

# KONTRAKTSVEDLEGG

## BYFJORDPORTEN – TRINN 2

Kjøper har fått fremlagt, og gjort seg godt kjent med innholdet i følgende bilag til prospekt og kontrakt:

- Prislister (eget vedlegg)
- Eiendommen fra A-Å (i salgsprospekt)
- Leveransebeskrivelse (i salgsprospekt)
- Etasjetegninger (i salgsprospekt)
- Plantegning (eget vedlegg)
- Situasjonsplan (i salgsprospekt)
- Utkast sameievedtekter
- Utkast budsjett
- Salgsprospekt (eget vedlegg)
- Standard kjøpekontrakt for prosjektet
- Reguleringsplan m/bestemmelser
- Matrikelkart
- Grunnboksutskrift og kopi av tinglyste bestemmelser
- Infoskriv om skjeggkre av Boligprodusentenes Forening
- For bustadoppføringslova, se lovtekst på [lovdata.no](http://lovdata.no)

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ ferdigstilling av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.*

**UTKAST TIL VEDTEKTER**  
**FOR**  
**BYFJORDPORTEN SAMEIE**

fastsatt i forbindelse med seksjonering  
i medhold av lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

**1. Innledende bestemmelser**

**1-1 Navn og opprettelse**

Sameiets navn er Byfjordporten Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst <dato>.

**1-2 Hva sameiet omfatter**

(1) Sameiet består av 98 boligseksjoner fordelt på ti bygg i eiendommen gnr. 6, bnr. 1201 i Askøy kommune.

(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.

Seksjonerte tilleggsdeler kan bestå av

- Bod
- Private utearealer
- annet slik som angitt i søknad om seksjonering

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

**1-3 Sameiebrøk**

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

(2) For boligseksjonene bygger sameiebrøken på hoveddelens BRA-i areal, Balkonger/terrasser/uteareal/boder er ikke med i hoveddelens BRA-i.

**1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne**

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ ferdigstilling av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.*

(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.

(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.

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

### **3-2 Ordensregler og dyrehold**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

## **4. Sameiets parkeringsplasser**

### **4-1 Organisering**

Det er totalt 106 faste parkeringsplasser i sameiet og i tillegg 4 på bakkeplan ute. Dette inkluderer både private plasser og gjesteplasser.

Garasjen kan organiseres som anleggseiendom eller egen næringsseksjon der eiere bli eiere av ideell andel (tingsrettslig sameie).

### **4-2 Rettslig disposisjonsrett**



(1) Parkeringsplass i garasjeanlegget kan kun overdras til annen seksjonseier i sameiet og kan ikke lånes eller leies ut til andre enn beboere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon.

#### **4-3 Felleskostnader**

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget fordeles mellom seksjonseierne i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier. Styret fastsetter et månedlig beløp per plass til dekning av felleskostnader knyttet til parkeringen.

Dette kan for eksempel gjelde kostnader til:

- Snørydding/feiring
- Rengjøring av garasjekjeller
- Reparasjon av garasjeport
- Forsikring
- Strøm
- Kjøre- og adkomstarealer
- Tekniske anlegg
- Sprinkling/brannvarsling
- Andre kostnader

#### **4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

(1) En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det. Seksjonseier må velge samme system/leverandør som eksisterende anlegg.

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

#### **4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

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

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

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

## 5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

### 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.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 oppfylder 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. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

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

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

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

## **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) Kostnader til kabel-tv og eventuelt bredbånd fordeles med lik andel pr. seksjon.

(3) Budsjetterte kostnader til drift- og vedlikehold av heisene fordeles med 20 % på alle seksjoner og 80 % på seksjonene i bygg med heis. Det foretas ikke noen avregning av de faktiske kostnadene i forhold til de budsjetterte.

Kostnader knyttet til sprinkleranlegg fordeles i sin helhet på de seksjonene som ligger i bygg med sprinkleranlegg.

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

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

(6) 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. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

### **7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to 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, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. 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.

(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 seksjonseierens 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) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem 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/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

### **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 årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(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) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a
- g) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.



h) 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 vesentlige 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 regnskapsføring. 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 forsikringselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier 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 Diverse opplysninger**

### **11-1 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) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

### **11-2 Hjemmelshaver til formuesgode**

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

### **11-3 Endringer i vedtektene**

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

### **11-4 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.

<b>FORSLAG TIL BUDSJETT - Byfjordporten</b>		
<b>DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>Sum</b>
Innkrevde felleskostnader		
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 780 824</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>		
Personalkostnader	5400 Arbeidsgiveravgift	<b>21 000</b>
Styrehonorar	530 Styrehonorar	<b>150 000</b>
Revisjonshonorar	671 Revisorhonorar	<b>14 000</b>
Forretningsførerhonorar	670 Forretningsførerhonorar	<b>150 000</b>
Konsulent og forvaltn.tjen	673 Konsulenthonorar	<b>50 000</b>
Drift og vedlikehold		<b>530 000</b>
	6601 Drift/vedl.hold bygninger	100 000
	6602 Drift/vedl.hold VVS	50 000
	6603 Drift/vedl.hold elektro	50 000
	6604 Drift /vedll.hold utvendig anlegg	50 000
	6606 Drift/vedl.hold heiser ALLE	120 000
	6609 Drift/vedl.hold brannsikring	150 000
	6612 Drift/vedl.hold ventilasjonsanlegg	10 000
Forsikringer	7501 Forsikring bygninger	<b>400 000</b>
Kommunale avgifter		<b>150 000</b>
	7721 Vann- og avløpsavgift	150 000
	628 Fjernvarme	-
	674 Vaktmestertjenester	100 000
	664 Kostnader dugnader	-
	630 Lokalleie	-
	689 Andre kontorkostnader	5 000
	694 Porto	-
	687 Andre kostnader tillitsvalgte	-
	777 Bank og kortgebyr	4 000
		<b>2 587 024</b>
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		
		<b>193 800</b>

## Byfjordporten - Felleskostnader

SNR.	HUS	ETG	LEIL.	BRØK (BRA-i)	FELLES- KOSTN	HEIS/ SPRINKLER	TV/ BREDBÅND	GARASJE	SUM PR MND
1	A	1	A01	48,3	1 208	133	249		1 589
2	A	1	A02	41,6	1 040	114	249		1 403
3	A	1	A03	65,9	1 648	181	249	200	2 278
4	A	2	A04	77,2	1 930	212	249	200	2 591
5	A	2	A05	87,3	2 183	240	249	200	2 872
6	A	3	A06	56,6	1 415	156	249	200	2 020
7	A	3	A07	104	2 650	286	249	200	3 335
8	A	4	A08	56,6	1 415	156	249	200	2 020
9	A	4	A09	104	2 600	286	249	200	3 335
10	B	1	B01	48,3	1 208	133	249		1 589
11	B	1	B02	41,6	1 040	114	249		1 403
12	B	1	B03	65,9	1 648	181	249	200	2 278
13	B	2	B04	48,3	1 208	133	249		1 589
14	B	2	B05	41,6	1 040	114	249		1 403
15	B	2	B06	72,3	1 808	199	249	200	2 455
16	B	3	B07	48,3	1 208	133	249		1 589
17	B	3	B08	41,6	1 040	114	249		1 403
18	B	3	B09	72,3	1 808	199	249	200	2 455
19	B	4	B10	56,6	1 415	156	249	200	2 020
20	B	4	B11	104	2 600	286	249	200	3 335
21	B	5	B12	56,7	1 418	156	249	200	2 022
22	B	5	B13	104	2 600	286	249	200	3 335
23	C	1	C01	48,3	1 208	133	249		1 589
24	C	1	C02	41,6	1 040	114	249		1 403
25	C	1	C03	65,9	1 648	181	249	200	2 278
26	C	2	C04	48,3	1 208	133	249		1 589
27	C	2	C05	41,6	1 040	114	249		1 403
28	C	2	C06	72,3	1 808	199	249	200	2 455
29	C	3	C07	48,3	1 208	133	249		1 589
30	C	3	C08	41,6	1 040	114	249		1 403
31	C	3	C09	72,3	1 808	199	249	200	2 455
32	C	4	C10	56,6	1 415	156	249	200	2 020
33	C	4	C11	104	2 600	286	249	200	3 335
34	C	5	C12	56,6	1 415	156	249	200	2 020
35	C	5	C13	106	2 600	286	249	200	3 335
36	D	1	D01	79,6	1 990	219	249	200	2 658
37	D	1	D02	63,2	1 580	174	249	200	2 203
38	D	1	D03	79,7	1 993	219	249	200	2 661
39	D	2	D04	79,6	1 990	219	249	200	2 658
40	D	2	D05	63,2	1 580	174	249	200	2 203

41	D	2	D06	79,7	1 993	219	249	200	2 661
42	D	3	D07	79,6	1 990	219	249	200	2 658
43	D	3	D08	63,2	1 580	174	249	200	2 203
44	D	3	D09	79,7	1 993	219	249	200	2 661
45	D	4	D10	79,6	1 990	219	249	200	2 658
46	D	4	D11	63,2	1 580	174	249	200	2 203
47	D	4	D12	79,7	1 993	219	249	200	2 661
48	D	5	D13	80,9	2 023	222	249	200	2 694
49	D	5	D14	128,5	3 213	353	249	200	4 015
50	E	1	E1	54,6	1 365		249		1 614
51	E	1	E2	61,2	1 530		249	200	1 979
52	E	2	E3	68,4	1 710		249	200	2 159
53	E	2	E4	76,5	1 913		249	200	2 362
54	E	3	E5	68,4	1 710		249	200	2 159
55	E	3	E6	76,5	1 913		249	200	2 362
56	F	1	F1	54,6	1 365		249		1 614
57	F	1	F2	63,1	1 578		249	200	2 027
58	F	2	F3	68,4	1 710		249	200	2 159
59	F	2	F4	76,5	1 913		249	200	2 362
60	F	3	F5	68,4	1 710		249	200	2 159
61	F	3	F6	76,5	1 913		249	200	2 362
62	G	1	G1	58,2	1 455		249		1 704
63	G	1	G2	60,7	1 518		249	200	1 967
64	G	2	G3	72,2	1 805		249	200	2 254
65	G	2	G4	78,2	1 955		249	200	2 404
66	G	3	G5	72,2	1 805		249	200	2 254
67	G	3	G6	78,2	1 955		249	200	2 404
68	H	1	H1	85,9	2 148		249	200	2 597
69	H	1	H2	77,7	1 943		249	200	2 392
70	H	1	H3	72,8	1 820		249	200	2 269
71	H	2	H4	87,1	2 178		249	200	2 627
72	H	2	H5	77,7	1 943		249	200	2 392
73	H	2	H6	73,1	1 828		249	200	2 277
74	H	3	H7	85,8	2 145		249	200	2 594
75	H	3	H8	77,7	1 943		249	200	2 392
76	H	3	H9	73,1	1 828		249	200	2 277
77	I	1	I01	87,5	2 188	241	249	200	2 877
78	I	1	I02	70,5	1 763	194	249	200	2 405
79	I	1	I03	75,9	1 898	209	249	200	2 555
80	I	2	I04	86,4	2 160	238	249	200	2 847
81	I	2	I05	70,5	1 763	194	249	200	2 405
82	I	2	I06	64,4	1 610	177	249	200	2 236
83	I	2	I07	75,8	1 895	208	249	200	2 552
84	I	3	I08	86,4	2 160	238	249	200	2 847
85	I	3	I09	70,5	1 763	194	249	200	2 405
86	I	3	I10	64,4	1 610	177	249	200	2 236
87	I	3	I11	75,9	1 898	209	249	200	2 555
88	I	4	I12	87	2 175	239	249	200	2 863

89	I	4	I13	64,4	1 610	177	249	200	2 236
90	I	4	I14	75,9	1 898	209	249	200	2 555
91	I	5	I15	76,5	1 913	210	249	200	2 572
92	I	1	I16	64,4	1 610	177	249	200	2 236
93	J	1	J1	87,5	2 188	241	249	200	2 877
94	J	1	J2	80,1	2 003	220	249	200	2 672
95	J	1	J3	66,9	1 673	184	249	200	2 305
96	J	2	J4	87,5	2 188	241	249	200	2 877
97	J	2	J5	77,2	1 930	212	249	200	2 591
98	J	2	J6	73,3	1 833	202	249	200	2 483

Basert på budsjett datert 20.05.2025

**KJØPEKONTRAKT**  
Eierseksjon under oppføring  
Byfjordporten - Trinn 2

Oppdragsnr: 715255002  
Formidlingsnr:

---

Mellom:

<b>Selger</b> Obos Block Watne AS	<b>Adresse</b> Hammersborg torg 3, 0179 Oslo
--------------------------------------	---

og

er i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

Selger overdrar til Kjøper: en eierseksjon på eiendommen gnr 6, bnr 1201 i Askøy kommune.

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

Eiendommen er bestående av:

- leilighet nr. xx
- tilhørende balkong/terrasse
- en sportsbod
- en biloppstillingsplass i garasjekjeller (strykes hvis det ikke følger med)
- felles bruksrett til sameiets utvendige og innvendige fellesarealer.

Ovennevnte kontraktsobjekt benevnes i fortsettelsen som "Boligen".

**1. KJØPESUM**

Kjøpesummen for Boligen utgjør: ***kroner	Kr	0,-
Kjøpesummen for 1 stk biloppstillingsplass i garasjekjeller utgjør:	Kr	250 000,-
Total kjøpesum:	Kr	kroner,-

Betalingsplan:

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

Kjøpesummen er fast og ikke gjenstand for regulering.



## 2. OMKOSTNINGER

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

Totale omkostninger	Kr	iht prisliste,-
---------------------	----	-----------------

Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysingstidspunktet for den enkelte seksjon. P.t. er andel tomteverdi antatt å være kr 500 000,- per bolig. Det tas forbehold om endring i tomteverdien og dokumentavgiften på tinglysingstidspunktet.

Oppstartskapitalen til sameiet (3 x felleskostnader) innkreves av forretningsfører sammen med den første fakturaen for felleskostnadene.

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

## 3. FORBEHOLD

Selger tar følgende forbehold om igangsetting og gjennomføring av avtalen:

- Det blir gitt igangsettingstillatelse
- Det er solgt 44 stk boliger av totalt 98
- Det tar forbehold om at finansiering av prosjektet er løst, herunder byggelån
- Det tas forbehold om at det kan inntreffe omstendigheter, eller være grunn til å anta at slike omstendigheter vil inntreffe, som medfører at Selger ikke finner det forsvarlig å iverksette byggearbeidene. Eksempler på slike omstendigheter er prisfall i boligmarkedet, ekstraordinære prisøkninger fra leverandørindustrien, reduserte muligheter til å få finansiering, uforutsette offentlige krav, ekstraordinære krisesituasjoner etc.

Selger er bundet av kontrakten dersom han ikke gjør forbehold for gjennomføring gjeldende senest innen **01.05.2026 kl. 18.00**.

Dersom Selger gjør forbeholdene gjeldende har Kjøper rett til å få innbetalt beløp samt opptjente renter på meglers klientkonto tilbakebetalt. Utover dette har Selger intet ansvar overfor Kjøper.

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

## 4. OPPGJØR

Alle innbetalinger skjer til DNB Eiendom AS, avd. Eiendomsoppgjør, heretter kalt megler, klientkonto nr. **5010 07 30941, KID: xxxxxxxxxxxxxxxxx**

Oppgjøret foretas av DNB Eiendom, org.nr. 910 968 955, avd. Eiendomsoppgjør, Pb. 1600 Sentrum, 0021 Oslo. Alle opplysninger og dokumenter vedrørende handelen vil bli oversendt til avd. Eiendomsoppgjør. Kopi av alle innbetalinger bes sendt til [innbetalinger@dnbeiendom.no](mailto:innbetalinger@dnbeiendom.no). merket med oppdragsnummer

**715255002** i mailens emnefelt, slik at overtagelsen ikke blir forsinket/utsatt. Husk å sladde personopplysninger, men de siste 5 siffer i kontonr. må fremgå.

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

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

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

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

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

Ved avbestilling reguleres erstatningen av bustadoppføringslovens § 53, slik at Selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap ved Kjøpers avbestilling. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet – og derved Kjøpers ansvar ved avbestilling – kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse.

Dersom Kjøper avbestiller før vedtak om igangsetting er det avtalt at Kjøper betaler et avbestillingsgebyr stort 5 % av kjøpesummen. Etter denne dato gjelder § 53 i bustadoppføringslova.

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

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

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

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

**5. SIKKERHETSSTILLELSE (GARANTI)**

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

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

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

Dersom forskuddsbetaling til Selger eller Selgers underleverandører kreves for tilleggs-/endringsbestillinger, er Selger pliktig til å stille forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47.

Selger kan velge å stille nevnte garantier som samlegarantier. Samlegarantiene vil i tilfelle gjelde for alle kjøperne i prosjektet og oppbevares hos megler.

## 6. HEFTELSE

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

Kjøper har fått seg forelagt bekreftet utskrift av grunnboken for eiendommen, og gjort seg kjent med denne. Kjøper er gjort kjent med at utskriften gjelder hele eiendommen før seksjonering. Boligen selges med de tinglyste rettigheter og forpliktelser som fremgår av grunnboken.

Selger kan tinglyse erklæringer/bestemmelser og rettigheter som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet, herunder bestemmelser som vedrører sameiet, utbyggingseiendommen, eventuell fellessameie/velforening, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for dette.

Det kan bli tinglyst nødvendige erklæringer om bruksretter, adkomst med videre i forbindelse med fradeling av arealer, etablering av sambruksarealer (arealer i sambruk mellom flere eiendommer) og seksjonering. Det kan tinglyses bestemmelser om felles rettigheter og plikter med hensyn til bruk og vedlikehold av fellesarealer, felles grøntarealer, veier, ledninger med videre samt øvrige fellestiltak for de boligseksjoner som inngår i prosjektet, og eventuelt for øvrige eiendommer i området. Stat, kommune, strømselskap, teleselskap, antenneselskap, sameie, borettslag, vel, huseierforening osv. har rett til å etablere innretninger som ledninger, stolper, fordelingsskap, kummer og rør av enhver art samt rett til adkomst til disse innretningene.

Selger har ikke rett til å tinglyse erklæringer som reduserer leveransens verdi, eller som er til ikke uvesentlig ulempe for kjøper, med mindre erklæringene er påkrevd som følge av lov, forskrift eller andre tilsvarende krav.

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

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

Følgende tinglyste bestemmelser vil følge eiendommen:

03.04.2023 – Dokumentnr. 351272 – Bestemmelse om vannledning

15.03.2021 – Dokumentnr. 307943 – Bestemmelse om adkomstrett

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

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

## 7. TINGLYSING

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

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

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

Det må påregnes at ekspedisjon og tinglysning tar noe tid etter at overtagelse er gjennomført. Det tas forbehold om utsatt overskjøting som følge av unormalt lang saksbehandlingstid i kommunen/kartverket knyttet til deling/seksjonering av eiendommen, og som ikke skyldes forhold hos selger. Utsatt overskjøting som følge av slike forhold regnes normalt ikke som forsinkelse, jf. bustadoppføringslova § 17.

## 8. ENDRINGER OG TILLEGGSARBEIDER

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

Tilvalgsprosessen gjennomføres digitalt. Kjøper vil få tilgang til en digital løsning hvor det er mulig å bestille endringer og tilleggsarbeider. Priser kan inneholde påslag til Selger/entreprenør for merarbeid knyttet til administrering av tilvalg og endringer fra underleverandører.

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

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

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

## 9. OVERTAGELSE/FERDIGBEFARING

Selger forventer ferdigstilling av boligen i løpet av 3. kvartal 2028, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt.

Når Selgers forbehold om igangsetting og gjennomføring er bortfalt jf. punkt 3, skal Selger fastsette en overtagelsesperiode. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtagelsesperioden begynner og slutter, og den skal ikke være lenger enn 3 måneder.

Overtagelsesperioden er bindende, og det beregnes dagmulkt fra utløpet av denne.

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

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

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

Kjøper kan kun nekte overtagelse dersom boligen på overtagelsestidspunktet har vesentlige feil eller mangler. Overtagelse kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider, herunder på utomhus og fellesarealer, dog skal ikke arbeidene være til hinder for at hele seksjonen kan bebos. Det skal foreligge ferdigattest, alternativt midlertidig brukstillatelse ved overtagelse.

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

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

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

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

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

Reklamasjoner må meldes skriftlig til Selger og så snart som mulig etter at mangelen er oppdaget. Ved mangler som har forårsaket eller kan forårsake skader på Boligen, har Kjøper plikt til å begrense

skadeomfanget inntil mangelen kan utbedres. Dersom det foreligger en mangel jf. bustadoppføringslova, kan Kjøper etter lovens kapittel 4 holde igjen vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen.

Kjøper mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom han ikke varsler Selger om mangel innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn fem år etter overtagelsen, med mindre Selger har påtatt seg å svare for mangler i lengre tid.

Dersom det er feil eller mangler, har Kjøper rett til å holde tilbake deler av kjøpesummen tilsvarende utbedringskostnaden som mangelen/feilen måtte utgjøre, jf. bustadoppføringslova § 31. Dette må protokolleres i overtagelsesprotokollen og samtidig meddeles megler skriftlig, eller gis som en instruks før hjemmelsoverføring. Kjøper har jf. bustadoppføringslovas § 49, 2. ledd deponeringsrett for omtvistet beløp, og kan etter § 49, 1. ledd ved deponering likevel kreve overtagelse og hjemmelsoverføring.

Selger kan etter forsinkelsesrenteloven kreve forsinkelsesrente av Kjøper for beløp som er uberettiget /for mye deponert.

Hvis det konstateres mangler som det faller uforholdsmessig kostbart å utbedre i forhold til den betydning mangelen har for eiendommens bruksverdi, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedringer. Det vises for øvrig til bestemmelsene i bustadoppføringslova kapittel 4.

Hvis Kjøper ikke gjør gjeldende reklamasjoner eller, til tross for varsel, ikke møter til overtagelsesbefaring, anses eiendommen som godkjent og overtatt. Kjøper kan kreve ny overtagelsesforretning dersom det foreligger gyldig grunn for uteblivelse. Dette forutsetter at Kjøper, så snart han eller hun får kjennskap til uteblivelse, varsler Selger og megler om dette.

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

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

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

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

Ved overtagelse skal eiendommen leveres fra Selger i byggerengjort stand.

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

## **10. FERDIGSTILLELSE OG FERDIGBEFARING AV FELLESAREALER/FULLMAKT TIL STYRET**

Ferdigbefaring av fellesarealer gjennomføres med styret. Kjøper gir med sin underskrift på denne kontrakten styret (valgt blant kjøpere), eventuelt representantene som er valgt av de framtidige eierne, fullmakt til å gjennomføre ferdigbefaring av fellesarealer. Dersom styret ikke er valgt på overtagelsestidspunktet av boligen, eller kun består av medlemmer utpekt av Selger, skal Selger før overtagelsen av boligen innkalle de framtidige eierne til å velge minst 2 personer som skal foreta ferdigbefaringen.



Dersom overtagelse av boligen gjennomføres før eiendommen er seksjonert, innkalles kjøpere for å velge et styre eller representanter som kan gjennomføre ferdigbefaring av fellesarealer.

Kjøper er kjent med at arbeid på utearealer eller fellesarealer vil kunne bli ferdigstilt etter at Kjøper har overtatt boligen, avhengig av årstid.

Manglende ferdigstilling av utearealer eller fellesarealer gir som hovedregel ikke Kjøper rett til å nekte overtagelse av boligen. Dersom utomhusarbeid ikke er fullført ved overtagelse av boligen, skal forholdet behandles på samme måte som en mangel. Kjøper kan holde tilbake kr 10 000,- av kjøpesummen på meglers konto inntil disse arbeidene er ferdigstilt. Beløpet må minst representere verdien av seksjonens andel av gjenstående arbeid. Et eventuelt krav skal protokollføres på overtagelsesprotokollen eller på annen måte skriftlig varsles megler og Selger før hjemmelsovergang.

## 11. FORSIKRING

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

## 12. BOLIGEN

Boligen er solgt med de betingelser som fremgår av denne kontrakt med bilag jf. punkt 17.

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

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

## 13. ETTÅRSBEFARING

Selger skal uoppfordret innkalle til befaring av boligen om lag ett år etter overtagelsen. Selger skal føre protokoll på samme måte som ved overtagelsesforretningen. Protokollen skal underskrives av begge parter. Det vises ellers til bustadoppføringslova § 16.

Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen, eller en elektronisk signert versjon av protokollen.



#### 14. TOMTEN OG UTOMHUSARBEIDER

Selger ferdigstiller sameiets fellesarealer og utomhusarealer gradvis i forbindelse med den trinnvise utbyggingen og etter værforholdene. Selger ferdigstiller de områdene av fellesareal og utomhus som er nødvendige for å få midlertidig brukstillatelse for hvert enkelt byggetrinn. Når hele prosjektet er ferdigstilt i sin helhet, vil Selger søke om ferdigattest.

Kjøper aksepterer at deler av utomhusarbeidene ikke er ferdigstilt ved overtagelse. Selger forplikter seg til å gjøre ferdig disse så snart som mulig etter at bebyggelsen/feltet er ferdig utbygget.

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

Dersom det gjenstår vesentlige utomhusarbeider kan megler tilrettelegge for å holde tilbake deler av oppgjøret vis-à-vis Selger, i henhold til beregnet beløp fra uavhengig takstmann. Partene gir takstmann fullmakt til å friggi beløpet til Selger etter at gjenstående arbeider anmerket i protokoll er utbedret. Kostnader til uavhengig takstmann betales av sameiet.

#### 15. SAMEIET

Den enkelte seksjonseier har rett og plikt til å være medlem av sameiet. Han har rett og plikt til å følge lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65 og sameiets til enhver tid gjeldende vedtekter. Som vedlegg og en del av denne avtale følger utkast til vedtekter for sameiet.

Alle seksjonseiere i sameiet må svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/felleskostnader overfor sameiet. Fordelingsnøkkel for fordeling av kostnader reguleres i sameiets vedtekter. Felleskostnader for første driftsår er stipulert i prislisen. Kostnader for drift av garasjeanlegg stipulert til kr 200,- per parkeringsplass per måned for første driftsår, og skal betales av de som disponerer plass i garasjeanlegget. Kjøper er innforstått med at sameiet gjennom egne vedtak kan endre felleskostnadene. Se for øvrig utkast til budsjett vedlagt denne kontrakt.

Ved salgsstart er det ikke endelig avklart om kostnader for vann- og avløp faktureres direkte til den enkelte seksjonseier eller samlet til sameiet, eller en kombinasjon av disse. Dersom sameiet faktureres, vil kostnaden inngå som en del av de månedlige felleskostnadene. Endelig løsning fastsettes nærmere ferdigstillelse og avhenger av kommunens praksis.

Selger har engasjert OBOS som forretningsfører for sameiet.

#### 16. SÆRLIGE BESTEMMELSER

Avtaler tilhørende denne kontrakten og leveransens omfang med eventuelle senere endringer, skal være skriftlig bekreftet og signert av begge parter for å være gyldig.

Muntlige forhold drøftet i forkant av denne kontrakt har kun gyldighet etter at de er bekreftet skriftlig i denne avtalen.

Hvis Kjøper har benyttet sin OBOS-ansiennitet ved kjøp av boligen, nullstilles ansienniteten midlertidig fra inngåelse av kjøpekontrakt frem til 12 måneder etter at boligen er ferdigstilt.

Det tas forbehold om justering av eiendomsgrensene ved sammenføyning, fradeling og grensejusteringer.

Selger tar forbehold om antall boligselskap, antall boliger, endelig organisering og omfang av hvert enkelt

byggetrinn i forbindelse med den trinnvise utbyggingen. Det enkelte byggetrinn vil kunne bestå av ett eller flere bygg som vil bli organisert i ett eller flere selskap, herunder eierseksjonssameier og/eller borettslag. Tingsrettslige sameier vil kunne bli opprettet for fellesarealer og garasjeanlegg.

Enkelte uteområder, som lekeplasser og interne veier, skal fungere som fellesarealer for flere delfelt i henhold til reguleringsbestemmelsene. Dersom utbyggingseiendommen fradeles og det opprettes flere boligsameier vil det bli etablert ordninger for felles benyttelse, drift og vedlikehold av arealer som Selger vurderer at det er hensiktsmessig at boligsameiene vedlikeholder i fellesskap. Selger står fritt til å avgjøre hvilke områder som skal vedlikeholdes i fellesskap, og hvordan dette vedlikeholdet nærmere skal organiseres, for eksempel som et fellessameie eller ved opprettelse av en velforening. Alle seksjonseiere plikter i tilfelle å være medlem av fellessameie/velforeningen og betale sin andel av kontingent som vedtas på årsmøte. Selger forbeholder seg rett til å avvente overskjøting av fellesareal inntil prosjektet i sin helhet er ferdigstilt og alle boligselskap er stiftet, ferdigstilt og overlevert. Selger har rett til å viderefakturere eventuell andel av påløpte driftskostnader som de har forskuttert frem til boligselskapene har fått hjemmel.

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan organisering av uteareal utenfor boliger i 1. etasje vil bli. Dette kan bli søkt organisert som tilleggsdel(er) til Kjøpers boligseksjon, skilles ut som en egen eiendom, eller bli lagt som fellesareal med tidsbegrenset, vedtektsfestet bruksrett (30 år).

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir Kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum. Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen.

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

En foreløpig situasjonsplan er inntatt i salgsprospektet. Planen illustrerer hvordan uteområder er tenkt disponert, men er ikke å anse som bindende for Selger når det gjelder utforming, detaljering og materialbruk. Utomhusanlegget skal være tiltalende og av god kvalitet.

Det gjøres oppmerksom på at frihåndstegninger, perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, beplantning og arkitektoniske detaljer mv. som ikke inngår i leveransen. Stiplede løsninger/ innredninger leveres ikke. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i standardleveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelstilling, da målestokkavvik kan forekomme ved trykking/ kopiering. Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner kan bli endret. Entreprenøren har ansvaret for oppfølging av gjeldende krav, lover og forskrifter.

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan den endelige organisering av garasjeanlegget med tilhørende parkeringsplasser og boder vil bli. Garasjeanlegget er planlagt organisert som en egen næringsseksjon, der eierne eier en ideell andel hver (tingsrettslig sameie). Andelene er planlagt etablert og tinglyst som en realkobling til den enkelte boligseksjon. Realkoblede andeler kan i utgangspunktet ikke omsettes uten sammen med boligen de er knyttet til. Selger er ikke forpliktet til å utføre en realkobling. Parkeringsplasser og boder kan alternativt bli organisert som tilleggsdel(er) til Kjøpers boligseksjon, etableres som egne næringsseksjoner, skilles ut som en egen eiendom, eller bli lagt som fellesareal med tidsbegrenset vedtektsfestet bruksrett (30 år).

Kjøper er gjort oppmerksom på at prosjektets parkeringsanlegg er planlagt og prosjektert før SINTEF Byggforsk reviderte sine anbefalinger for parkeringsanlegg i anvisning 312.130 i oktober 2023. Dette betyr blant annet at parkeringsplassene blir bygget med en bredde på 2,5 meter mellom søyler og maks høyde ved innkjørsel er 2,1 meter. Det må påregnes mer enn en ryggemanøver ved parkering, avhengig av størrelse på bilen.

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

Det vil være omsetningsbegrensning på parkeringsplasser. Disse kan kun selges til andre seksjonseiere i sameiet og kan ikke lånes eller leies ut til andre enn beboere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon.

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

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

Selger forbeholder seg retten til å fordele boder og parkeringsplasser.

Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet. Selger forbeholder seg også retten til å foreta endringer ved prosjektet knyttet til en eventuell deling/sammenslåing av usolgte seksjoner. Disse endringene kan medføre mindre endringer av fasaden og plassering av balkonger. Kjøper må akseptere og medvirke til reseksjonering av seksjoner som ikke er ferdigstilt og/eller ikke solgt.

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

Kjøper er innforstått med at området er under utvikling og aksepterer de ulemper som naturlig følger med under gjennomføring av byggeprosjektet, også etter at innflytting har funnet sted. Byggearbeider, som blant annet bringer med seg støy, støv og redusert fremkommelighet, må påregnes i byggeperioden for den trinnvise utbyggingen. Som en del av den videre utviklingen av området planlegger Selger på et senere tidspunkt å gjennomføre utbygging av delfelt «BK» som vist på reguleringsplankart.

Selger fraskriver seg ansvar for eventuell forekomst av skjeggkre eller perlekre i boligen etter innflytting, ref. vedlegg til kontrakt om kjøp av ny bolig utarbeidet av Boligprodusentenes Forening.

Boligen inngår i et større prosjekt, og selger forbeholder seg retten til å endre hustyper og plassering av bygninger på de øvrige eiendommene/byggene i prosjektet.

Prosjektet er på et tidlig stadum, og Kjøper må akseptere et lite avvik i arealer for boligen.

Offentlige avgifter skal følge overtagelsesdato. Eventuelt avvikende fakturering kan kreves

tilbakebetalt/viderefakturert av både kjøper og selger.

Selger kan benytte opplysninger om salget, herunder personopplysning, til statistikkformål internt i OBOS konsernet.

Eventuelle reklamasjoner må sendes inn på "Min side" som opprettes i forbindelse med kontraktsinngåelse. Legg gjerne ved bilder eller annen dokumentasjon.

Selger forbeholder seg retten til å benytte illustrasjoner og bilder av boligen i forbindelse med sin markedsføring. Det vil ikke bli referert til verken kundenavn eller adresse.

Kjøper aksepterer at avtaler, opplysninger og meldinger fra Selger gis ved bruk av elektronisk kommunikasjon.

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

## 15. KONTRAKTSDOKUMENTER/BILAG

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

- o Prislister datert xx.xx.xx
- o Eiendommen fra A-Å (i salgsprospekt) datert 13.10.25
- o Leveransebeskrivelse (i salgsprospekt)
- o Etasjetegninger (i salgsprospekt)
- o Plantegning
- o Situasjonsplan (i salgsprospekt)
- o Utkast sameievedtekter
- o Utkast budsjett
- o Salgsprospekt oppdatert oktober 2025
- o Standard kjøpekontrakt for prosjektet
- o Reguleringsplan m/bestemmelser
- o Matrikkelkart
- o Grunnboksutskrift og kopi av tinglyste bestemmelser
- o Infoskriv om skjeggkre av Boligprodusentenes Forening
- o For bustadoppføringslova, se lovtekst på lovdata.no

Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre skal dokumentene gjelde i ovennevnte rekkefølge.

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

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

---

Sted, dato

---

Sted, dato

Som selger:

Som kjøper:

---

Obos Block Watne AS



# Askøy kommune

Adresse: Klampavikvegen 1, 5300 KLEPPESTØ

Telefon: 56158000

Utskriftsdato: 12.03.2025

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Askøy kommune

Kommunenr.	4627	Gårdsnr.	6	Bruksnr.	1201	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	---	----------	------	----------	--	-------------	--

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	9001 ( <a href="https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=4627&amp;planidentifikasjon=9001">https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=4627&amp;planidentifikasjon=9001</a> )						
<b>Navn</b>	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2012- 2023						
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel						
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan						
<b>Ikrafttredelse</b>	13.12.2012						
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/12452/Bestemmelser%20Kommuneplanens%20arealdel%202012-2023%2C%20revidert%2018.02.16.pdf">https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/12452/Bestemmelser%20Kommuneplanens%20arealdel%202012-2023%2C%20revidert%2018.02.16.pdf</a>						
<b>Delarealer</b>	<table><tr><td><b>Delareal</b></td><td>63 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td><b>Arealbruk</b></td><td>Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende</td></tr><tr><td><b>Områdenavn</b></td><td>_</td></tr></table>	<b>Delareal</b>	63 m <sup>2</sup>	<b>Arealbruk</b>	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende	<b>Områdenavn</b>	_
<b>Delareal</b>	63 m <sup>2</sup>						
<b>Arealbruk</b>	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende						
<b>Områdenavn</b>	_						
	<table><tr><td><b>Delareal</b></td><td>637 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td><b>KPHensynsonenavn</b></td><td>H220_2</td></tr><tr><td><b>KPStøy</b></td><td>Gul sone iht. T-1442</td></tr></table>	<b>Delareal</b>	637 m <sup>2</sup>	<b>KPHensynsonenavn</b>	H220_2	<b>KPStøy</b>	Gul sone iht. T-1442
<b>Delareal</b>	637 m <sup>2</sup>						
<b>KPHensynsonenavn</b>	H220_2						
<b>KPStøy</b>	Gul sone iht. T-1442						
	<table><tr><td><b>Delareal</b></td><td>67 100 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td><b>Arealbruk</b></td><td>Boligbebyggelse,Framtidig</td></tr><tr><td><b>Områdenavn</b></td><td>B 22</td></tr></table>	<b>Delareal</b>	67 100 m <sup>2</sup>	<b>Arealbruk</b>	Boligbebyggelse,Framtidig	<b>Områdenavn</b>	B 22
<b>Delareal</b>	67 100 m <sup>2</sup>						
<b>Arealbruk</b>	Boligbebyggelse,Framtidig						
<b>Områdenavn</b>	B 22						

# Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	9002 ( <a href="https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=4627&amp;planidentifikasjon=9002">https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=4627&amp;planidentifikasjon=9002</a> )
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2024-2036
<b>Status</b>	Planforslag
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	211 ( <a href="https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=4627&amp;planidentifikasjon=211">https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=4627&amp;planidentifikasjon=211</a> )
<b>Navn</b>	Reg. plan Skarpenesfjellet
<b>Plantype</b>	Detaljregulering
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	12.03.2015
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/15859/Plan%20211%20-%20Reguleringsbestemmelser%20sist%20revidert%2020.06.22.pdf">https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/15859/Plan%20211%20-%20Reguleringsbestemmelser%20sist%20revidert%2020.06.22.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 116 m <sup>2</sup> <b>RPHensynsonenavn</b> H140 <b>RPSikring</b> Frisikt
	<b>Delareal</b> 144 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Annen veggrunn - tekniske anlegg <b>Feltnavn</b> f_AVT15
	<b>Delareal</b> 1 375 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Boligbebyggelse-blokkbebyggelse <b>Feltnavn</b> BB4
	<b>Delareal</b> 2 591 m <sup>2</sup> <b>Bestemmelsesområde</b> vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg
	<b>Delareal</b> 591 m <sup>2</sup> <b>Bestemmelsesområde</b> utforming
	<b>Delareal</b> 2 526 m <sup>2</sup> <b>Bestemmelsesområde</b> Midlertidig bygge- og anleggsområde
	<b>Delareal</b> 602 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Fortau <b>Feltnavn</b> f_FO10
	<b>Delareal</b> 44 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Annen veggrunn - tekniske anlegg <b>Feltnavn</b> f_AVT24
	<b>Delareal</b> 47 042 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Friområde <b>Feltnavn</b> FRI2
	<b>Delareal</b> 89 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Naturområde - grønnstruktur <b>Feltnavn</b> GN3

<b>Delareal</b>	47 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Uteoppholdsareal
<b>Feltnavn</b>	f_UTE
<b>Delareal</b>	158 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Annen veggrunn - grøntareal
<b>Feltnavn</b>	f_AVG2
<b>Delareal</b>	250 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Annen veggrunn - tekniske anlegg
<b>Feltnavn</b>	f_AVT20
<b>Delareal</b>	47 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
<b>Feltnavn</b>	BF3
<b>Delareal</b>	9 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Annen veggrunn - tekniske anlegg
<b>Feltnavn</b>	f_AVT25
<b>Delareal</b>	96 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Annen veggrunn - tekniske anlegg
<b>Feltnavn</b>	f_AVT26
<b>Delareal</b>	547 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
<b>Feltnavn</b>	BB3
<b>Delareal</b>	90 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Annen veggrunn - tekniske anlegg
<b>Feltnavn</b>	f_AVT22
<b>Delareal</b>	62 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
<b>Feltnavn</b>	BF1
<b>Delareal</b>	11 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Annen veggrunn - tekniske anlegg
<b>Feltnavn</b>	f_AVT17
<b>Delareal</b>	25 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Annen veggrunn - tekniske anlegg
<b>Feltnavn</b>	f_AVT23
<b>Delareal</b>	44 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Veg
<b>Feltnavn</b>	f_V4
<b>Delareal</b>	266 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Lekeplass
<b>Feltnavn</b>	f_LEK1
<b>Delareal</b>	128 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Øvrige kommunaltekniske anlegg
<b>Feltnavn</b>	f_ØK1
<b>Delareal</b>	21 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Annen veggrunn - tekniske anlegg
<b>Feltnavn</b>	f_AVT16
<b>Delareal</b>	754 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Lekeplass
<b>Feltnavn</b>	f_LEK2



<b>Delareal</b>	2 104 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Kjøreveg
<b>Feltnavn</b>	f_KV4
<b>Delareal</b>	1 561 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
<b>Feltnavn</b>	BB2
<b>Delareal</b>	121 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Øvrige kommunaltekniske anlegg
<b>Feltnavn</b>	o_ØK2
<b>Delareal</b>	353 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Lekeplass
<b>Feltnavn</b>	f_LEK3
<b>Delareal</b>	361 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Veg
<b>Feltnavn</b>	f_V5
<b>Delareal</b>	267 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Lekeplass
<b>Feltnavn</b>	f_LEK4
<b>Delareal</b>	98 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Øvrige kommunaltekniske anlegg
<b>Feltnavn</b>	f_ØK3
<b>Delareal</b>	551 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Lekeplass
<b>Feltnavn</b>	f_LEK8
<b>Delareal</b>	635 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Annen veggrunn - tekniske anlegg
<b>Feltnavn</b>	f_AVT18
<b>Delareal</b>	2 031 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
<b>Feltnavn</b>	BB1
<b>Delareal</b>	120 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Annen veggrunn - tekniske anlegg
<b>Feltnavn</b>	f_AVT21
<b>Delareal</b>	2 623 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
<b>Feltnavn</b>	BK
<b>Delareal</b>	4 707 m <sup>2</sup>
<b>RPHensynsonenavn</b>	H570
<b>Sone med angitte særlige hensyn</b>	Bevaring kulturmiljø
<b>Delareal</b>	1 699 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Lekeplass
<b>Feltnavn</b>	f_LEK7
<b>Delareal</b>	190 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
<b>Feltnavn</b>	BF2
<b>Delareal</b>	1 221 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b>	Gangveg/gangareal/gågate
<b>Feltnavn</b>	f_GG

**Delareal** 21 m<sup>2</sup>  
**Formål** Fortau  
**Feltnavn** f\_FO9

**Delareal** 204 m<sup>2</sup>  
**Formål** Lekeplass  
**Feltnavn** f\_LEK5

**Delareal** 606 m<sup>2</sup>  
**Formål** Lekeplass  
**Feltnavn** f\_LEK6

**Delareal** 122 m<sup>2</sup>  
**Formål** Annen veggrunn - grøntareal  
**Feltnavn** f\_AVG1

**Delareal** 435 m<sup>2</sup>  
**Formål** Annen veggrunn - tekniske anlegg  
**Feltnavn** f\_AVT19

**Id** 14 (<https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=4627&planidentifikasjon=14>)

**Navn** Plan 14-00 - Bakarvågen, Søre Erdal

**Plantype** Eldre reguleringsplan

**Status** Endelig vedtatt arealplan

**Ikrafttredelse** 03.01.1968

**Bestemmelser** - <https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/12104/Plan%2014%20-%20Bestemmelser.pdf>

**Delarealer**  
**Delareal** 3 m<sup>2</sup>  
**Formål** Industri

**Delareal** 2 m<sup>2</sup>  
**Formål** Boliger

**Delareal** 1 m<sup>2</sup>  
**Formål** Kjørevei

## Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

**Id** 211 (<https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=4627&planidentifikasjon=211>)

**Navn** Reg. plan Skarpenesfjellet

**Plantype** Detaljregulering

**Status** Endelig vedtatt arealplan

**Ikrafttredelse** 12.03.2015

**Bestemmelser** - <https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/15859/Plan%20211%20-%20Reguleringsbestemmelser%20sist%20revidert%2020.06.22.pdf>

**Delarealer**  
**Delareal** 5 093 m<sup>2</sup>  
**Formål** Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse  
**Feltnavn** BGF1

**Delareal** 1 312 m<sup>2</sup>  
**Formål** Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse  
**Feltnavn** BGF2

# Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (50 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 50 meter fra eiendommen.

## PLANBESTEMMELSER FOR PLAN 211 – SKARPENESFJELLET, FLORVÅG.

Jf. pbl. 85 § 26-1 og pbl. 08 § 12-7

---

Nasjonal arealplan-ID:	4627_211
Datert:	23.03.10
Revidert:	23.01.14, 20.06.22 (DS 1072/22, Arkivsaksnr. 22/10454)
Kommunestyrets vedtak:	12.03.15

### § 1

#### FELLESBESTEMMELSER

##### 1.1 Plankrav

- 1.1.1 Før det kan fradeles nye tomter eller oppføres ny bebyggelse innenfor felt FS1, skal det foreligge godkjent plan for feltet.
- 1.1.2 Ved utarbeidelse av søknad om tiltak skal det for hvert av feltene BB1 - BB4, BK, BF1 og BF2 utarbeides detaljert situasjonsplan i M=1:500 som skal godkjennes av kommunen som del av byggemeldingen. Planen skal vise opparbeidelse av utomhusarealer med høgdeangivelser, murer, skjæringer og fyllinger, samt gangatkomst til omkringliggende friluftsområder.

##### 1.2 Terrengbehandling

- 1.2.1 Eksisterende terreng og bestående vegetasjon i byggeområder skal søkes beholdt i størst mulig utstrekning.
- 1.2.2 Ubebygde områder skal gis en estetisk tiltalende form og behandling.
- 1.2.3 Forstøtningsmurer skal fortrinnsvis anlegges med overflate i naturstein.
- 1.2.4 Fyllinger i forbindelse med veganlegg skal terrengbehandles, isås og beplantes for å dempe ned landskapsvirkningen. Tilsvarende skal forstøtningsmurer neddempes med beplantning.

### § 2

#### REKKEFØLGEKRAV

##### 2.1 Utbyggingsrekkefølge

- 2.1.1 Tiltak som må være gjennomført før det kan igangsettes utbygging:
  - Det skal dokumenteres tilstrekkelig kapasitet i barnehage og skole.
  - Gang- og sykkelveg til nærmeste skole skal være etablert.
  - Renovasjonsløsning og renovasjonsteknisk plan skal sendes til BIR for uttale og godkjennes av kommunen.
- 2.1.2 Tiltak som må igangsettes senest samtidig med oppstart av arbeidet med tunnelen fram til utbyggingsområdet:
  - Fylkesvegen fra krysset med rv.563 og forbi tunnelmunningen må opprustes i henhold til reguleringsplanen med utvidelse av fylkesvegen og bygging av fortau.
  - Midlertidig avkjørsel til gbnr 6/161 og 622 fra kommunal veg mot Bakervågen.
- 2.1.3 Tiltak som må være utført før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:
  - For boliger innenfor BB1 - BB4 må felles atkomstveg f\_V3 og veg o\_V2 være ferdigstilt.
  - For boliger i felt BK skal lekeplass f\_LEK1, samt f\_ØK være ferdigstilt.
  - For boliger i felt BB1 skal lekeplass f\_LEK3 samt f\_ØK3 være ferdigstilt.
  - For boliger i felt BB2 skal lekeplass f\_LEK4 være ferdigstilt.
  - For boliger i felt BB3 skal lekeplass f\_LEK5 være ferdigstilt.
  - For boliger i felt BB4 skal lekeplass f\_LEK6, f\_LEK7, f\_LEK8 og f\_LEK2, samt gruset sti mellom BB4 og f\_LEK2, være ferdigstilt. Sti skal anlegges med trapper i stein/tre der terrenget krever dette.

## § 3 BYGGEOMRÅDER

(pbl 85 § 25, 1.ledd nr. 1)

### 3.1 Frittliggende småhusbebyggelse

- 3.1.1 I felt FS1 kan det oppføres eneboliger eller tomannsboliger med tilhørende anlegg.
- 3.1.2 Tillatt bebygd areal skal ikke overstige  $BYA=30\%$ .
- 3.1.3 Det skal på egen eiendom anlegges 2 biloppstillingsplasser pr. boligenhet.
- 3.1.4 Mønehøyden skal ikke overstige 9,0 m. Takvinkel skal ikke overstige  $45^\circ$ .

## § 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

(pbl. 08 § 12-5 nr.1)

### 4.1 Boligbebyggelse - Frittliggende småhusbebyggelse (BF)

- 4.1.1 I feltene BF1, BF2 og BF3 kan det oppføres eneboliger eller tomannsboliger med tilhørende anlegg.
- 4.1.2 Tillatt bebygd areal skal ikke overstige  $BYA=30\%$ .
- 4.1.3 Det skal på egen eiendom anlegges 2 biloppstillingsplasser pr. boligenhet.
- 4.1.4 Mønehøyden skal ikke overstige 9,0 m. Takvinkel skal ikke overstige  $45^\circ$ .  
Maksimal byggehøyde skal ikke overstige kote 38,0 i felt BF2, hvor det også skal legges særlig vekt på å oppnå en løsning som er estetisk godt tilpasset terrenget og bebyggelsen i felt BK.

### 4.2 Boligbebyggelse - Konsentrert småhusbebyggelse (BK)

- 4.2.1 Boligbebyggelsen i felt BK skal oppføres slik planen viser med maks fire boenheter i hvert bygg.
- 4.2.2 Felt BK kan utbygges med inntil 1800m<sup>2</sup> BRA. Areal til parkeringskjellere, samt areal under balkonger, svalganger og atkomsttrapper skal ikke medregnes ved beregning av tillatt bruksareal.
- 4.2.3 Heis- og trappelus tillates å overskride høgdebegrensningene påført plankartet.
- 4.2.4 Balkonger og heis-/trapperom tillates å overskrides regulerte byggegrenser.
- 4.2.5 Prinsippene bak universell utforming skal tilstrebes oppnådd ved utforming av bebyggelse og utearealer.
- 4.2.6 Det tillates et avvik på +/- 0,5 m på regulerte planeringshøyder (PH). Mindre endringer og tilpassinger mot tilgrensende arealer er tillatt.

### 4.3 Blokkbebyggelse – blokkbebyggelse (BB)

- 4.3.1 Boligbebyggelsen i feltene BB1- BB4 skal oppføres slik planen viser.
- 4.3.2 Felt BB1 kan utbygges med inntil 3850m<sup>2</sup> BRA.  
Felt BB2 kan utbygges med inntil 1600m<sup>2</sup> BRA.  
Felt BB3 kan utbygges med inntil 850m<sup>2</sup> BRA.  
Felt BB4 kan utbygges med inntil 2000m<sup>2</sup> BRA.  
Areal til parkeringskjellere, samt areal under balkonger, svalganger og atkomsttrapper skal ikke medregnes ved beregning av tillatt bruksareal.
- 4.3.3 Heis- og trappelus tillates å overskride disse høgdebegrensningene påført plankartet.
- 4.3.4 Balkonger og heis-/trapperom tillates å overskrides regulerte byggegrenser.
- 4.3.5 Prinsippene bak universell utforming skal tilstrebes oppnådd ved utforming av bebyggelse og utearealer i feltene BB1-BB4.
- 4.3.6 Det tillates et avvik på +/- 0,5 m på regulerte planeringshøyder (PH). Mindre endringer og tilpassinger mot tilgrensende arealer er tillatt.
- 4.3.7 I bestemmelsesområde #10 - #12 i BB2 tillates det etablert leiligheter på nivå med garasjeanlegget BGF1. Regulerte byggegrenser og planeringshøyder for BB2 gjelder ikke for disse bestemmelsesområdene.

### 4.4 Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse (BGF)

- 4.4.1 Det tillates et avvik på +/- 0,5 m på regulerte planeringshøyder (PH). Mindre endringer og tilpassinger mot tilgrensende arealer er tillatt.
- 4.4.2 Parkeringsdekningen skal være på 1,5 pr. boenhet. Minimum 5% av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for funksjonshemmede.

#### **4.5 Industri (IND)**

- 4.5.1 De avsatte områdene til industri IND1 og IND2 skal ses i sammenheng med regulert industriområde nordfor.
- 4.5.2 Det tillates etablert midlertidig avkjørsel og parkering utenfor byggegrensen i IND2 frem til ny adkomst er etablert fra nord, i tråd med § 5.2.2.

#### **4.6 Øvrige kommunalteknisk anlegg (ØK)**

- 4.6.1 f\_ØK1 er avsatt til renovasjon og trafo. Renovasjonsløsningen er felles for boligene i BK.
- 4.6.2 f\_ØK2 er avsatt til pumpehus.
- 4.6.3 f\_ØK3 er avsatt til renovasjon. Renovasjonsløsningen er felles for boligene i BB1 – BB4.

#### **4.7 Uteoppholdsareal (UTE)**

- 4.7.1 f\_UTE skal opparbeides med en parkmessig utforming, benker og stedegne planter.

#### **4.8 Lekeplass (LEK)**

- 4.8.1 Det tillates et avvik på +/- 0,5 m på lekeplassenes regulerte planeringshøyder (PH) for f\_LEK1 og 3-6. Mindre endringer og tilpassinger mot tilgrensende arealer er tillatt.
- 4.8.2 Felles lekeområder skal opparbeides i samsvar med planer godkjent av kommunen. Sandkasse med bord/benker plasseres på lekeområdenes mest solrike del.
- 4.8.3 Lekeplassene f\_LEK1, f\_LEK3, f\_LEK4, f\_LEK5 og f\_LEK6 skal ha miljøvennlig underlag samt benk og bord. Samlet skal lekeplassene ha lekeapparater for ulike alderstrinn. Lekeapparatene skal være av miljøvennlig materialer. Lekeplassene skal spesielt tilrettelegges inntil/ved bygningskroppene for å sikre at dette arealet ikke oppfattes privat.
- 4.8.4 Felles lekeområder f\_LEK1 – f\_LEK8 er felles for feltene BB1-4 og BK.
- 4.8.5 I område f\_LEK8 kan kommunen godkjenne at det blir anlagt bane for ballspill.
- 4.8.6 Naturlekeplassene f\_LEK2 og f\_LEK7 skal utstyres med rasteplasser med bord/benker og sandkasse.
- 4.8.7 Prinsippene bak universell utforming skal tilstrebes oppnådd ved utforming av felles lekeområder f\_LEK1, f\_LEK3, f\_LEK4, f\_LEK5 og f\_LEK6.

## **§ 5**

### **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

(pbl. 08 § 12-5 nr.2 og pbl. 85 § 25, 1.ledd nr. 3)

#### **5.1 Veg (V)**

- 5.1.1 f\_V1 er felles for bebyggelsen som benytter denne som atkomstvei.
- 5.1.2 f\_V3 er felles for felt FS1 og BF1 (og BF4-6 som er knyttet til FS1)
- 5.1.3 f\_V4 er felles for BK.
- 5.1.4 f\_V5 er felles for boliger BF1 og BF2.

#### **5.2 Kjøreveg (KV)**

- 5.2.1 Det kan anlegges fartsreducerende tiltak i vegger.
- 5.2.2 Midlertidig avkjørsel til gbnr 6/161 og 622, fra kommunal vei mot Bakervågen, skal stenges når ny adkomst til eiendommene er etablert fra nord via tilgrensende industriområdet.
- 5.2.3 f\_KV4 er felles for BF1, BF2, BK, BB1-BB4 og BF3.

#### **5.3 Fortau (FO)**

- 5.3.1 f\_FO9 og 10 er felles for BF1, BF2, BK, BB1-BB4 og BF3.

#### **5.4 Gangvei/gangareal/gågate (GG)**

- 5.4.1 Gangveg f\_GG er felles for boligene i feltene BB1 – BB4 og BF3. Gangvegen tillates benyttes som kjøreatkomst til BF3 for én boligenhet, samt for nyttetransport til boligene i BB1-BB4, f.eks. flytting og syketransport.

#### **5.5 Annen veggrunn – teknisk anlegg (AVT)**

- 5.5.1 Det skal etableres grøfter for overvann og sikring av steinsprang på vestsiden av vegen, samt sikring med mur og eventuell annen barriere på østsiden av vegen. I formålet kan det etableres grøfter, tekniske

installasjoner, mindre tekniske bygninger samt skjæringer og støttmurer m.m. Innenfor o\_AVT7 -10 skal det også etableres tunnelportaler med tilhørende støttmurer.

## **5.6 Annen veggrunn – grøntareal (AVG)**

5.6.1 Arealet skal benyttes til fyllinger og skal tilplantes med stedege planter.

## **§ 6**

### **GRØNNSTRUKTUR**

(pbl. 08 § 12-5 nr. 3)

#### **6.1 Friområde (FRI)**

6.1.1 Friområder kan nyttes til turliv og lek. Nødvendige byggverk og anlegg for dette, som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde, kan tillates av kommunen. Dette gjelder også mindre bygg for tekniske installasjoner som trafokiosker, pumpehus, rør, ledninger o.l.

6.1.2 Det kan etableres sti fra felt BB4, via f\_LEK7 og f\_LEK2, og frem til snuhammer for fellesveg f\_V3, sør i planområdet.

6.1.3 Det må ikke foretas arbeider som skader forsvarsanleggene fra 2. verdenskrig. Eventuell sikring må gjøres i dialog med Vestland fylkeskommune.

6.1.4 Nødvendige fjellskjæringer for etablering av tilgrensende boligområder tillates å berøre friområder.

#### **6.2 Naturområde (GN)**

Eksisterende trær/skog i disse områdene skal tas vare på som skjerming for innsyn fra sjøsiden mot tunnelåpningen. Supplerende tilplantning av busker/trær foretas ved behov der det er tilstrekkelig jorddybde.

## **§ 7**

### **BRUK AV VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE**

(pbl 08. § 12-5 nr 6)

#### **7.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag (FLV)**

7.1.1 Kommunen kan tillate bygging av molo og anlegg for bading i friluftsområde. Tiltak som faller innunder bestemmelsene i Havne- og farvannsloven skal også godkjennes av Bergen og Omland havnevesen.

## **§ 8**

### **HENSYNSSONER**

(pbl. 08 § 12-6)

#### **8.1 Frisiktsone (H140)**

I frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers plan.

#### **8.2 Andre sikringssoner (H190)**

8.2.1 Fortau i tunnel skal være fysisk atskilt fra kjørebanelen.

8.2.2 Etablering av tunnel skal skje i henhold til detalj-/sikringsplan som er godkjent av kommunen. Tunnel skal i hver ende avsluttes med beplantet portal.

8.2.3 Før sprengningsarbeider for tunnel tillates igangsatt skal fundamentering og grunnmurer for eksisterende utsatt bebyggelse grundig registreres og dokumenteres.

8.2.4 I sikringssonen kan det utføres normal virksomhet i samsvar med reguleringsformålet. Alle tiltak som kan påvirke tunnelen skal godkjennes av kommunen.

#### **8.3 Høyspenningsanlegg (H370)**

Det tillates ikke oppført bygninger innenfor fareområde.

#### **8.4 Hensynssone kulturminne (H570)**

Hensynssonen omfatter et krigsminne fra 2. verdenskrig. Krigsminnelokaliteten er restene etter et middels tungt luftvern batteri reist av tyskerne. Det tillates ikke tiltak som kan skade kulturminnet. Ved tiltak i hensynssonen skal disse godkjennes av Vestland fylkeskommune ved Fylkeskonservator.

## **§ 9 BESTEMMELSESOMRÅDER**

### **9.1 Utforming**

#### **9.1.1 Bestemmelsesområde #10, #11 og #12**

Innenfor bestemmelsesområdet #10, #11 og # 12 kan det etableres boliger i tråd med § 4.3.7.

### **9.2 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg**

#### **9.2.1 Bestemmelsesområde #7 og #9**

Innenfor bestemmelsesområdet #7 og #9 skal terrenget tilpasses slik at den nye bebyggelsen møter terrenget på en hensiktsmessig og god måte samt sikre gode løsninger for overvannet. Det tillates ikke at areal innenfor bestemmelsesområdet opparbeides til private uteoppholdsarealer og det skal tas hensyn til dette ved revegetering og utforming. Areal skal opparbeides med stedegen vegetasjon.

#### **9.2.2 Bestemmelsesområde #8**

Innenfor bestemmelsesområdet #8 skal det utføres nødvendige sikringstiltak i fjellskjæringene, terrengetilpassing og overvannshåndtering mellom fjellskjæring og bebyggelse.

### **9.3 Midlertidig bygge og anleggsområde**

#### **9.3.1 Bestemmelsesområde #1 - #6**

Innenfor midlertidig bygge- og anleggsområde kan nødvendige inngrep og anleggsarbeid gjennomføres for bygging av veger/fortau. Områdene skal tilbakeføres til sitt opprinnelige arealformål og settes i stand slik de var før inngrepet eller i samsvar med avtale med grunneier.





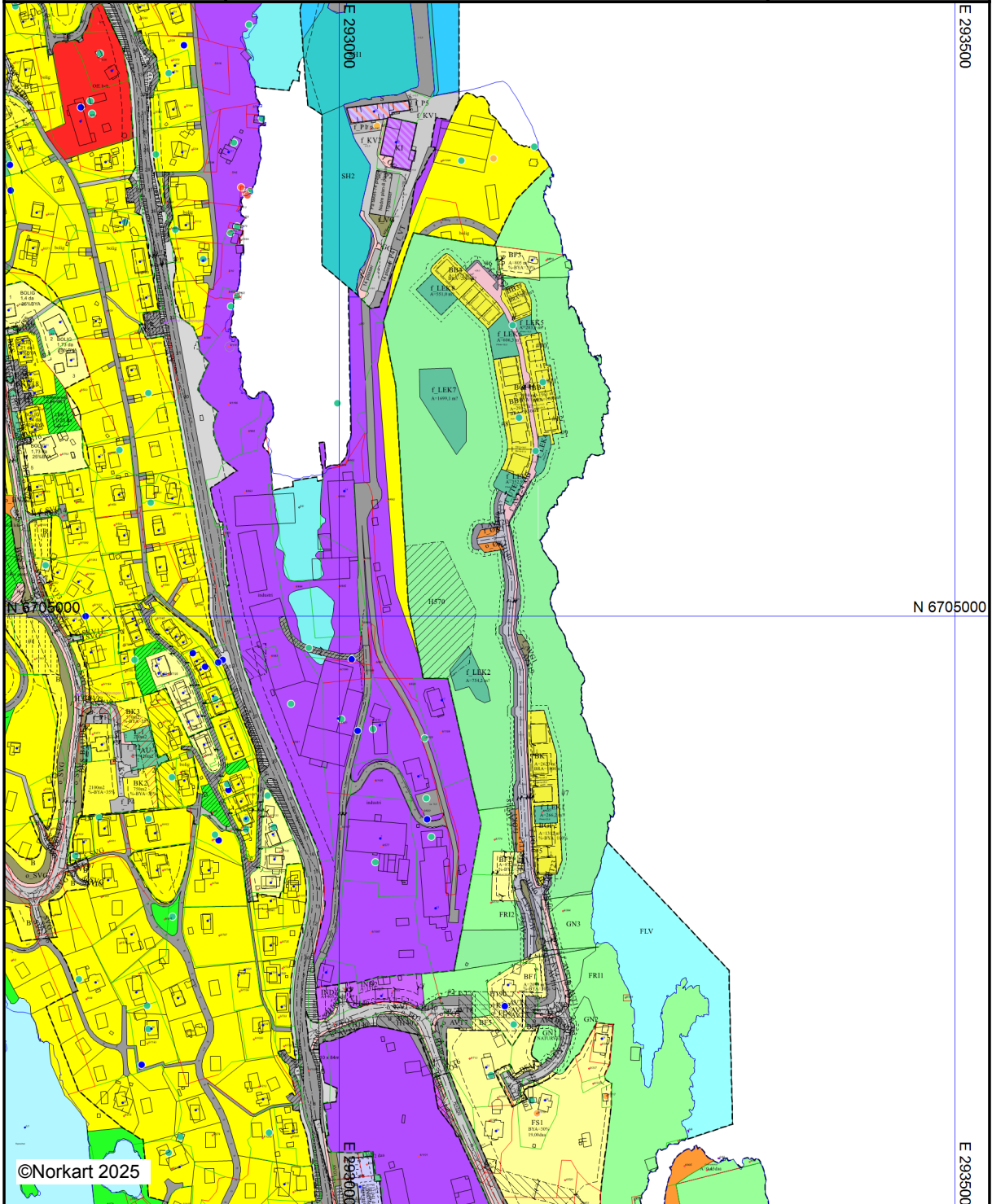
Askøy kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 6/1201  
Adresse:  
Dato: 12.03.2025  
Målestokk: 1:5000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale planbaser og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller eiendommen ikke er oppmålt. For å se originaler, se linker under planopplysninger. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

<b>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)</b>			
	Område for boliger med tilhørende anlegg		Fortau
	Frittliggende småhusbebyggelse		Fortau
	Konsentrert småhusbebyggelse		Fortau
	Garstjer i boligområder		Gang/sykkelveg
	Område for industri/lager		Gangveg/gangareal/gågate
	Område for offentlige bygninger (stat,fylkes)		Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Offentlig barnehage		Annen veggrunn - tekniske anlegg
<b>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25)</b>			Annen veggrunn - grøntareal
	Kjøreveg		Kai
	Gate med fortau		Kollektivholdeplass
	Annen veggrunn		Parkering
	Gang-/sykkelveg		Parkeringsplasser med bestemmelser
	Gangveg		Kombinerte formål for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
	Parkeringsplass	<b>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 12)</b>	
	Trafikkområde i sjø og vassdrag		Grønnstruktur
	Skipsled		Naturområde
<b>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)</b>			Friområde
	Friområder	<b>Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluftsliv (PBL2008 § 12)</b>	
	Anlegg for lek		LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
	Anlegg for idrett og sport	<b>Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 § 12)</b>	
	Friområde i sjø og vassdrag		Ferdsel
	Småbåthavn		Småbåthavn
<b>Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)</b>			Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo)	<b>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)</b>	
<b>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 2)</b>			Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspenning)
	Frisiktsone ved veg		Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspenning)
<b>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 2)</b>			Faresone - Annen fare
	Felles avkjørsel		Sikringsone - Frisikt
	Felles gangareal		Sikringsone - Andre sikringssoner
	Felles parkeringsplass		Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Felles lekeareal for barn	<b>Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL2008 § 12)</b>	
	Felles grøntanlegg		Bestemmelseområde- Midlertidig bygg- og anlegg
	Annet fellesareal for flere eiendommer		Bestemmelseområde
<b>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 2)</b>		<b>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt (PBL2008 § 12)</b>	
	Grense for restriksjonsområde		Sikringsonegrense
<b>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 § 12)</b>			Angitthensyngrense
	Boligbebyggelse		Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse		Bestemmelsegrense midlertidig bygg- og anlegg
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse		Regulerthøyde
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse	<b>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008</b>	
	Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse		Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Forretninger		Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Industri		Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Lager		Planens begrensning
	Energianlegg		Planens begrensning
	Vann- og avløpsanlegg		Planens begrensning
	Avløpsanlegg		Faresonegrense
	Renovasjonsanlegg		Faresonegrense
	Øvrige kommunaltekniske anlegg		Formålsgrense
	Uteoppholdsareal		Formålsgrense
	Lekeplass		Formålsgrense
	Annet uteoppholdsareal		Regulert tomtegrense
	Forretning/kontor/tjenesteyting		Eiendomsgrense som skal oppheves
	Kontor/industri		Byggegrense
<b>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 § 12)</b>			Byggegrense
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		Planlagt bebyggelse
	Veg		Bebyggelse som inngår i planen
	Kjøreveg		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Kjøreveg		Regulert senterlinje
	Kjøreveg		Regulert senterlinje
			Frisiktslinje
			Regulert kantkjørebane



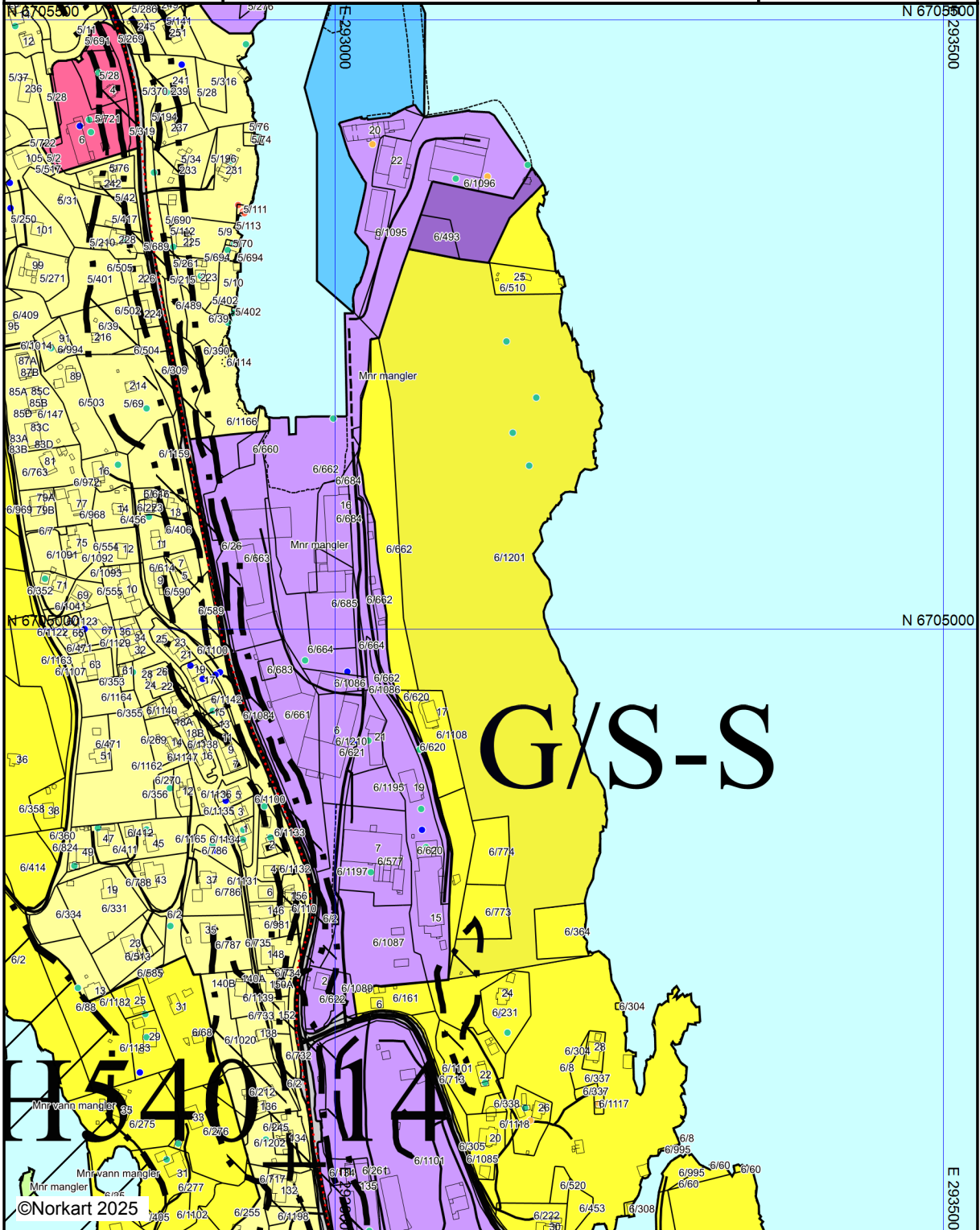
Askøy kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 6/1201  
Adresse:  
Dato: 12.03.2025  
Målestokk: 1:5000



UTM-32



©Norkart 2025











Kartet er produsert fra kommunens digitale versjon av Kommuneplanens arealdel. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard, og viser planen slik den er vedtatt. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring








### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
-  Gjennomføringgrense
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Tjenesteyting - fremtidig
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Næringsbebyggelse - fremtidig
-  Veg - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Småbåthavn - nåværende
-  Småbåthavn - fremtidig
-  Friluftsområde - nåværende
-  Strandlinje sjø

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Adkomstveg bro - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - fremtidig
-  Småbåttled - nåværende
-  Kommune(del)plan - påskrift

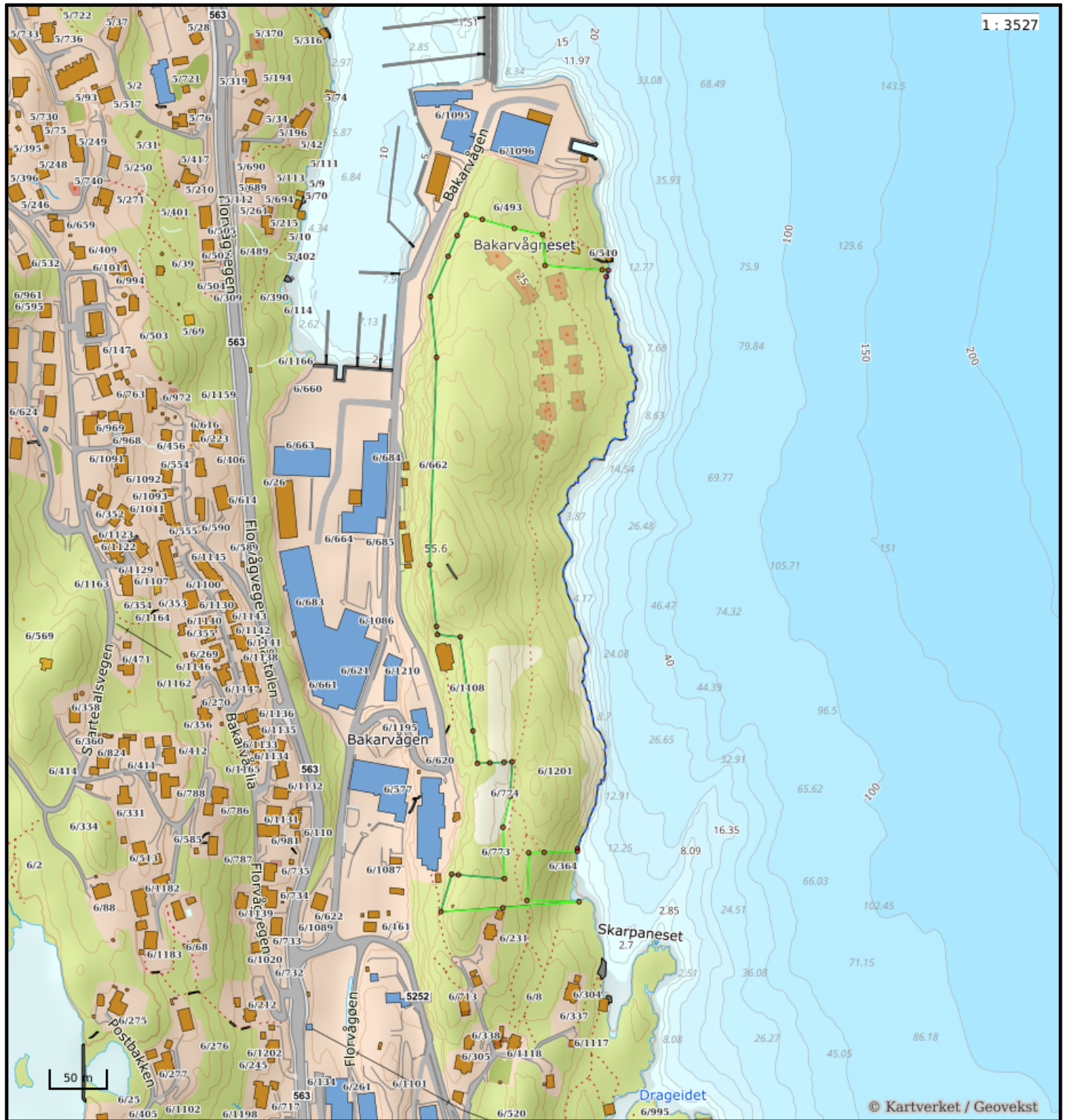
### *Bygninger*

-  Taksprang Bunn
-  Bygning
-  Takkant
-  Bygningsdelelinje
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Låvebru
-  Bygningsbru



## Matrikkelkart Oversiktskart

Kommune Askøy KNR 4627 - GNR 6 / BNR 1201 / FNR 0 / SNR 0



### Nøyaktighet (standardavvik)

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

### Hjelpelinjer

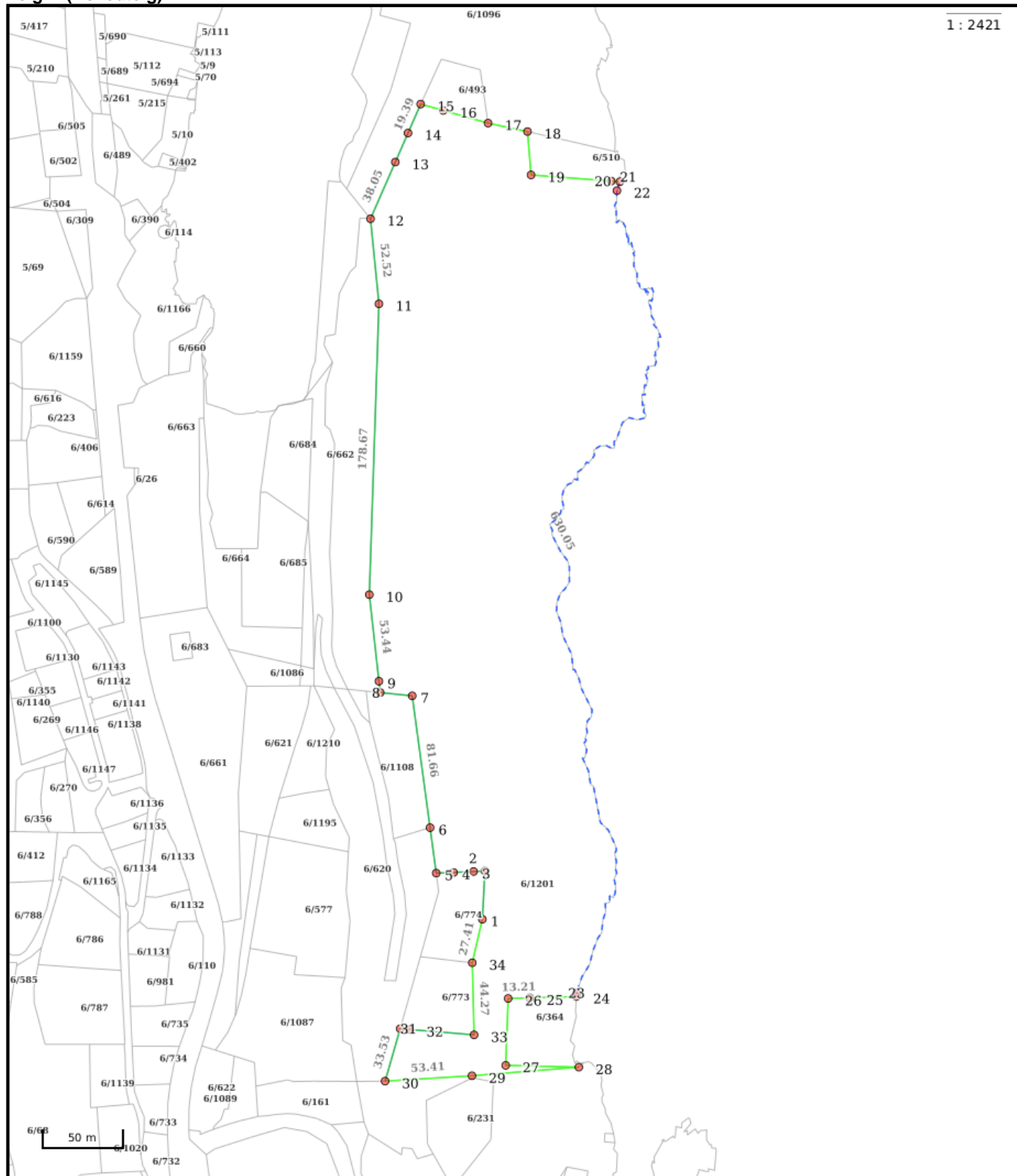
- Vannkant
- Veikant
- ⋯ Fiktiv / Teigdeler
- ⋯ Punktfeste

### Symboler

- Bygningspunkt
  - ▲ Sefrak kulturminne
- se [ambita.com/sefrak](https://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

### Teig 1 (Hovedteig)

1 : 2421



#### Nøyaktighet (standardavvik)

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

#### Hjelpelinjer

- - - Vannkant
- - - Veikant
- - - Fiktiv / Teigdeler
- - - Punktfeste

#### Symboler

- Bygningspunkt
  - ▲ Sefrak kulturminne
- se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Areal og koordinater****Areal:** 67 183,50m<sup>2</sup>**Arealmerknad:** Hjelpelinje vannkant**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 704 816,73	293 143,49	29,66m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 704 846,37	293 142,41	7,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 704 845,44	293 135,47	12,31m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 704 843,80	293 123,27	10,67m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 704 842,38	293 112,69	28,19m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 704 869,85	293 106,38	81,66m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 704 949,43	293 088,07	19,75m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 704 949,64	293 068,32	7,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 704 956,50	293 066,91	53,44m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 705 008,86	293 056,20	178,67m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 705 187,23	293 045,79	52,52m	Terrengmålt	10		Fjell	Nei	Kors
12	6 705 238,80	293 035,83	38,05m	Terrengmålt	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 705 274,90	293 047,86	19,43m	Terrengmålt	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 705 293,33	293 054,01	19,39m	Terrengmålt	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 705 311,73	293 060,14	14,31m	Terrengmålt	5		Fjell	Nei	Kors
16	6 705 309,12	293 074,21	28,62m	Terrengmålt	10		Fjell	Nei	Kors
17	6 705 303,89	293 102,35	24,84m	Terrengmålt	10		Fjell	Nei	Kors
18	6 705 300,91	293 127,01	26,69m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Kors
19	6 705 274,62	293 131,62	49,40m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Kors
20	6 705 275,32	293 181,02	5,27m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Kors
21	6 705 275,40	293 186,29	5,72m	Beregnet	10		Annen terrengdetalj	Ja	Umerket
22	6 705 269,83	293 185,01	630,05m	Stereoinstrument	36		Ikke spesifisert	Ja	Offentlig godkjent grensemerke
23	6 704 777,10	293 205,21	2,32m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
24	6 704 774,79	293 205,37	28,68m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Retningspunkt
25	6 704 771,37	293 176,89	13,21m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Bolt
26	6 704 769,80	293 163,77	41,15m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
27	6 704 728,71	293 165,96	44,89m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
28	6 704 731,75	293 210,75	65,78m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
29	6 704 720,51	293 145,94	53,41m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Kors
30	6 704 712,33	293 093,16	33,53m	Terrengmålt	10		Fjell	Nei	Kors
31	6 704 745,27	293 099,44	5,80m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
32	6 704 745,31	293 105,24	39,70m	Terrengmålt	10		Fjell	Nei	Kors
33	6 704 745,60	293 144,94	44,27m	Terrengmålt	10		Fjell	Nei	Kors
34	6 704 789,57	293 139,78	27,41m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(\*) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



# Kartverket

Deres referanse: 715255001  
Nettbestilling / ordrenr 3699299

Dato  
12.03.2025

## Bekreftet utskrift fra grunnboken

Vedlagt følger en bekreftet utskrift fra den elektroniske grunnboken for

Knr:	Gnr:	Bnr:	Fnr:	Snr:
4627	6	1201		

Dersom utskriften viser til manuell grunnbok for opplysninger om servitutter, det vil si opplysninger om begrensede rettigheter i fast eiendom, kan dere også bestille kopier fra den manuelle grunnboken. Send bestillingen til Statens kartverk Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing



[www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefaks: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238







Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 715255001  
Vår referanse: 3725920/26169960  
Bestilling: C3 2025-04-10 (2) 18

Dato  
10.04.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
351272	200	3.4.2023	BESTEMMELSE OM VANNLEDNING BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
4627 ASKØY	6	231	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing



## Avtale

██████████ og ██████████ (samlet betegnet som «Grunneier») er hjemmelshaver til gnr. 6, bnr. 713 i Askøy kommune.

OBOS Block Watne AS, org.nr. 968 757 954, er eier av gnr. 6, bnr. 231 og bnr. 1201 i Askøy kommune.

Eier av gnr 6, bnr 231 og 1201 (OBW) gis herved rett til å opparbeide og anlegge kjørevei og tunnelanlegg, med tilhørende fortau, annen veigrunn og frisiktsoner mv. i henhold til plankart med planid 462700211 (plan 211) datert 27.06.2022 (Veianlegget), på gnr. 6, bnr. 713, Askøy. Det vises til plankartet vedlagt denne avtalen. Veianlegget skal gjennomføres innenfor formålgrensene i reguleringsplanen. OBW kan etter Grunneiers samtykke gjøre noen stedlige tilpasninger som følge av topografi eller grunnforhold.

Grunneier gir OBW rett til å benytte vei og skravert areal slik det er vist på vedlegg 2 på gnr 6, bnr 713 som tilkomst i forbindelse med gjennomføring av Veianlegget. Denne rettigheten begrenser ikke Grunneiers faktiske og juridiske råderett over skravert areal. Grunneier kan beplante arealet, sette opp bygninger og fradele arealet.

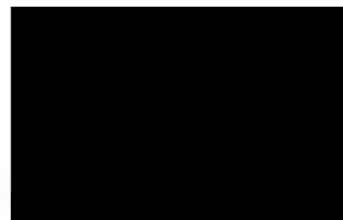
Arbeidene på Gnr 6 Bnr 713 skal skje med kontinuerlig fremdrift og hagen og utearealet på bnr 713, inkludert veiareal, skal tilbakeføres og for øvrig stilles til slik at det fremstår pent og ryddig. Bli berg eller mark ødelagt, skal dette sås til med plen. Ødelegges trær eller blomsterbed må dette replantes. Må bygg rives for tilkomst i anleggsperioden, skal disse tilbakeføres. Dette gjelder også for beplantning og bygg etablert etter signeringen av denne avtalen. Arbeidet skal utføres i samråd med Grunneier, og tilbakeføringen skal skje så snart som mulig og senest 6 måneder etter at tunneldrivingen er gjennomført. Med tunneldriving forstås i denne sammenheng at entreprenør har kommet gjennom fjellet og tunellen er åpen for anleggstrafikk. Dersom tilbakeføring ikke er gjennomført innen fristen, kan Grunneier etter forutgående varsel til OBW utføre tilbakeføringen på OBWs regning

OBW har rett og plikt til å plassere sikringsgjerdet i samsvar med grønn markering på tegninger vedlagt denne avtalen, jfr. vedlegg 2. Sikringsgjørdene skal være type flettverksgjerde og kjøresterkt der det er påkrevd. OBW dekker alle kostnader med tiltaket.

Grunneier skal varsles minst 7 dager før det utføres arbeider på bnr 713 eller det utføres arbeider som er sjenerende for Grunneier. OBW skal holde Grunneier informert om fremdriften,

OBW skal besørge at Grunneier gis tilfredsstillende vannforsyning i anleggsperioden dersom anleggsarbeidene medfører at eksisterende vannforsyning forsvinner eller påvirkes. OBW har ansvar for at Grunneier vederlagsfritt kobles på den offentlige vannledningen etter at anleggsarbeidene er utført. Grunneier har offentlig vannforsyning i dag. Gnr 6, bnr 713 gis rett til vederlagsfritt å koble på ytterligere en boenhet på vannledningen mot å dekke alle kostnadene med tilkobling og offentlige påkoblingsavgift.

Eiendommene med gnr. 6, bnr. 231, Askøy gis rett til å benytte Veianlegget regulert til offentlig vei som tilkomstvei. Eiendommen gnr 6, bnr 231 har også rett til å benytte f\_V3 og dagens veiadkomst på gnr 6 bnr 713 for en boenhet.



Eiendom gnr. 6, bnr. 713 har rett til å benytte Veianlegget regulert til offentlig vei og f\_V3 vederlagsfritt. Gnr 6, bnr 713 skal dekke en andel av vedlikeholdskostnadene for f\_V3 etter veglova § 54 eller slik det bestemmes i veilaget. Den del av Veianlegget som overtas av kommunen vil bli vedlikeholdt av det offentlige. Tilsvarende veirett gis til Gnr 6 Bnr 1118 og Gnr 6 Bnr 8, med tilsvarende plikt til å dekke andel av vedlikeholdskostnadene for f\_V3.

OBW kan ikke kreve at Grunneier dekker kostnader herunder krav om refusjon i anledning opparbeidelsen av Veianlegget.

OBW blir eier av veilegget, med tilhørende anlegg som blant annet fortau, grøfter og murer over gnr. 6, bnr. 713. OBW har også rett til å fradele og overdra Veianlegget til Askøy kommune eller andre offentlige myndigheter. Grunneier plikter å medvirke til at slik fradeling/arealoverføring og overdragelse kan gjennomføres.

Denne avtale eller et egnet utdrag av denne avtalen kan tinglyses på gnr. 6, bnr. 713 i Askøy. Grunneier plikter å medvirke til at erklæringen tinglyses. OBW dekker kostnadene med tinglysing.

OBW har rett til å overdra sine rettigheter etter denne erklæringen.

Askøy, den 20.03.23

Vedlegg

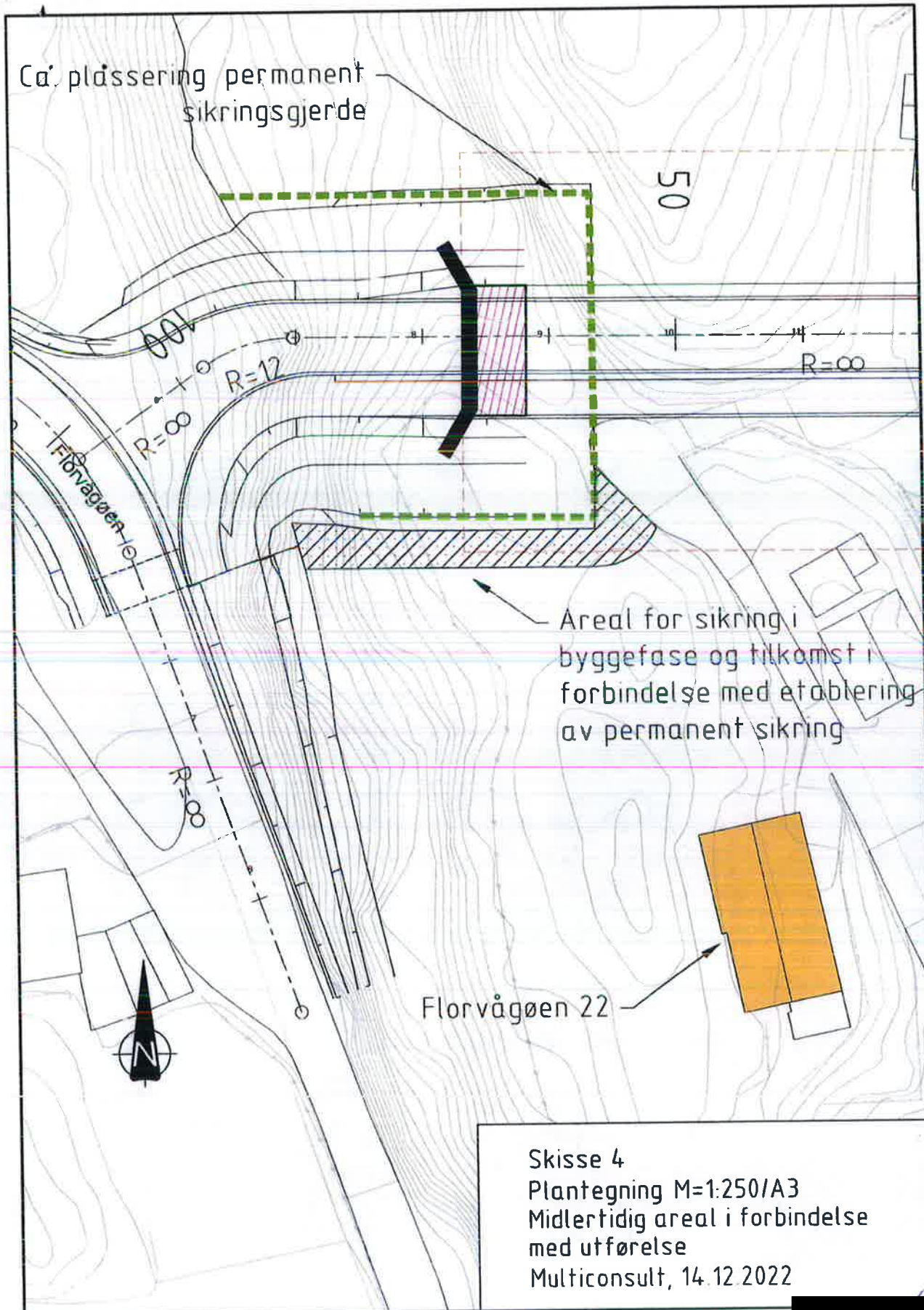
1. Plankart

2. Kart som viser sikringsgjerde











Kartverket

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 715255001  
Vår referanse: 3699297/25937062  
Bestilling: C3 2025-03-13 147

Dato  
13.03.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
307943	200	15.3.2021	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
4627 ASKØY	6	231	0	0

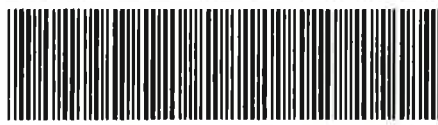
Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

## Erklæring om rett i fast eiendom <sup>1</sup>

Innsendar sitt namn (rekvirent): Advokatfirmaet Kyrre ANS	Plass for tinglysingsstempel  Doknr.: 307943 Tinglyst: 15.03.2021 STATENS KARTVERK
Adresse: Postboks 1826 Nordnes	
Postnummer:   Poststad: 5816   Bergen	
Fødselsnr./Org.nr.   Ref.nr. 985813760	

1. Heimelshavar (til eiendomen som retten skal hefte på)	
Namn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)

2. Eiendom (der retten skal hefte) <sup>3</sup>					
Kommunenr.	Kommunenamn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4627	Askøy	6	231		

3. Rettshavar – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rett for fast eiendom (reell servitutt) <sup>4</sup>					
	Kommunenr.	Kommunenamn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	4627	Askøy	6	1201		
B	Rett for person (personleg servitutt/pengehefte)					
	Namn		Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)			

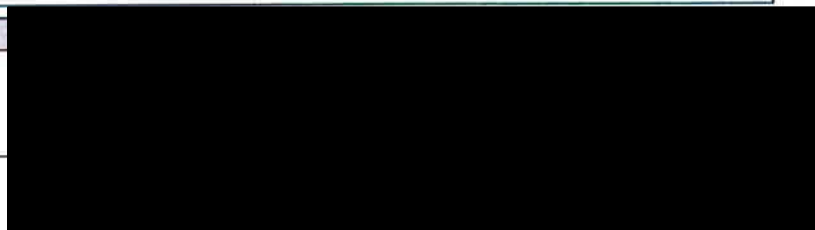
Dato	
9.3.21	
Statens kartverk – r	



<b>4. Skildring av kva retten går ut på<sup>6</sup></b>	
Eier av eiendommen gnr 6, bnr 1201 i Askøy og senere utskilte eiendommer gis følgende rettigheter over eiendommene gnr 6, bnr 231 i Askøy:  - anlegge tunnel under eiendommen - nødvendig tilkomst  Eier av eiendommene gnr 6, bnr 1201 og senere utskilte eiendommer og seksjoner har rett til å vedlagsfritt bruke tunnelen og tilkomsten for gående og for kjøretøy.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser tenande eigedom og retten teikna inn <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</span>	

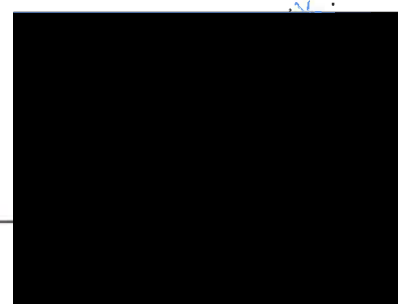
<b>5. Andre avtaler (som ikkje skal tinglysast) <sup>7</sup></b>

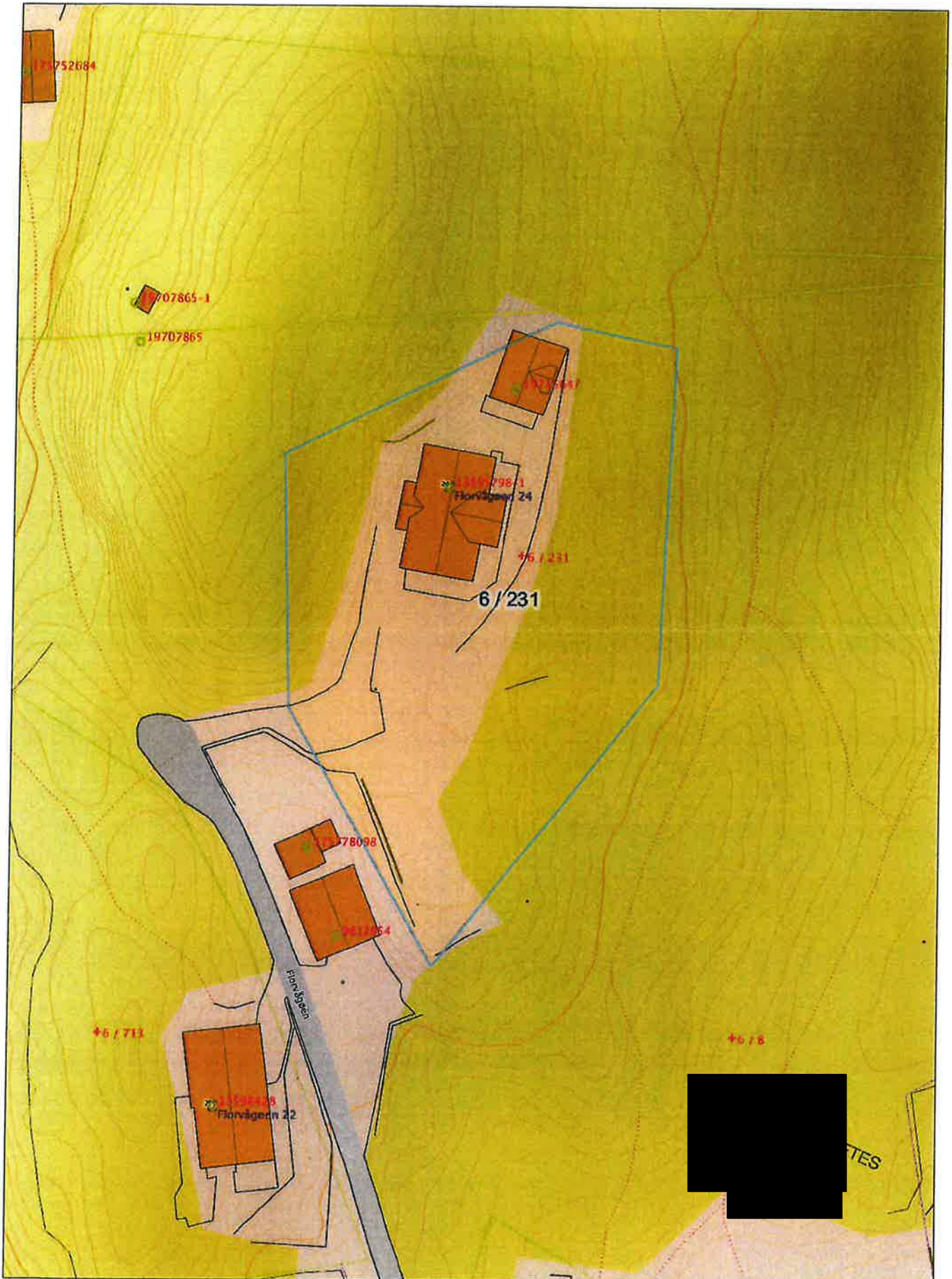
<b>6. Underskrifter</b>
Stad og dato  9/3.21



Notar:

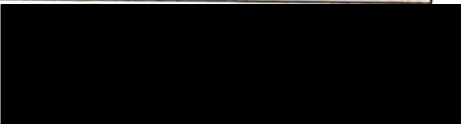
- 1) Dette skjemaet kan brukast for tinglysing av rettar i fast eigedom, som til dømes vegrett, jaktrett, burett, forkjøpsrett og liknande. Kva rettar som kan tinglysast vert regulert av tinglysingslova § 12. Skjemaet må fyllast ut i to eksemplar og sendast til følgjande adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det eine eksemplaret vert arkivert hjå Kartverket, medan det andre eksemplaret vert returnert til innsendar (rekvirent) påført tinglysingsattest.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilbake, og faktura for tinglysingsgebyret.
- 3) Eigedomen der retten ligg.
- 4) Retten vil følgje eigedomen uavhengig av kven som er eller vert eigar av denne, jf. avhendingslova § 3-4 andre ledd bokstave d.
- 5) Formålet med denne underskrifta er å sikre at heimelshavaren har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Retten må skildrast nøyaktig i tekstleg form, jf. tinglysingslova § 8, jf. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom retten er knytt til ein fysisk del av ein fast eigedom, kan han teiknast inn på kart eller skisse over eigedomen.
- 7) Det er ikkje nødvendig å fylla ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnboksheimel til eigedomen der retten ligg. Dersom det er fleire som har heimel til eigedomen, må alle skriva under, eller det må leggjast ved fullmakt frå den eller dei som ikkje underskriv





Senterposisjon: -35955.06, 6738618.82  
Koordinatsystem: EPSG:25833  
Utskriftsdato: 07.03.2021

0 5 10 15 20m





## VEDLEGG TIL KONTRAKT OM KJØP AV NY BOLIG OG FRITIDSBOLIG

### Forekomst av skjeggkre

Skjeggkre er et insekt som kan bli 12-19 mm som voksent individ. Siden skjeggkre første gang ble allment kjent i Norge i 2014 har utbredelsen spredt seg raskt. Skjeggkre er i praksis funnet over hele landet. Det er antatt at det vil være forekomst av skjeggkre i bort imot 50 % av alle nyere boliger i Norge i løpet av få år.

Det er ikke påvist noen helseskadelige effekter av skjeggkre, og det er heller ikke påvist bygningsmessige skader. Derimot kan skjeggkre forårsake skade på papirbasert arkivmaterialer som dokument, frimerker eller lignende.

Skjeggkre vil sjeldent komme inn i boligen sammen med bygningsmaterialer. Det er imidlertid påvist at skjeggkre ofte kan komme inn med pappemballasje, for eksempel knyttet til møbler og andre varer som kommer med post eller lignende. Skjeggkre kan også «haike» med personer via vesker, klær eller lignende. For leiligheter, rekkehus, eller kjedede eneboliger kan skjeggkre spre seg fra en enhet til den neste. Basert på dette er det stor sannsynlighet for at skjeggkre før eller senere vil bli transportert inn i boligen, og at de kan etablere seg der. Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre i boligen ved overlevering.

Nylig har Mycoteam AS også oppdaget perlekre i Norge. Perlekre er en mindre slektning av skjeggkre. Perlekre er lite omtalt i litteraturen, men det antas at kravene til omgivelsene for å kunne formere og spre seg er de samme som for skjeggkre. Selger kan ikke garantere at det ikke er perlekre i boligen ved overlevering.

For nærmere opplysninger om skjeggkre kan vi henvise til Folkehelseinstituttets nettsider: [www.fhi.no](http://www.fhi.no).

Oslo, november 2018