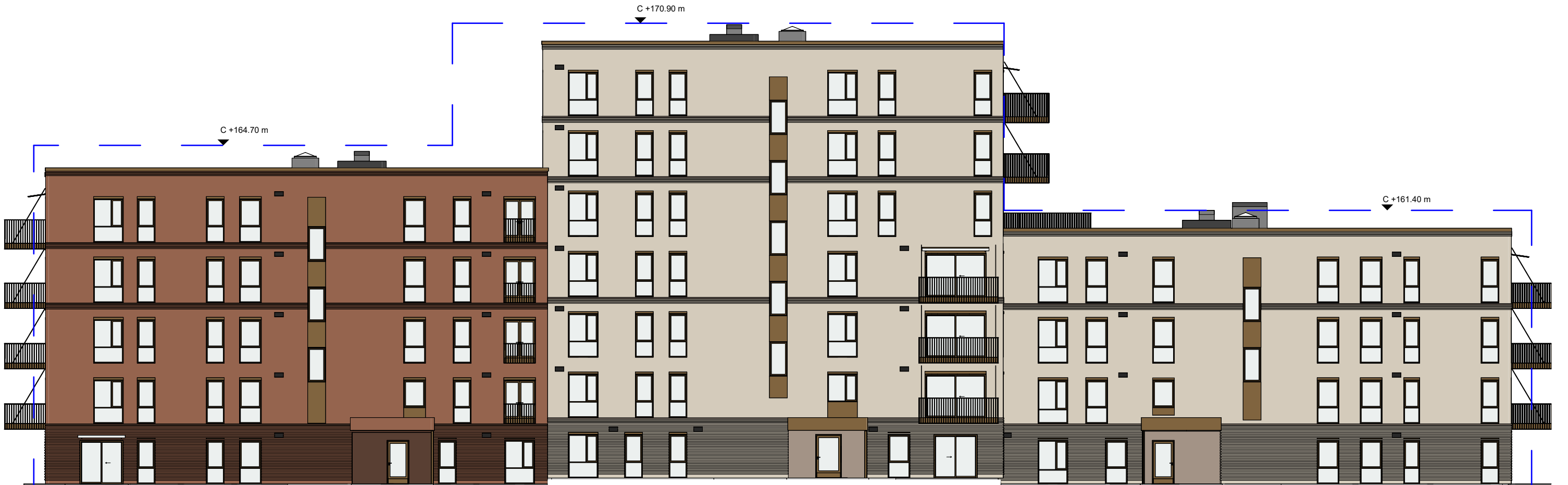
PS A1 Fasade Ø

1 : 200

Lokaliseringsfigur:



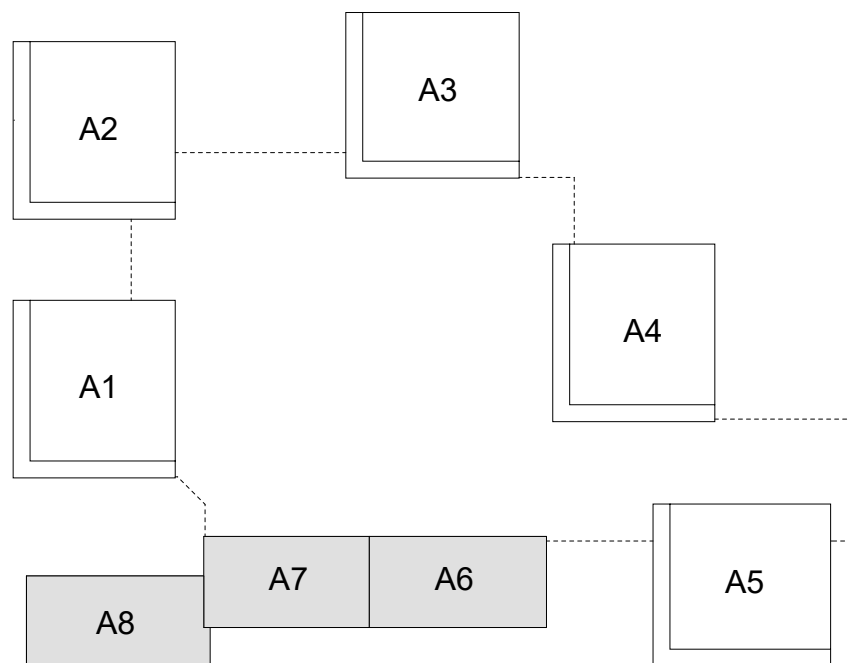
Rev	Endring	Utf.	Kontr.	Dato
Entreprenør:				
SKANSKA				
Tegningstittel: A1_Fasade_Ø_Og_V		Tegningsstatus: SALGSPROSPEKT		
Dokumentnummer:		77900963-ARK-AP-410-A1-002-PS		
Oppdragsgiver BT6 Eiendom AS		Utført av MS	Kontr. av MS	
Tittel Villenga B1		Dato 05.02.26	Ansvarlig MS	
A1_Fasade_Ø_Og_V		Målestokk 1 : 200		
		Format A3		
		Sweco oppdragsnr. 77900963		
		Sweco oppdragsleder ML		
Sweco Architects		Tegningsstatus SALGSPROSPEKT		
Fagdisiplin ARK	Tegningsnummer (bygg-et-fag-syst-type-løpenr) AP-410-A1-002		Status PS	Rev.



PS A678 Fasade N

1 : 200

Lokaliseringsfigur:



1:200 1 2 5 10 15 20

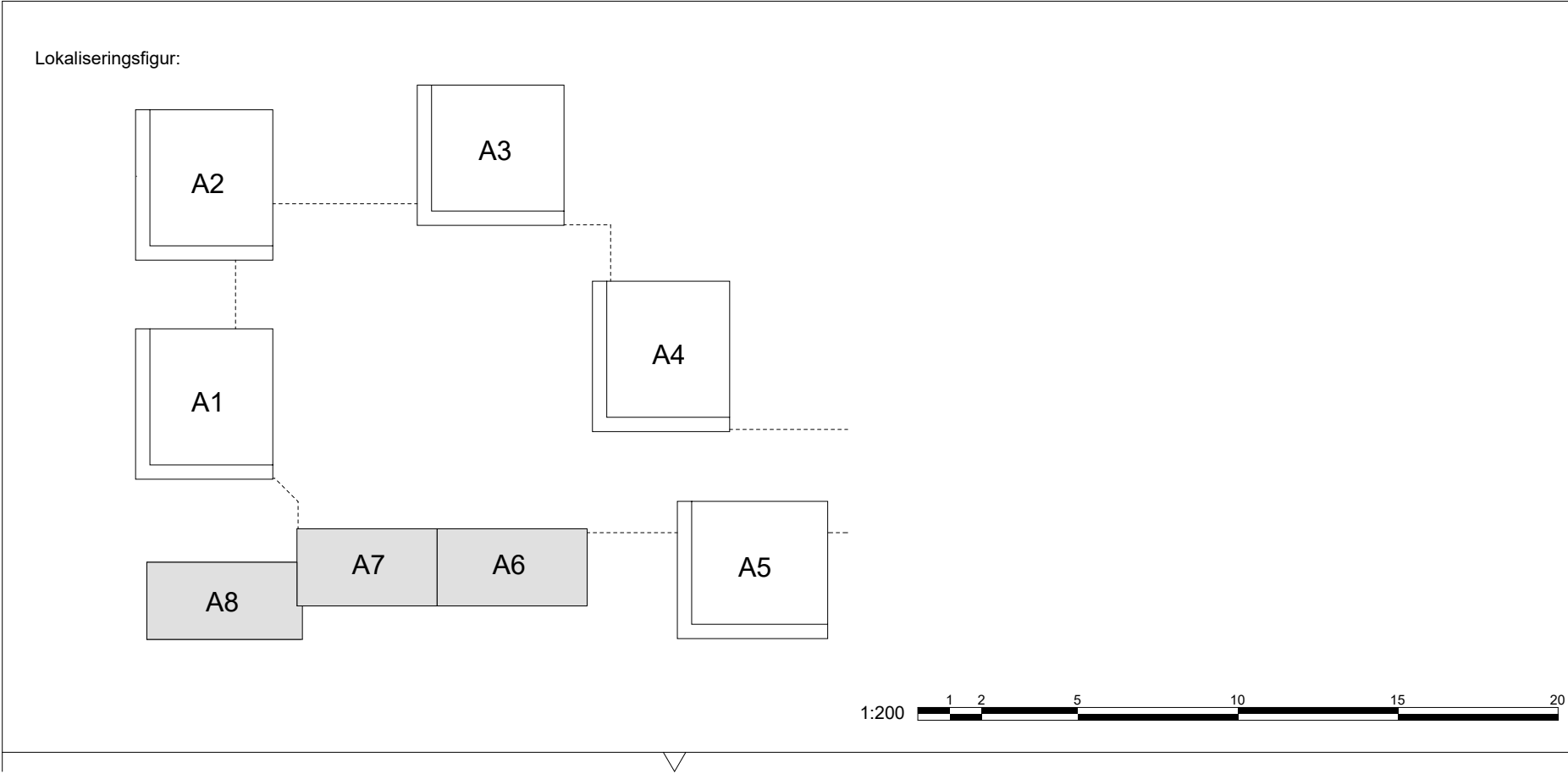
Rev	Endring	Utf.	Kontr.	Dato
Entreprenør: SKANSKA				
Tegningstittel: A678_Fasade_N		Tegningsstatus: SALGSPROSPEKT		
Dokumentnummer:		77900963-ARK-AP-410-A678-001-PS		
Oppdragsgiver BT6 Eiendom AS		Utført av MS	Kontr. av MS	
Tittel Villenga B1		Dato 05.02.26	Ansvarlig MS	
A678_Fasade_N		Målestokk 1 : 200		
		Format A3		
		Sweco oppdragsnr. 77900963		
		Sweco oppdragsleder ML		
Sweco Architects		Tegningsstatus SALGSPROSPEKT		
Fagdisiplin ARK	Tegningsnummer (bygg-et-fag-syst-type-løpenr) AP-410-A678-001		Status PS	Rev.

Prosjektadresse: Prosjektadresse



PS A678 Fasade S

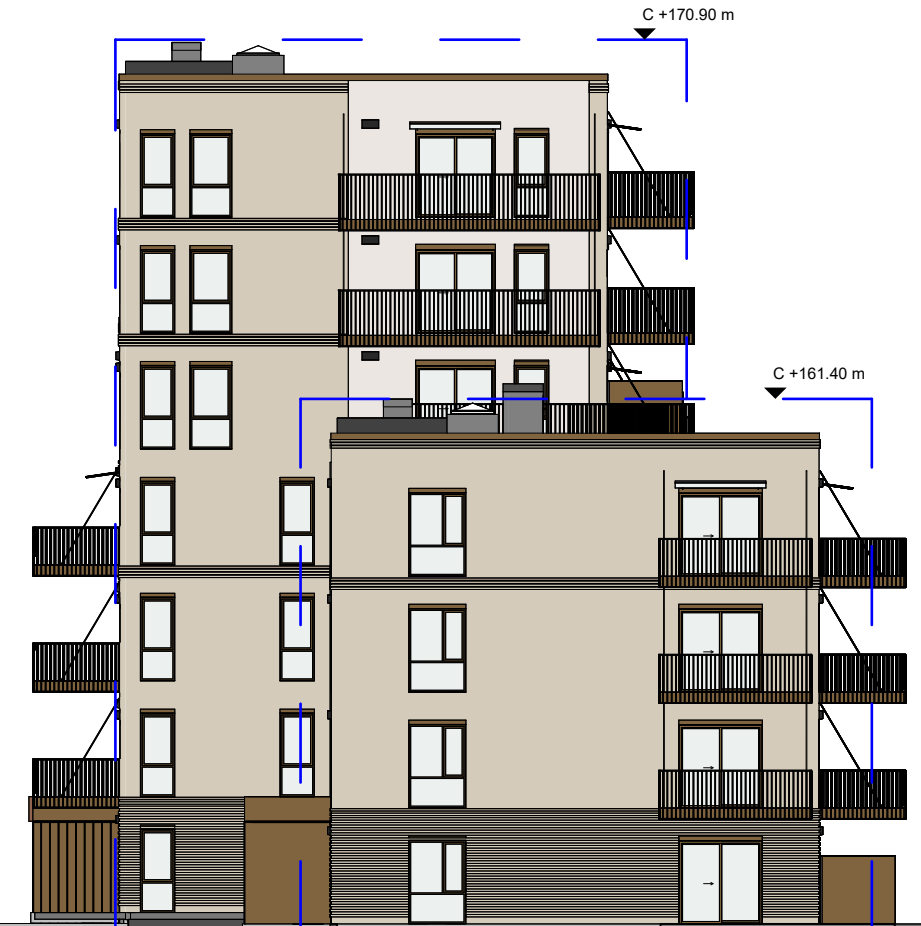
1 : 200



Rev	Endring	Utf.	Kontr.	Dato
Entreprenør:				
SKANSKA				
Tegningstittel: A678_Fasade_S		Tegningsstatus: SALGSPROSPEKT		
Dokumentnummer:		77900963-ARK-AP-410-A678-002-PS		
Oppdragsgiver BT6 Eiendom AS		Utført av MS	Kontr. av MS	
Tittel Villenga B1		Dato 05.02.26	Ansvarlig MS	
A678_Fasade_S		Målestokk 1 : 200		
		Format A3		
		Sweco oppdragsnr. 77900963		
		Sweco oppdragsleder ML		
Sweco Architects		Tegningsstatus SALGSPROSPEKT		
Fagdisiplin ARK	Tegningsnummer (bygg-et-fag-syst-type-løpenr) AP-410-A678-002		Status PS	Rev.

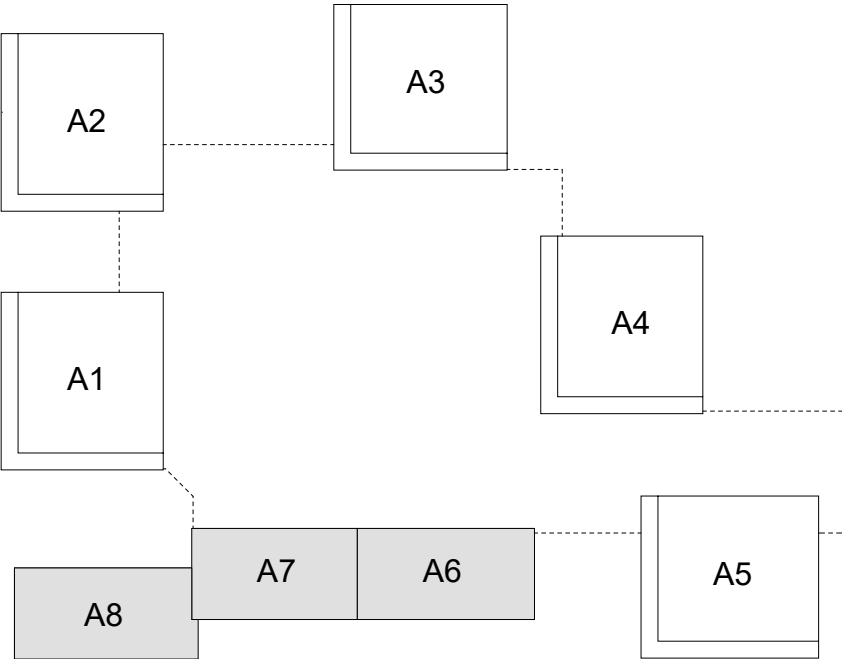


PS A678 Fasade Ø
1 : 200

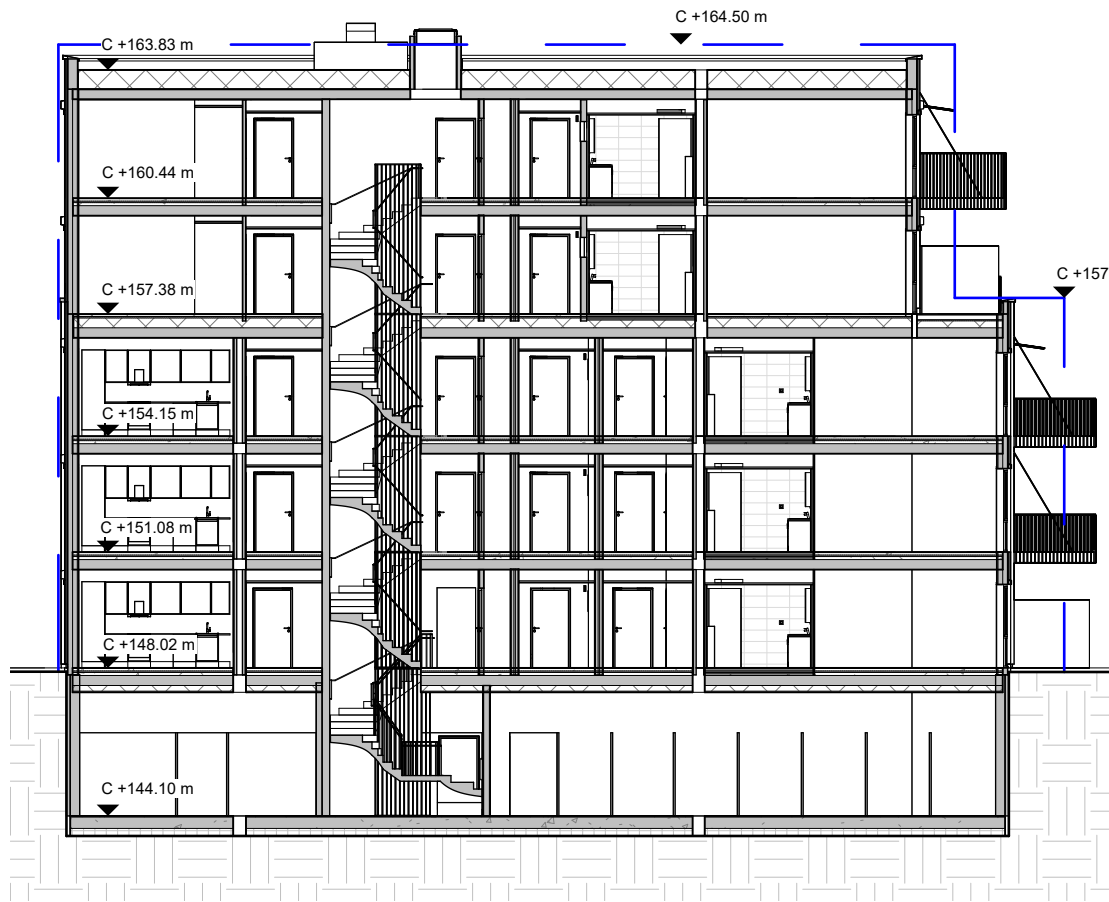


PS A678 Fasade V
1 : 200

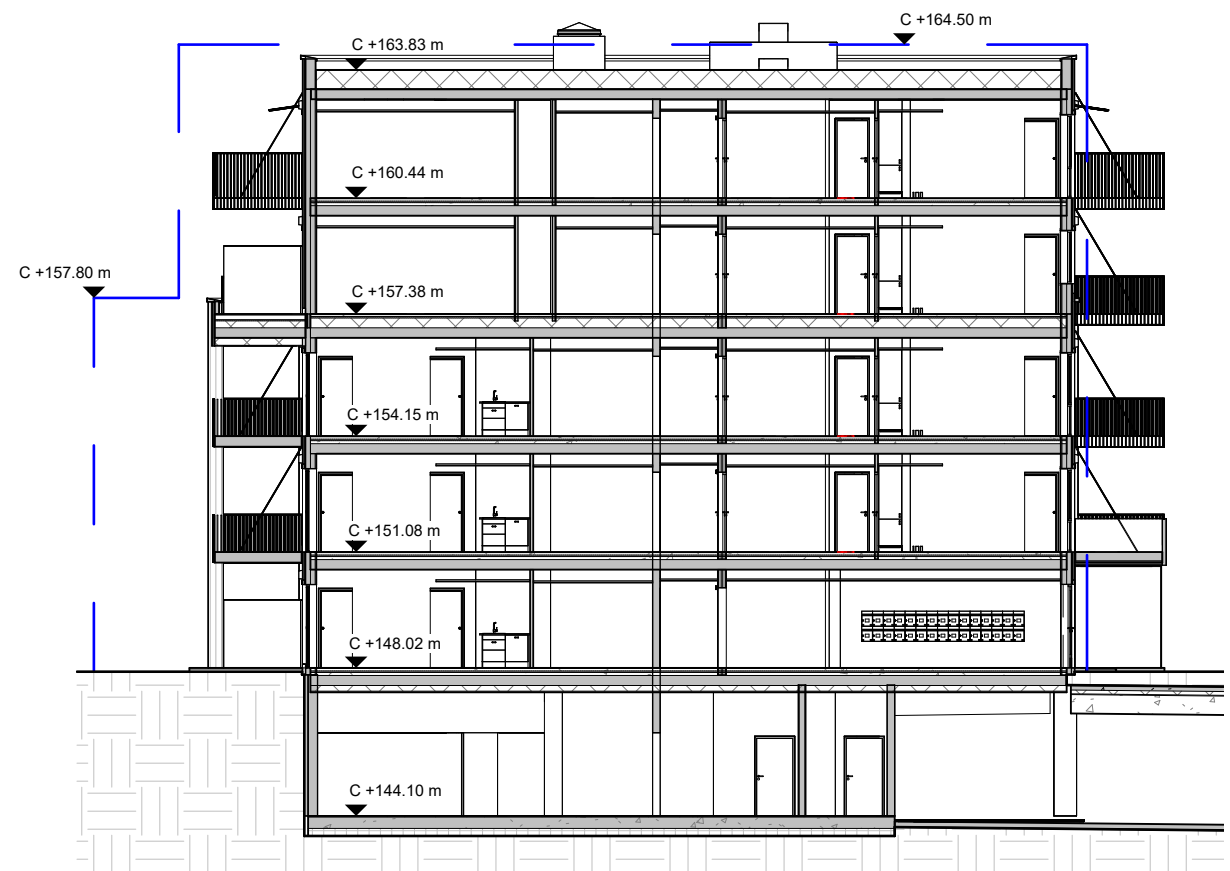
Lokaliseringsfigur:



Rev	Endring	Utf.	Kontr.	Dato
Entreprenør:				
SKANSKA				
Tegningstittel: A678_Fasade_Ø_Og_V		Tegningsstatus: SALGSPROSPEKT		
Dokumentnummer:		77900963-ARK-AP-410-A678-003-PS		
Oppdragsgiver BT6 Eiendom AS		Utført av MS	Kontr. av MS	
Tittel Villenga B1		Dato 05.02.26	Ansvarlig MS	
A678_Fasade_Ø_Og_V		Målestokk 1 : 200		
		Format A3		
		Sweco oppdragsnr. 77900963		
		Sweco oppdragsleder ML		
Sweco Architects		Tegningsstatus SALGSPROSPEKT		
Fagdisiplin ARK	Tegningsnummer (bygg-et-fag-syst-type-løpenr) AP-410-A678-003		Status PS	Rev.

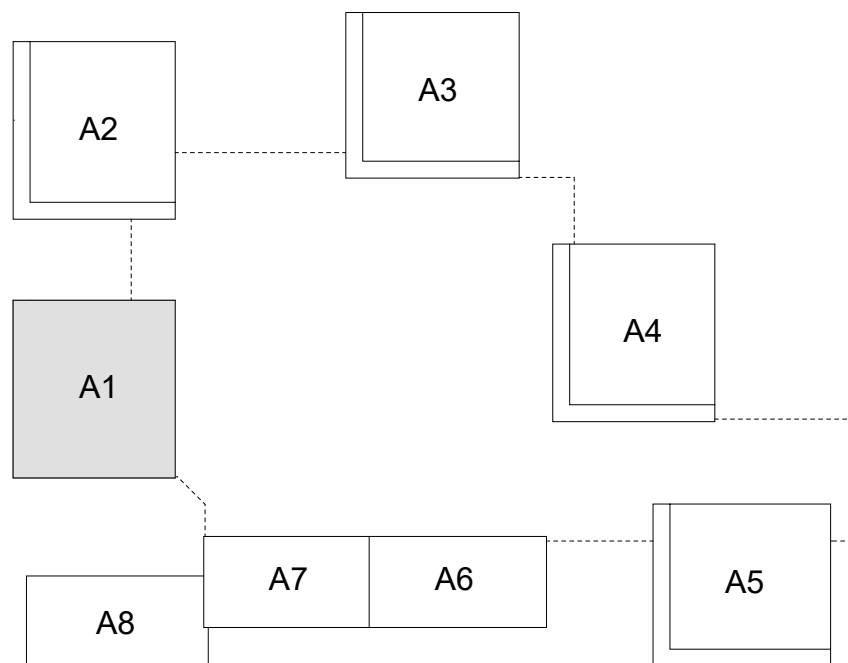


PS A1 Langsnitt 1
1 : 200



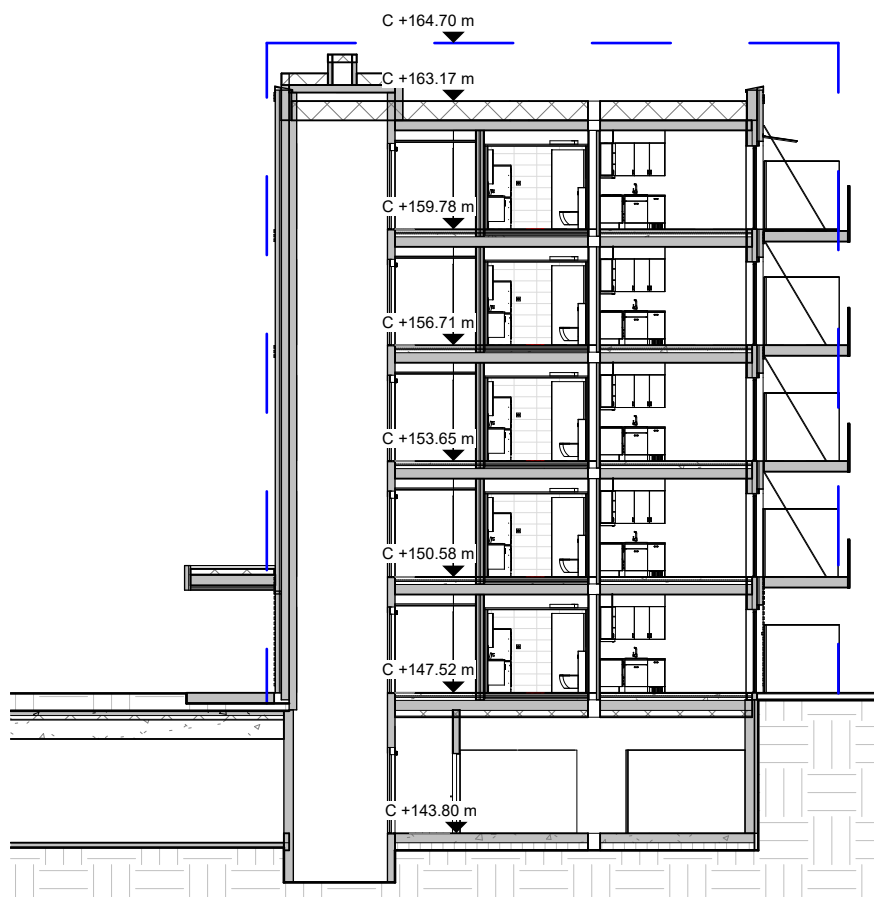
PS A1 Tverrsnitt 1
1 : 200

Lokaliseringsfigur:

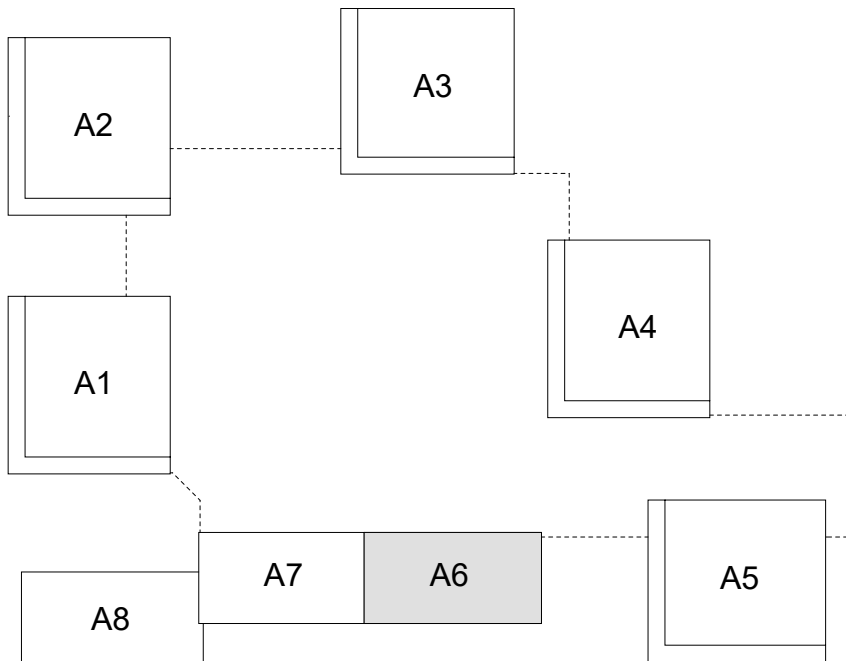


Rev	Endring	Utf.	Kontr.	Dato
Entreprenør: SKANSKA				
Tegningstittel: A1_Snitt		Tegningsstatus: SALGSPROSPEKT		
Dokumentnummer:		77900963-ARK-AP-310-A1-001-PS		
Oppdragsgiver BT6 Eiendom AS		Utført av MS	Kontr. av MS	
Tittel Villenga B1		Dato 05.02.26	Ansvarlig MS	
		Målestokk 1 : 200		
A1_Snitt		Format A3	Sweco oppdragsnr. 77900963	
		Sweco oppdragsleder ML		
Sweco Architects		Tegningsstatus SALGSPROSPEKT		
Fagdisiplin ARK	Tegningsnummer (bygg-et-fag-syst-type-løpenr) AP-310-A1-001		Status PS	Rev.

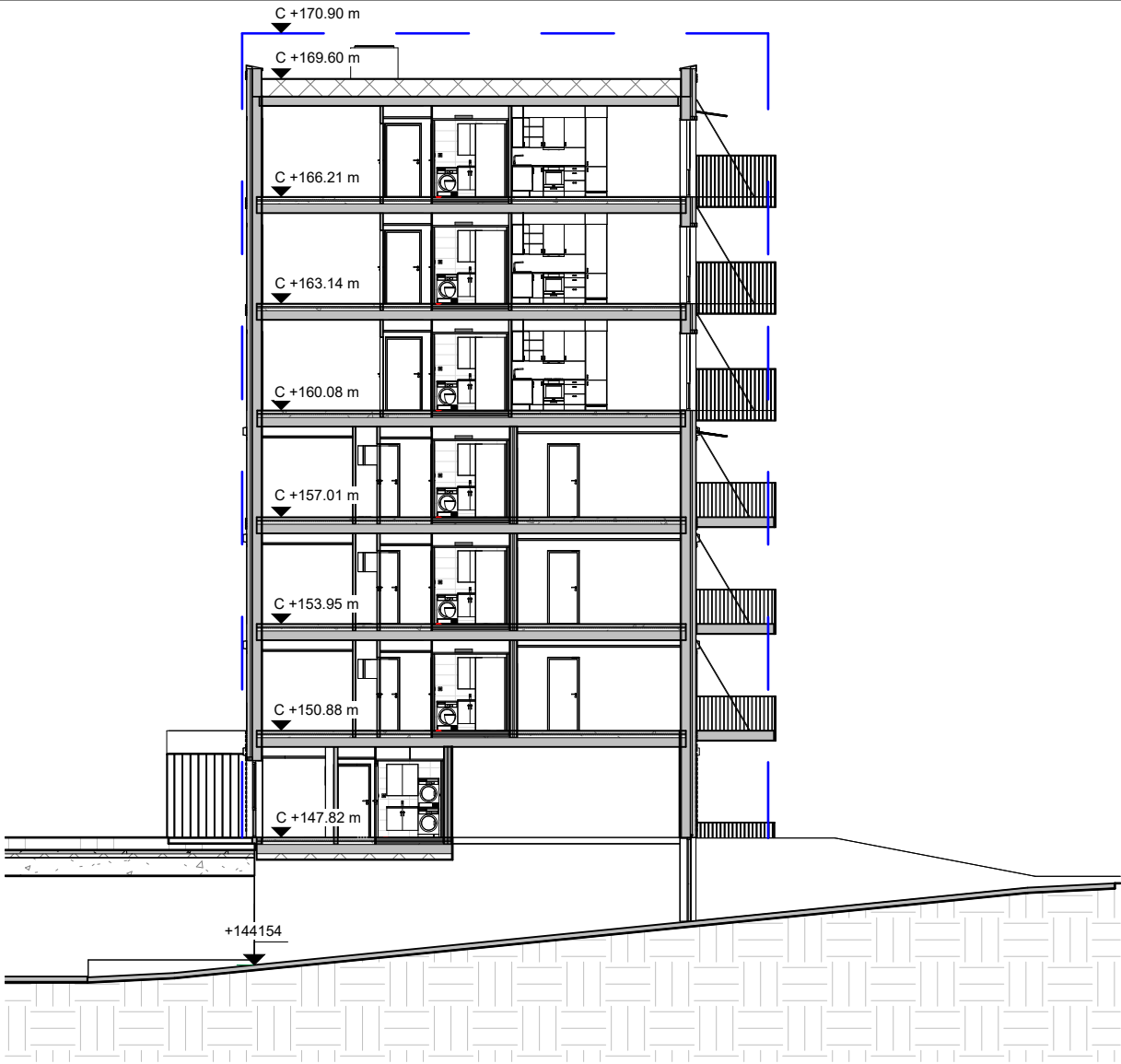
Prosjektadresse: Prosjektadresse



Lokaliseringsfigur:

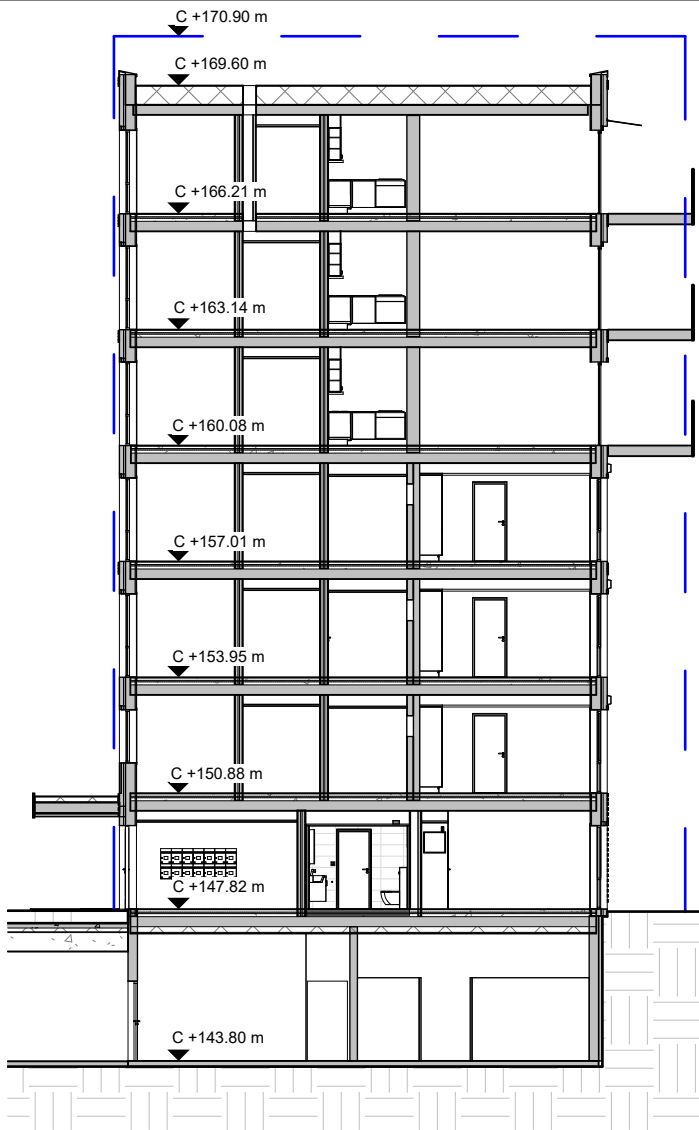


Rev	Endring	Utf.	Kontr.	Dato
Entreprenør:				
SKANSKA				
Tegningstittel: A6_Tversnitt_1		Tegningsstatus: SALGSPROSPEKT		
Dokumentnummer:		77900963-ARK-AP-310-A6-001-PS		
Oppdragsgiver BT6 Eiendom AS		Utført av MS	Kontr. av MS	
Tittel Villenga B1		Dato 03.02.26	Ansvarlig MS	
A6_Tversnitt_1		Målestokk 1 : 200		
		Format A3		
		Sweco oppdragsnr. 77900963		
		Sweco oppdragsleder ML		
Sweco Architects		Tegningsstatus SALGSPROSPEKT		
Fagdisiplin ARK	Tegningsnummer (bygg-et-fag-syst-type-løpenr) AP-310-A6-001		Status PS	Rev.



PS A7 Tverrsnitt 1

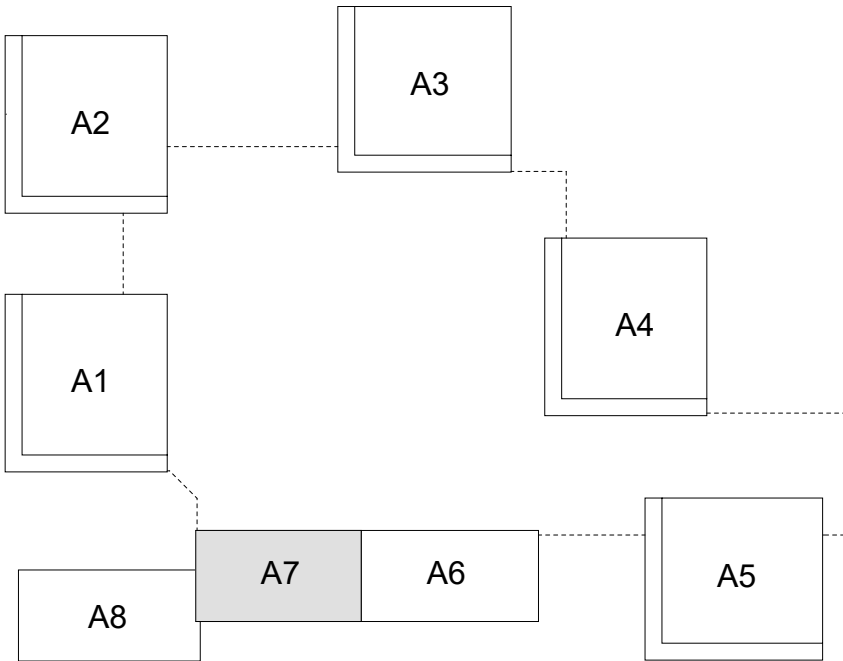
1 : 200



PS A7 Tverrsnitt 2

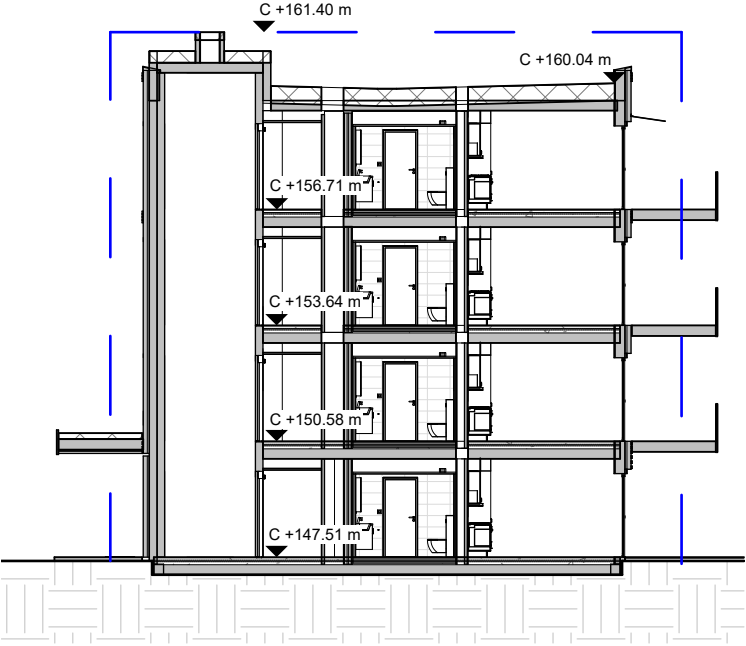
1 : 200

Lokaliseringsfigur:



Rev	Endring	Utf.	Kontr.	Dato
Entreprenør:				
SKANSKA				
Tegningstittel: A7_Tverrsnitt_1		Tegningsstatus: SALGSPROSPEKT		
Dokumentnummer:		77900963-ARK-AP-310-A7-001-PS		
Oppdragsgiver BT6 Eiendom AS		Utført av MS	Kontr. av MS	
Tittel Villenga B1		Dato 03.02.26	Ansvarlig MS	
A7_Tverrsnitt_1		Målestokk 1 : 200		
		Format A3		
		Sweco oppdragsnr. 77900963		
		Sweco oppdragsleder ML		
Sweco Architects		Tegningsstatus SALGSPROSPEKT		
Fagdisiplin ARK	Tegningsnummer (bygg-et-fag-syst-type-løpenr) AP-310-A7-001		Status PS	Rev.

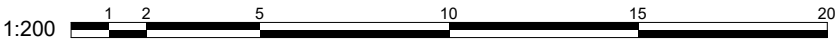
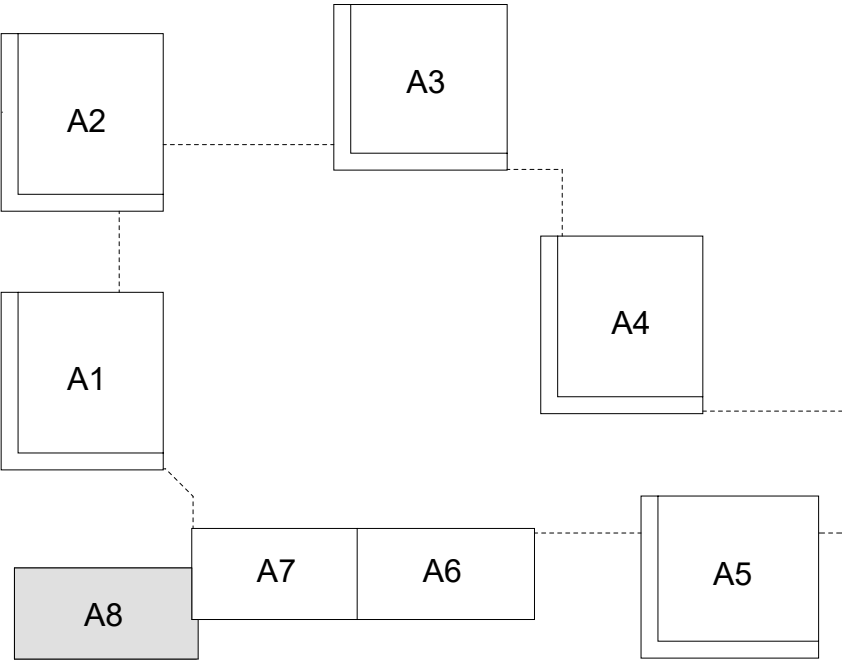
Prosjektadresse: Prosjektadresse



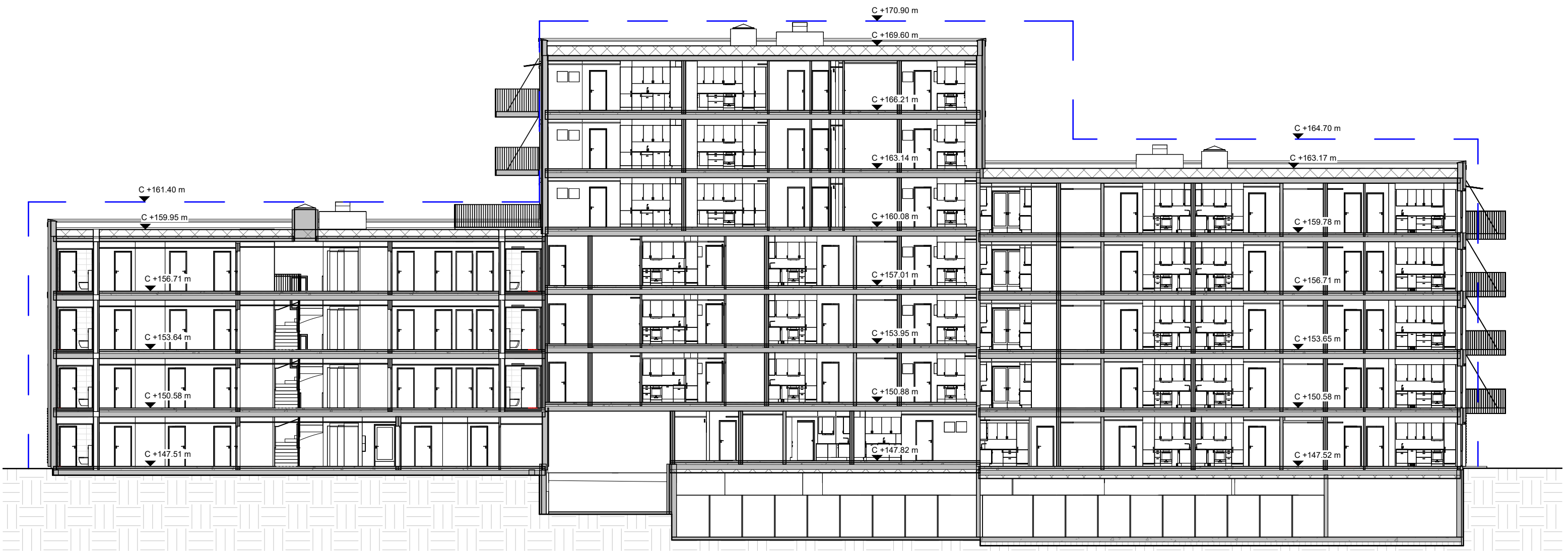
PS A8 Tverrsnitt 1

1 : 200

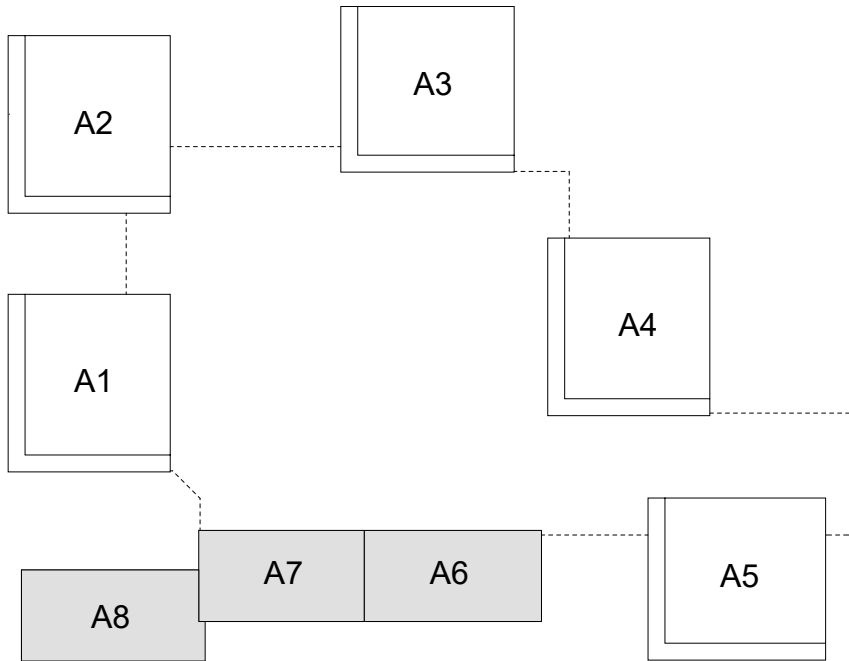
Lokaliseringsfigur:



Rev	Endring	Utf.	Kontr.	Dato
Entreprenør:				
SKANSKA				
Tegningstittel: A8_Tverrsnitt_1		Tegningsstatus: SALGSPROSPEKT		
Dokumentnummer:		77900963-ARK-AP-310-A8-001-PS		
Oppdragsgiver BT6 Eiendom AS		Utført av MS	Kontr. av MS	
Tittel Villenga B1		Dato 03.02.26	Ansvarlig MS	
A8_Tverrsnitt_1		Målestokk 1 : 200		
		Format A3		
		Sweco oppdragsnr. 77900963		
		Sweco oppdragsleder ML		
Sweco Architects		Tegningsstatus SALGSPROSPEKT		
Fagdisiplin ARK	Tegningsnummer (bygg-et-fag-syst-type-løpenr) AP-310-A8-001		Status PS	Rev.



Lokaliseringsfigur:



Rev	Endring	Utf.	Kontr.	Dato
Entreprenør:				
SKANSKA				
Tegningstittel: A678_Langsnitt		Tegningsstatus: SALGSPROSPEKT		
Dokumentnummer:		77900963-ARK-AP-310-A678-000-PS		
Oppdragsgiver BT6 Eiendom AS		Utført av MS	Kontr. av MS	
Tittel Villenga B1		Dato 03.02.26	Ansvarlig MS	
A678_Langsnitt		Målestokk 1 : 200		
		Format A3		
		Sweco oppdragsnr. 77900963		
		Sweco oppdragsleder ML		
Sweco Architects		Tegningsstatus SALGSPROSPEKT		
Fagdisiplin ARK	Tegningsnummer (bygg-et-fag-syst-type-løpenr) AP-310-A678-000		Status PS	Rev.

Leveransebeskrivelse

16.02.2026

ORGANISERING av prosjektet

Villenga BT1 er første del av en større utbygging som omfattes av Reguleringsplan for Villenga som består av fire delfelt: B1, B2, KBA-bolig (vest for torget) og KBA-næring (øst for Torget), videre omtalt som felt A, B, C-bolig og C-næring.

Byggetrinn BT1 er en del av felt A, som gjennomføres i tre salgs- og byggetrinn med felles kjeller under feltet:

BT1: Bygg A1 og A6–A8
BT2: Bygg A4 og A5
BT3: Bygg A2 og A3

Se illustrasjonsplan i prospekt for oversikt. Målet er å gjennomføre felt A så sammenhengende som mulig. Samtidig ferdigstilles også tilhørende uteområder i reguleringsplanen. Sammen med felt A vil også områdene benevnt o_V1_1, o_GS1, f_UTE1 og f_UTE4 i Reguleringsplan Villenga, bli ferdigstilt.

Sameier og fellesområder

Felt A vil samlet bli organisert som 2 eller 3 eieseksjonssameier (boilgsameier).

Det gule arealet på felt A blir delt mellom de 3 (2) boligsameiene, og alle får lik rett til adkomst og bruk av hverandres eiendommer og tilsvarende delt ansvar for vedlikehold. Dette blir organisert gjennom Villenga felt A Driftsforening. Alle seksjonseiere har rett og plikt til medlemskap i foreningen. Det grønne arealet i reguleringsplanen er felles for alle boligselskapene i Villenga (felt A, B og C-bolig) som vil organiseres gjennom Villenga Driftsforening hvor hvert boligsameie er representert av sitt styre. Gjennom grøntarealet mellom A og B etableres en gang- og sykkelvei (#2 i Reguleringsplanen) som er åpen for allmennheten, og driftes av Villenga Driftsforening.

Det skal også etableres et torg (område #5 i Reguleringsplanen) i forbindelse med utviklingen av felt C-Bolig. Dette torget skal også eies, driftes og vedlikeholdes av boligselskapene, gjennom Villenga Driftsforening.

For å gi sameiet en best mulig start, og at alle funksjoner skal virke fra første dag, vil Skanska inngå flere service-, drifts-, og leveranseavtaler på vegne av sameiet. Vi gjør oppmerksom på at noen av avtalene vil ha bindingstid på inntil fem år.

Kjeller og parkering

Under felt A bygges en felles kjeller. I forbindelse med videre utvikling av Villenga felt B og C, vil det bli etablert tilsvarende kjeller, som kobles sammen med kjeller under felt A.

Kjeller felt A skilles ut som en egen eiendom (anleggseiendom under bakken) og blir delt opp i seksjoner etter hvilke funksjoner arealene inneholder.

Parkeringsplasser for bil, MC/elektriske rullestoler og lastesykler vil bli solgt separat, og fordeles av utbygger.

Trapper og heisarealer vil tilhøre Boligeiendommen over bakken og eiet av det respektive Boligsameiet.

Fellesarealer som boder, sykkelparkering og servicearealer eies i fellesskap av boligsameiene på felt A.

Hver leilighet får bruksrett til en spesifikk bod, i henhold til en liste som blir etablert av utbygger og dette vil bli videre administrert av garasjesameiet når alle boligene er overlevert.

GENERELT

Denne beskrivelsen gir deg en oversikt over bygningens viktigste elementer og funksjoner. For et komplett bilde av leiligheten anbefaler vi å lese den sammen med plantegning, kontraktstegning og romskjema.

Kvalitet og standarder

Leveransen følger gjeldende forskrifter for tekniske krav til byggverk (TEK17) og elektriske installasjoner i boliger (NEK400), som gjelder på tidspunktet for innsendelse av rammesøknaden. Arbeidet utføres etter normale toleransekrav for bygging av bolig. For øvrig legges offentlige lover, forskrifter og standarder til grunn for krav til utførelse og materialvalg. Alle komponenter og produkter som ikke er nærmere spesifisert vil være av normalt god kvalitet.

Miljø og energi

Det legges vekt på å oppnå gode miljøkvaliteter i prosjektet – både i planlegging, ved utførelse og ved materialvalg. Det etterstrebes bruk av produkter med forsvarlig energiforbruk og liten miljøbelastning.

Generelt vil leilighetene få energiattest med energikarakter B (ingen leiligheter vil ha svakere enn C). Energimerking utføres av selger og foreligger ved ferdigattest.

BOLIGEN

BÆRESYSTEM

Byggene er fundamentert på fjell. Husene bygges med bærekonstruksjoner i stål og betong. Etasjeskiller utføres med hulldekkeelement i betong.

YTTERVEGGER OG FASADER

Yttervegger består av isolert klimavegg med innvendig gipsplatekledning, utvendig teglkledning/luftet trekledning jfr. fasadetegninger for det enkelte bygget. Ventilasjonsrister for leiligheten plasseres i fasade.

VINDUER OG BALKONGDØRER

Vinduer og balkongdører leveres som trevinduer med utvendig mantling (ytterkledning) i aluminium. Utvendig farge fastsettes av arkitekt på et senere tidspunkt. Innvendig farge er hvit.

Vinduer og balkongdører på bakkeplan leveres med nøkkel på innsiden.

Dør- og vindussmyg i yttervegger kles med gips og leveres uten gerikter. Vinduer går i hovedsak til gulv, og her vil parkett gå frem til vinduet.

Type balkongdør (slagdør eller skyvedør) fremgår av salgstegning.

Omfang av solskjerming av vinduer leveres i henhold til krav fra Teknisk forskrift og inneklimategninger, som utvendig screens og med elektrisk betjening/fjernkontroll. For øvrige vinduer tilrettelegges det for solavskjerming og det vil være mulig å kjøpe Screens som tilvalg der det ikke leveres som standard.

INNERVEGGER

Innvendige vegger i boligene utføres generelt som lette, uisolerte skillevegger med stål/tre sendere og gipsplatekledning. Betongvegger kan forekommer i forbindelse med trapperom, heis og bærevegger. Ved overganger mellom betong og gips på samme veggflate der det lett kan oppstå sprekker, leveres overgangen med overgangslist. Vegger leveres sparklet og malte. Det tilbys tre kostnadsfrie fargevalg – se eget avsnitt.

DØRER

Leilighetsdører leveres som kompakte dører med glatt dørblad og kikkhull, og leveres etter arkitektens fargevalg med lik farge på innsiden og utsiden. Karm i samme farge som dørblad og med hvite, utforinger og gerikter. Geriktene leveres med synlige spikerhull.

Det leveres FG godkjent systemnøkkel og dørvrider i børstet stål.

Innvendige dører i leiligheten leveres med hvite glatte dørblader type Swedoor Stable, samt hvitmalte karmer, utforinger og gerikter. Geriktene leveres med synlige spikerhull. Dørvridere i børstet stål. Det leveres standard dørterskel i eik. De fleste dører leveres med flate terskler for å sikre luftstrømning gjennom leiligheten.

GULV

Gulv leveres med 1-stavs eikeparkett med fas på to sider, type Boen Crescendo børstet, med Live Pure lakk.

Stavbredde er 138 mm. Gulvet har naturlige variasjoner i trestruktur og forekomster av kvist. Fargetilpassede eikelister leveres med synlige spiker- eller skruerhull.

HIMLINGER

Malte betonghimling (hulldekker) med V-fuger. I rom der det er behov for nedforing og/eller innkassing på grunn av tekniske føringer langs tak, leveres himling med malte gipsplater, farge hvit. Det leveres listefri overgang mellom vegg og tak.

Standard takhøyde er ca. 260 cm med unntak av entre/gang som har nedsenket himling på ca 225 cm, og baderom hvor takhøyden er ca. 220cm. I enkelte områder kan himlingshøyden reduseres til hhv ca. 240 cm eller 220 cm, der det er nødvendig for ventilasjonskanaler og andre tekniske installasjoner. Omfanget av nedsenket himling vises på kontraktstegning/salgstegning. Innvendig teknisk rom kan ha systemhimling, og her kan det forekomme synlige rør og kanaler.

På bad vil det være nedforet himling av stålplater med lakkert hvit overflate.

BAD

Leveres som typegodkjente prefabrikkerte baderomsmoduler. Se romskjema for detaljer om innredning, utstyr og overflater.

Gulv og vegger: Standard er grå fliser i størrelse 60 x 60 cm. I nedsenket dusjsone leveres mosaikkfliser (5x5 cm) for fall. Det er videre 2 kostnadsfrie

fargevalg: lys beige og beige. Det leveres ikke fugefølge mellom gulv og vegg.

Baderomsinnredning: Bredde på servantskuffeskap og servantvask fremgår av kontraktstegning/salgstegning. Servantskap i hvit utførelse med skuffer, gripelist og dempere. Speil over servantvasken, med integrert lys.

- **Armatur:** Ettgreps servantbatteri i krom med oppløftsventil.
- **Dusjarmatur:** med regndusj. Trykk- og termostatstyring.
- **Dusj:** Rette dusjvegger i glass med profiler i krom.
- **WC:** Vegghengt med softclose, krom trykkplate og vannsparende funksjon. Innebygget systerne med hylle over (se tegning).
- **Sluk:** Plassert i gulv i nedsenket dusjsone (sentrert eller i hjørne).
- **Tilbehør:** Toaletttrullholder og knagger i krom. Knagger leveres umontert.
- **Vaskemaskin:** Der det er vist på tegning, leveres kran og avløp for tilkobling.
- **Spikerslag:** Leveres der vist på tegning. Ekstra spikerslag kan bestilles som tilvalg.
- **Belysning:** Hvite LED downlights i tak, med dimmebryter.
- **Fordelingsskap:** Synlig i tak eller vegg, i farge tilpasset tak/vegg.

TOALETTROM

- **Gulv:** Flislagt i format 60 x 60 cm, med sokkelflis. Utført i samme eller tilsvarende farge som på hovedbad. Tre kostnadsfrie fargevalg: lys beige, beige eller gråmelert.
- **Vegger og himling:** Malte flater, vegger i samme farge som øvrige rom.
- **WC:** Vegghengt med softclose, krom trykkplate og vannsparende funksjon. Sisternen er inntrukket med hylle over (se kontraktstegning/salgstegning).
- **Servantskap:** Med heldekkende servant og speil.
- **Blandebatteri:** Ettgreps, farge krom.
- **Belysning:** Hvite LED downlights i tak, med dimmebryter.

KJØKKEN

Leveres som vist på kontraktstegning/salgstegning.

I forbindelse med tilvalg vil det bli utarbeidet egne kjøkkentegninger fra leverandør med mulighet for individuelle tilpasninger (fronter, benkeplate m.m.) mot pristillegg. Plassering av ventilator, koketopp og vask kan ikke endres.

Se også romskjema for mer info om produktspesifikasjon.

- **Leverandør:** Sigdal eller HTH.
- **Farger:** Kostnadsfritt valg mellom 4 fronter. Sokkel og sidefelt leveres i samme farge som kjøkken.
- **Benkeplate:** Laminat med rett kant, eksempel farge «Lys Betong». Fritt valg mellom 4 laminatfarger uten pristillegg.
- **Overskap:** Høyde 80–86,5 cm. Foring til tak i kjøkkenfronter, ferdig malt i samme farge som kjøkkenfronter.
- **Funksjoner:** Dempere på alle skap og skuffer. Kildesortering i skuff under vask. Malte vegger mellom over- og underskap, tilsvarende resten av leiligheten.
- **Vask og armatur:** Underlimt rektangulær vask (type Omnia 600 SF fra Intra eller tilsvarende).
- **Kjøkkenarmatur:** Ettgreps av god kvalitet fra anerkjent leverandør.
- **Ventilator:** Slimline omluftsventilator i stål fra anerkjent leverandør. Lufferist er Integrert i kjøkkenfront.
- **Hvitevarer:** Det leveres hvitevarepakke med integrerte hvitevarer fra Bosch eller tilsvarende, bestående av stekeovn, induksjonstopp og integrert kjøl/frys kombiskap.

TEKNISK ROM / BODER /GARDEROBE

Innvendig bod /teknisk rom

Innvendig boder/teknisk rom leveres i leiligheter der dette fremgår av kontraktstegning/salgstegning.

I de fleste boder monteres vegghengt ventilasjonsaggregat. Det må påregnes synlige kanaler, rør og

tekniske føringer på vegg og i himling. Inspeksjonsluke kan forekomme i tak eller vegg.

Boder leveres med systemhimling.

Garderobe

Det leveres ikke garderobeskap. Avsatt plass til garderobeskap er vist med stiplet linje på tegningene. Garderobeskap kan bestilles i tilvalsperioden innen senere angitt frist.

Bod i kjeller

Hver leilighet får egen sportsbod i egne soner i kjellerplan på minimum 2,5 m² for leiligheter inntil 49 m², og minimum 5 m² for leiligheter på 50 m² og større. Skilleveggene leveres i stålnetting med hengelåsfeste på boddør. Frontvegg mot korridor leveres som tett vegg (høyde 2,1 m) for å hindre innsyn. Øvrige vegger er åpne nettingvegger. Gulv leveres som støvbundet betong. Lagringshøyde er begrenset til ca. 220 cm på grunn av sprinkleranlegg. Det kan forekomme rørføringer i bodene. Bodene blir tildelt av utbygger, og ikke alle får bod rett under eget bygg.

BALKONG/TERRASSE

Balkonger leveres som hovedregel med betongoverflate, med gitterist i galvanisert stål inn mot yttervegg over en nedsenket renne i betongplaten. Balkonger leveres som tette dekker med sluk, men er å anse som utvendig konstruksjon slik at mindre ansamlinger av vann og drypp fra overliggende balkong/terrasse må påregnes som følge av regn, snø og vind.

Markterrasser og takterrasser leveres med tremmegulv i trykkimpregnert tre.

Det leveres som hovedregel spilerekkverk av stål eller aluminium. På takterrasser i 4. etg leveres en brystning/gesims med høyde ca. 50cm glassrekkverk festet på innsiden av gesimsen.

Undersider av balkonger leveres som hovedregel som malt betong.

I plan 3, under inntrukkede terrasser, leveres

balkong med nedforet himling i tre/plater.

På balkong/terrasser som ikke har balkong over seg, leveres baldakin over dør. Utføres som glassplate opphengt i wire-system, utstikk ca. 90 cm.

Det leveres LED utelampe med innvendig bryter, og en dobbel stikkontakt. Avtrekk/tilluft til ventilasjonsanlegget kan bli plassert på eller i nærheten av balkonger/terrasser.

Balkonger er opphengt i etasjehøye stag.

OPPVARMING

Byggene leveres svært godt isolert og vil dermed ha et lavt behov for oppvarming. Boligene leveres med termostatstyrt (per rom, men gang og WC er samme sløyfe) vannbåren gulvvarme tilknyttet fjernvarmeanlegg. Dette gjelder også på badetrom. Dette er komfortvarme, og man bør regne med at justeringer av varmen tar lengre tid enn ved elektrisk oppvarming. Det leveres ikke gulvvarme på soverom. Det vil være energimålere av varme for hver leilighet.

Vannledninger legges som rør-i-rør med fordelerskap plassert i vegg i bod/entre/gang.

VENTILASJON

Boligene leveres med balansert ventilasjon med varmegjenvinning og eget aggregat for hver leilighet. Aggregat plasseres enten i teknisk rom, i himling eller annet egnet sted i leiligheter kfr. kontraktstegninger/salgstegninger. Avtrekk med omluftsventilator fra kjøkken. Avtrekk og tilluft fra rom via spalte under dør, eller ventil i vegg. Luftinntak og avkast i fasade med kombihetter utvendig på fasader.

VVS

Innvendig vannledninger legges som rør-i-rør med fordelerskap plassert i tak på bad. Andre plasseringer kan forekomme. Hver leilighet vil ha egen stoppekran plassert i fordelerskap. Varmtvann leveres fra sentral tilknyttet fjernvarme. Det vil være egne målere for fjernvarme, varmtvann og (kaldt vann) i hver leilighet.

Vannuttak i plan 1 etableres sentralt i forbindelse med inngangsparti. Det leveres vannuttak på alle private takterrasser og leiligheter i plan 1. Det må regnes med at private vannkraner på bakkeplan må kunne benyttes av vaktmester el. ifm. med vanning.

ELEKTRO

Leveres i henhold til elektrotegning, som blir tilgjengelig ved oppstart av tilvalsperioden. Antall strømuttak er basert på rommenes størrelse og beskrivelse, og kan variere mellom leiligheter. Hovedregel for stue og oppholdsrom: én dobbel stikkontakt per 4 m² gulvflate. Plassering av uttak kan avvike fra tegning med inntil 300 mm på grunn av bygningsmessige tilpasninger.

Generelt ligger elektrisk anlegg skjult i leiligheten, bortsett fra betong- og lydvegger hvor det kan bli åpent anlegg. For lyspunkt i betonghimling leveres stikkontakt i overgang mellom himling og vegg med bryter på vegg.

Brytere kan bli levert som trådløse brytere.

I entrè leveres det LED downlights med dimmer. Antall etter størrelse på entre (minimum 2 stk).

På bad leveres det LED-Downlights i tak med dimmer, antall avhengig av størrelse på bad.

Det leveres komplett porttelefonanlegg, med 2-veis tale og fjernåpning av inngangsdør fra hver leilighet.

Signaler til TV/bredbånd leveres trådløst. Nettermineringspunkt levert i sikringsskap eller tilsvarende, blir eneste leveranse inn. I stuen leveres en 6-veiskontakt på vegg til bruk for TV.

Infrastruktur for ladepunkt til el-bil leveres på alle parkeringsplasser og ladeboks kan kjøpes separat.

BRANNVARSLING OG SIKKERHET

Leilighetene får installert sprinkleranlegg med synlige/ skjulte sprinklerhoder for brannsløkking plassert på øvre del av vegger, eller i tak der det er nedforet himling. Antall og plassering er iht krav. Det gjøres oppmerksom på at garderobeskap ikke

kan plasseres vilkårlig av hensyn til spredning av sprinklerhoder.

Røyk- og brannvarslere leveres i henhold til gjeldende krav og er tilknyttet et sentralt brannvarslingsanlegg. Varslingen er koblet til vaktsentral, og hver blokk har tilbakestillingsknapp for alarm ved feilvarsling.

Det leveres ett brannslukkingsapparat (pulverapparat) i hver leilighet.

INNVENDIGE FELLESAREALER

Inngangspartier og fellesarealer

Hovedinngangsdør i glass/aluminium i henhold til arkitektens fargevalg. Inngangsdører, dører til garasje og dører mellom garasje og trapperom skal være utstyrt med elektrisk sluttstykke og RFID nøkkelritt låssystem med kode-, app- og/eller brikkestyring. Eksakt system blir besluttet ut fra tilgjengelige løsninger nærmere leveranse. Utvendig porttelefon med kamera ved inngangen til hver blokk.

Inngangspartiet i plan 1 leveres med storformat fliser på gulvet frem til heis, samt sparklede og malte vegger. Øvrige fellesarealer og trapper i inntrinn (opptrinn leveres malt) over bakkeplan får gulvbelegg. Det leveres ikke vaskekanter på repos og i trapper. Vegger leveres sparklet og malt. Spilerekkverket i trappeoppgangen leveres i lakkert stål eller aluminium. Endelige farger fastsettes senere av arkitekten.

Heis

Alle leiligheter har adkomst via både heis og trapp. For alle bygg, unntatt A8, gir heisen og trappen direkte tilgang til bodområder og parkeringskjeller. Beboere i oppgang A8 får tilgang til kjeller via heis og trapp i nabobygget.

Gjestehybel

I 1 etg i A7 blir det etablert en gjestehybel for beboere på felt A. Denne blir levert i samme standard som boligene, men uten kjøkken. Den leveres møblert i hht salgstegning.

Fellesrommet – et sted for samvær og inspirasjon

Felles rommet bygges i forbindelse med byggetrinn 2. Dette rommet er skapt for å gi alle beboere et hyggelig sted å møtes, jobbe eller slappe av. Her vil du finne:

- **Internett og TV-tilgang** – perfekt for streaming, møter eller en filmkveld.
- **Veggløsning for TV** med spikerslag og stikkontakter, slik at alt er klart for montering.
- **Moderne kjøkken** – ideelt for sammenkomster eller en kopp kaffe med naboen.
- **Praktisk ringeknapp** ved inngangsdøren og på ringetablået, integrert med porttelefonen til leilighetene.
- **Stilfull finish** med parkett og fotlister som matcher leilighetene, og møblering i henhold til salgstegning.
- **Komplett baderom** med dusj, Servant med skap og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Her får du et rom som inviterer til bruk – enten du vil arrangere en hyggelig kveld, jobbe i fred, eller bare ta en pause i hyggelige omgivelser.

KJELLER

Kjellerarealer vil ha en enklere standard på overflater enn fellesarealer i boligetasjene.

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

Tekniske installasjoner/ føringer blir synlige under himlingen. I forbindelse med detaljprosjekteringen vil det kunne bli enkelte endringer i forhold til tegninger som foreligger ved salgstidspunktet.

Bilparkering

- **Adkomst:** Via kjørerampe og port med integrert dør. Elektronisk adgangsstyring med telefon, brikke eller tilsvarende. Dette besluttes nærmere leveransen.
- **Overflater:** Gulv leveres som asfalt eller betongheller, med oppmerking malt på underlaget.

Vegger hvitmalte med kontrastfarge på stolper (nedre 1,5 m).

- **Tilgang:** Fra parkeringsarealet er det videre adgangskontroll til oppganger og fellesfunksjoner.
- **Standard:** Parkeringsplasser prosjekteres med minste bredde på 2,6m, etter anbefalinger fra Sintef Byggforsk. Det blir fri høyde i kjeller på 2,4 m. I områder med bjelker og tekniske føringer kan takhøyden bli noe lavere, minimum 2,2. Bredde og manøvreringsareal kan avvike noe fra anbefalingene. Kjøpere med spesielle behov oppfordres til å avklare dette med selger før kjøpstilbud inngis.
- **Lading:** Alle parkeringsplasser leveres forberedt for elbillader, lader kan kjøpes som tilvalg. Det vil bli levert et fleksibelt ladesystem som fordeler tilgjengelig effekt, med individuell måling av strømforbruk.

Parkeringsplasser selges separat. For organisering av parkeringssameiet, se eget avsnitt.

MC/rullestol og parkering for lastesykkel

Det etableres egne plasser for motorsykler/elektriske rullestoler.

Alle disse plassene leveres med egen stikkontakt med samlet måling, slik at du enkelt kan lade når det trengs. Plassene vil bli solgt som private plasser.

Det etableres også egen plass for laste-/familiesykler med nettingvegger. Alle plasser for laste- / familiesykler leveres med egen stikkontakt med samlet måling strømmåling. Plass for laste-/familiesykler vil bli solgt som private plasser som en del av tilvalg.

Sykkelpark og rep/vask /smørebod

Det er avsatt plass for reparasjon og vask av sykkel og smøring av ski i eget område i kjeller. Det leveres vaskekar til dette.

Det leveres innendørs sykkelstativ i kjeller for sykler i 2 høyder. Oppbevaringsskap med innvendig stikkontakt for ladning av batteri til elsykkel for ca. 10% av sykkelplassene.

FELLES UTEAREALER

Utomhusarealer og fellesområder

Arealet mellom husene, felt A (markert som gult område B1 i reguleringskartet), eies og administreres av boligselskapene rundt tunet. Arealet utenfor tunene (markert som grønt i reguleringskartet) eies og driftes av alle boligene innenfor Reguleringsplanen.

En foreløpig utomhusplan er inkludert i prospektet. Områdene mellom bygningene vil bli opparbeidet med grønne soner, sykkelparkering, oppholds-soner med benker, lekeapparater, avfallsløsninger og gangarealer med fast dekke. Utomhusplanen er en illustrasjon, og mindre endringer i utforming, materialvalg og utstyr må påregnes.

Det leveres utvendig LED belysning med sensor på fellesarealer i form av pullerter eller lignende og belysning innfelt i himlingen i de overbygde partiene rundt hovedinngangene.

Ferdigstillelse av utomhusarealene skjer i ulike faser, samtidig med nærliggende bygg og/eller ved egnet årstid.

Ved hvert inngangsparti leveres det 1 stk. frost-sikker utekran på yttervegg.

Det leveres utvendig LED belysning med sensor på fellesarealer i form av pullerter eller lignende samt ifm inngangspartiene rundt hovedinngangene.

Avfallshåndtering

Det etableres nedgravde avfallscontainere for sortering av restavfall, plast, papp/papir, matavfall og glass/metall.

TILVALG

Tilvalg og personlige tilpasninger

– gjør hjemmet til ditt eget.

Prosjektet er planlagt og gjennomføres som serieproduksjon. Dette innebærer klare rammer for hvilke endringer og tilvalg som kan gjøres, samt fastsatte tidsfrister for når disse må bestilles.

Innenfor disse rammene vil det likevel være gode muligheter for individuelle tilpasninger. Tilpasninger av farger og interiør skjer gjennom produkt- og tilvalgsprosessen.

Produkt- og tilvalgsprosessen vil gjennomføres i to eller flere definerte perioder underveis i prosjektets fremdrift. I denne prosessen tilbys kostnadsfrie valg som omfatter blant annet farger på kjøkken, vegger og fliser på bad. I tillegg kan det bestilles produkter som erstatter standardleveransen, eller én kan kjøpe enkelte produkter som tillegg.

Produkt- og tilvalgsmenyen vil være tilgjengelig via prosjektets boportal, hvor alle valg håndteres digitalt på en enkel og oversiktlig måte.

For kjøpere som ønsker personlig veiledning i forbindelse med produkt- og tilvalgsprosessen, er det mulig å avtale møte med prosjektets kundeansvarlig og kjøkkenansvarlig. Møtene avholdes i prosjektets visningssenter, hvor enkelte produkter vil være utstilt.

Valg knyttet til kjøkken, herunder farger og tilvalg, kan gjennomføres i møte med kjøkkenkonsulent. For kjøpere som ønsker personlig veiledning i forbindelse med øvrige produkter i produkt- og tilvalgsprosessen, er det mulig å avtale møte med prosjektets kundeansvarlig.

Utvalgte produkter vil være tilgjengelige for visning både i prosjektets visningssenter og i kjøkkenleverandørens showroom.

Det kan bestilles endringer utover mulighetene som fremkommer i Produkt- og tilvalgsmenyen mot tillegg i pris. Disse vurderes av selger,

totalentreprenør, tekniske konsulenter og/eller arkitekt. Kostnader for vurdering må dekkes av kjøper, uavhengig av om endringen gjennomføres. Endringer kan ikke gjennomføres dersom de berører rammetillatelsen, gir forsinkelser i prosjektet eller hindrer rasjonell fremdrift. I tillegg kan endringer og tilvalg ikke overstige 15 % av avtalt kjøpesum, jf. bustadoppføringslova § 9.

FORBEHOLD

Det tas forbehold om at to eller flere juridiske enheter kan dele fjernvarmeanlegg og derigjennom ha felles abonnement.

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 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 leiligheter. Plantegninger i prospekt er eksempler på forskjellige typer leiligheter og møblering av disse omfatter nødvendigvis ikke tilgjengelighetskrav. Stikk og brytere er ikke vist på illustrasjoner og innredning tar ikke hensyn til dette.

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/ sanitær/fjernvarme/ 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 også til kontraktstegning og romskjema som sammen med denne leveransebeskrivelsen beskriver 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.

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.

Felt A er planlagt gjennomført i tre byggetrinn. Vi planlegger for løpende salg og gjennomføring, men oppstarten til byggetrinn 2 og 3, vil påvirke hva som blir ferdigstilt til dette byggetrinnet, og hva som blir ferdigstilt ved byggetrinn 2 og 3. Omrissene av de tre byggetrinnene på utomhusplanen er veiledende.

Kjelleren bygges også i tre etapper, tilpasset de tre byggetrinnene over bakken. Det betyr at alle funksjoner og fasiliteter er ikke ferdig med BT1. Det betyr videre at enkelte funksjoner kan bli midlertidig plassert i kjeller i fbm ferdigstillelse av BT1. Det betyr videre at noen p-plasser og boder kan bli midlertidig plassert/tildelt.

La humla suse i enga



VILLENGA

Romskjema

Leiligheter – Standard leveranse

Rom	Gulv*)	Vegger	Himling	Dører, vinduer	Elektro **)	Varme og sanitær	Ventilasjon	Innredning/Annet ***)
Entré / gang	1-stavs eikeparkett, type Boen Crescendo, børstet, live pure lakk. Stavbrei 138 mm. Fotlist: Fotlist i tilsvarende farge som gulvet, med synlig innfesting. Dørterskel: Dørterskler leveres fargetilpasset parketten.	Lette skillevegger med gipsplatekleddning. Betongvegger forekommer i forbindelse med trapperom, heis, bærevegger og leilighetsskille. Ved overgang mellom gips og betong, samt mellom betongflater på samme vegg, leveres skjøten med overgangslist eller et mindre sprang i vegg. Farge: ****) Det kan velges mellom tre kostnadsfrie veggfarger: Standard: NCS 2305-Y22R. Valgfri: NCS S2005-G70Y eller NCS S4005-Y20R. Valgt farge males på samtlige veggflater i leiligheten.	Malte gipsplater. Farge: klassisk hvit, NCS S0500-N. Overgang mellom himling og vegg leveres listefri. Høyde: Standard himlingshøyde i entre er minimum 225 cm. Enkelte variasjoner kan forekomme.	Inngangsdør: Kompakt, glatt dørblad. Farge besluttes senere. Innerdør: Dør "Stable" fra Swedoor. Farge: klassisk hvit, NCS S 0500-N. Gerikter i farge klassisk hvit, NCS S0500-N med synlig innfestning Dørvridere i børstet stål.	Stikkontakter, farge hvit ved gulv iht. NEK400*. Downlights der det er nedsenket himling. Det leveres dimmer i gang til downlights i farge hvit.	Vannbåren gulvvarme. Termostat for styring plassert på vegg. Vannfordelerskap plasseres fortrinnsvis som vist på tegning.	Overstrømning via spalter under dører eller tilluft/ avtrekk til rom via ventil i vegg/ himling og avtrekk/ tilluft via spalte under dør.	I entré leveres porttelefonanlegg med skjerm og svar-/ åpner-funksjon type Aiphone eller tilsvarende. Sprinkleranlegg med synlige sprinklerhoder for brannslukking er plassert på øvre del av vegg, eller i himling der det er nedforet himling. Antall og plassering iht krav.
Stue	Som gang.	Som gang. Det leveres forsterkning i vegg for oppheng av TV der dette er vist på salgstegning.	Leveres som malte hulldekker med synlige V-fuger. Farge: klassisk hvit, NCS S 0500-N. Listefri overgang mellom himling og vegg. Høyde: Standard himlingshøyde er ca. 260 cm. Redusert himlingshøyde og lokale nedforinger ned til ca. 225 cm kan forekomme der ventilasjonskanaler eller andre tekniske installasjoner krever det. Omfang av nedsenket himling er vist på salgstegning, men kan avvike noe i endelig leveranse.	Innerdør: Som gang. Dør- og vindussmyg i yttervegger leveres listefritt med gipssmyg. Vinduer leveres i innvendig hvitmalt tre, farge NCS S 0500-N. Utvendig er de lakkert aluminiumsmantlet, farge se fasade tegning.	Stikkontakter, brytere og termostater på vegg leveres i farge hvit. Stikkontakter ved gulv leveres i henhold til NEK 400*. Det leveres 2 stk. lampepunkt i/ved himling med bryter på vegg. (I leiligheter under 45 m² leveres 1 stk. lampepunkt.) TV- og datauttak leveres trådløst. Sentral for svakstrøm plasseres i eget skap.	Vannbåren gulvvarme. Termostat i farge hvit for styring plassert på vegg.	Tilluft til rom via ventil i vegg/himling og avtrekk via spalte under dør.	Sprinkleranlegg med synlige sprinklerhoder for brannslukking plassert på øvre del av vegg, eller i himling der det er nedforet himling. Antall og plassering iht krav.
Soverom	Som gang.	Som gang.	Som stue.	Som stue.	Stikkontakter og brytere, som stue. 1 lampepunkt** ved/i himling med bryter på vegg.		Som stue.	Som stue.

Rom	Gulv*)	Vegger	Himling	Dører, vinduer	Elektro **)	Varme og sanitær	Ventilasjon	Innredning/Annet ***)
Balkong / terrasse	Balkongdekker leveres som grått betonggulv, med galvanisert rist mot vegg. Balkonger over inngangsparti leveres med CU-impregneret tremmegulv. Terrasser: Terrasser på bakkeplan og takterrasser leveres med CU- impregneret tremmegulv.	Se fasadetegning.	Malt betong på underside av balkongdekker.	Skyvedør eller slagdør, se salgstegning. Dørvridere i børstet stål.	1 stk LED utelampe m/skumringssensor med integrert dobbel stikkontakt.			Rekkverk med aluminium eller stålspiler, glassrekkverk på takterrasser. Opphengte balkonger med stag har en farge som matcher fasade og balkongrekkverk. Avdekning av balkongfronter. Øverste balkong har baldakin over dør. Oppheng: Balkongoppheng leveres med synlige skråstag.
Kjøkken	Som stue.	Som stue.	Som stue.	Som stue.	Stikkontakter som stue. Stikkontakter ved gulv og over kjøkkenbenk leveres i henhold til NEK 400*. Stikkontakter for hvitevarer, inkludert 25A stikkontakt for platetopp. Dobbel bryter på vegg for stikkontakt ved tak og for LED-lyslister under overskap. LED-lyslister leveres under alle overskap med unntak av områder hvor belysningen er integrert i ventilatorhette. Komfyrvakt leveres iht. gjeldende forskrifter.	Vannbåren gulvvarme. Termostat i farge hvit for styring plassert på vegg. Sprinkleranlegg med synlige sprinklerhoder for brannslukking plassert på øvre del av vegg, eller i himling der det er nedforet himling. Antall og plassering iht krav. Føler for Aquastopp leveres under oppvaskmaskin. Kjøkkenarmatur: Tapwell Rin 184 m/ avstenging for oppvaskmaskin farge Krom, eller tilsvarende.	Avtrekk fra kjøkken via avtrekksventil. Rørshetta Slimline ventilator, modell Crystall 1160 omlufts-ventilator eller tilsvarende med lufterist i front på overskap.	Kjøkkenet leveres slik det er vist på tegningen i kontrakten. Du vil senere få egne kjøkkentegninger fra kjøkkenleverandøren i fbm tilvalgsprosessen. Kjøkkenet leveres fra Sigdal (modell UN0) eller tilsvarende fra HTH. Det blir levert løsning for kildesortering i skuffen under vasken. Veggen mellom over- og underskap blir malt i veggfarge. Kjøkkenet leveres med nedfelt, rektangulær vask og opplegg for oppvaskmaskin. Hvitevarer fra Bosch eller tilsvarende merke er inkludert. Du kan velge mellom tre bestemte farger på kjøkken, tilpasset de tre alternative veggfargene, uten ekstra kostnad. I tilvalgsprosessen hos kjøkkenleverandøren kan du også gjøre tilpasninger, som å velge andre farger, fronter og benkeplate. Noen valg er gratis, mens andre koster ekstra. Du kan ikke flytte kjøkkenvask, opplegg for oppvaskmaskin eller ventilator.

Rom	Gulv*)	Vegger	Himling	Dører, vinduer	Elektro **)	Varme og sanitær	Ventilasjon	Innredning/Annet ***)
Bad	Gulv- og veggflis: Leveres i format 60 × 60 cm, med tre kostnadsfrie fargevalg i samme format. Dusjsone: Nedsenket dusjsone flislegges med samme flistype som gulv, i format 5 × 5 cm. Sluk plasseres enten sentrert eller i hjørne. Fuger: Fugefarge fargetilpasses valgt flis. Det leveres ikke følgefuge mellom vegg og gulvflis.	Veggflis: Leveres i format 60 × 60 cm, med tre kostnadsfrie fargealternativer i samme format. Fuger: Fugefarge fargetilpasses valgt flis. Det leveres ikke følgefuge mellom vegg og gulvflis.	Nedforet himling av stålplater eller gips, overflatebehandlet med polyestermaling eller malt gips. Farge: klassisk hvit, NCS S 0500- N. Ved malt gips kan himling i annen farge bestilles som tilvalg. Tekniske installasjoner: Lakkert fordelingsskap plasseres i himling, tilpasset tak. Høyde: Himlingshøyde ca. 220 cm.	Inndør: Som stue.	LED-downlights i himling styrt av dimbar bryter på vegg. 2 enkle stikk for vaskemaskin og tørketrommel. 1 dobbel stikkontakt på vegg ved servant. Speil, Swedberg Valje ovalt, el tilsvarende.	Termostatstyrt gulvvarme tilknyttet fjernvarme. Termostatbryter leveres i farge hvit. I bad der kontrakts-tegning viser mulighet for vaskemaskin, leveres kran og avløp for tilkobling av vaskemaskin. Hvit porselensservant Servantkran: Tapwell RIN071 med bunnventil, farge krom, eller tilsvarende. Dusjarmatur: Tapwell regndusj TVM7200, farge krom, eller tilsvarende. WC: Geberit Modo vegghengt toalett, farge hvit, eller tilsvarende. Spyleknapp Tapwell Sigma spyleknapp i farge krom. Dusjdører i klart glass med krom innramming.	Avtrekk fra bad via avtrekksventil, tilluft via luftespalte under dør.	Det leveres prefabrikkert baderomsmodul. Utforming og plassering av sanitærutstyr og installasjoner iht.kontrakt. Servantskuffeskap: Svedbergs Project Line, farge hvit. Tilbehør: Håndklekroker og toalett-papirholder i farge krom. Lakkert fordelingsskap plasseres på vegg eller i himling. Sprinkleranlegg: Sprinkleranlegg med synlige sprinklerhoder i himling. Antall og plassering iht. gjeldende forskriftskrav.
WC-rom	Gulvflis i format 60 × 60 cm, utført i samme eller tilsvarende farge som på hovedbad	Som stue. Det leveres 100mm sokkelflis.	Malte gipsplater eller hulldekker med synlige V-fuger. Farge: klassisk hvit, NCS S 0500-N. Maling i annen farge kan bestilles som tilvalg. Listefri overgang mellom himling og vegg. Standard himlingshøyde er ca. 225 cm, men variasjoner kan forekomme.	Inndør: Som stue.	Lys over speil. Bryter på vegg. Stikkontakt iht. NEK400*.	Vannbåren gulvvarme. Det leveres blandebatteri, wc, servantskap og flusher med lik utførelse som hovedbad eller tilsvarende.	Avtrekk fra WC via avtrekks-ventil, tilluft via luftespalte under dør.	Sprinkleranlegg med synlige sprinklerhoder for brannslukking plassert på øvre del av vegg, eller i himling der det er nedforet himling. Antall og plassering iht krav. Det leveres blandebatteri, wc, servantskap og flusher med lik utførelse som hovedbad eller tilsvarende.

Rom	Gulv*)	Vegger	Himling	Dører, vinduer	Elektro **)	Varme og sanitær	Ventilasjon	Innredning/Annet ***)
Teknisk rom (Bod i leiligheten)	Som stue.	Som stue.	Malte hulldekker med V-fug, eller system-himling. Farge ved malt himling: klassisk hvit, NCS S 0500-N. Listefri overgang mellom himling og vegg. Standard himlingshøyde ca. 220 cm.	Innedør: Som stue.	1 stk lampe i himling med bryter på vegg. Stikkontakt iht. NEK400*.		Overstrømning via spalte under dør og tilluft/ avtrekk til rom via ventil i vegg/ himling. For å unngå støy hvis bod med ventilasjonsaggregat er plassert mot soverom leveres tett terskel og til og fraluftsventiler i vegg eller himling.	Inspeksjonsluke i himling eller vegg kan forekomme. Sprinkleranlegg med synlige sprinklerhoder for brannslukking plassert på øvre del av vegger, eller i himling der det er nedforet himling. Antall og plassering iht krav
Balkong / terrasse	Balkonger: Balkongdekker leveres som grått betonggulv, med galvanisert rist mot vegg. Balkonger over inngangsparti leveres med CU-impregnert tremmegulv. Terrasser: Terrasser på bakkeplan og takterrasser leveres med CU- impregnert tremmegulv.	Se fasadetegning.	Malt betong på underside av balkongdekker.	Skyvedør eller slag-dør, se salgstegning. Dørvridere i børstet stål.	1 stk LED utelampe m/skumringssensor med integrert dobbel stikkontakt.			Oppheng: Balkongoppheng leveres med synlige skråstag. Rekkverk med aluminium eller stålspiler, glassrekkverk på takterrasser. Opphengte balkonger med stag har en farge som matcher fasade og balkongrekkverk. Avdekning av balkongfronter. Øverste balkong har baldakin over dør.

Generelt alle rom

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. Leveransen er iht TEK17, NEK400.

*) Stikkontakter i hht NEK400:2022

Krav til antall stikkontakter i bolig er definert ut ifra type rom og størrelse, dog skal det alltid være minst ett uttak. Hvor annet ikke er spesifisert i romlisten benyttes doble Stikkontakter (tilsvarer to uttak). Antall uttak er derfor avhengig av leilighetens størrelse. NEK400 beskriver følgende for bolig:

**) Uttak for belysning

Det monteres et nødvendig antall uttak for belysning ved/i himling dette planlegges av elektriker ut ifra planløsning.

***) Omfang og størrelse på innredning i bad vil variere mellom de enkelte baderomstyper, jfr. baderomstegninger. Sekundærbad vil ikke ha opplegg for tilknytning av vask/tørk.

****) Det tas forbehold om at det kan bli noe endring i nyanser på fargene frem til produkt- og tilvalgsperioden starter.

Generelt ligger elektrisk anlegg skjult i leiligheten, bortsett fra betong- og lydvegger hvor det kan bli åpent anlegg. For lyspunkt i betonghimling leveres Stikkontakt i overgang mellom himling og vegg, leveres med bryter på vegg. Sikringsskap og svakstrømsskap med WIFI plasseres som vist på tegning.

Det leveres ett brannslukkingsapparat (pulverapparat) per leilighet.

Det kan forekomme inspeksjonsluker i himling eller vegg

Stue/soverom/arbeidsrom/oppholdsrom	1 dobbel Stikkontakt pr påbegynt 4m ² gulvareal
--	--

Entré/gang	1 dobbel Stikkontakt pr påbegynt 6m ² gulvareal
-------------------	--

Tekn. rom og andre rom	Nødvendig antall uttak tilpasset rommets funksjon, men ikke færre enn to uttak
-------------------------------	--

Bad/vaskerom/WC	Dedikerte uttak til stasjonært utstyr (f.eks. vaskemaskin). I rommet for øvrig skal det monteres minst to uttak. Er rommet under 3m ² monteres 1 uttak.
------------------------	--

Utvendig (balkong)	1 dobbel Stikkontakt
---------------------------	----------------------

Kjøkken	Ett uttak for angitt plassering av hvert fastmontert/integrert hvitevare. En dobbel Stikkontakt pr. 2 meter kjøkkenbenk. 4 uttak (2 doble eller 4-veis stikk) ifm spise plass.
----------------	---

Multimedia	Ved planlagt TV-plassering skal det minimum være 6 uttak. Dette kommer i tillegg til pålagte Stikkontakter iht. gulvareal. Det leveres ikke IKT kontakt for TV.
-------------------	---

Sportsbod i kjeller	Se leveransebeskrivelse
----------------------------	-------------------------

Det blir installert et automatisk brannvarslingsanlegg i hele boligblokken. Av hensyn til regelverk kan ikke plasseringen til røykvarslere i den enkelte leilighet påvirkes.

Sikrings-/ varmemfordelingsskap blir plassert som vist på tegning og vannfordelerskap blir plassert i tak på bad. Begge vises på salgstegning. Hele eller deler av rom kan bli levert med nedsenket himling for innkassing av tekniske installasjoner.

Det leveres anlegg for balansert ventilasjon med varmegjenvinning, med eget aggregat for hver leilighet. Aggregat og kanaler plasseres åpent i bod, i ventilasjonsnisje eller evt. i himling med skjulte kanaler iht. salgstegninger. Luftinntak og avkast i fasade.

Solavskjerming leveres der det er nødvendig iht. energirapport. Der det ikke leveres vil det være tilrettelagt for montering av solskjerming med trekkerør uten Hirschmannsplugg. Dette kan gjøres i fbm tilvalg.

La humla suse i enga



VILLENGA

Romskjema

Fellesarealer – Standard leveranse

Rom	Gulv	Vegger	Himling	Dører	Elektro	Varme og sanitær	Ventilasjon	Innredning/Annet
Inngangsparti	Fliser	Malte vegger	Systemhimling med skulte profiler.		Stikkontakt i hht NEK400.	Vannbåren gulvvarme.	Ventilasjon iht tekniske krav.	Postkasser.
Korridorer	Vinyl- eller linoleumsbelegg.	Malte vegger.	Systemhimling		Stikkontakt i hht NEK400.	Vannbåren radiator etter behov.	Ventilasjon iht tekniske krav.	
Hovedtrapp	Vinyl- eller linoleumsbelegg. Kjellerplan (trapp): Leveres med epoxymaling.	Malt betong eller gips.	Systemhimling over repos. Malt betong.	Ståldører eller kompaktdører i tre.	Det leveres 1 stikkontakt pr. etasje i trapperom.		Ventilasjon iht tekniske krav.	Rekkverk leveres i lakkert utførelse med spiler og håndløper iht. tekniske krav.
Rømningstrapp	Støvbundet betong nederst.	Støvbundet betong.	Støvbundet betong.	Ståldører eller kompaktdører i tre.			Ventilasjon iht tekniske krav.	Trapp leveres som galvanisert spiraltrapp i gitterrist utførelse. Synlige ventilasjonskanaler og sprinklerrør.
Sykkelparkering	Støvbundet betong. Sykkelvask leveres med epoxymaling.	Støvbundet betong, leca (finblokk murt til spekk) eller sementfiberplate.	Malt betong eller garasjehimling.	Ståldører eller kompaktdører i tre.	Det leveres ladeskap for el-sykel.		Ventilasjon iht tekniske krav.	Sykelstativ i 2 høyder, type Hannis eller tilsvarende. Sykkelvask leveres med fastmontert mekkestasjon inkl. verktøy og pumpe.

Rom	Gulv	Vegger	Himling	Dører	Elektro	Varme og sanitær	Ventilasjon	Innredning/Annet
Bilparkering (Ikke fellesareal, må kjøpes)	Nederste etasje: Stålglatt og støvbundet betong Øverste etasje: Støpeasfalt med membran under for å hindre drypp til underetasje.	Malt betong.	Malt betong.		Tilrettelegging for ladepunkt til el-bil leveres på alle parkeringsplasser. Ladeboks kan kjøpes som tilvalg. Dobbel Stikkontakt ved alle dører, og jevnt fordelt i garasjeanlegget. Det skal ikke være mer enn 23 meter mellom hvert uttak.		Parkeringsventilasjon via avkast fra boder. Luften transporteres ved hjelp av impulsventiler til avkast ved fasade på bygg A	
Garasje	Asfalt eller belegningsstein av betong.	Støvbundet betong, leca (finblokk murt til spekk) eller sementfiberplate.	Malt betong, eller garasjehimling.	Ståldører eller kompaktdører i tre.			Ventilasjon iht tekniske krav.	
Tekniske rom	Støvbundet betonggulv. Varmesentral leveres med epoxymaling.	Støvbundet betong, leca (finblokk murt til spekk) eller sementfiberplate.	Garasjehimling.	Ståldører eller kompaktdører i tre.	Stikkontakter: Utstyres med 1-fas og 3-fase (1 stk. ved hovedtavle). For service og vedlikehold monteres doble 1-fas stikkontakter med innbyrdes avstand som gjør det mulig å bruke skjøteledning på inntil 15 meter i alle ferdig installerte rom.	Utslagsvask i varmesentral.	Ventilasjon iht tekniske krav.	

Nøkkelopplysninger – Villenga BT1

Adresse og matrikelnummer

Endelig adresse tildeles senere.

Gnr. 137, bnr. 591 i Nordre Follo kommune. Endelig matrikelnummer tildeles senere.

Selger/hjemmelshaver

Villenga Holding AS org. nr. 926 034 189 er selger av prosjektet, mens Nye BT6 Eiendom AS org.nr. 990 911 789 er hjemmelshaver. Villenga Holding AS, 100% eiet av Skanska, har alle rettigheter til eiendommen og overtar 100% av aksjene i Nye BT6 Eiendom AS ved byggestart.

Tomt og grunnareal

Villenga felt A (B1 i plankartet) har et areal på ca. 11600 kvm. Det tas forbehold om eiendommens størrelse inntil eiendommen er ferdig organisert.

Bebyggelse

Planlagt bebyggelse for Villenga Felt A, er på 212 leiligheter fordelt på 6 bygg hvorav 5 punkthus. Mellom byggene blir det opparbeidet gårdsrom. Det avsatt en gjestehybel og et felleslokale for beboere på Villenga.

Byggetrinn

Felt A er planlagt bebygd med 3 byggetrinn. Hvert byggetrinn blir fradelt til 3 eiendommer og hvert sitt boligsameie. Byggetrinn 1 består av 95 leiligheter, gjestehybel samt deler av parkeringskjeller.

Parkeringsplasser / Kjellerbod

Parkeringsplasser og boder er organisert i egen anleggseiendom, gnr. 137, bnr. 591 (fradeles), under terreng. Anleggseiendommen vil seksjoneres som ett eget eierseksjonssameie hvor parkeringsplasser inngår i en egen næringsseksjon nr. 1, bodene i en egen næringsseksjon nr. 2, parkeringsplasser for lastesykler i en egen næringsseksjon nr. 4 og parkeringsplasser for MC eller EL-RS i en egen næringsseksjon nr. 5 i Villenga Felt A kjellersameie.

I forbindelse med videre utvikling av Villenga felt B og C, vil det bli etablert tilsvarende kjeller, som kobles sammen med kjeller under felt A. Selger står fritt til å gjennomføre den organisering og arrondering av tomten og kjellereiendommen som Selger anser mest hensiktsmessig. Sameiet og/eller Kjøper er forpliktet til å samtykke i delings-/ sammenslåingsprosesser i den grad sameiets og/eller Kjøpers samtykke er nødvendig. Dette skal ikke medføre justering av avtalt pris.

Alle leilighetene har bodareal iht. teknisk forskrift (2,5 kvm for leiligheter under 50 kvm og 5 kvm for leiligheter over 50 kvm). Bodareal kan være integrert i leiligheten, i kjelleren, eller en kombinasjon.

Selger disponerer ca. 150 garasjeplasser i parkeringsanlegg under Villenga felt A. Mulighet til kjøp er forbeholdt 3- og 4-roms leiligheter og pris pr. garasjeplass er kr. 490 000,-. Prosjektet inneholder et begrenset antall MC/EI-RS og lastesykkelplasser, som kan kjøps for kr. 50 000,-. Kontakt megler for ytterligere informasjon. Det henvises til prosjektets leveransebeskrivelse for nærmere beskrivelse av plassene, herunder midlertidige løsninger.

Selger forbeholder seg retten til å foreta fordelingen av bod- og parkeringsplasser.

Tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser)

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

22.08.2008 - Dokumentnr: 680758 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:446

Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:593
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:600
Gjelder denne registerenheten med flere

13.01.2025 - Dokumentnr: 41155 - Bestemmelse om jordvarme/jordsløyfe/fjernvarme
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:3207 Gnr:137 Bnr:804
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Rettighetshaver: Fremtidige fradelte parseller fra gnr. 137 bnr. 591 og 593
Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyste servitutter på eiendom gnr. 137, bnr. 591 er i sin helhet tilgjengelig hos megler.

Utinglyste forpliktelser

Det kan for øvrig bli tinglyst nødvendige erklæringer om bruksretter, atkomst mv. i forbindelse med fradeling av arealer, etablering av sambruksarealer (arealer i sambruk mellom flere eiendommer) og seksjonering på Eiendommens grunnbokblad.

Det vil også kunne bli aktuelt å tinglyse bestemmelser om felles rettigheter og plikter (inkl. kostnadsdeling) mht. bruk og vedlikehold av fellesarealer, felles grøntarealer, veier, ledninger mv., samt øvrige fellestiltak for de eiendommer som inngår i Villenga og eventuelt øvrige eiendommer i området.

Det kan bli aktuelt å tinglyse en heftelse på Eiendommen vedr. krav om infrastrukturbidrag. Dersom denne heftelsen blir tinglyst, vil den slettes av Nordre Follo Kommune (NFK) så snart infrastrukturbidraget er betalt eller opparbeidet og overlevert NFK av utbygger.

Rettigheter og plikter til bruk av og adkomst til anleggseiendommen (parkering og boder), reguleres gjennom vedtektene.

Kjøperen 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 på fjell. Husene bygges med bærekonstruksjoner i stål og betong. Etasjeskiller utføres med hulldekkeelement i betong. Yttervegger består av isolert klimavegg med innvendig gipsplatekledning, utvendig teglkledning/luftet trekledning jfr. fasadetegninger for det enkelte bygget. Ventilasjonsrister for leiligheten plasseres i fasade.

Reguleringsplan og -bestemmelser

Detaljregulering for Villenga Plan-ID 23207_02104 med reguleringsbestemmelser Plan-ID 3020_02104 vedtatt av kommunestyret i Nordre Follo kommune 17.09.2025.

Reguleringsplanen for Villenga består av tre bolig-tun og ett næringsbygg; felt B1, B2, KBA bolig samt KBA næring. (Heretter omtalt som Felt A, B og C-bolig og C-næring)

I henhold til reguleringsbestemmelsene §10 skal utbygger oppfylle rekkefølgekrav for utbyggingen av Villenga.

Reguleringshøydene varierer på de forskjellige bygg fra kote +164 til kote +170. Se reguleringskart for høyder på enkeltbygg. Øst og nord for felt A (B1) er regulert til grøntareal.

Salgsstart

Ved salgsstart gjelder et eget regelsett beskrevet i dokumentet «Budregler salgsstart». Dokumentet er under salgsstarten tilgjengelig for nedlasting via villengabolig.no eller kan fås ved henvendelse til megler. Ved inngivelse av bud ved salgsstart bekrefter budgiver at

«Budregler salgsstart» er lest og akseptert i sin helhet. Ved inngivelse av bud på andre leilighetsalternativer, dersom man ikke får tilslaget på alternativ 1, vil dette foregå etter direkte kontakt med megler der budgiver så bekrefter nytt bindende bud pr SMS via meglers elektroniske system.

Videresalg/endring av eierskap

Ved videresalg av kjøpekontrakten skal kjøper betale kr 30 000,- til selger for merarbeidet. Denne summen kan trekkes fra kjøpers eventuelle innbetalinger. Det er en forutsetning for selgers samtykke til videresalg at selgers standard transportkontrakt benyttes. Selger kan stille visse betingelser for gjennomføring av transport. Selger anbefaler at prosjektets megler benyttes. Transportkontrakt må være selger i hende innen én måned før varslet overtagelse. Profesjonelle kjøpere har ikke adgang til å transportere kjøpekontrakten.

Ved videresalg/direkte overskjøting for profesjonelle, vil det påløpe et gebyr til selger på kr. 30 000,-. Signert kontrakt må være selger i hende senest innen (én) måned før varslet overtagelse.

Alle som skal stå som eiere iht. kontrakt må være registrert som budgiver og signere bud elektronisk med BankID. Endring av eierskap fra kjøpers side etter budaksept krever transport og vil medføre en transportkostnad på kr. 25 000,- inkl. mva. til megler. Ved hjemmelsendring til nærstående vil det påløpe et honorar på kr. 10 000,- 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 registrert samboer 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

Forventet ferdigstillelse av Eiendommen er første halvår 2029, uten at dette er å anse som bindende frist for overlevering. Estimater er basert på en forventet beslutning om byggestart innen 01.03.2027.

Ca. 10 uker før ferdigstillelse vil selger skriftlig varsle kjøper om endelig overtagelsestidspunkt (overtakelse).

Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor selgers kontroll har selger krav på fristforlengelse jf. Bustadoppføringslova (buofl.) § 11. Selger skal informere kjøper dersom det kan påregnes endringer i forhold til den planlagte perioden for overtagelse.

Avbestilling

Kjøper kan avbestille boligen inntil overtagelse har funnet sted. Ved avbestilling kommer reglene i Bustadoppføringslova kapittel VI til anvendelse. Ved avbestilling gjelder bestemmelsene i buofl. § 53. I et slikt tilfelle skal kjøper dekke hele selgers økonomiske tap.

Konsesjon

Kjøp av leilighet er ikke konsesjonspliktig.

Ferdigattest / brukstillatelse

Ved overtagelse av den enkelte boligseksjon vil det ikke foreligge ferdigattest. Ferdigattest vil først foreligge lang tid etter overtagelse. Bakgrunnen er at deler av de arbeider som er påkrevet for å få ferdigattest, ikke vil være ferdig per dato for overtagelse av den enkelte boligseksjon.

Det presiseres at fremstillingen over ikke har noen innvirkning på selgers forpliktelse til å fremskaffe ferdigattest eller konsekvensene av at ferdigattest ikke foreligger pr. overtagelse.

Kjøper oppfordres til å kontakte megler dersom det skulle foreligge spørsmål til ovennevnte.

Eier- og organisasjonsform

Leilighetene vil bli solgt som eierleiligheter og organisert som sameie og følger eierseksjonsloven av 16.juni 2017, nr. 65. Eierseksjonsloven kan i sin helhet, fås ved henvendelse til megler. Loven finnes også på www.lovdata.no.

Sameiet består av 95 boligseksjoner og 1 næringsseksjon for felles gjestehybel i eiendommen. Sameiet eier en ideell eierandel av næringsseksjon 3 i Villenga Felt A kjellersameie. Boligsameiene på Villenga felt A vil få tinglyst gjensidig rett til adkomst og bruk av alt uteareal på hverandres eiendommer som ikke er privat for den enkelte bolig.

Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blant eierne. Styret skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Selger har engasjert OBOS som forretningsfører for sameiet med bindingstid på 3 år. Selger vil også inngå vaktmesteravtale og andre avtaler som selger anser nødvendig for sameiet. Kostnaden for dette er tatt inn i budsjettet. Enkelte avtaler kan ha inntil fem års bindingstid.

Vedtekter

Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter for sameiet. Vedlagt salgsoppgaven følger foreløpige vedtekter. Vedtektene fastsettes av utbygger i forbindelse med seksjonering. Regler for styring og drift av eierseksjonssameiet følger av Eierseksjonsloven.

Fellesutgifter

Fellesutgiftene for Eiendommen avgjøres av sameiet. Hvor store utgiftene blir, avhenger av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer. Et forventet nivå ved overtakelse vil ligge på ca. kr. 40 per kvm BRA-i pr måned. I tillegg kommer fjernvarme og varmtvann på ca. kr. 12 per kvm BRA-i pr måned.

I tillegg tilkommer en kostnad på kr. 500,- pr måned for hver boligseksjon for bredbånd / fibernett, samt kr. 300,- pr måned for andel felleskostnader til Villenga driftsforening.

Startkapital til sameiet på 2 x kr 40,- per kvm BRA-i kommer i tillegg til de ordinære felleskostnadene og vil kreves inn på vegne av sameiet for å gi likviditet.

Kjøper plikter å betale sin forholdsmessige andel av driftsutgiftene for eiendommene fra overtakelsestidspunktet.

Endelig budsjett og nivå på felleskostnadene vil vedtas av styret rett før overtagelse.

Betalingsbetingelser

- 1) Det forutsettes at avtalt forskudd innbetales til meglers klientkonto ved signatur av kjøpekontrakt, samt at Buofl. § 12 garantien er stilt. Kontantinnbetaling må være fri egenkapital. Påløpte renter tilfaller kjøper frem til skjøte er tinglyst på kjøper, med mindre selger får disposisjonsretten over beløpet som en følge av at det stilles garanti i medhold av buofl. § 47.
- 2) Eventuelle endringsbestillinger betales etter nærmere avtale med selger.
- 3) Resterende del av kjøpesummen betales 3 dager før overtagelse.
- 4) Det anbefales at alle kjøpers innbetalinger betales inn fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

For forbrukerkjøpere kreves det kr. 100 000,- i forskudd.

I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve 20% innbetaling ved kontraktsignatur.

Omkostninger

I tillegg til kjøpesummen betaler kjøper omkostninger som dokumentavgift og tinglysing av skjøte. Ved kjøp av leilighet som ikke er tatt i bruk, beregnes 2,5 % dokumentavgift kun av andel tomteverdi. Dokumentavgiften av tomteverdi utgjør ca. kr. 280,- pr. kvm. BRA-i. For tinglysing av skjøte betaler kjøper tinglysningsgebyr med kr 545,-. For pantedokumenter som kjøper skal tinglyse på seksjonen i forbindelse med lån, påløper kr 545,- i omkostninger pr. pantedokument. Ved kjøp av parkeringsplass påløper dokumentavgift på 2,5% av kjøpesum. Det tas forbehold om endringer av størrelsen på

gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlig myndighet. Det tas forbehold om at det kan bli aktuelt med E-tinglysing av relevante dokumenter, med hertil endrede gebyrer.

Kommunal eiendomsskatt

Det er p.t. ikke eiendomsskatt i Nordre Follo kommune, men dette planlegges innført. Se kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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. Arealene er oppgitt i hele tall iht. avrundingsregler:

BRA-i

Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttete vegger.

BRA-e

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

BRA-b

Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

BRA

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

De oppgitte arealer er å betrakte som cirka-arealer. Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn det oppgitte areal.

Bustadoppføringslova / garantier

Kjøpet følger bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43. Loven regulerer forhold hvor selger er profesjonell, og kjøper er forbruker. Iht. loven plikter selger å stille garanti som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter kjøpekontrakt senest ved forbehold frafalt. Garantien utgjør 3 % av kjøpesum frem til overtakelse. Beløpet økes til 5 % av kjøpesum og står 5 -fem-år etter overtakelsen jf. buofl. § 12, 3 ledd. Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finner du også på www.lovdato.no.

I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, vil selger kreve at avtalen reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93 (avhendingslova).

Forbehold

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kjøpekontrakten:

1. Det tas forbehold om at igangsettingstillatelse er gitt innen 01.03.2027
2. Det tas forbehold om at det innen 01.03.2027 er solgt boliger som i samlet verdi (bolig og parkering utgjør minst 30 % av totalverdien i dette byggetrinnet.
3. Det tas forbehold om at styrende organer hos Selger godkjenner og beslutter byggestart innen 01.03.2027.

Dersom disse forbeholdene ikke er avklart innen 01.03.2027 har partene rett til å kansellere kjøpekontrakten. Kjøper har i en slik situasjon rett til å få innbetalt beløp samt opptjente renter på klientkonto tilbakebetalt dersom opptjente renter er over ½ rettsgebyr. Ut over dette har Selger intet ansvar overfor Kjøper.

Ved enighet mellom partene kan fristene forlenges. Kjøpekontraktens betingelser for øvrig er i et slikt tilfelle de samme.

Selger forbeholder seg retten til å selge deler av prosjektet/enkelte oppganger, blir et slikt salg gjennomført vil det bli eget/egne sameie/r med mulige sambruksarealer mellom sameiene. Dersom et slikt salg gjennomføres vil deler av det som er rammesøkt kunne endre karakter. Selger forbeholder seg retten til å etablere ett eller flere borettslag innen i sameiet, samt selge ut enkelte leiligheter gjennom et eget AS

Det tas også forbehold om at hele eller deler av kjellereiendommen, gårdsrom, adkomstveier, ledninger mv. vil kunne bli etablert som en egen matrikkelenhet, og at sameiets/den enkelte seksjonseiers rettigheter og plikter mht. bruk og vedlikehold av slike arealer vil fremkomme gjennom tinglyste erklæringer, etablering av realsameier, velforeninger eller annen hensiktsmessig organisering.

Innenfor det enkelte eierseksjonssameiet vil deler av fellesarealet være forbeholdt henholdsvis boligseksjonene og næringsseksjonene, hvilket i tilfelle vil beskrives nærmere i eierseksjonssameiets vedtekter.

Kjøper aksepterer ved signering av kjøpekontrakt at selger fritt kan transportere kjøpekontrakten og eventuelle senere avtaler til annet selskap i selgers konsern.

Det tas forbehold om at seksjoneringen kan bli forsinket på grunn av offentlige myndigheters saksbehandlingstid. Såfremt tomtearronderingen og seksjoneringen av eiendommen ikke er gjennomført ved overtakelse, vil overskjøting til kjøper skje så snart det praktisk lar seg gjennomføre.

Det tas forbehold om eventuelle feil i salgsoppgaven.

Tegninger og bilder i markedsføringsmateriell er kun illustrasjoner og kan avvike noe i forhold til plan – og fasadetegninger som vedlegges. Selger leverer ikke; innredninger, lamper, øvrig belysningsutstyr, markiser / solavskjerming, tepper, møbler og annet tilbehør, med mindre det fremgår av leveransebeskrivelse samt kontraktstegninger. 3D-modellen er basert på skisser og regulert volum og kun ment som en illustrasjon. Endringer vil skje.

Selger vil benytte egen standard kjøpekontrakt for alle salg i prosjektet. Det forutsettes at bud er lagt inn på grunnlag av denne kjøpekontrakten og en eventuell aksept av bud fra selger gis under samme forutsetning. Standard kjøpekontrakt følger som vedlegg til denne salgsoppgave.

Følgende dokumenter er en del av denne salgsoppgaven:

- Kjøpekontrakt
- Leveransebeskrivelse med romskjema
- Plantegning
- Etasjeplaner
- Fasade- og snitt tegninger
- Grunnboksutskrift
- Reguleringsplan og -bestemmelser
- Foreløpige sameievedtekter
- Foreløpig budsjett for sameiet
- Foreløpig utomhusplan/landskapsplan
- Bekreftelse på kjøp av parkeringsplass/er

Alle vedlegg til salgsoppgaven kan lastes ned fra hjemmesiden til prosjektet villengabolig.no, eller fås tilsendt fra megler.

Energiattest

Før overtakelse vil det bli utstedt energiatteest 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 om at avvik fra dette vil forekomme, dette spesielt for boliger med mye vindusflate/fasade/yttertak.

Formuesverdi

Formuesverdien er ikke fastsatt, men fastsettes av Skatteetaten etter en beregningsmodell som hensyntar om boligen er "primærbolig"; (der eier er bosatt iht. Folkeregisteret) eller "sekundærbolig"; (andre boliger man eier). For primærbolig er formuesverdien 25 % av markedsverdien opp til kr. 10 000 000 og deretter 70

% av den overskytende markedsverdien, og 100 % for sekundærboliger. Det gjøres oppmerksom på at kjøper selv må sende inn opplysninger om adresse, areal, boligtype og byggeår til skattemyndighetene.

Det tas forbehold om endring av satser, og henvises til Skatteetatens websider dersom ytterligere informasjon er ønskelig.

Adgang til utleie

Leiligheten kan leies ut i sin helhet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt Lov om hvitvasking. I henhold til Lov av 01.06.18 nr. 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven), er megler pliktig til å gjennomføre identitetskontroll av alle involverte parter. Hvitvaskingsloven pålegger blant annet eiendomsmegler å innhente redegjørelse av midlenes opprinnelse. Dette besvares av samtlige kjøpere herunder parter som opptrer på vegne av kjøper, ved en såkalt kundekontroll. Ved eventuelt tilbakehold av informasjon eller mistenkelige transaksjoner, plikter eiendomsmegleren å melde fra til Økokrim. Med «mistenkelig transaksjon» menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling, eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig.

Det anbefales at kjøper innbetaler kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Selger forbeholder seg også retten til å kreve dokumentasjon av kjøpers finansiering.

Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

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. 37 000,- + oppgjørshonorar på kr. 5 700,- pr. solgte enhet.

Ansvarlig og utførende eiendomsmegler:

Ansvarlig megler i forbindelse med salget er Eiendomsmegler Lars Bratseth. Han vil i selve salget bli assistert av Eiendomsmegler Andreas Øvsthus, Eiendomsmegler Lars Petter Hansrud, Eiendomsmegler Ingrid Anne Fossli, Eiendomsmegler Karoline Cecilie Michaelsen, Eiendomsmegler Renate Rønninghaug Markussen og Eiendomsmeglerfullmektig Adriana Gasi.

Oslo, 11.02.2026

VEDTEKTER

for

Villenga A-I boligsameie

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Villenga Hus A-I (romertall 1) boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsvedtak tinglyst xx.xx.202x.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 95 boligseksjoner og 1 næringsseksjon for felles gjestehybel i eiendommen gnr. 137, bnr. 591 (fradeles) i Nordre Follo kommune.

Boligsameiene på Villenga felt A har tinglyst gjensidig rett til adkomst og bruk av alt uteareal på hverandres eiendommer som ikke er privat for den enkelte bolig, se pkt. 11.

Sameiet eier en ideell eierandel av næringsseksjon 3 i Villenga Felt A kjellersameie (se punkt 4) som gir rett til adkomst og bruk av felles sykkelparkering og sykkelvask.

(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. Tilleggsdeler består f.eks. av markterrasser og uteareal.

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet.

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

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.

(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.

(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.

Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan likevel erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

(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 kontakinformasjon. 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, med mindre annet følger av (7) nedenfor.

(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

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 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. Parkering og boder

4-1 Organisering

(1) Parkeringsplasser og boder er organisert i egen anleggseiendom, gnr. 137, bnr. 591 (fradeles), under terreng. Anleggseiendommen vil seksjoneres som ett eget eierseksjonssameie hvor parkering inngår i en egen næringsseksjon nr. 1, bodene i en egen næringsseksjon nr. 2, parkeringsplasser for lastesykler i en egen næringsseksjon nr. 4 og parkeringsplasser for MC eller EL-RS i en egen næringsseksjon nr. 5 i Villenga Felt A kjellersameie.

(2) Rettigheter og plikter fremgår av vedtekter for anleggseiendommen (heretter Villenga Felt A kjellersameie) og næringsseksjonen for parkering (heretter Villenga Felt A parkering Sameie). Punkt 4-2 til 4-6 er en gjengivelse av disse og derfor kun til orientering.

(3) Sameiet og/eller den enkelte seksjonseier er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Næringsseksjonen, fellesarealer, samt andre næringsseksjoner i anleggseiendommen gnr. 137, bnr. 591 (fradeles) hvor Sameiet og/eller den enkelte seksjonseier har eier- eller bruksinteresser, i samsvar med de til enhver tid gjeldende vedtektene og/eller sameieavtale i Villenga Felt A kjellersameie og Villenga Felt A parkering Sameie. Sameiets andel av kostnadene til drift og vedlikehold dekkes gjennom felleskostnadene, jf. punkt 5 og 6 nedenfor.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Næringsseksjon nr. 1 for parkering, nr. 4 for lastesykler og nr. 5 for MC eller EL-RS ligger i egne tingsrettslig sameier mellom eierne og er delt i sameieandeler med en sameiebrøk tilsvarende antall parkeringsplasser i hver seksjon. Hver sameier eier en ideell andel av sameiets eiendom som gir bruksrett til en bestemt parkeringsplass. Rettigheter og plikter fremgår av vedtektene til Villenga Felt A parkering Sameie. Usolgte parkeringsplasser (i seksjon 1, 4 og 5) eies og disponeres av utbygger.

(2) Sameieandel med bruksrett til parkeringsplass kan, dersom den ikke selges eller overføres sammen med en boligseksjon, kun selges til andre seksjonseiere i boligsameiene eller næringseiendommene på Villenga Felt A, B eller KBA. Parkeringsplasser kan kun leies ut sammen med boligseksjon eller til andre eiere eller beboere på Villenga Felt A, B eller KBA.

(3) Hvilke seksjoner/brukere som har rett til å benytte hvilke parkeringsplasser skal fremgå av en parkeringsplan (tegning over parkeringskjelleren med anvisning av parkeringsplasser). Parkeringsplanen utarbeides av Utbygger.

(4) Næringsseksjonen for boder nr. 2 ligger i et tingsrettslig sameie mellom eierne og er delt i sameieandeler med en sameiebrøk på tilsvarende antall boder. Hver boligseksjon på Villenga Felt A eier en ideell sameieandel som gir bruksrett til en bod. Sameieandelen er tinglyst med realkobling til boligseksjonen og skal følge denne. I tillegg er det xx sameieandeler for ekstra boder. Usolgte boder eies og disponeres av utbygger. De ekstra bodene kan selges til beboere på felt A, B eller KBA.

(5) Hvilke boligseksjoner som har rett til å benytte hvilken bod skal fremgå av en bodplan (tegning over bodarealet med anvisning av bodene). Bodplan utarbeides av utbygger.

4-3 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) Den enkelte seksjonseier kan med samtykke fra styret i Villenga Felt A kjellersameie tilknytte seg felles ladeanlegg for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass vedkommende disponerer. 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. Det vil være forhåndsinstallert ladeanlegg med strømkapasitet til alle p-plasser. Seksjonseier vil betale et engangsbeløp for ladeboks, og et fast månedlig beløp, basert på antatt strømforbruk.

4-4 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, samt plasser med større bredde enn 3,2m.

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) Alle innvendige overflater
- b) inventar
- c) utstyr, som vannklosett, dusj og vasker
- d) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- e) skap, benker, innvendige dører med karmen
- f) listverk, skillevegger, tapet
- g) gulvbelegg, membran og sluk
- h) vegg-, gulv- og himlingsplater
- i) ventilasjonsaggregat, rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- j) 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 hæverk.

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

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

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

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

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

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer/vannbåren gulvarme.

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 og ventilasjonsaggregater i boligene.

(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, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

Følgende kostnader skal fordeles likt pr. seksjon:

- Kollektivt bredbånd og evt. tv.
- Kontingent til Villenga Felt A Driftsforening
- Kontingent til Villenga Driftsforening

Kostnader til varme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann, vannbåren varme etc. Det er installert individuelle målere for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode. Kostnader til vannbåren varme/tappevann som ikke lar seg avregne mot den enkelte seksjon skal fordeles mellom seksjonene etter sameierbrøk. Vannbåren varme/tappevann leveres som fjernvarme etter fjernvarmetariff.

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

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

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 tvangsfullbyrdsloven 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.

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

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

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

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

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

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.

(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 eller flere 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.

(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 stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

(1) I årsmøte har hver seksjon en stemme.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

Boligsameiene på Villenga felt A har tinglyst gjensidig rett til adkomst og bruk av alt uteareal inkludert felles adkomstveier, gang- og sykkelstier, lekeplasser, grøntområder og øvrige uteoppholdsarealer på hverandres eiendommer som ikke er privat for den enkelte bolig. Lokaler for fellesrom/-funksjoner seksjoneres som egne næringsseksjoner. Felles utearealer og næringsseksjonene skal være til felles bruk for seksjonseierne og alle boligselskapene som etableres på Villenga Felt A. Næringsseksjonene og felles grunneiendommer skal driftes av Villenga Felt A Driftsforening som alle bruksenheter er pliktig medlem av.

Foreningens formål er å sørge for administrasjon, drift og vedlikehold av fellesarealer, felleslokaler/funksjoner, installasjoner, herunder veier, arealer til lek og rekreasjon, belysning og annen infrastruktur som er ment til felles benyttelse for beboerne på Villenga Felt A.

Selger forbeholder seg retten til å definere omfanget av nevnte arealer, lokaler, funksjoner og installasjoner under sin utvikling av Villenga . Det vil kunne bli tinglyst pliktig medlemskap i Driftsforeningen for alle boligseksjonene og boligselskapene som etableres på Villenga.

Sameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene til foreningen som blir opprettet.

Nærmere bestemmelser om rettigheter og plikter vil fremgå av foreningens vedtekter. Vedtektene fastsettes av utbygger.

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.
- l) anleggseiendom: er en bygning, konstruksjon eller avgrenset volum som kan utbygges, og som strekker seg ut over eller inn under en eiendom i et annet plan

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.

ooOoo



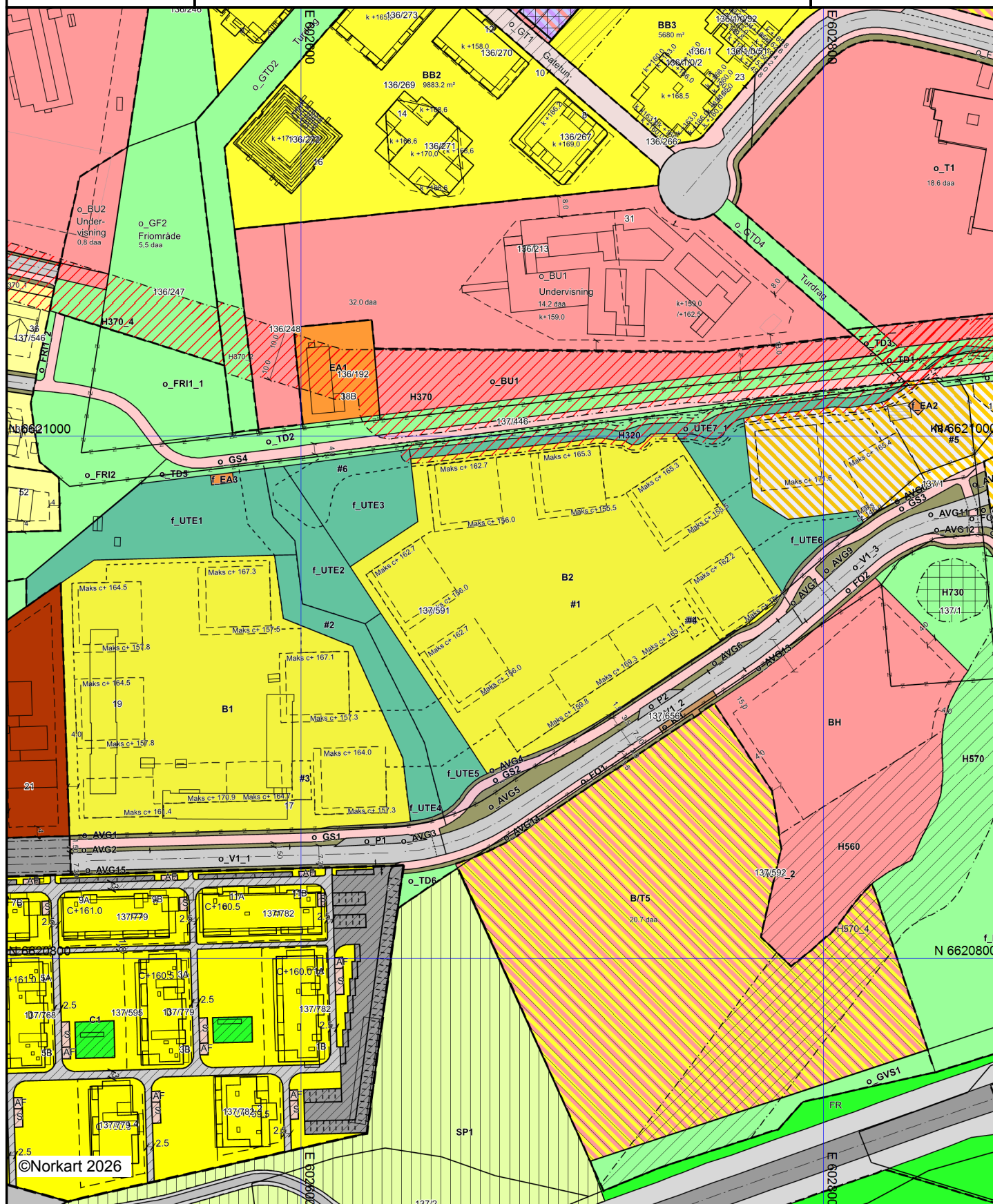
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 137/591
Adresse: Villenga 17
Dato: 07.01.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Blokkbebyggelse
	Almennyttig barnehage
	Område for jord- og skogbruk
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Parkeringsplass
	Frrområder
	Turveg
	Anlegg for lek
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Annet fellesareal for flere eiendommer
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av anlegg

Reguleringsplan PBL 2008

	Angitthensyngrense
	Gjennomføringsgrense
	Båndlegginggrense nåværende
	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Tjenesteyting
	Barnehage
	Undervisning
	Energianlegg
	Uteoppholdsareal
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Bolig/tjenesteyting
	Bolig/kontor
	Forretning/kontor/tjenesteyting
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Gatetun
	Gang/sykkelveg
	Gangveg/gangareal/gågate
	Annen veggrunn - grøntareal
	Kollektivholdeplass
	Parkeringsplasser med bestemmelser
	Turdrag
	Frrområde
	Vegetasjonsskjerm
	Faresone - Flomfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
	Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Båndlegging etter lov om kulturminner
	Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Planens begrensning
	Formålsgrrense
	Faresonegrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Bygg, kulturminner mm. som skal bevarer
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje

	Regulert kant kjørebane
	Regulert parkeringsfelt
	Regulert fotgjengerfelt
	Avkjørsel

Reguleringsbestemmelser for Villenga

Plan-ID:	3020_202104
Plantype:	Detaljregulering
Datert:	17.9.2025
Arkivsak:	PLAN-21/01234-398
Lovverk:	Pbl 2008
Vedtatt av Kommunestyret:	17.9.2025
Sak:	86/25

Detaljreguleringen er utarbeidet innenfor rammer og føringer gitt gjennom områderegulering for Ski Vest (rev. 17.2.2022) og kommuneplanens arealdel 2019-2030 (12.6.2019).

§ 1. Planens hensikt

- En bærekraftig utvikling med ambisjon om miljøsertifisering etter BREEAM-standard eller annen godkjent miljøsertifisering
- gode boligområder med variert bebyggelse og uteområder med høy arkitektonisk kvalitet, utformet med variasjon i uttrykk, høyder og bebyggelsesstruktur
- gode, opplevelsesrike og inkluderende bomiljø
- forsterke og etablere sammenhenger og grønnstruktur i og gjennom området.
- fortetting med blågrønne kvaliteter
- åpen overvannshåndtering og trygge flomveier
- del av Finstadbekken flyttes og opparbeides
- gjenliggende bekkeløp restaureres
- tilrettelegge for nedgraving av høyspent
- god tilpasning til terreng og landskap
- etablering av nye møteplasser, torg og steder for rekreasjon, opphold og lek.
- miljømessig gode løsninger og vekt på sosial bærekraft med fellesskapsløsninger
- etablering av trafiksikre og attraktive traseer for myke trafikanter
- etablering av trafikk- og driftssikkert veianlegg i Villenga

§ 2. Plankart og arealformål

2.1. Plankart

Det regulerte området er vist på plankart vedtatt 17.9.2025.

2.2. Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

1113	Boligbebyggelse – blokkbebyggelse og bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting	Felt B1 og B2
1161	Offentlig eller privat tjenesteyting – barnehage	Felt BH
1160	Offentlig og privat tjenesteyting	Felt T1
1162	Undervisning	Felt o_BU1
1510	Energianlegg	Felt EA1, f_EA2 og f_EA3
1600	Uteoppholdsareal	Felt f_UTE1-6, o_UTE7_1 og _2
1800	Kombinert bebyggelse og anlegg (bolig/kontor/forretning/offentlig og privat tjenesteyting og bevertning)	Felt KBA

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2011	Kjøreveg	Felt o_V1_1, o_V1_2, o_V1_3
2012	Fortau	Felt o_FO1, o_FO2, o_FO3
2015	Gang- og sykkelvei	Felt o_GS1, o_GS2, o_GS3, o_GS4, o_GS5
2019	Annen veigrunn - grøntareal	Felt o_AVG1-o_AVG15
2073	Kollektivholdeplass	Felt o_KH
2080	Parkering – korttidsparkering	Felt o_P1 og o_P2

Grønnstruktur

3030	Turdrag	Felt o_TD_1-6
3040	Friområde	Felt o_FRI_1_1, o_FRI_1_2, o_FRI_2 og f_FRI_3

2.3. Hensynssoner

Området reguleres til:

Sone med angitte særlige hensyn

320	Hensyn flom	H320
-----	-------------	------

370	Høyspentanlegg	H370
560	Bevaring naturmiljø	H560
570	Bevaring kulturmiljø	H570

Båndleggingssone

730	Båndlegging etter lov om kulturminner	H730
-----	---------------------------------------	------

2.4. Bestemmelsesområder

Området for bestemmelse regulert på kart:

Bestemmelser etter pbl § 12-7 nr. 1

Parkeringsanlegg under terreng	Område #1
Gang- og sykkelvei	Område #2
Avfallsløsning	Område #3 og #4
Torg/bro	Område #5
Finstadbekken inklusive våtmark	Område #6

§ 3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1. Kvalitetsprogram og illustrasjonsplan

Som vedlegg til reguleringsplanen følger illustrasjonsplan og kvalitetsprogram arkitektur og landskap.

3.2. Utforming og estetikk

Byrom, grøntarealer og uterom skal utformes med høy standard og estetisk kvalitet, med variasjon i bruksmuligheter, leke- og møteplasser. Det skal etableres variert beplantning i forskjellige sjikt og høyder slik at planområdet oppleves grønt og frodig med skiftende uttrykk gjennom året jf. prinsippene i kvalitetsprogram og illustrasjonsplan.

3.3. Terrengbehandling

- ☐ Terrengets overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming.
- ☐ Terrengforskjeller skal sikres slik at det ikke oppstår ulemper i form av utglidning eller overvann på naboeiendom.
- ☐ Det tillates ikke forstøtningsmurer høyere enn 1,5 m regnet fra ferdig planert terreng.
- ☐ Parkeringskjeller skal som helhet ligge under terreng. Det er ikke tillatt med blottlagte sokler.

3.4. Universell utforming og tilgjengelighet

- Universell utforming skal være et grunnleggende prinsipp for utforming av utomhusarealer innenfor planområdet.
- Offentlige uterom og offentlig tilgjengelige og/eller publikumsbygg skal være universelt utformet for alle grupper, herunder bevegelseshemmede, orientershemmede og miljøhemmede.
- Fotgjengeroverganger og holdeplasser skal være universelt utformet. Stigningsforhold skal være iht. Statens Vegvesens Vegnormal N100.
- Gang - og sykkel fasiliteter, fortau og holdeplasser skal være universelt utformet.
- Fotgjengeroverganger skal ha god belysning og varselfelt.
- Holdeplasser skal ha leskur, sittemuligheter og være tilpasset tilpassing for rullestolbrukere og tilrettelegging for blinde og svaksynte. Høyden på kantsteiner og ledelinjer skal tilpasses kollektivfremkomstmiddelet.
- Det skal plasseres benker eller andre sittemuligheter med maks. 200 m mellomrom langs gangvei.
- Inngangspartier skal være tydelig markert. Der det er flere innganger i en bygning skal inngangspartiene ha ulik utforming for enklere orientering.
- minst 50 % av nye boenheter under 50 m² skal være universelt tilgjengelig iht. TEK17.

3.5. Miljøkrav

3.5.1 Overvanns- og flomhåndtering, vann og avløp

- Overvann skal benyttes som en ressurs for rekreasjon og biologisk mangfold.
- Overvannet skal håndteres på egen tomt, i henhold til rammeplan vann, avløp og overvann datert 23.5.2025.
- Påslipp til kommunalt nett er ikke tillatt.
- Overvannsløsningen skal baseres på tre-trinns-strategien i Nordre Follo kommunes Overvannsveileder, vedtatt 29.09.2021.
- Det skal sikres tilstrekkelig flomkapasitet tilsvarende 200-årsregn. Det skal legges til grunn en klimafaktor på 1,5.
- Erosjon skal forebygges. Åpen fordrøyning av overvann skal benyttes for å heve områdets miljøkvalitet.
- Bygninger og anlegg i områder som berører flomveier, skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås.
- Overvannsanlegget skal utformes på en slik måte at det ikke medfører økt flomfare eller forurensning nedstrøms i vassdraget.
- Gjennomgående flomveger fra tilgrensende eiendommer nord for planområdet skal ivaretas og sikres.
- For nye og eksisterende VA ledninger som er kommunale eller som skal overtas av kommunen skal det være en minste horisontal avstand fra rørside til byggverk på 4 m. Det skal heller ikke etableres bebyggelse eller installasjoner over sonen som kan være til hinder for evt. vedlikehold på ledningene.
- Overvannsledninger ført til dagens Finstadbekk skal videreføres til planlagt nytt bekkeløp.

3.5.2 Blågrønn faktor

Følgende minimumskrav til blågrønn faktor (BGF) skal være:

- Felt B1 og $f_{UTE1} = 0.8$
- Felt B2 og $f_{UTE3} = 0.8$
- Felt KBA og $f_{UTE6} = 0.8$
- Offentlige gater og plasser = 0.4

BGF skal beregnes i henhold til Norsk Standard NS 3845 for blågrønn faktor.

3.5.3 Støy

- Grenseverdier for utendørs støy i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2021, tabell 2 skal legges til grunn for gjennomføring av planen.

Støykilde	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsomt bruksformål	Støynivå utenfor soverom på natt (kl. 23–07)
Veg	$L_{den} \leq 55$ dB	$L_{5AF} \leq 70$ dB
Industri med helkontinuerlig drift, inkl. garasjeporter, aggregater o.l.	Uten impulslyd: $L_{den} \leq 55$ dB Med impulslyd: $L_{den} \leq 50$ dBv	$L_{night} \leq 45$ dB $L_{AFmax} \leq 60$ dB
Nærmiljøanlegg	$L_{AFmax} \leq 60$ dB	

- Alle leiligheter skal ha privat uteareal på stille side, eller enkel tilgang til felles uteareal hvor støygrensene gitt i tabell 2 i T-1442/2021 er tilfredsstilt.
- Det tillates ikke ensidige ett-roms boliger i gul støysoner.
- Støykilde vei:
For boenheter hvor støynivå fra veitrafikk utenfor vinduer til støyfølsomt bruksformål overskrider $L_{den} = 55$ dB skal minimum 50 % av oppholdsrommene, hvorav minst ett soverom i hver boenhet ha vindu mot stille side (støynivå $L_{den} = 55$ dB).
- Støykilde industri (Finstad transformatorstasjon):
For boenheter hvor støynivå utenfor vinduer til støyfølsomt bruksformål overskrider grenseverdiene for industristøy med impulslyd (eller rentonekarakter) iht. T-1442:2021 skal minimum 50 % av oppholdsrommene, hvorav minst ett soverom i hver boenhet ha vindu mot stille side.
- For 14 boenhetene i felt B2 tillates det dempet fasade til erstatning for stille side for å skjerme støy fra vei. Unntaket gjelder også privat uteareal.
- For 22 boenheter i felt KBA tillates det dempet fasade til erstatning for stille side for å skjerme støy fra vei. Unntaket gjelder også privat uteareal.
- For inntil 7 boliger eksponert mot trafo tillates det dempet fasade til erstatning for stille side for å skjerme for støy fra trafo. Unntaket gjelder også privat uteareal.
- Alle soverom skal ha luftvindu hvor støygrensen i tabell 2 tilfredsstilles.
- Konstruksjoner mellom næring og bolig skal tilfredsstille krav til lydklasse B i NS 8175.

- Anlegg for ballspill og andre apparater og installasjoner på lekeområder og friarealer i nærhet til støyfølsom bebyggelse skal plasseres slik at støybelastningen og behovet for avbøtende tiltak blir minst mulig, og bygges med materialer som er støydempende iht. kravene i veileder for nærmiljøanlegg.
- Støyskjermingstiltak skal utformes som en integrert del av utomhusanlegg og bygningsmiljø.

3.5.4 Støy i anleggsperioden

- For håndtering av støy i anleggsperioden gjelder grenseverdiene i tabell 4 og 5 i retningslinje T1442/2021.
- Ved bygge- og anleggsvirksomhet gjelder følgende støygrenser utenfor rom for støyfølsom bruk (T1442/ 2021 tabell 4):

Bygningstype	Støykrav på dagtid (L _{pAeq12h} 07-19)	Støykrav på kveld (L _{pAeq4h} 19-23) eller søn.-/helligdag (L _{pAeq16h} 07-23)	Støykrav på natt (L _{pAeq8h} 23-07)
Boliger, sykehus, pleieinstitusjoner	60	55	45
Skole, barnehage	55 i brukstid		

- Ved bygge- og anleggsvirksomhet gjelder følgende anbefalte innendørs støygrenser for støyfølsom bruk (T1442/ 2021 tabell 5):

Bygningstype	Støykrav på dagtid (L _{pAeq12h} 07-19)	Støykrav på kveld (L _{pAeq4h} 19-23) eller søn.-/helligdag (L _{pAeq16h} 07-23)	Støykrav på natt (L _{pAeq8h} 23-07)
Boliger, sykehus, pleieinstitusjoner	40	35	30
Arbeidsplass med krav om lavt støynivå	45 i brukstid		

- Særlig støyende arbeider som boring, pigging, spunting, sprenging, pæling, steinknusing og tilsvarende aktivitet skal kun foregå innenfor tidsintervallet kl. 08–17 på hverdager (mandag–fredag). Øvrige arbeider kan foregå i tidsrommet kl. 07–19 på hverdager samt lørdager.
- Dersom bygge- og anleggsvirksomheten har varighet kortere enn 6 måneder, kan det aksepteres opp mot 5 dB høyere støynivå på dagtid enn angitt i tabell over. Dersom bygge- og anleggsprosjekter berører samme nabolag samtidig eller like etter hverandre i tid, skal disse behandles som en sammenhengende anleggsperiode.
- Dersom lyden i eller ved bebyggelse med støyfølsomt bruksformål inneholder tydelige innslag av impulslyd eller rentoner, skal støygrensene i tabellen over skjøttes med 5 dB. Støygrensene

skal skjerpes i driftsituasjoner der impulslyd og/eller rentoner er et karakteristisk trekk ved driften. Skjerping er ikke nødvendig for sjeldne eller utypiske hendelser.

- Det skal utarbeides en støyfaglig prognose som viser støynivåer og støyutbredelse i bygge- og anleggsfasen. Prognosen skal beskrive hvordan man forventer at støyforholdene vil være i perioden, herunder tidspunkt for aktivitet, støynivåer, støyutbredelse og antall berørte. Planen skal vise aktuelle avbøtende tiltak for å redusere støynivåene og forebygge støyplage.
- Det kreves spesielle varslingsrutiner overfor berørte parter i tråd med anbefalingene i kapittel 6.3.1 i T-1442/2021.
- For støyskjermingstiltak for eksisterende barnehage skal det gjennomføres uavhengig kontroll for prosjektering og gjennomføring.

3.5.5 Fjernvarme

Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Det må tilrettelegges slik at bebyggelsen i planområdet fullt ut kan dekke varmebehov med fjernvarme eller med alternative energiløsninger som er miljømessig bedre enn tilknytning til fjernvarmeanlegget, jf. pbl. § 27.5.

3.5.6 Fremmede arter, organismer og biologisk mangfold

- Ved massehåndtering skal det tas spesielt hensyn til faren for spredning av fremmede arter.
- Ved planting av ny vegetasjon skal det fortrinnsvis benyttes stedegne arter. Det skal ikke benyttes arter som kan ha negative miljøkonsekvenser. Trær med omkrets større enn 60 cm 1 meter over bakken utenfor byggegrop skal bevares.
- Ved all beplantning med arter som ikke er lokalt stedegne skal det gjøres en skriftlig miljørisikovurdering jf. §§ 18 og 23 i Forskrift om fremmede organismer.
- Ved opparbeidelse og restaurering av Finstadbekken (o_TD1 og o_UTE7) tillates ikke arter på Artsdatabankens fremmedartsliste.
- Det tillates ikke rydding og hogst av trær/skog mellom 15.april og 15.juli (fuglers hekkeperiode).

3.5.7 Miljøhus

Innenfor planområdet tillates etablert "miljøhus" med rom for spesialavfall. Miljøhuset kan være frittstående, eller integreres i bygninger kjeller eller i 1. etasje.

3.5.8 Anleggsfasen

- I anleggsfasen skal det gjennomføres tiltak som sikrer trygg og god fremkommelighet for gående og syklende forbi planområdet med separat gangvei med fast dekke, god belysning og lederlinjer. Gang- og sykkelvei skal ha min. effektiv bredde 3 m hele året. Omvei skal skiltes på steder hvor trafikanten gjør veivalg. Når anleggstrafikk krysser gangvei ut av anleggsområdet, skal det være manuell dirigering av anleggstrafikken. Tiltaket skal begrenses i tid.
- Det tillates ikke stenging av adkomstvei Villenga for bil- og kollektivtrafikk i anleggsfasen.
- I anleggsfasen tillates ikke utslipp av urensset overvann til kommunalt nett eller til Finstadbekken. Det stilles krav til at utslipp av suspendert stoff skal være mindre enn 50 mg per liter.
- Det kan tilrettelegges for fossilfrie bygge- og anleggsplasser.

- Dersom det i anleggsarbeidet treffes på automatisk fredede kulturminner, skal arbeidet umiddelbart stanses og fylkeskonservatoren varsles, jfr. lov om kulturminner (kulturminneloven) § 8.
- Energianlegg (EA1) og Høyspenningsanlegg (H370) må til enhver tid ha tilgjengelig kjøreadkomst både for tilsyn, drift og vedlikehold.

3.5.9 Belysning

Offentlige veianlegg skal ha belysning iht. "Teknisk veilysnorm for Nordre Follo kommune" vedtatt 8. juni 2020.

Belysningen i planområdet skal hensynta omgivelsene, naturmangfold og nattehimmelen.

Lyssetting skal være godt planlagt uten store kontraster, for å motvirke at det skapes lystuneller og/eller mørke soner gående og syklende ikke kan se inn i. Større fellesarealer og torg skal ha god belysning uten blindsoner.

3.5.10 Matjord

Matjorda på minst 10 daa skal gjenbrukes på matproduserende areal.

Ved håndtering av matjord skal de matproduserende kvalitetene ivaretas ved kyndig håndtering:

- Matjordlaget skal tas av nøyaktig og ikke blandes med underliggende jord med lavere moldinnhold.
- Komprimering av jorda skal unngås. Tunge maskiner skal ikke benyttes på fuktig jord, og det skal benyttes faste, midlertidige kjøreveier.
- Jorda må ha et lavt vanninnhold ved uttak, transport og utlegging.
- Matjord som skal mellomlagres skal rankes. Mellomlagret jord skal være organisert slik at jorda ikke blandes med andre sjikt eller andre typer jordmasser. Det skal benyttes sjiktskille (fiberduk eller 5 cm sand) om matjord lagres på annet underlag enn matjord. Matjord som blir liggende lagret i en eller flere vekstsesonger skal tilsås med rasktvoksende grasarter for å beskytte jorda mot erosjon og utvasking samt redusere oppslag av ugras. Det skal utføres ugressbekjempelse i rankene.

3.6. Arealbruk

Grad av utnytting

Grad av utnytting fastsettes til:

Felt	Maks tillatt kvm BRA
B1	17 700
B2	20 200
KBA	Min 13 120 Maks 15 300
BH	2 500

EA	360
----	-----

Kjeller (som består av parkering, boder, tekniske rom og lignende) regnes ikke inn i grad av utnyttning.

Innretninger som heis- og trappeoppganger fra P-kjeller til utearealer, veksthus, miljøhus, pergola, uteboder, overdekket sykkelparkering, leskur og paviljong kan plasseres utenfor byggegrenser. Arealene regnes ikke med i grad av utnyttning.

Parkeringsplasser for barnehagen i felt BH som etableres på terreng i felt BH, regnes ikke med i grad av utnyttning.

3.7. Parkering

3.7.1 Bebyggelse

Parkeringsplasser for bil skal anlegges i parkeringskjeller i bestemmelsesområde #1 i henhold til tabellen:

Formål	Enhet	Bil
Bolig	Per boenhet	maks 1
Forretning/detaljhandel	Pl/100m ²	maks 1
Kontor	Pl/100m ²	maks 0.7

Parkeringsplasser for bil til felt BH skal anlegges i henhold til tabellen:

Formål	Enhet	Bil
Barnehage	-	min-maks 10- 15

- Felles parkeringsanlegg under tak skal ha innvendig fri høyde på minst 2,4 meter. Kravet gjelder også for kjøreport. Utenfor parkeringsareal for forflytningshemmede og kjøreareal kan det tillates lavere fri høyde for plassering av tekniske installasjoner. Fri høyde kan ikke på noe punkt være lavere enn 2,2 meter.
- Hver biloppstillingsplass skal være min. 2,6 meter x 5,0 meter.
- I felles parkeringsanlegg skal det anlegges for eget ladepunkt til alle parkeringsplassene for bil. Gjelder ikke for forretning/handel.
- Minst 20% av plassene for bolig, barnehage og forretning/detaljhandel/kontor skal ha fremlagt kurs.
- I boligområder skal 10% av p-plassene være avsatt til gjesteparkering, inkludert tjenestebiler, servicebiler, hjemmesykepleiere, håndverktjenester etc. Gjesteparkeringsplassene skal skiltes.
- For parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne gjelder følgende:

- Innenfor parkeringskjeller (bestemmelsesområde #1) skal minst 10 % av parkeringsplassene, men ikke flere enn 10 plasser, settes av for personer med nedsatt funksjonsevne. Parkeringsplassene skal etableres i nærheten av inngangsparti. HC parkeringsplassene skal dimensjoneres minimum 4,5x6m. Parkeringsplass til elektriske rullestoler/ scootere /MC dimensjoneres med minimum 1,75x2,0m.
- Parkeringsplassene for HC-biler og elektriske rullestoler/scootere eller lignende for personer med nedsatt funksjonsevne skal plasseres i nærheten av inngang. Ved publikumsbygg skal parkeringsplassene legges nærmere enn 20 meter fra hovedinngangen eller personheis. I parkeringsanlegg skal biloppstillingsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne plasseres i enden av parkeringsrekker.

3.7.2 Sykkelparkering

Parkeringsplasser for sykkel skal anlegges i henhold til tabellen:

Formål	Enhet	Sykkel	MC, scooter, elektrisk rullestol
		Min.	Min.
Bolig	100 kvm BRA	2,5	0.1
Forretning/handel	100 kvm BRA	3	0.1
Kontor	100 kvm BRA	2.5	0.1
Barnehage	Per avdeling	6	1

- Innendørs sykkelparkering skal ha automatiske dører med åpningsknapp og være lett tilgjengelig.
- Utendørs sykkelparkering skal utstyres med fastmontert sykkelstativ og være utformet slik at sykkelens ramme kan låses fast.
- Min. 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste- og familiesykler, det vil si min. 1,0 meter i bredden og 2,5 meter i lengden.
- Min. 25 % av sykkelplassene under tak / i garasjeanlegg skal anlegges med ladepunkt for elsykkel / elektrisk rullestol. Sykkelparkering skal legges til felles tilgjengelige arealer og kan ikke løses i sportsbod eller lignende.
- Min. 50% av utendørs sykkelparkering skal plasseres i tilknytning til inngangspartier.
- Minst 50 % av den samlede sykkelparkeringen skal være overdekket. Min. 50 % skal ligge på bakkeplan. Med bakkeplan menes ikke de øverste plassene i sykkelstativ i to høyder. Plasser for lastesykler skal være på bakkeplan.
- I boligkompleks og kontorbygg skal det avsettes-arealer til service for sykkel med vask- og reparasjonsareal med vann og sluk.
- I kontorbygg skal det etableres garderobe og dusjfasiliteter lett tilgjengelig.

- Ved barnehagen skal det i tillegg etableres overdekket sykkelparkering dimensjonert for sykkelvogner.

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

4.1. Fellesbestemmelser – Felt B1, B2 og KBA

4.1.1 Utforming og estetikk

Tiltak for demping av støy skal være del av det arkitektoniske uttrykket.

Utkragede balkonger tillates inntil 2.5 meter utover byggegrenser innenfor egen formålsgrense og mot arealformål UTE.

Svalganger er ikke tillatt.

Det tillates ikke soverom ut mot renovasjonspunkt i plan 1. Gjesteleilighet kan plasseres ved renovasjonspunkt forutsatt at avstandskrav i henhold til Follo RENS tekniske veileder er ivaretatt.

4.1.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser og med maks. kotehøyde på gesims som angitt i plankart.

Underjordisk parkeringskjeller skal bygges innenfor bestemmelsesområde #1 som vist på plankart.

Det tillates både felles og private takterrasser.

Det tillates nødvendige takoppbygg med maks. 15 % av bygningenes takareal:

- for tekniske installasjoner ikke høyere enn 1,5 meter over regulert gesimshøyde
- for trapp-/heisrom med opp til 4,5 m over angitt høyde

Mindre tekniske installasjoner skal integreres i den arkitektoniske utforming. Aggregat på tak tillates ikke.

4.1.3 Takterrasser

Takterrasser skal ha tydelig grønt preg og plantekasser med tilstrekkelig vekstmedium for busker, stauder og dyrking. Det tilrettelegges for vanningsmuligheter.

Det tillates oppført pergola inntil 3,0 meter over gesims på inntil 15 % av takflaten. Det tillates ikke overdekning på pergola eller annet uterom.

4.1.4 Boliger

- Det tillates ingen boenheter på under 35 m².
- Ensidige leiligheter orientert mot nord tillates ikke.

- Maks tillat dybde for ensidige leiligheters primærrom/ oppholdsrom (gjelder ikke sekundærrom/ entre, bod, bad) skal ikke overstige leilighetens fasadelengde.
- Maks 30 % av boenhetene skal være mellom 35-50 m².
- Min 30% av boenhetene på bakkeplan skal være fra 80 m² eller større, og ha direkte utgang til bakkeplan.

4.1.5 MFUA (Minste felles uteoppholdsarealer)

Minste felles uteoppholdsarealer (FMUA) skal være minimum 25 % av BRA bolig og beregnes samlet for feltene B1, B2 og KBA.

Uteoppholdsareal i felt f_UTE1, f_UTE2, f_UTE3, f_UTE4, f_UTE5, f_UTE6 og o_UTE7_1 kan inngå i beregningen av uteoppholdsarealer for boligene på felt B1, felt B2 og felt KBA.

- Arealene skal ha gunstig beliggenhet og minst 50% av felles uteoppholdsareal skal være solbelyst i minst 5 timer ved jevndøgn. Mellom bygninger og felles uteoppholdsareal skal høyde/lengdeforholdet være minimum $B > 1,0 H$. Arealene skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.
- Felles uteareal skal ha en avstand til fasadeliv og ytterkant privat markterrasse på minst 4 meter for å kunne medregnes i MFUA. Det skal ikke tilrettelegges for felles lek og opphold i denne sonen («buffersonen»). Privat forhage kan inngå i buffersonen.
- Felles uteoppholdsareal på terreng skal være tilgjengelig for allmenn bruk, ha utforming og innhold for varierte aktiviteter/lekeplasser tilpasset ulike aldersgrupper og opparbeides med høy kvalitet i utforming og materialbruk.
- Minimum 50 % av felles uteoppholdsarealer skal kunne beplantes med trær og annen vegetasjon.

Dersom den beplantede delen av utearealet ligger på løkk skal konstruksjonen dimensjoneres for en jorddybde på minimum 0,8 meter eller mer.

- Arealer som ikke kan inngå i beregningen av felles MUA er:
 - terrasser i tilknytning til boenheter
 - balkonger og verandaer
 - takterrasser
 - areal for avfall og til avfallshenting
 - sykkelparkering
 - snu- og kjøreareal
 - areal i smale striper på under 2 meters bredde
 - areal som ikke oppfyller kvalitetskravene til støy/ luftforurensning
 - areal med helling brattere enn 1:3
- Areal for oppstilling av brannbil kan medregnes i felles MUA dersom arealene er tilrettelagt for lek og opphold eller inngår som en naturlig plassdannelse/torg i uteanlegget med dekke som muliggjør ulike aktiviteter.
- Privat MUA skal være min 8 m² per boenhet. Privat MUA på bakkeplan skal være minimum 10 m².

- Minst 50% av privat MUA for den enkelte boenhet skal være direkte solbelyst min 2 timer sammenhengende ved jevndøgn mellom kl. 08 og kl. 18.
Unntak tillates for maks 19 stk leiligheter i felt B1 og 21 stk leiligheter i felt B2.
Unntak tillates for maks 14 stk leiligheter i felt KBA.

For disse leilighetene gjelder:

- I felt B1 og B2: minimum 2 timer fra 1. mai mellom kl. 08 og kl. 21:00.
- I felt KBA: minimum 2 timer fra 17. mai mellom kl. 08 og kl. 21:30.

4.1.6 Lekeplasser

Lekeplasser skal ha minimumsstørrelser og utformes med hensyn til barnas alder iht. tabellen:

Type lekeplass	Barns alder	Antall boenheter	Minimumsstørrelser (m2)
Lekeplasser for små barn	2 - 6 år	0 - <	50
Nærlekeplass	5- 13 år	200 <	600
Strøkslekeplass	10 år - <	200 <	2500

Lekeplasser for små barn skal etableres nær inngang/oppgang, med maks. avstand til lekeplassen på 50 meter.

Nærlekeplass skal etableres med maks. avstand fra inngang/ oppgang til lekeplassen på 150 meter.

Strøkslekeplass skal etableres med maks. avstand fra inngang/ oppgang til lekeplassen på 500 meter. Strøkslekeplassen skal være felles for boliger i felt B1, B2 og KBA. Lekeplassene inngår i felles MUA.

Lekeplassene skal:

- Opparbeides med høy kvalitet i utforming, materialbruk og estetikk.
- utformes slik at de tar hensyn til barn med funksjonsnedsettelse.
- være skjermet mot biltrafikk, støy, forurensning og annen helsefare.
- lokaliseres og skjermes slik at konflikter med naboer i størst mulig grad unngås.
- ha gode solforhold.
- legges mot områder for grønnstruktur, der det er mulig.
- ha trafiksikker atkomst via fortau, gangveier eller turveier og ha variert utforming og innhold, med lekeapparater og aktivitetsanlegg som er tilpasset et bredt alderssegment.
- anlegges på bakkeplan.
- ha gode skiller mellom gangsoner og møbleringssoner, med kontrast og ulik taktil overflate og fast/ jevnt dekke i gangsoner.
- ha helse- og miljøvennlige materialer; gummi- og plastbaserte materialer er ikke tillatt.

Større trær og busker, og viktige naturelementer skal bevares og integreres i lekeplasser. I tilknytning til lekeplassen(e) skal det være soner med benker, bord og strømuttak.

Sittegruppene skal være tilpasset rullestolbrukere. Nye trafokiosker og annen teknisk infrastruktur skal ikke plasseres på områder avsatt til lekeplass.

4.1.7 Fellesfunksjoner

For hvert felt skal det avsettes innvendige felleslokaler for beboerne. Lokalene skal gi tilstrekkelig rom for opphold, rekreasjon og sosialt samvær. Lokalene skal inkludere kjøkken, garderobe og toalett, og ha direkte utgang til uteoppholdsarealer. Minst ett av felleslokalene skal være minimum 80 m² og tilpasset større selskap.

Det skal avsettes minst én besøksleilighet i felt KBA og minst én i felt B2. Besøksleilighetene skal være felles for alle feltene.

4.2. Boligbebyggelse-blokkbebyggelse og bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting – Felt B1 og B2

4.2.1 Arealbruk

Felt B1 og B2 kan benyttes til bolig og personalbase.

Kjøreadkomst til gårdsrom skal ha bom og være tilgjengelig for renovasjonskjøretøy og redningsbil. Bomløsning skal kunne betjenes elektronisk.

4.2.2 Utforming og estetikk

Hvert felt skal utformes med særegen, visuell identitet.

Bebyggelse ut mot adkomstvei Villenga skal brytes opp både horisontalt og vertikalt. Fasadelengder skal deles opp i materialskifter og/eller sprang.

Det skal brukes naturlige fasadematerialer som tegl og tre i naturfager. Enkelthus tillates med andre fasadematerialer. Bebyggelse skal ha høy arkitektonisk kvalitet, helhetlig utforming og med variasjon i uttrykk og fargenyanser.

□ Der hvor førsteetasje benyttes til boliger skal:

- gulvkoten ligge mellom 0,4 - 1 meter over offentlig gate og felt for uteoppholdsareal (f_UTE1-6 og o_UTE7_1).
- det etableres forhager mot offentlig gate på minimum 2 meters dybde.

4.3. Kombinert formål – Felt KBA

4.3.1 Arealbruk

Andel boliger i felt KBA skal ikke overstige 6120 m² BRA. Min 7.000 m² BRA og maks 9.180 m² BRA skal benyttes til forretning, tjenesteyting, bevertning og/eller kontor. Forretningsarealer skal ikke overstige BRA = 3.000 m². Plasskrevende handel tillates ikke i området. Tjenesteyting begrenses til kultur, opplevelse, helsetjenester, treningssenter, velvære, lekeland og tilsvarende publikumsrettede virksomheter, verksteder for reparasjon og renseri, småskala produksjon og samfunnsnyttig formål.

Treningssenter eller annet støyende bruksformål skal ikke lokaliseres i bygg med støyfølsomt bruksformål. Felles trimrom for beboerne er tillatt.

Næringsavfall håndteres i egne avfallsrom innpasset i bebyggelsen. Det er ikke tillatt med frittstående, utvendige avfallscontainere.

Luftinntak til leiligheter skal ikke plasseres over næring med uteservering og ventilasjonsanlegg tilknyttet matlaging.

Publikumsintensiv virksomhet, forretninger og lignende skal i størst mulig grad henvende seg til og legges i nivå med offentlige gater og torg. Vindusflater skal brukes til å skape et attraktivt torg. Det tillates ikke elementer eller tildekking som hindrer innsyn på mer enn 1/3 av vindusflaten.

Det skal etableres torg i bestemmelsesområde #5 innenfor feltet.

Det skal etableres felles takterrasse på boligbygg innenfor feltet.

4.3.2 Utforming og estetikk

Bygningene skal ha en urban karakter. Det skal i størst mulig grad brukes naturlige fasadematerialer som tegl og tre i tråd med Kvalitetsprogram arkitektur. Fargene kan variere mellom husene.

Næringsbygg innenfor byggegrenser øst på feltet skal gis et selvstendig uttrykk med høy kvalitet. Bygget skal brytes opp ved hjelp av horisontale og vertikale forskyvninger slik at det ikke fremstår som ett massivt og bastant bygg mot naboeiendommer. De høyeste volumene skal plasseres mot øst. Fellesfunksjoner skal henvende seg mot sør og vest.

4.4. Offentlig privat tjenesteyting- Barnehage – Felt BH

4.4.1 Arealbruk

Innenfor felt BH skal det etableres barnehage. Minimum 1000 m² uteareal skal være universelt tilgjengelig.

Det skal avsettes tilstrekkelig areal for parkering, avfallshåndtering og varelevering.

Barnehagenes utearealer skal være allment tilgjengelig utenfor åpningstid.

Det skal være solavskjerming min. ved spiseplasser og ved sandkasser.

Deler av utearealet omfattes av hensynssone for bevaring av naturmiljø H560.

4.4.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser som angitt på plankart. Byggehøyder skal være maks gesims 10 m og maks møne 15 m over gjennomsnittlig terreng.

4.4.3 Utforming og estetikk

Det tillates mindre tekniske installasjoner på tak på max 1,5 meter over regulert gesimshøyde. Takoppbygg skal trekkes inn fra gesims minst like langt som takoppbyggets høyde. Det kan anlegges grønne tak.

Innenfor området skal mest mulig av naturlig skogbunn og vegetasjon bevares.

Lekeareal innenfor byggegrensen skal opparbeides med lekeapparater, dekke og fallunderlag i naturlige materialer.

Som fallunderlag benyttes naturmaterialene flis eller fallsand.

Barnehagens uteareal skal skjermes mot støy i henhold til krav i T-1442/2021.

Støyskjerming skal fortrinnsvis plasseres i FRI3 på en slik måte at både barnehagens uteareal og FRI3 skjermes mot støy. En eventuell plassering av støyskjerm i nærheten av gravhaug (H730) gjøres i samråd med Akershus fylkeskommune.

Barnehagens uteområde og hensynssone H570 skal adskilles med gjerde for å hindre at kulturmiljøet blir en del av barnehagens lekeområde.

Bygninger skal tilpasses naturmiljøet i materialbruk og farger.

4.5. Energianlegg (Trafo) – Felt EA1, f_EA2 og f_EA3

Innenfor feltene tillates etablert trafo. Trafokioskene innenfor felt f_EA2 og f_EA3 skal tilpasses omkringliggende omgivelser i farge og skal skjermes med vegetasjon.

4.6. Undervisning – Felt o_BU1

For Felt o_BU1 gjelder bestemmelsene i Detaljreguleringsplan for Ungdomsskole Ski Vest, 17.12.2020.

4.7. Tjenesteyting (institusjon) – Felt T1

For felt T1 gjelder bestemmelsene i Områderegulering for Ski Vest, 17.02.2022.

4.8. Uteoppholdsareal – Felt f_UTE1, f_UTE2, f_UTE3, f_UTE4, f_UTE5, f_UTE6, o_UTE7_1 og o_UTE7_2

- Felt f_UTE1-6 skal være felles for boligene innenfor planområdet, men allment tilgjengelig. Arealene skal opparbeides i henhold til prinsipper og illustrasjoner i landskapsplan og Kvalitetsprogram landskap. Innenfor områdene skal det etableres nærlekeplasser og strøkslekeplass med variert innhold for boligene. I felt f_UTE6 tillates torg og nødtransport til KBA.

- Felt f_UTE1 skal utformes på en slik måte at det sikres fri ferdsel i minimum 2 m bredde gjennom hovedgrøntdrag fra Magasinparken i nord og videre sørover til Finstadmarka.
- Felt o_UTE7_1 skal inngå i beregning av felles uteoppholdsareal. Del av Finstadbekken flyttes til feltet og inngår i overvannshåndtering for planområdet.
- Eksisterende del av Finstadbekken innenfor felt o_UTE7_2 skal restaureres og være del av åpent bekkeløp.
- Det skal plantes trær i tråd med prinsippene i Illustrasjonsplan og Kvalitetsprogram landskap.

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

5.1 Fellesbestemmelser

Veisystem med tilhørende samferdselsareal tillates opparbeidet i tre trinn jf. 10.3, forutsatt at overgangene mellom nytt og gammelt system fungerer sømløst og er universelt utformet i en mellomfase, og at det gjøres midlertidige trafikksikkerhetstiltak. Det skal vurderes om fotgjengeroverganger skal være opphøyde.

For felt o_AVG1 – o_AVG10 og felt o_GS1, o_GS2 og o_GS3 nord for Villenga, tillates en justering av GS- og AVG-feltene i detaljprosjekteringen, dersom trafikksikkerhet, driftsvennlighet og geometriske sammenheng med tiliggende veier blir bedre. Endelige løsninger må være i henhold til Veinorm for Nordre Follo kommune og Statens vegvesens veinormal N100. Justeringer skal godkjennes av veieier.

5.2 Kjørevei Villenga, Felt o_V1_1, o_V1_2, o_V1_3

Kjørevei skal opparbeides i henhold til plankartet.

Kjøreveien skal avgrenses mot annet veiareal med kantstein.

5.2 Parkering-korttidsparkering, Felt o_P1 og o_P2

Innenfor feltene skal det etableres til sammen 6 plasser for korttidsparkering.

Parkeringslommer skal avgrenses mot annet veiareal med kantstein.

5.3 Fortau, Felt o_FO1, o_FO2 og o_FO3

Fortauene skal opparbeides i henhold til plankartet.

Del av fortau skal utformes som bussholdeplass, universelt tilgjengelig jfr. § 3.4 og i henhold til Ruters standard for bussinfrastruktur.

Fortau skal avgrenses mot annet veiareal med kantstein.

5.4 Kollektivholdeplass, Felt o_KH

Feltet skal benyttes til bussholdeplass. Bussholdeplass skal utformes universelt tilgjengelig jfr. § 3.4 og i henhold til Ruterrapport 2022:1, Standard for bussinfrastruktur.

Innenfor feltet skal det settes opp leskur i henhold til Ruterrapport 2022:1, Standard for bussinfrastruktur.

5.5 Kombinert gang- og sykkelvei, Felt o_GS1, o_GS2, o_GS3, o_GS4 og o_GS5

Kombinert gang- og sykkelvei skal opparbeides i henhold til plankartet.

Felt o_GS1- o_GS3

Gang- og sykkel fasiliteter skal opparbeides i henhold til plankartet. Feltet skal ha dekketype som er driftsvennlig og trillevennlig for syklistene.

Gang- og sykkelvei skal avgrenses mot annet veiareal med kantstein.

Felt o_GS4

Gang- og sykkel fasiliteter skal opparbeides i henhold til plankartet. Det tillates kjøreadkomst på gang- og sykkelvei for nytte transport til trafoer. Det er ikke tillatt med gjerde som sperrer tilgangen til felt o_TD4, o_TD5 og Finstadbekken.

Felt o_GS5

Bro over Finstadbekken ligger innenfor o_GS5. Gang- og sykkel fasiliteter skal opparbeides iht. bredde i plankart. Det tillates kjøreadkomst på gang- og sykkelvei for nytte transport til trafoer. Dersom det må oppføres kjøresterkt rekkverk mot Finstadbekken i felt o_UTE7_2, må det være parkmessig utformet og tilpasset helhetlig, estetisk uttrykk langs Finstadbekken.

5.6 Annen veigrunn _grøntareal, Felt o_AVG1 - o_AVG15

Annen veigrunn skal benyttes til tekniske føringer, lysmaster, overvannshåndtering, snøopplag og lignende. Arealet skal opparbeides med gode infiltrasjons- og fordrøynings egenskaper, opparbeides parkmessig og beplantes/tilsås med egnet vegetasjon.

Det tillates kun lav beplantning der vegetasjon kan komme i konflikt med siktlinjer og tilkomst for stige bil.

5.7 Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsler som vist med piler i plankartet. Avkjørsler fra offentlig vei skal bygges i henhold til Veinorm for Nordre Follo kommune og Statens vegvesens veinormal N100.

§ 6 Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)

6.1 Fellesbestemmelser

Turdragene og friområdene skal være tilgjengelige for allmenn bruk og opphold.

Grønnstruktur skal tilrettelegges som rekreasjonsområder og opparbeides med robust vegetasjon.

Grønnstruktur skal opparbeides som et slitesterkt anlegg, rikt på biologisk mangfold, som gir gode

parkopplevelser og årstidsvariasjon i henhold til prinsippene i Kvalitetsprogram landskap. Områdene skal opparbeides som blå-grønne arealer med naturpreg.

Ny vegetasjon skal være allergi- og insektsvennlig. Giftige planter skal unngås.

Grøntareal skal legge til rette for pollinatorvennlige og stedegne arter, og spiselige vekster.

Det kan tilrettelegges for flomveier gjennom turdrag og friområder og videre til Finstadbekken.

6.2 Turdrag (felt o_TD1, o_TD2, o_TD3, o_TD4, o_TD5 og o_TD6)

Turdragene skal tilpasses områdets grønne strøkskarakter, utformes og beplantes med vegetasjon og trær i tråd med intensjoner vist i Illustrasjonsplan og Kvalitetsprogram landskap.

- Del av bro over Finstadbekken ligger i felt o_TD1
- Det gamle bekkeløpet innenfor o_TD2 skal istandsettes som grønnstruktur, tilpasses og integreres som en naturlig del av omkringliggende uteareal på skoletomta iht. Kvalitetsprogram landskap.
- For felt o_TD3 gjelder bestemmelsene for felt GTD4 i Detaljregulering for Felt BB1 og B/T1 i Ski Vest, 29.11.2017. Turdraget skal koble seg på o_GS5/ til bro over Finstadbekken.
- Innenfor felt o_TD5 skal det opparbeides mindre soner for opplevelser/ rekreasjon ol. med min. 150 meter avstand langs gang- og sykkelvei i felt o_GS4.
- Felt o_TD6 skal sikre forbindelse til LNF område sør for feltet.

6.3 Friområde (felt o_FRI1_1, o_FRI1_2, o_FRI 2 og f_FRI3)

- Eksisterende vegetasjon og trær skal i hovedsak bevares. Ved skade eller foreldelse skal vegetasjonen fornyes i samråd med fagperson.
- Innenfor friområdet o_FRI1_1 skal eksisterende trær bevares. Det kan tilrettelegges for flomvei gjennom feltet og videre ned mot Finstadbekken.
- Friområdet o_FRI2 skal utformes med ballflate på gress. Feltet skal opparbeides med veltesikre mål og ballfangernett. Det skal opparbeides sitteplasser/amfi. Eksisterende trafo skal integreres i beplantning. Det skal etableres et fysisk skille av lav beplantning, internvei eller lignende mot f_UTE1.
- I ytterkant av friområdet FRI3 tillates det oppført støyskjerm eller støyvoll slik at hele friområdet skjermes. Støyskjermingen skal gis et naturlig uttrykk og tilpasses kultur- og naturmiljøet.

§ 7. Hensynssone

7.1 Flomfare (H320)

Finstadbekken er hovedflomvei og del av overvannshåndtering og blågrønn struktur for planområdet. Innenfor hele hensynssonen skal bekken ligge i dagen. Broforbindelser over bekken kan tillates.

7.2 Kulturmiljø - Oldtidsvei (H570)

Innenfor angitt hensynssone skal det ikke utføres terrenginngrep utover ordinært vedlikehold og skjøtsel. Eksisterende vegetasjon og trær skal i hovedsak bevares. Ved skade eller foreldelse skal vegetasjonen fornyes i samråd med fagetater og Akershus fylkeskommune. Eventuell framtidig tilrettelegging og formidling av kulturmiljøet (gravhaug og veifar) skal gjøres i samråd med Akershus fylkeskommune.

7.3 Kulturminne - gravhaug (H730)

H730 er automatisk fredet etter kulturminneloven.

7.4 Høyspent-trasé (H370)

Det tillates ikke etablert tiltak i hensynsonen som hindrer netteiers tilgang til anlegget. Det må ikke gjøres inngrep i terrenget som medfører oppfylling av terrenget som fører til redusert høyde opp til kraftledningen uten tillatelse fra netteier.

7.5 Hensynssone for bevaring av naturmiljø (H560)

Innenfor hensynsonen skal eksisterende vegetasjon bevares. Det tillates skjøtsel som ivaretar områdets økologiske funksjon. Det kan opparbeides bål plass med gapahuk og sitteplasser innenfor hensynsonen. Det kan innpasses en universelt utformet sti i naturlig dekke frem til bål plassen. Det tillates mindre tilrettelegging for lek i naturlige materialer.

§ 8. Bestemmelsesområder

8.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1)

Innenfor bestemmelsesområder #1 tillates etablert parkeringskjeller under terreng.

8.2 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #2)

Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det opparbeides en gang- og sykkelvei med en bredde på minimum 2.5 m. Veiskuldre på 0.25 m kommer i tillegg. Gang- og sykkelveien skal opparbeides som grusvei og være allment tilgjengelig. Gang- og sykkelveien skal ha belysning iht. § 3.5.9.

8.3 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #3 og #4)

Innenfor bestemmelsesområdet # 3 og #4 skal det etableres avfallsløsninger i form av nedgravde containere.

Løsninger skal godkjennes av ansvarlig renovasjonsselskap og oppfylle krav i "Forskrift om husholdningsavfall, Nordre Follo kommune, Viken".

Boliger i felt B1 skal benytte avfallsløsning innenfor område #3 og boliger i felt B2 og KBA skal benytte avfallsløsning innenfor område #4.

8.4 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #5)

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres-torg på til sammen minst 800 m². Torget skal være allment tilgjengelig og tilrettelagt for opphold, sosialt fellesskap og torghandel. Torget skal ligge i direkte tilknytning til og sikre videreføring av tverrforbindelse fra Magasinparken til Villenga.

Torget skal utformes med soner med beplantning, benker og sittegrupper. Materialer, beplantning og møblement skal ha høy kvalitet. Det tillates uteservering o.l. i tilknytning til næringsvirksomhet.

Torget skal ha et enhetlig utformet belegg som, i tillegg til å sikre den visuelle sammenhengen mellom gangarealene og kjørearealene, er trillevennlig for syklistene. Arealet skal utformes slik at det ikke hindrer sykkelens fremkommelighet.

Det skal opparbeides broforbindelse over Finstadbekken i tråd med prinsippene i Kvalitetsprogram landskap. Broen skal sikre kryssing av tverrforbindelsen mellom Magasinveien og adkomstvei Villenga. Broen skal også ivareta koblinger til o_GS4 og o_GS5. Broen skal ha høy arkitektonisk kvalitet i konstruksjon, overflater og belysning. Det skal være tilstrekkelig friksjon i brodekke hele året. Rekkverket skal være parkmessig utformet. Broen skal dimensjoneres for driftsmaskiner, og ha bæreevne på min. 12 tonn.

8.5 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #6)

Innenfor bestemmelsesområdet skal bekkeløpet utformes på en mest mulig naturgitt måte med vekt på naturlig bunnforhold med ulike substrat/steinstørrelser. Lukket parti av Finstadbekken skal åpnes. Bekkeløpet skal ha kurver og variasjon i strømnings – og dybdeforhold.

Det skal etableres kantsoner på begge sider av bekken med et naturlig og variert vegetasjonsbelte med stauder, busker og trær i flere sjikt.

Skjøtsel av bekkedraget tillates. Skjøtselen skal gjennomføres på en slik måte at naturverdier ivaretas og området som nærturområde fremmes.

Det skal utarbeides en detaljert plan som skal vise hvordan det helhetlige bekkeløpet med kantvegetasjon er tenkt slutført.

Der #5 og #6 overlapper skal det etableres en bro over Finstadbekken.

Det skal utarbeides en skjøtelsesplan for hele bekkeløpet.

§ 9. Krav om nærmere undersøkelser – plan og bygningslovens §12.7 nr. 12.

9.1 Detaljplan for Finstadbekken

Det skal til første rammesøknad innenfor planområdet utarbeides en detaljert, helhetlig plan som viser hvordan Finstadbekken med kantvegetasjon, artsbruk, bro, flytting, opparbeiding, åpning og restaurering frem til kryssing under Vestveien er tenkt slutført. Planen skal vise hvordan kommunale VA-ledninger blir liggende i forhold til bekkeløpet. Prinsippene vist i "Finstadbekken i Ski. Overordnet plan for artsbruk og opparbeidelse" og "Kvalitetsprogram landskap" skal legges til grunn for detaljplanen.

9.2 Faseplan for Finstadbekken

Det skal til første rammesøknad innenfor planområdet utarbeides en detaljert faseplan for tiltak knyttet til bekken. Planen skal ivareta anleggsfasene, ansvarsforhold, etapper og rekkefølge i arbeidet. Faseplanen skal inngå i miljøoppfølgingsplanen for bygge- og anleggsarbeidene.

9.3 Detaljplan for utforming av veianlegg

Det skal til første rammesøknad innenfor planområdet utarbeides detaljerte plantegninger for veianleggene i tråd med kommunens veinormal. Fravik skal avviksbehandles av veimyndigheten. Planen skal som et minimum vise veioverbygning, plan for skilting, bredder, avkjørsler, materialbruk og kantstein, overvannshåndtering, snøopplag, grøntrabatter og annen veigrunn, beplantning og vekstjorddybde, beskrivelse av tiltak for å sikre gode vekstvilkår for beplantning i langsgående grøntrabatter, utforming av vareleveringslommer, busstopp med leskur, fartsdempende tiltak for kjørevei og gang- og sykkelvei og øvrige trafikksikkerhetstiltak.

9.4 Framdrifts- og riggplan

Før det kan gis igangsettingstillatelse for hvert felt må det foreligge en framdrifts- og riggplan som blant annet viser hvordan byggeplassen forholder seg til omkringliggende naboeiendommer. Det vil si hvilke veier og gangveier som skal legges om, plassering av brakkerigg, parkering for byggeplassen og lignende. Trafikksikker fremkommelighet for gående og syklende forbi planområdet skal dokumenteres for hvert enkelt byggetrinn.

9.5 Plan for midlertidighet

Ved trinnvis utbygging innenfor hvert felt skal det lages en plan for midlertidig renovasjonsløsning og opparbeidelse av MFUA som viser hvordan arealene skal benyttes i påvente av ferdig utbygd felt.

9.6. Støy

Det skal utarbeides en støyprognose for anleggsfasen som skal vise hvordan støykravene i § 3.5.4 oppfylles. Prognosen skal opplyse om støyfølsom bebyggelse i nærheten av byggeområdet som blir berørt av anleggsstøy, tidsperiode for støyende arbeider, hvilken type maskiner som benyttes og deres lydeffekt. På bakgrunn av støyprognosen vurderer kommunen overskridelser og innskrenker arbeidstid samt innfører nødvendige faste pauser på dagtid.

9.7 Overordnet landskapsplan

Til rammesøknad for første byggetrinn skal det utarbeides en overordnet landskapsplan som viser sammenhengen i beplantning, overflater, belegning og forbindelser etc. innenfor hele planområdet.

Planen skal være i målestokk 1:750 og vil være retningsgivende for valg av overflater og vegetasjon for øvrige byggetrinn.

§ 10. Rekkefølgebestemmelser om tiltak (pbl § 12-7 nr. 10 og 12-7 nr.12)

10.1. Rammesøknad

Før det gis rammetillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav a, k, l, skal følgende være godkjent av kommunen:

- ☐ detaljplan for midlertidige tiltak på rundkjøring i kryss o_V1/Vestveien skal være godkjent av kommunal veimyndighet.
- ☐ detaljplan for renovasjonsløsning skal være godkjent av renovasjonsmyndighet.
- ☐ detaljplan for vann og avløp (VA) skal være godkjent av ledningseier. Planen skal vise hvordan vann og avløp ivaretas i de ulike byggetrinnene, og hvordan spillvannskum 86082 skal utbedres.
- ☐ detaljplan for Finstadbekken.
- ☐ faseplan for Finstadbekken.
- ☐ utforming av broløsning over Finstadbekken jfr. § 8.4.

Før det gis rammetillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav a, k, l, skal følgende foreligge:

- ☐ dokumentasjon på at det aktuelle avløpsrenseanlegget driftes iht. tillatelse og forurensningsregelverket, samt at det har kapasitet til å kunne motta den forventede mengden avløpsvann fra den foreslåtte utbyggingen.
- ☐ hydraulisk modellering av Finstadbekken basert på detaljert terrengmodell av fremtidig terreng og bekkeløp
- ☐ plan som viser at overgangene mellom nytt og gammelt samferdselsanlegg fungerer sømløst i en mellomfase iht. § 5.1.
- ☐ plan som viser hvordan hvert enkelt byggetrinn og hele planområdet samlet er sikret MFUA iht. areal- og kvalitetskrav.
- ☐ dokumentasjon på tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet i skolekretsen/barnehagedistriktet.
- ☐ plan for midlertidighet jfr. § 9.5.
- ☐ plan som viser hvor felleslokaler skal etableres og hvordan de fordeles mellom feltene jfr. § 4.1.7.
- ☐ detaljplan for overvann og flom i tråd med § 3.5.1.
- ☐ miljøoppfølgingsplan som også viser hvordan matjorden skal håndteres i de ulike byggefeltene for å oppfylle § 3.5.10, 1. ledd.
- ☐ redegjørelse for valgt løsning for energiforsyning.
- ☐ universell utforming og tilgjengelighet i tiltaket jfr. § 3.4.
- ☐ redegjørelse for gjesteparkeringsplasser for bil jfr. § 3.7.1.
- ☐ støyprognose for anleggsfasen jfr. § 9.6 som viser hvordan støykravene i § 3.5.4 oppfylles.
- ☐ støyfaglig vurdering av om eksisterende barnehage i vest må flyttes midlertidig før anleggsarbeidene starter.

- uavhengig kontroll av prosjektering av støyskjermingstiltak.
- dokumentasjon for medvirkning fra barn og unge.
- planteliste
- miljørisikovurdering av arter og organismer utarbeidet av fagperson, hvor det redegjøres for:
 - spredningsevne
 - konsekvenser for det biologiske mangfoldet
 - eventuelle forebyggende tiltak
- utomhusplan i målestokk 1:250 eller 1:200 som viser:
 - terrenglinjer med nye og gamle koter
 - overgang til nabotomter
 - trafikkarealer og adkomster
 - parkeringsplasser på bakken med sykkel
 - gangareal med trapper og ramper
 - støyskjerming
 - plassering og utforming av uteoppholdsareal og lekeareal
 - eksisterende og ny vegetasjon
 - tykkelse på vekstlag over p-kjeller
 - prinsipp for belysning
 - støttemurer
 - overvannshåndtering
 - materialer
 - bebyggelsens høyde målsatt ved inngangspartiet
 - plassering av avfallsbeholdere og oppstilling for renovasjonsbil
 - plassering av nettstasjon
 - plass for oppstilling av brannbil og adkomst/snuhammer
 - snøopplag
 - gangforbindelser

10.2. Igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav a, k, l, skal tiltakene nedenfor være opparbeidet, eller sikret opparbeidet:

- nedgraving av høyspent mellom Finstad trafo og ny endemast vest for Vestveien (kort alternativ)
- strøkslekeplass i o_FRI2
- gang og sykkelvei med bro over jernbanen fra vest til øst i o_GS12
- Kryss o_V1/Vestveien
- ny adkomst til felt T1 fra Magasinveien
- gang- og sykkel fasiliteter langs Vestveiens vestre side på strekningen krysset o_V1/Vestveien og frem til felt o_T1

- adkomstvei Villenga i felt o_V1_1, o_V1_2, o_V1_3, gang- og sykkelvei i felt o_GS1-o_GS3, annen veigrunn i felt o_AVG1-o_AVG13 og o_AVG15, parkering – korttidsparkering i felt o_P1 og o_P2, kollektivholdeplass i felt o_KH og fortau i felt o_FO2 og o_FO3
- gang- og sykkelvei langs Finstadbekken i felt o_GS4 og o_GS5
- turdrag i felt o_TD1-o_TD5 langs gang- og sykkelvei
- torg og bro i felt #5
- Finstadbekken i felt #6
- midlertidig anleggs- og riggområder skal være tilbakeført til opprinnelig stand
- VA-ringledning

Dette gjelder ikke for felt BH. For felt BH gjelder kun Felt o_FO2, o_KH, o_AVG12 og o_AVG13.

Tiltakene anses som sikret opparbeidet for det aktuelle felt når tiltakshaver/utbygger og Nordre Follo kommune sammen har signert en omforent utbyggingsavtale.

Før det gis igangsettingstillatelse til nye tiltak skal følgende være oppfylt:

- reguleringsplan for Vestveiens søndre halvdel skal være vedtatt.
- midlertidige tiltak ved kryss V1/Vestveien skal være opparbeidet i henhold til føringene i notat *Midlertidige tiltak i rundkjøring Villenga/Vestveien* datert 12.6.2025.
- plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen jf. § 3.5 Miljøkrav.
- framdrifts- og riggplan iht. § 9.4.
- offentlige veianlegg og private avkjørsler fra offentlig vei jfr § 5.1 skal være godkjent av kommunal veimyndighet.
- eiendomsdannelsen for det aktuelle feltet skal være fullført i henhold til plankartet. Dette inkluderer prosesser som fradeling (deling av en eiendom i flere deler), sammenføring (sammenslåing av flere eiendommer til én) og matrikulering.
- skjøtselsplan med rutiner og sjekkliste for drift, vedlikehold og skjøtsel av Finstadbekken skal være omforent med kommunens avdeling Vei, park og idrett.
- skjøtselsplan med rutiner og sjekkliste for drift, vedlikehold og skjøtsel av de private overvannsanleggene. Skjøtselsplanen skal også leveres sammen med FDV-dokumentasjon.
- utomhusplan som viser hvordan reguleringsplanens bestemmelser er oppfylt.
- før det kan gis igangsettingstillatelse til nye tiltak innenfor felt BH, skal gravminnet innenfor hensynssone H730 og oldtidsveien innenfor hensynssone H530/felt FRI3 være merket av regional kulturminnemyndighet med tydelige bånd eller gjerder for å hindre skader.
- Matjorden skal være håndtert i henhold til miljøoppfølgingsplanen, jf. § 10.1 2. ledd, kulepunkt 9.

Anleggsfase

Trafikksikker fremkommelighet for gående og syklende forbi planområdet skal dokumenteres i framdrifts- og riggplan for hvert enkelt byggetrinn.

10.3. Brukstillatelse

Før det kan gis første midlertidige brukstillatelse innenfor felt B1, B2, KBA og BH skal følgende være oppfylt:

- ☐ nødvendige tiltak mot støy skal være gjennomført
- ☐ uavhengig kontroll av utførelse av støyskjermingstiltak skal være gjennomført
- ☐ felles uteoppholdsareal, torg, lekeplasser og privat uteoppholdsareal på bakkeplan. Dersom det gis midlertidig brukstillatelse i siste kvartal, skal utearealet ferdigstilles senest innen 1. juni påfølgende år
- ☐ VA-ringledning skal være opparbeidet jf. Rammeplan VA 23.5.2025, og overtatt av kommunen.
- ☐ før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bygg C3 på felt KBA må omlegging av kommunalt VA-anlegg være etablert jf. Rammeplan VA 23.5.2025.

Tabell 10.3_1 og 10.3_2 angir hvilke rekkefølgetiltak som et minimum skal være opparbeidet senest før midlertidig brukstillatelse for tiltak i siste byggetrinn i utbyggingsfeltet gis.

For felles utomhusareal gjelder at før midlertidig brukstillatelse for tiltak innenfor utbyggingsfeltene kan gis, må en forholdsmessig andel av utomhus være opparbeidet i henhold til godkjent rammesøknad.

Felt innenfor planområdet	Felt B1	Felt B2	Felt KBA (bolig)	Felt KBA (kontor)	Felt BH
Felt o_V1_1 o_GS1, o_P1, o_AVG1-3 og o_AVG15	x				
Felt o_V1_2 o_GS2, o_P2, o_AVG4-6		x			
Felt o_V1_3 o_GS3, o_AVG7-11 og o_FO3			x		
Felt o_FO2, o_KH, o_AVG12 og o_AVG13					x
Felt f_UTE1	x	x			
Felt f_UTE2		x			
Felt f_UTE3		x			
Felt f_UTE4	x				
Felt f_UTE5		x			
Felt f_UTE6			x		
Felt o_UTE7_1	x	x	x		
Felt o_UTE7_2			x		
Felt o_GS4, o_TD2 og o_TD5	x	x	x		
Felt o_GS5, o_TD1 og o_TD3			x		
Felt o_TD4				x	
Felt o_TD6	x				
#2	x				
#5			x		
Midlertidige tiltak ved kryss o_V1/Vestveien	x	x			
VA-ringledning	x	x	x		

Tabell 10.3_1

Forhold utenfor planområdet	Felt B1	Felt B2	Felt KBA (bolig)	Felt KBA (kontor)	Felt BH
Kryss o_V1/ Vestveien	Midlertidige tiltak ved kryss o_V1/Vestveien	Midlertidige tiltak ved kryss o_V1/Vestveien	x	x	
Ny adkomst til felt T1 fra Magasinveien			x	x	
Gang- og sykkel fasiliteter langs Vestveiens vestre side på strekningen kryss o_V1/ Vestveien og frem til felt T1				x	

Tabell 10.3_2

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i planbestemmelsene:

- Rammeplan vann, avløp og overvann v/ Multiconsult datert 23.5.2025.
- Illustrasjonsplan datert 30.4.2024, Kvalitetsprogram arkitektur datert 17.6.2024 og Kvalitetsprogram landskap datert 30.4.2024 skal være retningsgivende for søknad om tillatelse om tiltak.
- Notat *Midlertidige tiltak i rundkjøring Villenga/Vestveien* datert 12.6.2025 skal være førende for etablering av midlertidige trafiksikkerhetstiltak ved rundkjøring Villenga/Vestveien.

For megler:

Oppdragsnr:.....

Formidlingsnr:.....

KJØPEKONTRAKT

- kjøp av garasjeplass under oppføring

1. Selger: Villenga Holding AS org.nr. 926 034 189
(heretter benevnt Selger)

Kjøper:

(heretter benevnt Kjøper):

E-post:

Telefonnr.:

Leilighetsnummer

1. BAKGRUNN

Kjøper har inngått kontrakt om kjøp av eierseksjon i prosjektet Villenga Felt A. Nærværende kjøpekontrakt omhandler kjøp av **en ideell andel** (heretter Garasjeandelen) i garasjeanlegget under bebyggelsen (heretter Garasjeeiendommen). Garasjeandelen gir rett til å disponere en biloppstillingsplass i Garasjeeiendommen. Med biloppstillingsplassen følger infrastruktur til ladepunkt. En ideell andel tilsvarende en garasjeplass utgjør den ideelle andelen, som organiseres med realkobling/ personlig eierskap.

2. OM GARASJEEIENDOMMEN

Garasjeeiendommen inneholder parkeringsplasser, boder, tekniske rom mv.

Garasjeeiendommen er planlagt organisert som en anleggseiendom, benevnt Villenga Felt A parkering Sameie, der ideell andel for parkeringsplass knyttes til Kjøper som en ideell andel i næringsseksjonen. Sameiere i Garasjeeiendommen er beboere i overliggende eierseksjonssameier i Villenga Felt A som har kjøpt en Garasjeandel, samt eierseksjonssameiene som vil eie respektive andeler av fellesfunksjoner.

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. Det vil bli tatt inn bestemmelser i vedtektene som begrenser muligheten til å eie parkeringsplass i garasjeanlegget dersom man ikke eier en bolig i sameiet.

Kjøper gjøres oppmerksom på at både bredden på enkelte parkeringsplasser og manøvreringsareal vil kunne avvike fra ulike anbefalinger/veiledninger/ tolkninger fra f.eks. Sintef og veimyndighetene. Bredden på biloppstillingsplassene vil være minimum 260 cm (målt fra vegg til midt delelinje) samt fri høyde på minimum 210 cm over minimum 2/3 av plassens lengde.

3. KJØPESUMMEN – OVERTAKELSE – SKJØTE

**Kjøpesummen er kr. 490 000, - («Kjøpesummen») betales slik:
Kjøpesum gjøres opp i forbindelse med overtagelse av eierseksjonen.**

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 2,5% av Kjøpesummen, kr. 12 250,-.

Hele kjøpesummen må betales før overtagelse finner sted, men en andel av kjøpesummen svarende til Garasjeandelen 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 Garasjeeiendommen fra overtagelse.

Selger innestår for at Garasjeandelen ved overtakelsen er fri for pengeheftelser.

4 HJEMMELSOVERFØRING

Grunnbokshjemmel til garasjeplassene vil bli overført til den enkelte eier ved tinglysing av skjøte.

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.

5 FORBEHOLD

Garasjeandelen overtas samtidig med boligen. Garasjeeiendommen bygges ut over flere byggetrinn og Kjøper vil kunne få disponere midlertidig plass inntil hele Garasjeeiendommen er ferdigstilt. Forbehold som følger av kjøpekontrakt for boligen punkt 15, gjelder også for kjøp av Garasjeandelen.

Selger tar et generelt forbehold om å endre organiseringen av Garasjeeiendommen dersom dette viser seg hensiktsmessig, og eventuelt som følge av krav fra plan- og bygningsetaten. Videre tas det forbehold om midlertidig garasjenedkjøring frem til Garasjeeiendommen i sin helhet er ferdigstilt.

Denne kontrakt e-signeres og blir sendt ut på e-post fra Megler.

_____, den _____

Selger

Kjøper

Villenga Holding AS
Ved Arne Berg
Iht. fullmakt