

Omsetningsnummer:  
Oppdragsnummer:  
Dato:  
Bolignummer:

## KJØPEKONTRAKT

### Vedrørende kjøp av eierseksjon under oppføring

#### § 1

#### KONTRAKTENS PARTER

Selger: Ormerudveien Boligutvikling AS                      Org.nr.: 917 792 658  
Adresse: C/o Solon Eiendom AS  
Postboks 1847 Vika, 0123 Oslo

Kjøper:    Fnr.:

Adresse:  
Telefon:  
E-post:

#### § 2

#### KONTRAKTENS BAKGRUNN

Selger er eier av Eiendommen gårdsnummer 40, bruksnummer 1038 og 1039 i Oppegård kommune. Eiendommen skal seksjoneres. Prosjektet Skaret er planlagt med i alt ca. 61 boligenheter og underliggende garasjeanlegg, og skal ligge på en del av ovennevnte eiendom.

Kjøper er innforstått med og aksepterer at sameiebrøk kan bli gjenstand for endringer som følge av eventuelle endringer i Selgers planer for utbygging og utnyttelse av området.

I den grad det er nødvendig for gjennomføring av Selgers utbyggingsrettigheter i medhold av Kontrakten plikter Kjøper å medvirke til evt. nødvendige vedtak i sameiets besluttede organer.

Denne avtalen regulerer kjøp av ny selveiet boligseksjon med ideell andel av tomt i Sameiet Skaret, heretter kalt Sameiet.

Avtalen utfylles av Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad, lov av 13. juni 1997 nr. 43 (bustadoppføringslova), og Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 28 (eierseksjonsloven).

#### § 3

#### EIENDOMMEN

Selger overdrar til Kjøper en bolig i prosjektet Skaret med betegnelse *#adresse.bygninger*, samt ideell andel av sameiets fellesareal. Seksjonsnummer vil bli tildelt i det Eiendommen seksjoneres.

Boligen overtas som beskrevet i vedleggene Bilag 1 og 2.

Selger tar forbehold om mindre endringer i utførelse, konstruksjon og materialvalg mv., dog slik at nivå på kvalitet og utførelse skal være tilsvarende eksisterende beskrivelse i vedleggene bilag 1 og 2. Det tas dessuten forbehold om endringer som følge av påbud fra offentlige myndigheter. Endringer av denne karakter gir ikke Kjøper rett til prisavslag eller annet vederlag.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som er bindende. Oppstår det avvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i Kjøpekontrakten som gjelder.

Med seksjonen følger i tillegg eksklusiv bruksrett til sportsbod.

#### Parkering

Bruksrett til 1 biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg er / er ikke inkludert i Selgers ytelse.

Selger forbeholder seg retten til å fordele og organisere parkering på den måte som anses mest hensiktsmessig, for eksempel som en del av sameiets fellesarealer med dertil tilhørende bruksretter, eller som en særskilt seksjon eller næringsseksjon (egen matrikkel).

Den samlede ytelse som overdras til Kjøper er heretter kalt "Eiendommen".

## § 4

### KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

#### 4.1 Vederlag

Kjøpesummen for Eiendommen er:

**NOK #salgssum.oppdrag,-** (heretter kalt «Kjøpesummen»)

Kjøpesummen forfaller til betaling etter bestemmelsen i § 5. Kjøpesummen skal ikke indeksreguleres.

Alle gebyrer og avgifter til det offentlige i forbindelse med utbyggingen, herunder utgifter til vei- og ledningsanlegg, alle prosjekterings- og byggekostnader, tilknytningsavgift til offentlig vann og avløp, elektrisitet og mva. er inkludert i Kjøpesummen. Dette gjelder dog ikke for omkostninger nevnt under pkt. 4.2.

#### 4.2 Omkostninger

I tillegg til Kjøpesummen skal Kjøper uoppfordret betale:

|   |            |           |
|---|------------|-----------|
| Dokumentavgift til staten for kjøpesum (2,5 %) av tomteverdien        | NOK        | ,-        |
| Tinglysingsgebyr for Kjøpers pantobligasjon (én obligasjon og attest) | NOK        | 729,-     |
| Tinglysingsgebyr for skjøte   | NOK        | 525,-     |
| Seksjoneringsgebyr  | NOK        | 5 000,-   |
| <b>Totalt</b>   | <b>NOK</b> | <b>,-</b> |

I tillegg kommer tinglysingsgebyr for ytterligere obligasjon(er) Kjøperen må la tinglyse på Eiendommen i forbindelse med etablering av lån.

Kjøper har risikoen for eventuelle endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostningene nevnt ovenfor forfaller til betaling samtidig med restvederlaget i henhold til § 5 nedenfor.

### 4.3 Justeringer av Kjøpesummen

Selger kan kreve tilleggsvederlag ved endringer og tilleggsarbeid etter bustadoppføringslova § 42.

Likeledes kan Selger kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som forårsaket av forhold på forbrukerens side etter bustadoppføringslova § 43.

Kjøper kan ikke kreve utført tilvalg/endrings- eller tilleggsarbeid som endrer Selgers vederlag med mer enn 15 %, jf bustadoppføringslova § 9. Kjøper er innforstått med at bestilling av og oppgjør for endrings- og tilleggsarbeid skjer direkte mellom Kjøper og utførende entreprenør, med mindre annet avtales skriftlig mellom partene (se punkt 5.1 nedenfor). Det utarbeides en egen tilvalgsliste for boligene. Kjøper er innforstått med at Selger i liten grad har mulighet for individuelle tilpasninger utover de som fremgår av tilvalgslisten. Ved eventuelle tilvalg utover tilvalgslisten vil pris inkludere kostnader knyttet til vurdering av konsekvenser for alle fagområder, prosjekteringskostnader, byggekostnader, kvalitetssikringskostnader, rigg og drift, eventuell kostnad vedrørende forsinkelse samt påslag for risiko og fortjeneste. Ved alternativutredninger initiert av tilvalg må også arbeid med dette bekostes av Kjøper. Alle tilvalg må også leveres av entreprenørens underleverandør for prosjektet.

## § 5 OPPGJØR

Oppgjøret etter denne kontrakt skjer via megler. Denne overtar imidlertid ikke noe ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne kontrakt.

### 5.1 Betaling av vederlaget

Kjøperen betaler vederlaget (inkl. Kjøpesummen, omkostninger og eventuelle forsinkelsesrenter) på følgende måte:

- I forbindelse med kontraktsinngåelse skal det foretas en delinnbetaling på **NOK 150 000,-** såfremt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 12 er stilt.
- I forbindelse med vedtatt byggestart, skal det foretas en delinnbetaling tilsvarende 10 % av Kjøpesummen, NOK \_\_\_\_\_,-. Med fradrag for ovennevnte delinnbetaling av NOK 150 000,- utgjør ny delinnbetaling ved vedtatt byggestart **NOK \_\_\_\_\_,-**.
- Det resterende innbetales senest en uke innen overtagelse.

Betaling for endrings- eller tilleggsarbeider faktureres særskilt av utførende entreprenør når vedkommende endrings- eller tilleggsarbeider er utført, forutsatt at tilfredsstillende garanti for tilleggsarbeid er stilt, jf bustadoppføringslova § 47. Garanti for endrings- og tilleggsarbeider etter bustadoppføringslova § 47 stilles av utførende entreprenør, og er Selger uvedkommende. Alternativt kan Selger velge å la betaling for endrings- og tilleggsarbeider gå gjennom meglers oppgjørsavdeling samtidig med at sluttoppjøret for boligen overføres, 1 -en- uke innen overtagelse jf ovenstående.

Oppgjøret mellom partene foretas av megler eller meglers oppgjørsavdeling, som kontraktsmedhjelper. Alle innbetalinger skal skje til klientkonto nummer **6005.06.08061**. Alle innbetalinger skal merkes med **#betalingsmerknadkjoper.oppdrag**. Betaling anses å ha skjedd den dato pengene er disponible på meglers konto.

I forbindelse med kontraktens underskrift, eller så snart Selgers forbehold er løftet, skal det utstedes garanti for rett oppfyllelse av avtalen, jf kontraktens § 9.1. Kjøper er ikke pliktig å innbetale noen del av Kjøpesummen før slik garanti er stilt.

Det er en forutsetning for utbetaling til Selger av noen del av Kjøpesummen at Selger har stilt tilfredsstillende bankgaranti for beløpet, jf bustadoppføringslova § 47, 3.ledd.

Dersom bankgaranti fra Selger i henhold til bustadoppføringslova § 47, 3.ledd ikke foreligger ved kontraktsinngåelse, skal den avtalte delinnbetaling deponeres (rentebærende for Kjøper) på meglers klientkonto frem til vilkårene er oppfylt, eller inntil beløpet eventuelt tilbakeføres Kjøper. Stilles ikke slik garanti kan eventuelt innbetalt og deponert del av Kjøpesummen først utbetales sammen med det resterende av Kjøpesummen etter at skjøte er tinglyst og Kjøper har hatt anledning til å overta seksjonen.

Påløpte renter på meglers klientkonto tilfaller Selger, med unntak av tilfeller som regulert under § 11, tredje ledd.

For eventuelt omtvistet beløp gjelder bustadoppføringslova § 49.

## **5.2 Betalingsmislighold**

Ved innbetaling etter forfall svarer Kjøper forsinkelsesrenter inntil betaling finner sted, i henhold til den til enhver tid gjeldende lovgivning.

Forsinkes betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelsen og 30 dager for andre avtalte innbetalinger, har Selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningsalg. Selger vil holde Kjøper ansvarlig for Selgers eventuelle økonomiske tap som følge av Kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende etter denne Kjøpekontrakt i Kjøpers innbetalte delbetaling, herunder også for renter og andre omkostninger, som påløper på grunn av Kjøpers mislighold.

Hvis Kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i boligen før fullt oppgjør har funnet sted, og Kjøper ikke kan prestere fullt oppgjør etter denne kontrakt, vedtar Kjøperen utkastelse fra boligen uten søksmål og dom, idet han da ikke har rett til å besitte Eiendommen, jf tvangsfullbyrdsloven § 13-2, 3. ledd (e).

## **5.3 Innfrielse av lån og sletting av heftelser**

Kjøper har fått seg forelagt elektronisk utskrift fra grunnboken og har gjort seg kjent med denne. Kjøper er gjort kjent med at grunnboksutskriften omfatter hele eiendommen (før seksjonering).

På overtagelsestidspunktet skal heftelsesbildet være som angitt i grunnboksutskriften, med unntak av de heftelser som er merket med et kryss. Heftelsene som er merket med et kryss skal slettes av Selger. Selger garanterer at seksjonen overleveres fri for pantelån, utlegg, legalpant eller utpantinger av noen art på Eiendommen, foruten sameiets avtalte panterett, jf § 12, 2. ledd nedenfor. Dersom det på overtagelsestidspunktet er øvrige pengeheftelser på seksjonen, skal megler besørge sletting av disse. I praksis skjer dette ved at megler innestår for at eventuelle panteheftelser som ikke skal overtas av Kjøper blir innfridd og slettet før det resterende av Kjøpesummen blir utbetalt Selger.

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysning av nødvendige erklæringer knyttet til gjennomføringen av prosjektet.

Det er tinglyst 14 servitutter på eiendommen. Disse følger av bilag 6, og vil ikke bli slettet i forbindelse med overdragelsen.

## **5.4 Samtykke til Kjøpers pantsettelse**

Selger gir megleren ugjenkallelig fullmakt til på hjemmelshavers vegne å samtykke i Kjøperens nødvendige pantsettelse av Eiendommen.

## **5.5 Tinglysing av skjøte**

Ved undertegning av denne kontrakt utstedes skjøte til Kjøperen. Skjøtet skal oppbevares hos megler inntil tinglysing finner sted. Seksjonsnummer vil først bli tildelt i det Eiendommen seksjoneres, og megler gis med dette ugjenkallelig fullmakt til å påføre korrekt matrikkel/seksjonsnummer i skjøtet.

Tinglysning av skjøtet skjer når Kjøper har oppfylt sine forpliktelser etter denne kontrakt fullt ut, herunder betalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger og eventuelle forsinkelsesrenter, til meglers klientkonto og megler har mottatt signert overtagelsesprotokoll.

#### **5.6 Sikkerhet**

Selger utsteder til megler en pantobligasjon med urådighetserklæring som lyder på Kjøpesummen for Eiendommen tillagt ca. 25 %, samlet eller for hver seksjon. Obligasjonen tjener som sikkerhet for den del av Kjøpesummen som er betalt av Kjøper. Obligasjonen skal tinglyses på Eiendommen og slettes så snart alle formaliteter er i orden. Obligasjonen skal ha prioritet etter byggelån og foranstående heftelser. Selger kan ikke kreve oppgjør før obligasjonen er tinglyst.

#### **5.7 Avslutning av oppgjøret**

Kjøpesummen blir utbetalt til Selger ved hjemmelsovergang, eller når det er stilt tilstrekkelig garanti etter bustadoppføringslova § 47. Det vil normalt være en behandlingstid på inntil 5 dager for meglers oppgjørsfunksjon.

Dersom Kjøperen gjør gjeldende tilbakeholdsrett på grunn av mangel ved Eiendommen, plikter megler å tilbakeholde slik del av Kjøpesummen, jf bustadoppføringslova § 31. Tilbakeholdsretten gjennomføres ved deponering av beløpet på meglers klientkonto og gjøres gjeldende ved påtegning på overtagelsesprotokollen av hvilket beløp og hvilke mangler ved Eiendommen tilbakeholdelsen gjelder. Protokollen skal signeres av begge parter. Beløpet kan ikke motregnes for andre eller nye krav, feil eller mangler. For mangler som måtte avdekkes etter overtagelsesforretningen, gjelder de alminnelige reklamasjonsregler.

#### **5.8 Avbestilling**

Kjøpers adgang til å avbestille følger av bustadoppføringslova §§ 52-54.

Ved avbestilling skal Kjøper betale en normaltaperstatning til Selger som skal tilsvare 10 % av den avtalte Kjøpesum. Dersom Selgers merkostnader og eventuelle tap overstiger denne normaltaperstatningen, kan Selger kreve de faktiske kostnader og tap erstattet.

Selger kan kreve utbetaling av Kjøpers delinnbetaling til dekning av avbestillingsgebyr eller vederlag etter dette punkt.

## **§ 6**

### **FREMDRIFT OG FERDIGSTILLELSE**

Det tas sikte på at overtagelse vil være i løpet av 3. kvartal 2019. Det tas sikte på at byggestart vil være i løpet av 3. kvartal 2017. Ved senere byggestart, endres overtagelsestidspunkt tilsvarende. Med byggestart menes fra det tidspunkt byggearbeidene faktisk igangsettes. Gravearbeider i grunnen er ikke å anse som byggearbeid.

Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at anslaget ovenfor ikke er å anse som en avtalt frist for overtagelse i forhold til bustadoppføringslova § 10.

Det er alltid knyttet en viss usikkerhet til fremdrift og gjennomføring i store og komplekse byggeprosjekter som det foreliggende, herunder mht. om offentlige godkjenninger oppnås og om en for Selger adekvat, tilfredsstillende entreprisekontrakt inngås.

Ved frafall av Selgers forbehold jf § 11 i denne Kjøpekontrakt, vil siste frist for overtagelse bli meddelt skriftlig. Siste frist vil bli gitt innenfor tidsrommet på en måned. Endelig overtagelsesdato meddeles skriftlig ca. 10 - ti - uker før overtagelse. Denne dato gjelder da som partenes avtalte overtagelsesdato. Selger kan likevel kreve at overtagelse skjer inntil 4 - fire - måneder tidligere enn

måneden selger meddelte som siste frist. Denne bestemmelse medfører ingen innskrenkning i Kjøpers rettigheter iht. bustadoppføringslova § 10 annet og tredje ledd.

Dersom oppstart eller arbeidene forsinkes av forhold Kjøper svarer for, har Selger rett til tilleggsfrist og dekning av sine merkostnader, jf bustadoppføringslova §§ 11 og 43. Dersom oppstart eller arbeidene forsinkes av forhold utenfor Selgers kontroll har Selger krav på fristforlengelse, jf bustadoppføringslova § 11.

Dersom Selger oversitter avtalt overtagelsesdato i henhold til fjerde ledd ovenfor, gjelder bestemmelsene i bustadoppføringslova § 18 om dagmulkt og § 19 om erstatning. Dagmulkt og/eller erstatning som følge av forsinkelse kan settes ned dersom det ut fra omfanget av arbeidet, størrelsen av tapet og forholdene ellers ville være urimelig.

Ca. 2-3 uker før overtagelse innkaller Selger til en forhåndsbeifaring hvor protokoll føres. Kjøper er kjent med at påberopte mangler iht. forhåndsbeifaringen kan gi Selger fristforlengelse i forhold til varslet overtagelsesdato, dersom vilkårene i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

## **§ 7 OVERTAGELSE**

Når Eiendommen er ferdig og det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, skal det avholdes overtagelsesforretning hvor det føres overtagelsesprotokoll som underskrives av begge parter.

Overtagelsesforretning kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider ved Eiendommen samt gjenstående arbeider utomhus, dog skal ikke arbeidene være til hinder for at hele boligen kan bebos.

Eiendommen anses for overlevert på dato for overtagelsesforretning. Hvis Kjøper etter behørig varslings, jf bustadoppføringslova § 15, uten gyldig grunn ikke møter til overtagelsesforretning, anses Eiendommen som godkjent og overtatt, jf bustadoppføringslova § 14 og 15. Dersom Kjøperen tar Eiendommen i bruk uten at overtagelsesforretning er avholdt, er Eiendommen likevel å anse som overtatt av Kjøperen, jf bustadoppføringslova § 14.

Kjøper har ikke rett til å overta boligen før hele Kjøpesummen, inklusive evt. endringer/ tilleggsbestillinger, omkostninger og evt. forsinkelsesrenter er innbetalt og registrert på meglers klientkonto. Såfremt fullt oppgjør er bekreftet innbetalt, og Kjøper i overtagelsesprotokollen har bekreftet at Kjøpesummen (med fradrag for eventuelt deponert del av vederlaget) kan utbetales så snart tilfredsstillende garantistillelse er stilt eller skjøte er tinglyst, utleveres nøkler til Eiendommen ved overtagelsesforretningen. Selger sørger for å innhente bekreftelse fra megler på at fullt beløp er innbetalt til meglers klientkonto.

Eiendommen overleveres i byggrenjort stand.

Ved besiktigelse skal Kjøperen protokollføre de reklamasjoner han påberoper seg vedrørende Eiendommen. Kjøper kan ikke senere påberope seg mangler han med rimelighet burde ha oppdaget i forbindelse med besiktigelsen. Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflatebehandlinger kan ikke påberopes av Kjøper etter overtagelsen.

Risikoen for Eiendommen går over på Kjøperen når han har overtatt bruken av den. Hvis Kjøperen ikke overtar bruken til avtalt tid og årsaken til dette ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunkt han kunne ha fått overta bruken. Når risikoen for Eiendommen er gått over på Kjøper, faller ikke hans plikt til å betale Kjøpesummen bort ved at Eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av hendelse som han ikke svarer for.

Selger plikter å rette erkjente feil/mangler som inngår i protokollen, så snart arbeidet kan gjøres med hensyn til årstidene og en rasjonell fremdriftsplan. For øvrig vises til bustadoppføringslova § 10 og 11. Kjøper plikter å gi Selger eller dennes representanter adgang til Eiendommen og mulighet for å gjennomføre eventuelle utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00.

Skulle det for øvrig være feil/mangler ved Eiendommen som det vil falle uforholdsmessig kostbart å utbedre, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag istedenfor å foreta utbedring, dersom feilen/mangelen ikke vesentlig reduserer boligens bruksverdi.

Inntil byggeprosjektet, herunder bl.a. samtlige boliger, er ferdigstilt, har Selger rett til å bruke og ha stående anleggsmaskiner, materialer og utstyr på sameiets eiendom. Eventuelle skader dette måtte påføre Eiendommen, skal Selger snarest utbedre.

Det er Selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest på boligen. Kjøper er gjort oppmerksom på at slik ferdigattest normalt foreligger lang tid etter overtagelsen. Manglende ferdigattest vil ikke være til hinder for at overtagelse og oppgjør kan skje.

## **§ 8**

### **KONTROLLBEFARING**

Når det er gått ca. 1 år etter overtagelse vil Selger innkalle til kontrollbefaring på Eiendommen, jf bustadoppføringslova § 16. Ved slik kontrollbefaring plikter Kjøperen å påvise de mangler som måtte være oppdaget siden overtagelsen og som ikke skyldes Kjøperens eget forhold.

Selger hefter ikke for mangler som skyldes uriktig bruk av Eiendommen, skader som Kjøperen selv har påført denne, eller skader som skyldes tilfeldig begivenhet etter overtagelsen som Selger ikke kan lastes for.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter reparasjoner som er å anse som ordinært vedlikehold, eller sprekkdannelse som oppstår som følge av naturlig krymping når materialvalg og materialbehandling har vært forsvarlig fra Selgerens side. Mangler og feil som blir avdekket under denne kontrollbefaringen plikter Selger å utbedre så snart som mulig og senest innen 3 måneder etter kontrollbefaringen.

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.

Skulle det for øvrig være feil/mangler som det vil falle uforholdsmessig kostbart å utbedre, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag istedenfor å foreta utbedring, dersom feilen/mangelen ikke vesentlig reduserer boligens bruksverdi.

## **§ 9**

### **GARANTI, REKLAMASJONSRETT**

#### **9.1 Garanti fra Selger**

I forbindelse med kontraktens underskrift utsteder Selger en garanti eller tilsvarende fra finansinstitusjon for rett oppfyllelse av avtalen, jf bustadoppføringslova § 12. Garantien skal utstedes som samlegaranti for kjøperne i boligprosjektet, eller personlig til hver enkelt kjøper. Det vises for øvrig til bustadoppføringslova § 12, 3. ledd.

Garantien skal dekke et beløp tilsvarende 3 % av Kjøpesummen for krav som blir gjort gjeldende frem til overtagelse. Deretter økes beløpet til 5 % av Kjøpesummen og gjelder i 5 år etter overtagelsen, jf bustadoppføringslova § 12, 3.ledd.

## **9.2 Reklamasjon**

Dersom Kjøper vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved Eiendommen, må han reklamere skriftlig overfor Selger innen rimelig tid etter at han har eller burde ha oppdaget mangelen.

Kjøper er innforstått med at han ikke har rett til å reklamere på grunnlag av forhold som han er blitt gjort oppmerksom på, eller som han på tross av oppfordring om det motsatte har unnlatt å sette seg inn i.

Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år fra overtagelsen, selv om manglene ikke kunne ha vært oppdaget tidligere. Mangler som er påberopt i rett tid, vil bli utbedret av Selgeren så snart som praktisk mulig etter at reklamasjonen er fremsatt og akseptert. Utbedring skjer vederlagsfritt for Kjøper.

Selger er ikke ansvarlig for mangler, skjulte eller åpenbare, som skyldes Kjøpers bruk av Eiendommen, krymping av trevirke eller plater og derav følgende sprekker i tapet, maling eller liknende når materialvalg og materialbehandling har vært forsvarlig fra Selgerens side.

## **§ 10 FORSIKRING**

Eiendommen vil være fullverdiforsikret i byggeperioden, og vil av Selger bli holdt tilsvarende forsikret frem til overtagelsen. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført Eiendommen, jf bustadoppføringslova § 13 siste ledd.

Dersom Eiendommen helt eller delvis skades av brann eller utsettes for annen erstatningsmessig skade som dekkes av forsikringen før overtagelsen, eller som skyldes forhold utenfor Selgers kontroll, skal avtalen likevel opprettholdes fullt ut. Skadeerstatningen tilfaller i tilfelle Selger, som på sin side plikter å foreta gjenoppbygging etter opprinnelige tegninger innen rimelig tid. Selger vil ved tilfelle som nevnt her ikke ha noe ansvar for Kjøpers forsinkede innflytting, jf bustadoppføringslova § 17.

Kjøper må selv tegne egen innbo- og løsøreforsikring fra og med overtagelsesdatoen.

## **§ 11 FORBEHOLD**

Selger kan kansellere denne inngåtte Kjøpekontrakt dersom ikke et for Selger tilfredsstillende forhåndssalg oppnås. Selger kan også kansellere dersom nødvendige tillatelser herunder, men ikke begrenset til, ramme- og igangsettelsestillatelse fra kommunen ikke gis i god tid før planlagt byggstart. Rammetillatelse er pr d.d. ikke gitt. Selger kan også kansellere dersom en for Selger ikke tilfredsstillende avtale med entreprenør oppnås.

Selger må senest innen 15.03.2018 avklare ved skriftlig underretning dersom ovennevnte forbehold påberopes og Kjøpekontrakten kanselleres.

Kjøper kan kansellere inngått Kjøpekontrakt dersom gravearbeider ikke er igangsatt innen 15.03.2018. Evt. beslutning om kansellering skal meddeles skriftlig til Selger umiddelbart. Dersom kanselleringsretten benyttes får Kjøper tilbakebetalt innbetalt Kjøpesum (eventuelt deponert beløp), vederlag for eventuelle tilleggsarbeider og renter av innbetalt beløp. For øvrig kan Kjøper ikke fremme ytterligere eller andre krav mot Selger som følger av kanselleringen.

Utomhusplanen er av en slik karakter at den ikke kan anses som et kart, men en illustrasjonsskisse fra landskapsarkitekt. Utomhusplanen er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse, men er ikke endelig fastsatt og kan endres i forbindelse med detaljprosjekteringen.



Selger står fritt til å endre boligbetegnelse i prosjekteringsprosessen og det tas forbehold om eventuell endring av antall boliger.

Selger står fritt til å foreta endringer i Kjøpekontrakten som følge av offentlige krav og pålegg med mer.

Det vises også til Selgers forbehold slik de fremgår av prospekt og salgsoppgave med vedlegg, som Kjøper bekrefter å ha lest og akseptert.

## **§ 12 SAMEIET**

Ved tinglysning av seksjonen blir Kjøper og hans rettsetterfølgere sameier i et eierseksjonssameie i henhold til lov om eierseksjoner. Sameiet har til oppgave å ivareta sameiernes felles interesser, herunder driften av fellesarealene. Vedtekter for sameiet utarbeides av Selger. Det tas forbehold om at det kan bli nødvendig med endringer i vedtektene som følge av pålegg gitt av offentlige myndigheter som vilkår for omregulering/igangsettelse. Kjøper plikter å rette seg etter lov om eierseksjoner og de til enhver tid gjeldende sameievedtekter. Dette innebærer bl.a. at Kjøper skal betale sin andel av sameiets utgifter (fellesutgifter).

Kjøper er kjent med at sameiet, i henhold til lov om eierseksjoner § 25, har legalpant som sikkerhet for sameierens forpliktelser overfor sameiet.

Selger engasjerer forretningsfører for sameiet og for sameiets regning. Avtalen kan ikke sies opp før etter 2 år fra og med overtagelse.

Selger skal påse at det blir innkalt til et konstituerende sameiermøte, og at det i møtet velges et styre.

Etter at sameiet er etablert, skal Selger innkalle styret til overtagelsesforretning for sameiets fellesarealer. Selger kan beslutte at overtagelsen gjennomføres trinnvis, eksempelvis at innvendige fellesarealer overtas før de utvendige. Det føres protokoll fra overtagelsesbefaringen(e) og eventuelle mangler som skal utbedres av Selger protokolleres. Fremdriften og ferdigstillingen av disse arbeider skal også protokolleres. Som sikkerhet for at disse arbeider utføres, skal det avtales et beløp som skal deponeres på meglers klientkonto. Selger kan alternativt stille bankgaranti for hele beløpet. Av praktiske grunner avtales det et samlebeløp for hele byggetrinnet eller prosjektet. Styret plikter å kvittere ut fortløpende for utførte arbeider i henhold til protokoll slik at tilbakeholdt beløp kan nedkvitteres tilsvarende. Kjøper gir ved underskrift på denne Kjøpekontrakt fullmakt til styret til å overta fellesarealene og fortløpende nedkvittere evt. tilbakeholdt beløp med bindende virkning.

## **§ 13 FERDSEL PÅ BYGGEPLASSEN**

Ferdsl på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og skal kun skje etter forutgående avtale med Selger eller utførende entreprenør. Eventuelle besøk fra Kjøper skal være avtalt på forhånd, og en representant fra Selger eller utførende entreprenør skal være tilstede.

## **§ 14 ANNET**

Selger vil utarbeide en parkeringsplan med nummerering av biloppstillingsplasser i felles garasjeanlegg. Dersom Kjøper i tillegg til boenhet har kjøpt biloppstillingsplass (se § 3 «Parkering»),

bekrefter Kjøper å være kjent med at driftsutgifter for biloppstillingsplassene i felles garasjeanlegg fordeles likt per biloppstillingsplass.

Transport av Kjøpekontrakt er kun tillatt etter skriftlig godkjenning fra Selger. Selger kan uten nærmere begrunnelse nekte slik godkjenning. Ervervet vil etter slik godkjenning kunne tinglyses direkte til tredjemann, men Selger vil i forhold til oppgjør og kontraktsvilkår for øvrig kun forholde seg til Kjøper. Det vil ikke bli gitt samtykke til transport av Kjøpekontrakten avtalt senere enn 1 -en måned før overtagelse.

Ved en eventuell endring i eierskap/navneendring fra Kjøpers side, vil det påløpe et administrasjonsgebyr til megler på kr. 25.000,- inkl. mva. som innbetales til meglers driftskonto.

## **§ 15 TVISTER**

Partene har gjennomgått Kjøpekontrakten samt bilag og medfølgende dokumenter, jf § 16 nedenfor, og bekrefter at den inneholder alt hva partene har avtalt. Diskusjoner, alternativer, muligheter mv. som ikke er tatt med, er således ikke avtalt mellom partene.

Avtalen kan kun endres skriftlig og ved undertegning av begge parter.

Skulle det oppstå tvist om forståelsen av denne kontrakt eller gjennomføringen av denne handel, skal partene søke å løse den oppståtte konflikt i minnelighet. Dersom enighet ikke oppnås, skal tvisten løses ved domstolsbehandling ved den faste eiendoms verneeting.

## **§ 16 OPPLYSNINGER/BILAG**

Kjøper erklærer ved inngåelsen av denne kontrakt å ha satt seg inn i prospekt/salgsoppgave, leveransebeskrivelse, reguleringsplaner, og annen dokumentasjon som har vært tilgjengelig hos megler.

Kjøper har fått seg forelagt følgende bilag:

1. Leveransebeskrivelse
2. Kontraktstegning
3. Etasjeplan og fasade
4. Prospekt/salgsoppgave m/vedlegg og salgstegninger
5. Skisse til utomhusplan
6. Elektronisk utskrift av grunnboken
7. Foreløpige vedtekter for Sameiet (ettersendes)
8. Reguleringsbestemmelser og kartutsnitt

Disse dokumenter følger som bilag til denne kontrakt, og sammen med denne kontrakten utgjør de alle kontraktsdokumentene. Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider med hverandre, skal dokumentene gjelde i ovennevnte rekkefølge. Skriftlige tilleggsavtaler til denne Kjøpekontrakten som er signert av begge parter og datert etter Kjøpekontrakten, gjelder foran Kjøpekontrakten.

I den utstrekning avtalebestemmelser ellers kan tolkes slik at de er i motstrid med preseptoriske bestemmelser i bustadoppføringslova, vil lovens regler ha forrang.

I tillegg til kontraktsdokumentene har Kjøper blitt forelagt Bustadoppføringslova og Eierseksjonsloven.

**§ 17**  
**UNDERSKRIFT**

Kontrakten, som består av 12 - tolv - sider inkludert instruks om oppgjør, er undertegnet i 3  
- tre - likelydende eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt og megler beholder ett eksemplar.

**Kjøper:**

**Selger:**

Sted, dato: .....

Sted, dato: .....

.....

.....

**Ormerudveien Boligutvikling AS**  
v/ iht. firmaattest

## Instruks om oppgjør

- [1] Megler og oppgjørsmegler:  
**Nyeboliger AS** (org.nr 997 812 824)  
*Ny adresse fra og med april 2017, ta kontakt med oss.*  
**Telefaks 23 26 44 51 // vso@sem-johnsen.no**
- [2] Snarest etter kontraktsmøtet bes Kjøper instruere sin bank/finansieringskilde om å ta kontakt med Nyeboliger AS ved behov for inneståelseserklæringer.
- [3] Det er Kjøpers ansvar å sørge for at betaling skjer iht. til Kjøpekontrakt. Innbetalinger skal skje til meglers **klientkonto 6005.06.08061** og merkes med **#betalingsmerknadkjoper.oppdrag**. Kvittering(er) sendes per faks 23 26 44 51 eller e-post vso@sem-johnsen.no
- [4] **Det kan ikke tas pant i det kjøpte objektet i forbindelse med forskuddsinnbetalingen.**
- [5] Kjøper må sørge for at Kjøpesummen og omkostninger er innbetalt på meglers klientkonto innen 1 uke før overtagelse, jf Kjøpekontrakten.
- [6] All tinglysning av dokumenter på Eiendommen skal foretas av Nyeboliger AS. Kjøper må påse at panterettsdokumenter til banken er sendt over til Nyeboliger AS i god tid før overtagelse. NB! Dette må være på plass før oppgjør kan tas!
- [7] Selger er innforstått med at det ikke vil bli foretatt oppgjør før:
- Kjøper har overtatt Eiendommen, og at megler har mottatt signert overtagelsesprotokoll.
  - Skjøte og Kjøpers evt. pantedokument er tinglyst, evt. at det er stilt garanti etter bustadoppføringslova § 47.

Oppgjør kan ta inntil 5 dager fra tinglyst skjøte er megler i hende. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg.

**133-17-9004 Ormerudveien 8 - SKARET - Ubekreftet  
grunnboksrapport inkl eiendommens rettigheter**Grunnboksrapport  
Datakilde: Kartverket**NORKART**

|                                 |                        |                     |
|---------------------------------|------------------------|---------------------|
| Kommune: 0217 OPPEGÅRD          | Data uthentet:         | 11.01.2017 kl 15:55 |
| Grunneiendom: Gnr: 40 Bnr: 1038 | Registrert til og med: | 09.01.2017          |

**Grunnboksinformasjon****HJEMMELSOPPLYSNINGER****Hjemmelshavere**07.05.2007 [376343](#) **HJEMMEL TIL GRUNN**Vederlag: 0  
Hansen Marianne Bonde  
Fnr: 060655  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE**Urådigheter**DOKUMENTER AV SÆRLIG INTERESSE FOR SALG- ELLER PANTSETTELSESADGANG SE DOKUMENTNR:  
1193458 ÅR: 2016 URÅDIGHET**PENGEHEFTELSE**27.10.2016 [989641](#) **PANTEDOKUMENT**BELØP: NOK 300.000.000  
PANTHAVER:Nordea Bank Norge Asa  
Org.nr: 911044110  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE22.12.2016 [1193458](#) **PANTEDOKUMENT**BELØP: NOK 450.000.000  
PANTHAVER:Nyeboliger As  
Org.nr: 997812824  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE22.12.2016 [1193458](#) **URÅDIGHET**RETTIGHETSHAVER:Nyeboliger As  
Org.nr: 997812824  
Matrikkelenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra  
rettighetshaver  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE**SERVITUTTER**FOR SERVITUTTER ELDRE ENN FRADELINGSDATO OG EVENTUELLE AREALOVERFØRINGER SOM KAN HA  
BETYDNING FOR DENNE MATRIKKELENHET HENVISES TIL HOVEDBRUKET/AVGIVEREIENDOMMEN. FOR  
FESTENUMMER GJELDER HENVISNINGEN SERVITUTTER ELDRE ENN FESTE KONTRAKTEN.  
INGEN SERVITUTTER REGISTRERT.**GRUNNDATA**

10.08.2016 [719777](#) REGISTRERING AV GRUNN

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA:Knr: 0217 Gnr: 40 Bnr: 287

#### RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

---

Ingen rettigheter funnet.

Rapportmal: 'grunnbok' Versjon: '23012017.3' © Norkart AS

**133-17-9004 Ormerudveien 8 - SKARET - Ubekreftet  
grunnboksrapport inkl eiendommens rettigheter**Grunnboksrapport  
Datakilde: Kartverket**NORKART**

|                                 |                        |                     |
|---------------------------------|------------------------|---------------------|
| Kommune: 0217 OPPEGÅRD          | Data uthentet:         | 07.02.2017 kl 13:13 |
| Grunneiendom: Gnr: 40 Bnr: 1039 | Registrert til og med: | 03.02.2017          |

**Grunnboksinformasjon****HJEMMELSOPPLYSNINGER****Hjemmelshavere**07.05.2007 [376343](#) **HJEMMEL TIL GRUNN**Vederlag: 0  
Hansen Marianne Bonde  
Fnr: 060655  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE**Urådigheter**DOKUMENTER AV SÆRLIG INTERESSE FOR SALG- ELLER PANTSETTELSESADGANG SE DOKUMENTNR:  
1193458 ÅR: 2016 URÅDIGHET**PENGEHEFTELSE**27.10.2016 [989641](#) **PANTEDOKUMENT**BELØP: NOK 300.000.000  
PANTHAVER:Nordea Bank Norge Asa  
Org.nr: 911044110  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE22.12.2016 [1193458](#) **PANTEDOKUMENT**BELØP: NOK 450.000.000  
PANTHAVER:Nyeboliger As  
Org.nr: 997812824  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE22.12.2016 [1193458](#) **URÅDIGHET**RETTIGHETSHAVER:Nyeboliger As  
Org.nr: 997812824  
Matrikkelenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra  
rettighetshaver  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE**SERVITUTTER**FOR SERVITUTTER ELDRE ENN FRADELINGDATO OG EVENTUELLE AREALOVERFØRINGER SOM KAN HA  
BETYDNING FOR DENNE MATRIKKELENHET HENVISES TIL HOVEDBRUKET/AVGIVEREIENDOMMEN. FOR  
FESTENUMMER GJELDER HENVISNINGEN SERVITUTTER ELDRE ENN FESTE KONTRAKTEN.  
INGEN SERVITUTTER REGISTRERT.**GRUNNDATA**

10.08.2016 [719888](#) REGISTRERING AV GRUNN

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA:Knr: 0217 Gnr: 40 Bnr: 1

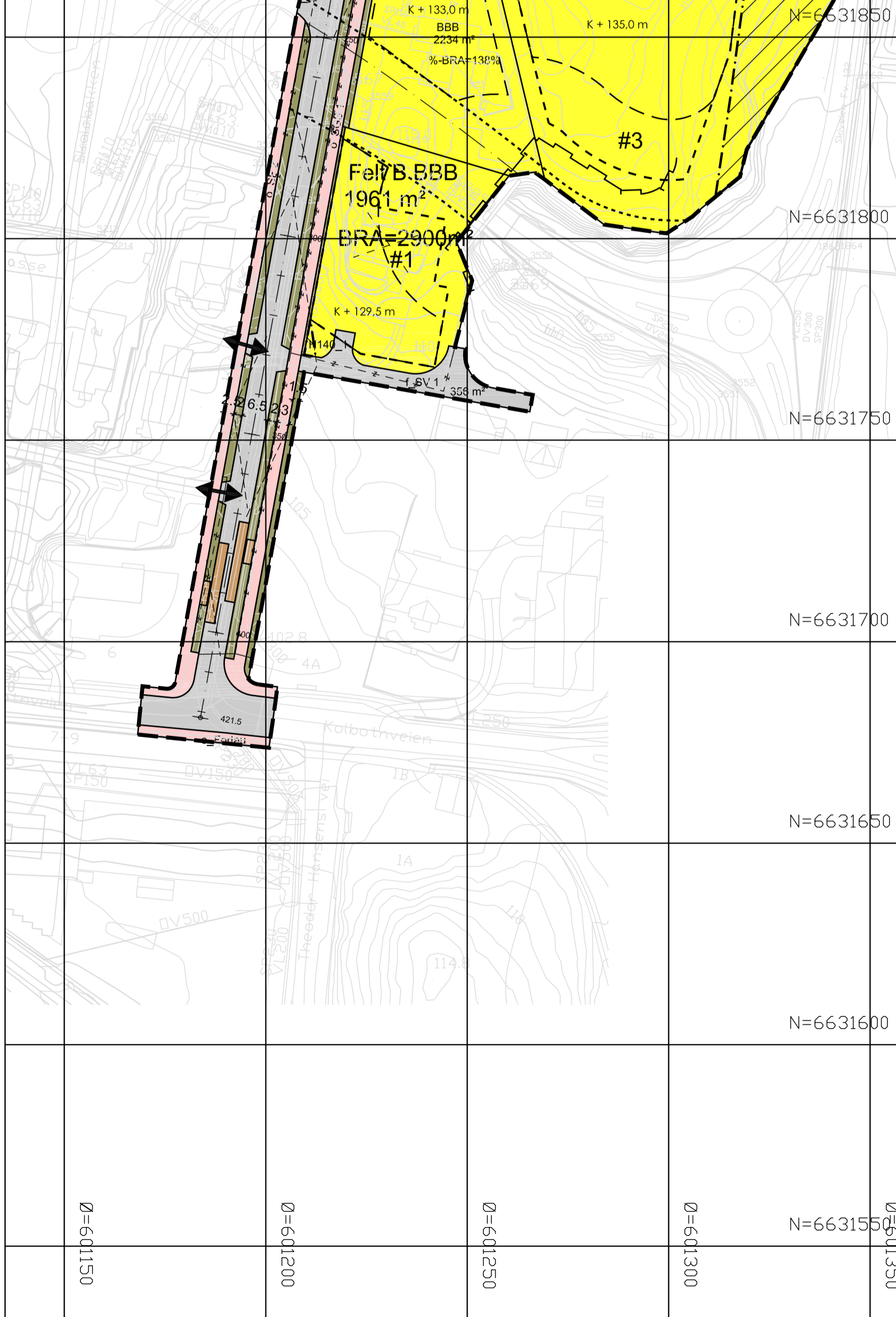
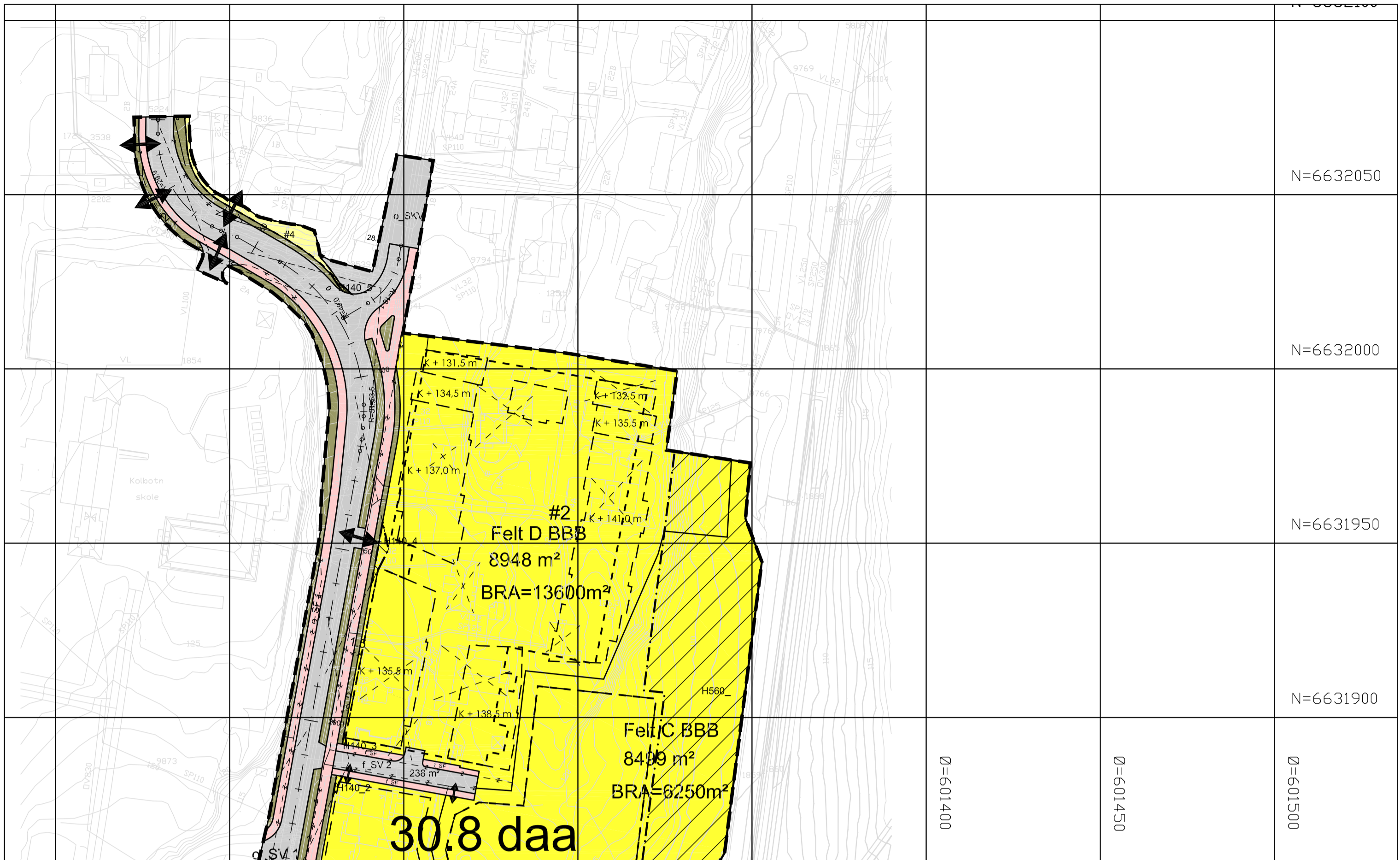
#### RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

---

Ingen rettigheter funnet.

Rapportmal: 'grunnbok' Versjon: '23012017.3' © Norkart AS





### Tegnforklaring

**Reguleringsplan PBL 2008**

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Holdeplass/plattform
- Leskur/plattformtak

§12-6 - Hensynssoner

- Frisikt

§12-7 - Bestemmelseområder

- #1, #2 og #3 Underjordisk parkeringsanlegg
- #4 Midlertidig anleggsområde

**Linjesymbol**

- RpGrense
- RpFormålGrense
- RpBestemmelseGrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- RpSikringGrense
- RpAngittHensynGrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert støyskjerm
- Tunnel

**Punktsymboler**

- Avkjørsel

**Kartopplysninger**

Kilde for basiskart: Opegård kommune  
 Dato for basiskart: 22.08.2011  
 Koordinatsystem: UTM sone 32 basert på EUREF89/WGS84  
 Høydegrunnlag: NN1954

Ekvidistanse 1 m  
 Kartmålestokk: 1:1000

| Kartopplysninger   |          | Kartmålestokk: 1:1000  |   |                     |
|--|----------|--|---|---------------------|
| Kilde for basiskart: Opegård kommune   |          | Ekvidistanse 1 m   |   |                     |
| Dato for basiskart: 22.08.2011   |          | Kartmålestokk: 1:1000  |   |                     |
| Koordinatsystem: UTM sone 32 basert på EUREF89/WGS84   |          |  |   |                     |
| Høydegrunnlag: NN1954  |          |  |   |                     |
|  <b>Detaljregulering</b><br><b>Fortetningsområde ved Ormerudveien</b><br><b>Med tilhørende reguleringsbestemmelser</b><br><b>OPPEGÅRD KOMMUNE</b> |          | Arealplan-ID:<br><b>2013004</b><br><br>Forslagstiller:<br><b>Kolbotn Boligutvikling AS</b> |   |                     |
| SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN  |          | SAKS-NR.   | DATO  | SIGN.               |
| Dato   | 06.05.15 | Revisjon   | Oppdatert veiføring                             | 2013004 18.05.15 EB |
| Dato   | 17.11.14 | Revisjon   | Endring Felt A tunnel                           | 2013004 17.11.14 EB |
| Dato   | 05.02.15 | Revisjon   | Utvidelse til tilstøtende planer/Felt A tatt ut | 2013004 05.02.15 EB |
| <b>Kommunestyret sitt vedtak</b>   |          |  |   |                     |
| Ny 2. gangs behandling   |          |  |   |                     |
| Offentlig ettersyn fra .....til .....  |          |  |   |                     |
| 2. gangs behandling  |          |  |   |                     |
| Offentlig ettersyn fra.....til .....   |          |  |   |                     |
| 1. gangs behandling  |          |  |   |                     |
| Kunngjøring av oppstart av planarbeid  |          |  |   |                     |
| Oppstartsmøte.....   |          |  |   |                     |
| <b>PLANEN ER UTARBEIDET AV:</b>  |          | ARCASA Arkitekter a.s.   |   |                     |
| Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av  |          | TEGNNR.  | DATO  | SIGN.               |
|  |          | AR 001   | 06.11.13  | EB                  |

**0217-2013004 Fortettingsområde ved Ormerudveien**

Plantype: Detaljregulering  
Vedtatt: **dd.mm.20åå** Datert: 15.05.2015 Arkivsak: 15/784  
Gjennomføringsfrist:

**§ 1 Plankart og planavgrensning**

Reguleringsplanen omfatter følgende plankart:  
0217-2013004

på grunnen/vannoverflate

Planområdets avgrensning er angitt i plankartene.

**§ 2 Arealformål**

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

1111 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse  
1113 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse

Felt B, BB, C og D

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2010 Veg  
2011 Kjøreveg  
2012 Fortau  
2015 Gang-/sykkelveg  
2019 Annen veggrunn – grøntareal  
2025 Holdeplass  
2026 Leskur/plattformtak

Felt SV1, SV2 og SV3  
Felt SKV  
Felt SF1 og SF2  
Felt SGS

**§ 3 Bestemmelsesområder**

Området reguleres til:

Bestemmelser etter pbl. § 12-7 nr. 1

1235 Kjeller/parkering under bakken  
1235 Midlertidig anleggsområde

område #1, #2 og #3  
område #4

**§ 4 Hensynssoner**

Området reguleres til:

Sikringssone

140 Frisikt

H140\_1 til H140\_4

Sone med angitte særlige hensyn

560 Bevaring av naturmiljø

H560

**§ 5 Fellesbestemmelser****§ 5.1 Utomhusplan**

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise bruk og overflate på alt ubebygget areal:

- terrenglinjer med nye og gamle koter
- veier
- parkeringsplasser på bakken for sykkel og mc
- gangareal med trapper og ramper

- støyskjerming
- plassering og utforming av uteoppholdsareal og lekeareal
- eksisterende og ny beplantning
- belysning
- støttemurer
- overvannshåndtering
- materialvalg
- bebyggelsens høyde målsatt ved inngangspartiet
- plassering av avfallsbeholdere og oppstilling/snuhammer for renovasjonsbil
- stigningsforhold på gangveier
- plass for oppstilling av brannbil og atkomst/snuhammer

#### § 5.2 Offentlige trafikkområder

Detaljplaner for anlegg av kjørevei, fortau og gang-/sykkelveg og tiltak på veianlegg skal godkjennes av kommunen.

#### § 5.3 Vann og avløp

Legging og omlegging av vann- og avløpsledninger skal skje etter planer godkjent av kommunen.

#### § 5.4 Overvanns- og flomhåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming av tiltak innenfor planområdet. Åpen fordrøyning av overvann skal benyttes for å heve områdets miljøkvalitet. I hvert felt avsatt til bebyggelse skal det sikres tilstrekkelig flomkapasitet tilsvarende et 100-årsregn. Det skal legges til grunn en klimafaktor på 1,4. Det skal sikres erosjonssikker avrenning av flomvann.

For øvrig gjelder de generelle bestemmelsene om avløp i vedtatt kommuneplan for Oppegård kommune 2011-2022 (§ 3-2), eller nyere versjon.

#### § 5.5 Energiforsyning

De generelle bestemmelsene om tilrettelegging for forsyning av vannbåren varme til ny bebyggelse og tilknytting til fjernvarmeanlegg i vedtatt kommuneplan for Oppegård kommune 2011-2022 (jf. § 3 pkt. 4), eller nyere versjon gjelder. Våtrom tillates oppvarmet med elektriske varmekabler.

Nødvendige transformatorer skal integreres i bygninger, utvendige anlegg eller terreng slik at de blir minst mulig fremtredende.

#### § 5.6 Støy

De generelle bestemmelsene om støy i vedtatt kommuneplan for Oppegård kommune 2011-2022 (jf. §§ 12 og 18), eller nyere versjon gjelder, med følgende unntak og presiseringer.

- Boenheter med fasade mot gul sone skal ha minst ett soverom mot stille side
- For felt B tillates det ensidige boenheter mot gul sone for maks 20 % av boenhetene. Minst ett av soverommene i disse, skal ha lufting mot balkong der det er foretatt støytiltak som oppfyller støykravene, f.eks. i form av absorberent og høy brystning ev. innglassing.
- Vestvendte balkonger mot gul sone skal ha tett felt i høyde 1,2meter og akustisk absorberent på underside av balkong i etasjen over.

Dokumentasjon som viser at kravene ovenfor er oppfylt skal vedlegges søknad om rammetillatelse.

Det tillates ikke etablert støyskjerm eller lignende mot de offentlige trafikkområdene, med unntak av det som fremgår av plankartet.

#### § 5.7 Radon

Det skal gjennomføres bygningsmessige tiltak for å redusere inntrenging av radongass i samtlige bygninger for varig opphold ihht. Teknisk forskrift.

#### § 5.8 Renovasjonsløsning

Avfallssystemet skal være miljøvennlig og skal inkludere kildesortering i det antall fraksjoner som kommunen bestemmer når rammetillatelse gis. Løsninger skal godkjennes av Follo Ren IKs. Innenfor planområdet skal det i tillegg etableres minst ett returpunkt for glass- og metallemballasje.

#### § 5.9 Universell utforming og tilgjengelighet

Det skal sikres god tilgjengelighet i planområdet, både innendørs og utendørs, for alle beboere, herunder bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede. Det må redegjøres i byggesøknaden for hvordan dette oppfylles både i bygge- og driftsfase.

Uteområdene skal planlegges etter prinsippene for universell utforming. Bygg og utearealer skal plasseres slik at behovet for avbøtende tiltak og spesialløsninger for å ivareta universell utforming blir minst mulig. Ved nyplanting skal det ikke benyttes allergifremkallende planter.

#### § 5.10 Miljøvennlig materialbruk

Utbyggingen skal gjennomføres med miljøriktige materialer. Ved byggesøknad skal det leveres EPD (environmental product declaration) for de fem viktigste byggematerialer, beregnet ut fra volum. Når det finnes flere standardiserte produkter/løsninger med ulike miljømessige egenskaper i lokal og global sammenheng, skal det mest miljøriktige produktet definert iht offentlig godkjente kriterier velges.

#### § 5.11 Felles uteoppholdsarealer

Innenfor planområdet skal det settes av minimum 50 m<sup>2</sup> leke- og uteoppholdsareal for felles bruk pr. boenhet i blokkbebyggelse. Felles takterrasser kan medregnes i det felles uteoppholdsarealet. Felles takterrasser kan ikke seksjoneres.

Uteoppholdsarealene skal ha gunstig beliggenhet og 80% skal være solbelyst i minst 5 timer ved jevndøgn.

Felles utearealer på bakken skal være tilgjengelig for allmenn bruk og må ikke avstenges for fotgjengere og sykklistere. Alle felt i planområdet skal ha et sammenhengende nett av allment tilgjengelige gang- og sykkelforbindelser som binder feltene sammen.

I utformingen av utearealer skal det legges vekt på god landskapsarkitektur. Utearealene skal ha høy visuell kvalitet og opparbeides med bruk av bestandige og robuste materialer. Vegetasjonen skal være variert med tanke på årstidsvariasjon. Det skal være et mål å bevare flest mulig eksisterende trær.

Ved planting skal det ikke benyttes arter som er svartelistet og som kan ha negative miljøkonsekvenser. Det skal fortrinnsvis benyttes stedegne arter.

Beplantning og utstyr på takterrasser, bortsett fra hagemøbler, skal ikke rage høyere over gulvet enn 1,50 meter.

Alle interne gangveier og brannbilveier skal ha sklisikkert dekke.

#### § 5.12 Lekeplasser

Det skal avsettes minimum 25 m<sup>2</sup> pr boenhet til lekeplass. Minimum 50 % av areal avsatt til lekeplass skal opparbeides med et variert innhold for ulike aldersgrupper. Lekeplasser ved inngang tillates slått sammen til større lekeplasser i gårdsrom.

Ellers gjelder de generelle bestemmelsene om lekeplasser i vedtatt kommuneplan for Oppegård kommune 2011-2022 (jf. § 9), eller nyere versjon.

#### § 5.13 Trinnvis utbygging

All riving, trefelling, utsprenging og grunnarbeid for byggverk og anlegg i feltene skal kun skje i det omfanget som er nødvendig for å realisere det enkelte byggetrinn. Utomhusplanen skal redegjøre for overgangen mellom de enkelte byggetrinnene.

#### § 5.14 Villa Breskekjær

Eksisterende bygning i gnr/bnr 40/270, Villa Breskekjær, skal bevares.

- Det tillates å midlertidig demontere villaen i forbindelse med flytting og gjenreisning innenfor felt D.
- Ved flytting/gjenreisning skal villaen bevares eksteriørt visuelt. Eksisterende materialer skal kun erstattes med nye i de tilfeller det kan dokumenteres at de er i så dårlig stand at de ikke kan benyttes. Dette gjelder fasadekledning, taktekkingsmateriale, vinduer m/omramminger, ytterdører og gerikter, samt øvrige tak- og fasadedetaljer. Ny grunnmur tillates.
- Det skal utarbeides en plan for forsvarlig flytting/oppbevaring.

Etter at villaen er flyttet/gjenreist i felt D gjelder følgende:

- Villaen kan benyttes som felleshus for beboere i området.
- Villaen tillates ikke revet, med unntak av bygningsdeler som ikke er en del av og ikke er visuelt og materielt tilpasset den opprinnelige utformingen.
- Tiltak rettet mot tilbakeføring til dokumentert opprinnelig uttrykk tillates.

- Tiltak som vil medføre større visuelle endringer i eksisterende bevaringsverdig bygning tillates ikke.
- Ved nødvendig vedlikehold skal bygningselementer tilpasses bygningens opprinnelige stil og materialbruk. Dette gjelder særlig vindustyper, ytterdører, gerikter andre fasadedetaljer, fasadekledning og taktekkingsmateriale.

#### § 5.15 Brannbilveier

Adkomst for brannbil er via Ormerudveien. Det legges til rette for tilstrekkelig slukkevann. Interne gangveier skal brukes som brannbilveier. Det skal tilrettelegges for brannvesens tilgang i parkeringsanleggene.

Der brannbilveier anlegges over garasjedekker skal dekkene dimensjoneres for kjøring med brannbil med akseltrykk 10 tonn.

#### § 5.16 Anleggsperioden

Det skal i anleggsperioden gjennomføres tiltak som sikrer trygg og god fremkommelighet for gående og syklende, samt sikrer en funksjonell bussforbindelse gjennom området.

Ved massehåndtering skal det tas spesielt hensyn til faren for spredning av fremmede arter. Før masseforflytning eller uttak skal det undersøkes om det er registrert eller kan observeres svartelistede arter på eiendommen. Masser som inneholder svartelistede arter (inkludert plantedeler og frø), skal leveres til godkjent mottak eller benyttes på tomten på en slik måte at det ikke er fare for oppblomstring eller spredning.

Det skal innsendes en miljøoppfølgingsplan i henhold til § 13.4.

#### § 5.17 Restriksjoner i planområdet

Alle tiltak i grunnen, over og inntil Rikåstunnelen eller innenfor tunnelens sikkerhetssone skal godkjennes av Statens Vegvesen.

### § 6 **Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse**

I området gjelder reguleringsbestemmelser for Frittliggende småhusbebyggelse, planident R000100, vedtatt 14.02.2007.

### § 7 **Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse (felt B, C og D)**

#### § 7.1 Arealbruk

I feltene er det tillatt å oppføre blokkbebyggelse med tilhørende anlegg og uteoppholdsarealer. Innenfor felt D skal det oppføres ett fellehus.

#### § 7.2 Plassering

Bebyggelse skal plasseres innenfor angitt byggegrense i plankartet.

Balkonger kan krage utenfor byggegrense med inntil 1,50 meter, men skal plasseres innenfor formålslinje.

#### § 7.3 Grad av utnytting

Grad av utnytting fastsettes til:

Tabell 1

| Felt | Maks. tillatt BRA (m <sup>2</sup> ) | %-vis fordeling antall etasjer samlet innenfor feltet |
|------|-------------------------------------|---|
| B    | 2 900                               | 6 et. Maks 40 %, 5 et. Maks 55 %<br>3 et. Min 20 %    |
| C    | 6 250                               | 5 etg. 100%   |
| D    | 13 600                              | 6 etg. Maks. 24%, 5 etg. Maks 39%,<br>3 etg. Min 16 % |

Prosentfordelingen av etasjer beregnes ut fra bygningsmassens BYA og fra gjennomsnittlig planert terreng. Kjelleretasjen inngår ikke i beregningen.

Målbare plan som har himling lavere enn 1,5 over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan som har himling mindre enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal. Utvendig boder for felles sykkelparkering inngår ikke i beregningen av BRA.

- § 7.4 Høyder  
Maks kotehøyde på møne og gesims for hvert enkelt bygg er angitt på plankartet. Det tillates oppbygg for ventilasjonsanlegg og heis på inntil 20 % av takflaten og maks 3,5 meter over regulert gesimshøyde.  
Dersom det bygges høyere bygg enn det brannvesenets utstyr er dimensjonert for må byggene utføres med forskriftsmessige rømningsveier.
- § 7.5 Boligstørrelser  
Boligene skal være av varierende størrelse og det tillates ikke boenheter mindre enn 45 m<sup>2</sup> BRA.
- § 7.6 Estetikk og utforming  
Ny bebyggelse skal gis god arkitektonisk utforming og volumoppbygging og ha variert materialbruk med høy kvalitet. Fasader skal brytes opp slik at store monotone flater unngås. Farger og materialbruk skal brukes for å fremheve volumvariasjonen.  
Takene skal vurderes som en del av områdets taklandskap og behandles som en del av det samlede arkitektoniske uttrykket.
- § 7.7 Planløsning  
Ingen boliger skal være ensidig orientert mot nord og øst.
- § 7.8 Private utoppholdsearealer  
Alle boenheter skal ha balkong, takterrasse eller direkte atkomst til privat uteplass på terreng. Private terrasser på bakken/lokk kan avskjermes med levegger eller beplantning.  
Levegger skal utformes etter en enhetlig løsning og tillates bare vinkelrett ut fra fasaden og med maks. høyde 1,80 meter over terreng. Levegger på bakken skal ikke stikke lenger ut fra fasaden enn 2,50 meter.
- § 7.9 Felleshus – Villa Breskekjær  
Det skal etableres ett felleshus / innendørs fellesareal for beboere i området. Som felleshus skal Villa Breskekjær brukes iht. § 5.14. Arealene kan ikke inneholde kommersielle funksjoner. Det tillates ikke etablert boenheter i bygningen.
- § 7.10 Overvannsrenne  
Innenfor feltene skal det etableres en åpen overvannsrenne med startpunkt i nordvestre delen av felt D.
- § 7.11 Parkering  
Bilparkering  
All bilparkering legges i felles garasjeanlegg. I hvert av parkeringsanleggene skal minst 10 % av plassene tilrettelegges for lading av el-bil. Parkeringsanleggene skal være fellesareal.  
Minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for funksjonshemmede.  
Parkeringsplasser for funksjonshemmede skal plasseres nær innganger til trappehus og heis.  
Bilparkering skal være i henhold til tabell 2. Kravet inkluderer gjesteparkering.

**Tabell 2**

|              | Enhet      | Bilparkering |      |
|--------------|------------|--------------|------|
|              |            | Min          | Maks |
| Bilparkering | Pr boenhet | 0,8          | 1,3  |

Sykkelparkering

Sykkelparkering etableres fortrinnsvis i utvendige boder eller under tak nær hovedinnganger eller, der det ikke er hensiktsmessig, lett tilgjengelig i garasjekjellere.

Utendørs sykkelparkering skal utstyres med forankrede sykkelstativ som muliggjør enkel fastlåsing av sykkelens ramme.

Antall skal være i henhold til tabell 3.

**Tabell 3**

|  | Enhet | Antall plasser |
|--|-------|----------------|
|--|-------|----------------|

|                 |                                    |     |
|-----------------|------------------------------------|-----|
| Sykkelparkering | Pr. boenhet >55 m <sup>2</sup> BRA | 2,0 |
|                 | Pr. boenhet ≤55 m <sup>2</sup> BRA | 1,2 |

## § 8 Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse (felt BB)

I området gjelder reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Ormerudveien 4, planident R405800, vedtatt 26.11.2003

## § 9 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (SV1, SV2, SV3, SKV, SGS, SF1, SF2, Annen veggrunn – grøntareal, Holdeplass og Leskur/plattform)

### § 9.1 Arealbruk

Det skal oppføres veianlegg med tilhørende veiskuldre, grøfter, belysning, vegetasjon og andre innretninger. Det kan også plasseres andre nødvendige anlegg for teknisk infrastruktur.

### § 9.2 Utforming

Veianlegg skal dimensjoneres og utformes i henhold til generelle bestemmelser i kommuneplan for Oppegård kommune 2011-2022 (jf. § 3), eller nyere versjon.

### § 9.3 Belysning

Veianlegg skal anlegges med nødvendig belysning.

### § 9.4 Justering av veglinjene

Det tillates små justeringer av veglinjene hvis dette gir bedre løsninger for trafikksikkerheten i overensstemmelse med intensjonene i opprinnelig utforming. Justeringer skal godkjennes av kommunen.

### § 9.5 SV1

Det skal bygges kjørevei og anlegges fotgjengerovergang etter planer godkjent av Oppegård kommune. Fotgjengerovergangene skal være opphøyde og utformet på en slik måte at de synes ekstra tydelig i trafikkbildet med klar prioritering av myke trafikanter.

### § 9.6 SV2

Felles adkomstvei for felt B og gnr/bnr 40/287.

### § 9.7 SV3

Felles adkomstvei for felt BB, C og D.

### § 9.8 SKV

I området gjelder reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Kolbotn Sentrum – Vest for RV.152, vedtatt 02.07.1976.

### § 9.9 SF1

Det skal bygges fortau slik som vist i plankartet. Bredde på fortau kan tilpasses inn mot fjellskråning / annen veggrunn - grøntareal.

### § 9.10 SF2

Det skal bygges fortau slik som vist i plankartet.

### § 9.11 SGS

Det skal bygges gang-/sykkelvei slik som vist i plankartet.-Det skal redegjøres for hvordan trafikksikkerhet for gang-/ sykkelveien oppnås.

### § 9.12 Annen veggrunn – grøntareal

Arealer skal gis en parkmessig opparbeiding med plantefelt. Det skal plantes trerekker med større trær. Ved planting skal det ikke benyttes arter som er svartelistet, inkludert parklind og sølvhind.

### § 9.13 Holdeplass og Leskur/plattform

Det skal anlegges to holdeplasser og leskur langs Ormerudveien.

## § 10 Eierform

### § 10.1 Offentlige arealer

Felt SV1, SGS, SF1, SF2, SKV, fortau, annen veggrunn - grøntareal skal være offentlige arealer.

- § 10.2 Felles arealer  
Felt SV2 og SV3 skal være felles arealer.

## § 11 Bestemmelser til bestemmelsesområder (område #1, #2, #3 og #4)

- § 11.1 Kjeller/parkering under bakken (område #1, #2 og #3)  
Innenfor området skal det anlegges underjordiske parkeringsanlegg.  
De underjordiske parkeringsanleggene planlegges slik at det på bakken over kan etableres parkmessige utearealer.  
**Dekke over parkeringskjeller som ikke ligger under bygning skal dimensjoneres for en jordoverdekning på 1,0 meter. Rundt trebeplantning skal det benyttes 1,0 meter vekstlag. På øvrige områder kan det benyttes vekstlag på minimum 0,4 meter.**

- § 11.2 Midlertidig anleggsområde (område #4)  
Areal innenfor bestemmelsesområdet kan benyttes til midlertidig anleggsområde for etablering av veianlegg. Før det gis ferdigattest for veianlegget skal arealet være tilbakeført til opprinnelig stand.  
Når anleggsarbeidene er avsluttet, skal område #4 i plankartet og tilhørende bestemmelser i § 3 og § 11.2 oppheves.

## § 12 Bestemmelser til hensynsoner

- § 12.1 Frisikt (H140 1 til H140 4)  
Innen frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vei's planum.
- § 12.2 Bevaring av naturmiljø (H560)  
Innenfor hensynssone skal vegetasjon og terreng bevares. Skjøtsel tillates.

## § 13 Krav om nærmere undersøkelser

- § 13.1 Risikovurdering  
Ved bygging innenfor byggegrensen mot Rikåstunnelen skal det gjennomføres en risikovurdering i henhold til Statens vegvesens håndbøker og prosedyre godkjent av Statens vegvesen. Risikovurderingen skal forelegges Statens vegvesen til uttalelse før det gis rammetillatelse i de aktuelle feltene.
- § 13.2 Områdestabilitet  
Det må dokumenteres at områdestabilitet som kan påvirke planområdet innen det enkelte felt er ivarettatt.
- § 13.3 Geoteknisk undersøkelse  
For fortau langs Ormerudveien og Fjellveien skal det utføres en felles geoteknisk undersøkelse. Undersøkelsen skal inneholde en risikoanalyse vedrørende eventuell rasfare.
- § 13.4 Miljøoppfølgingsplan  
Søknad om tiltak innenfor planområdet skal inneholde en miljøoppfølgingsplan i henhold til kommuneplan for Oppegård kommune 2011-2022, jf. Kommuneplanbestemmelsene § 15 punkt 15, eller nyere versjon.

## § 14 Rekkefølgebestemmelser

- § 14.1 Rammetillatelse  
Før første rammetillatelse til tiltak i det berørte feltet gis, skal følgende tiltak være gjennomført/godkjent:

Tabell 4

| Tiltak                               | Felt |   |   |     |     |      |
|--------------------------------------|------|---|---|-----|-----|------|
|                                      | B    | C | D | SF1 | SV1 | SGS1 |
| Risikovurdering i henhold til § 13.1 | •    | • |   |     | •   | •    |



|  |   |   |   |   |   |  |
|--|---|---|---|---|---|--|
| Områdestabilitet iht. § 13.2   | • | • | • |   |   |  |
| Geoteknisk undersøkelse iht. § 13.3                                    |   |   |   | • | • |  |
| Plan for flytting/oppbevaring iht. § 5.14                              |   |   | • |   |   |  |
| Tilstrekkelig grunnskolekapasitet                                      | • | • | • |   |   |  |
| Detaljplaner for vann-, avløps- og overvannsanlegg iht. § 5.3 og § 5.4 | • | • | • |   |   |  |
| Detaljplaner for veianlegget iht. § 5.2                                | • | • | • |   |   |  |

• = krav til undersøkelser / tiltak

#### § 14.2 Igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse til tiltak etter pbl. §§ 20-1 gis må all nødvendig eiendomsdannelse (fradelinger, sammenføyninger) være gjennomført. Dette gjelder ikke for Felt SF2.

Før første igangsettingstillatelse til tiltak etter pbl. § 20-1 a) i det berørte feltet gis, skal følgende tiltak være godkjent / sikret med godkjent plan og avtale. Der tiltaket skal være opparbeidet angis det spesielt:

Tabell 5

| Tiltak som skal være sikret   | Felt |   |                                  |                                   |
|---|------|---|----------------------------------|-----------------------------------|
|   | B    | C | D øst<br>(byggeområde<br>1 og 2) | D vest<br>(byggeområde<br>3 og 4) |
| Miljøoppfølgingsplan iht. § 13.4  | •    | • | •                                | •                                 |
| Utomhusplan iht. § 5.1  | •    | • | •                                | •                                 |
| Vann- og avløpsledningene sikret i henhold til godkjent plan  | •    |   | •                                |                                   |
| Veianlegget sikret  | •    |   | •                                |                                   |
| Vei- og vann- og avløpsanlegget skal være opparbeidet i henhold til godkjent plan (gjelder ikke felt SF2, holdeplass, leskur/plattform) |      | • |                                  | •                                 |

• = krav til tiltak

#### § 14.3 Brukstillatelse

Før første brukstillatelse til tiltak etter pbl. § 20-1 a) i det berørte feltet gis, skal følgende tiltak være etablert og ferdigstilt:

Tabell 6

| Tiltak  | Felt |   |   |
|---|------|---|---|
|   | B    | C | D |
| SV1 (gjelder ikke holdeplass, leskur/plattform)                                 |      | • | • |
| SF1   |      | • | • |
| SGS   |      | • | • |
| Annen veggrunn-grønt areal iht. § 9.12  |      | • | • |
| Leke- og uteoppholdsarealene i samsvar med utomhusplanen i det aktuelle delfelt | •    | • | • |

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  |  |  |  |
|--|--|--|--|

● = krav til infrastrukturtiltak

Dersom anlegg tas i bruk om høsten eller vinteren, skal tilhørende utearealer være opparbeidet påfølgende vår/sommer, senest til 1. august.