



VEDLEGG

Kjøkkentegninger – AH0101, AH0201, AH0301 og AH0401 + BH0101, BH0201, BH0301 og BH0401

Kjøkkentegninger – AH0102, AH0202, AH0302 og AH0402 + BH0102, BH0202, BH0302 og BH0402

Kjøkkentegninger – AH0103, AH0203, AH0303 og AH0403 + BH0103, BH0203, BH0303 og BH0403

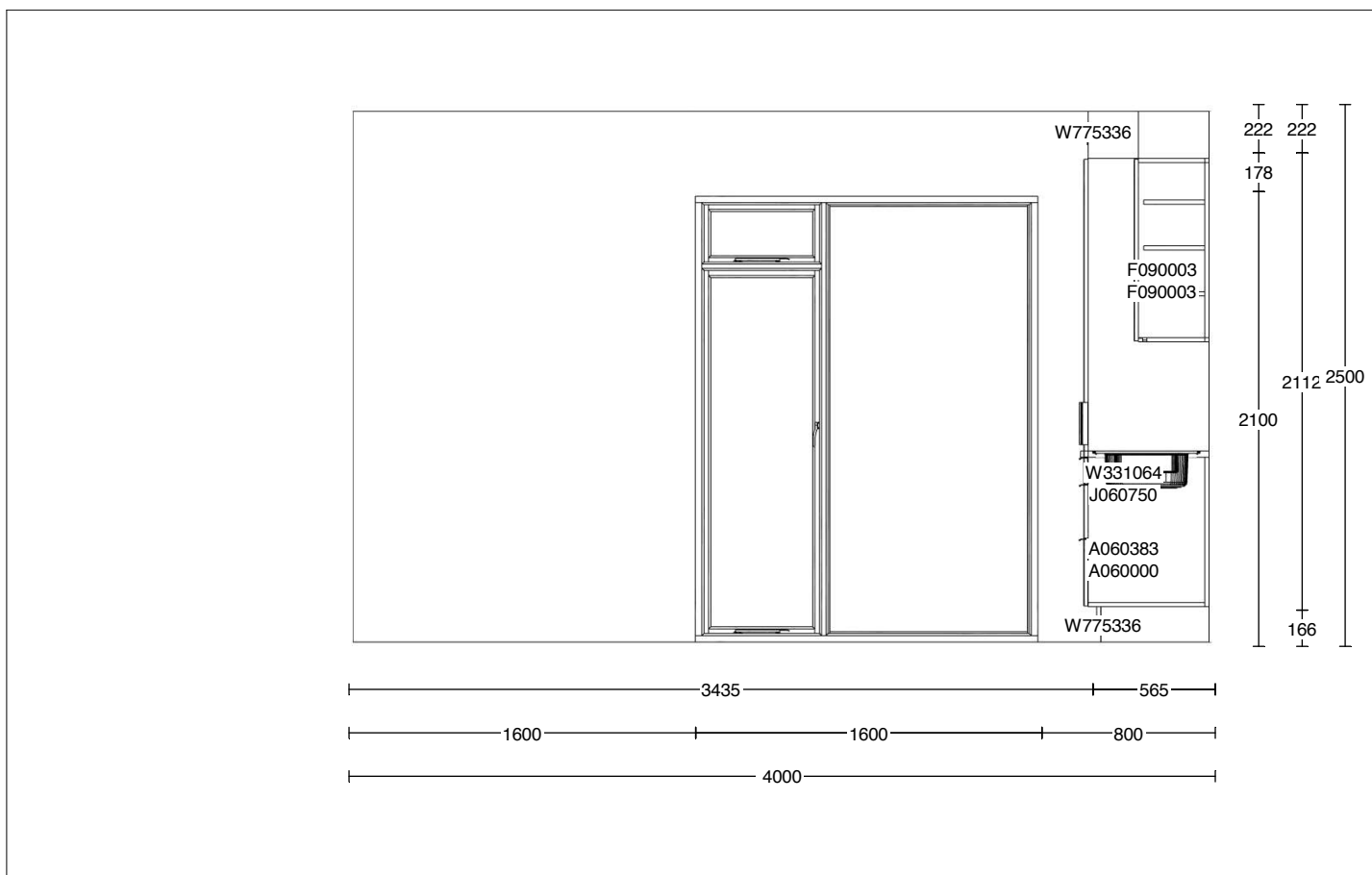
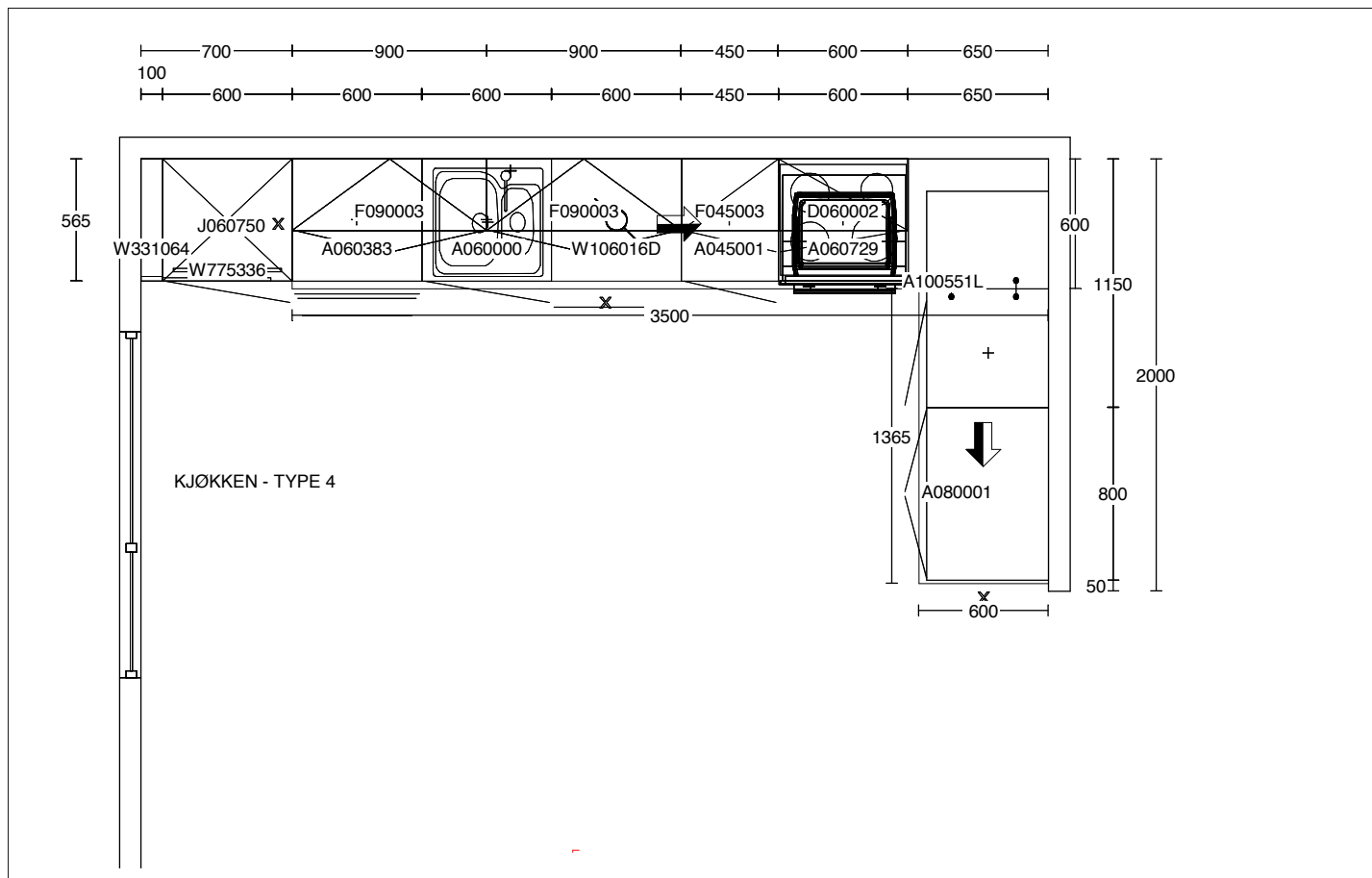
Kjøkkentegninger – AH0104, AH0204, AH0304 og AH0404 + BH0104, BH0204, BH0304 og BH0404

Kommuneopplysninger

Utkast til kjøpekontrakt

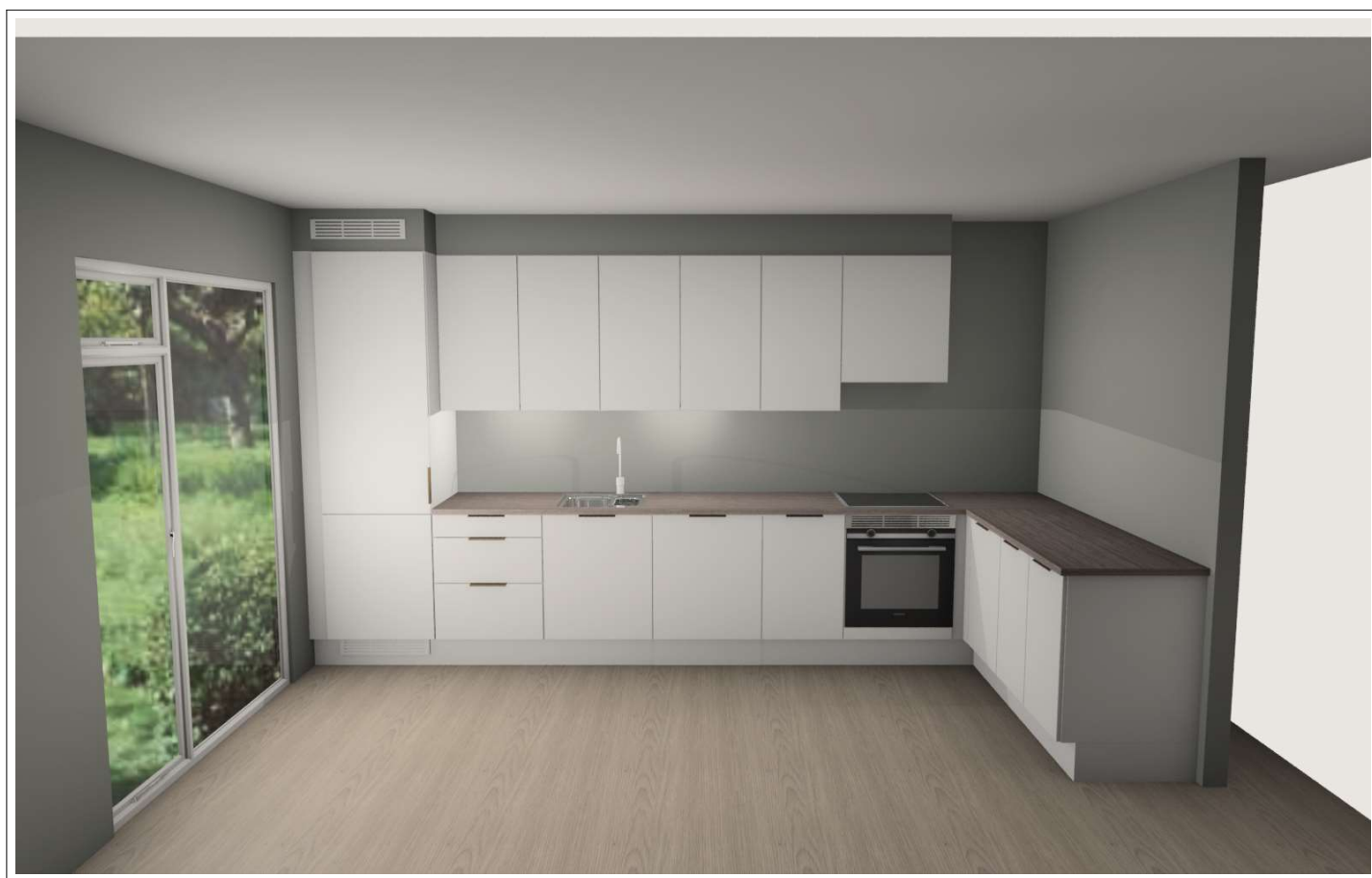
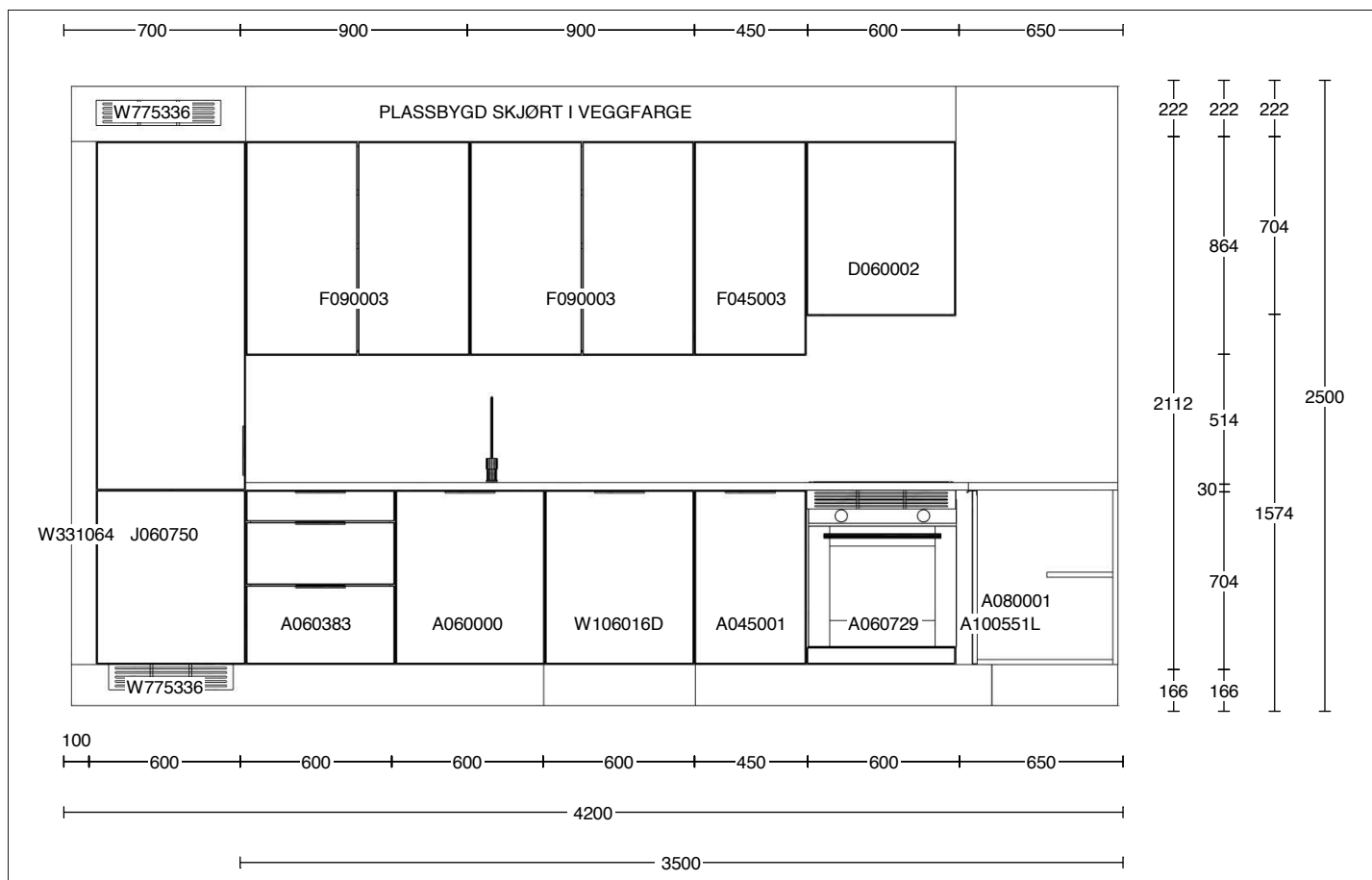
Utkast til vedtekter

Kjøkkentegninger - AH0101, AH0201, AH0301 og AH0401 + BH0101, BH0201, BH0301 og BH0401



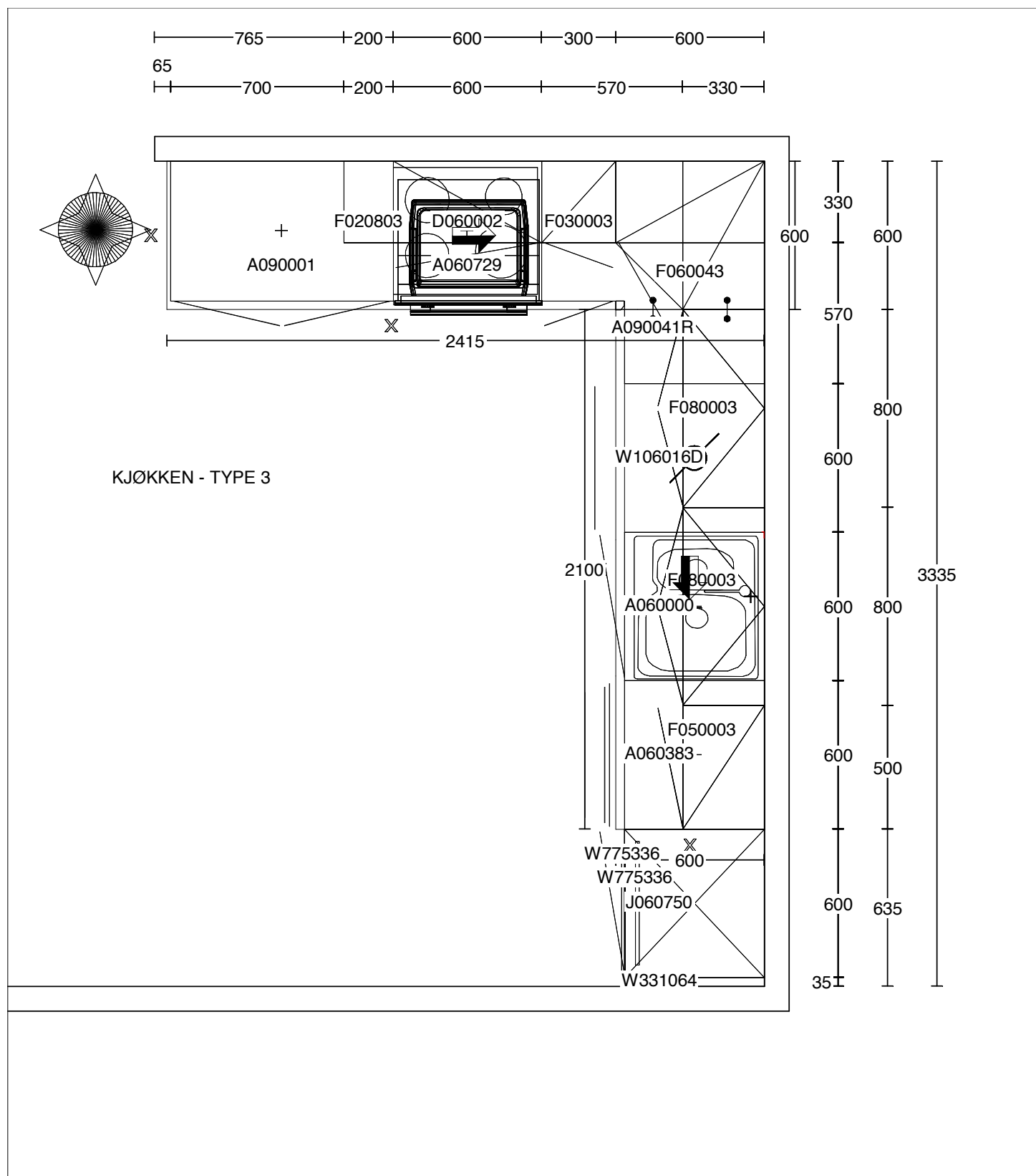
Denja Hage

Kjøkkentegninger - AH0101, AH0201, AH0301 og AH0401 + BH0101, BH0201, BH0301 og BH0401

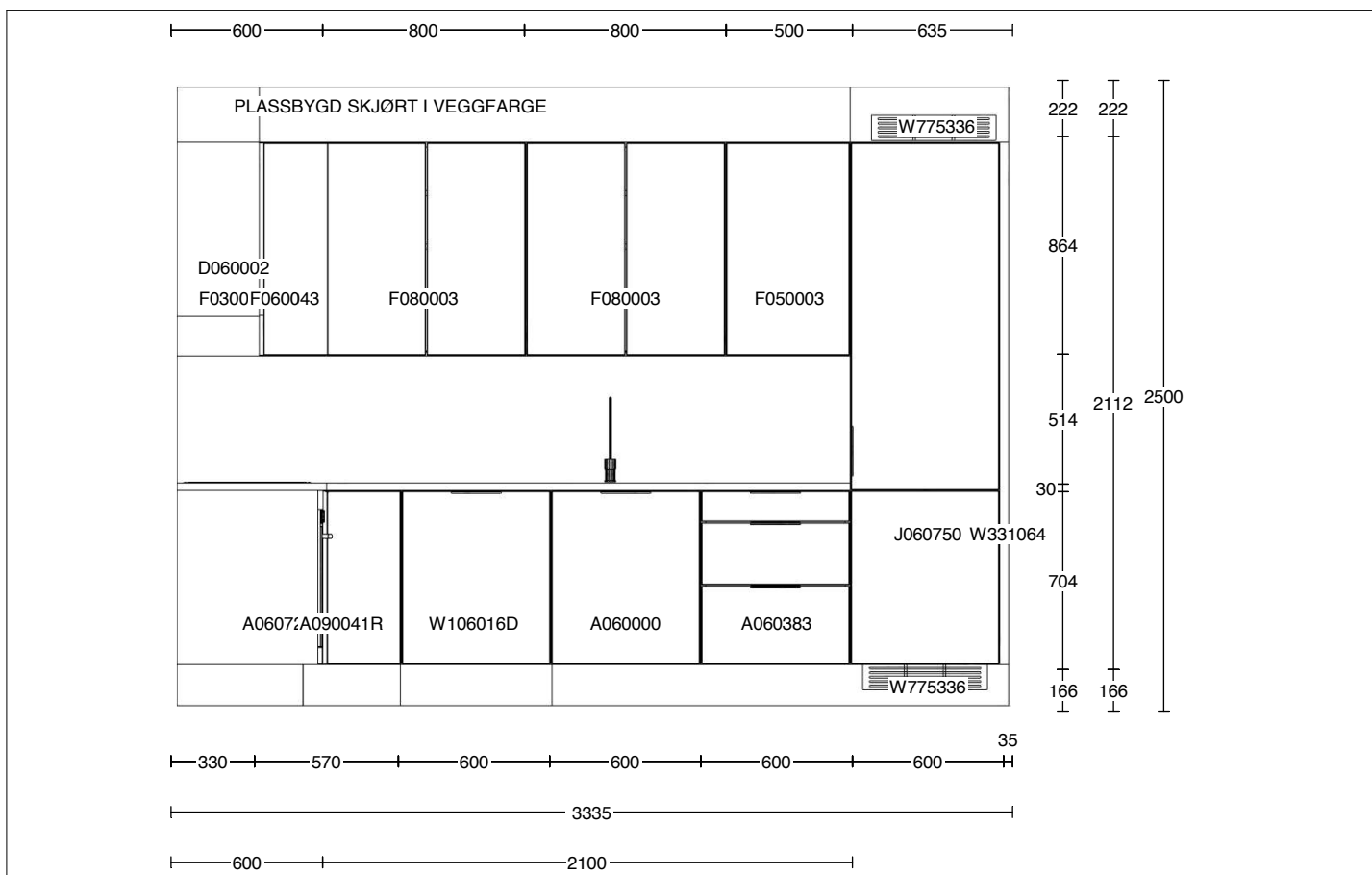
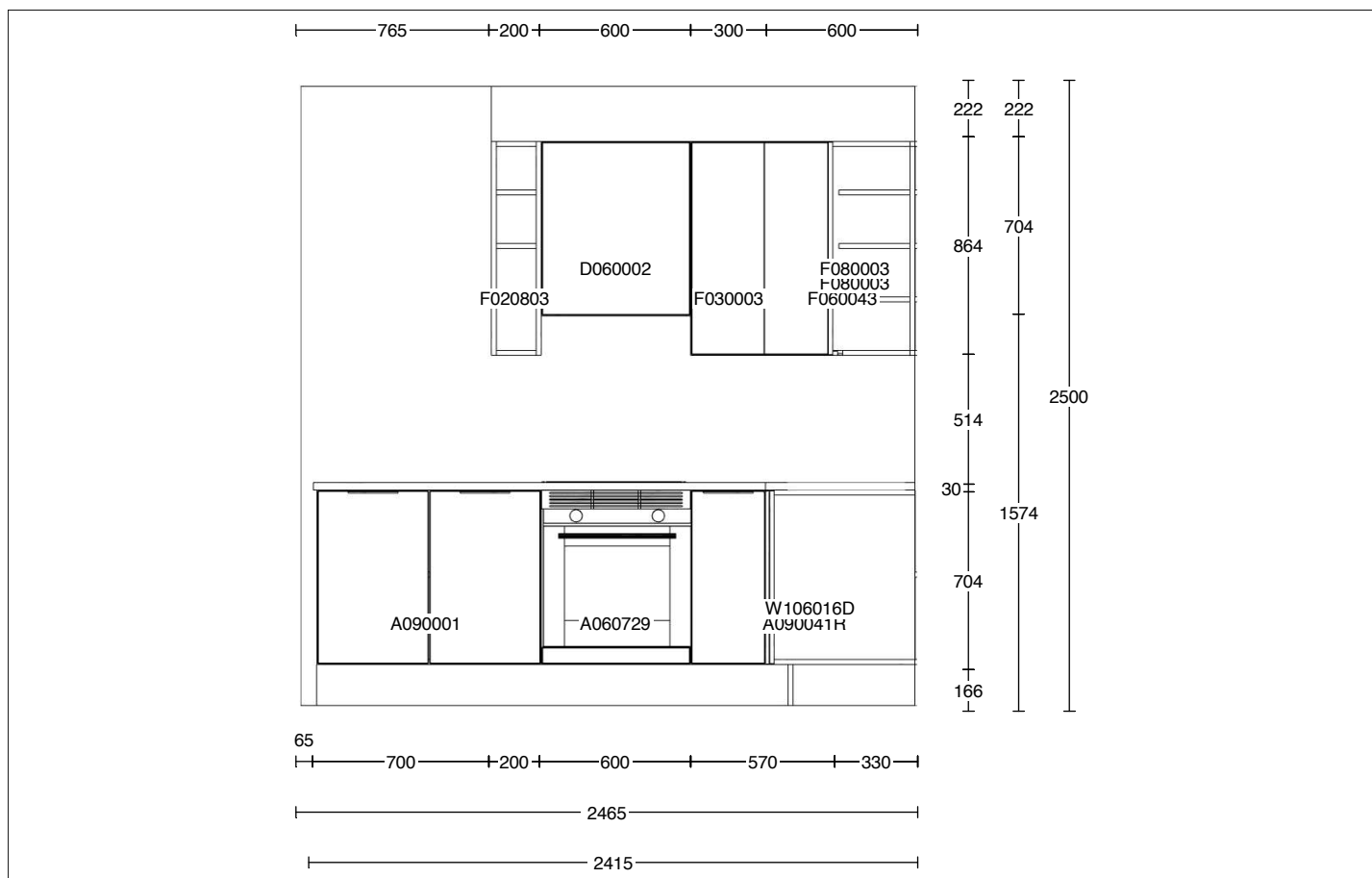


Kjøkkentegninger – AH0101, AH0201, AH0301 og AH0401 + BH0101, BH0201, BH0301 og BH0401





Kjokkentegninger - AH0102, AH0202, AH0302 og AH0402 + BH0102, BH0202, BH0302 og BH0402



DenjaHage

Kjøkkentegninger - AH0102, AH0202, AH0302 og AH0402 + BH0102, BH0202, BH0302 og BH0402

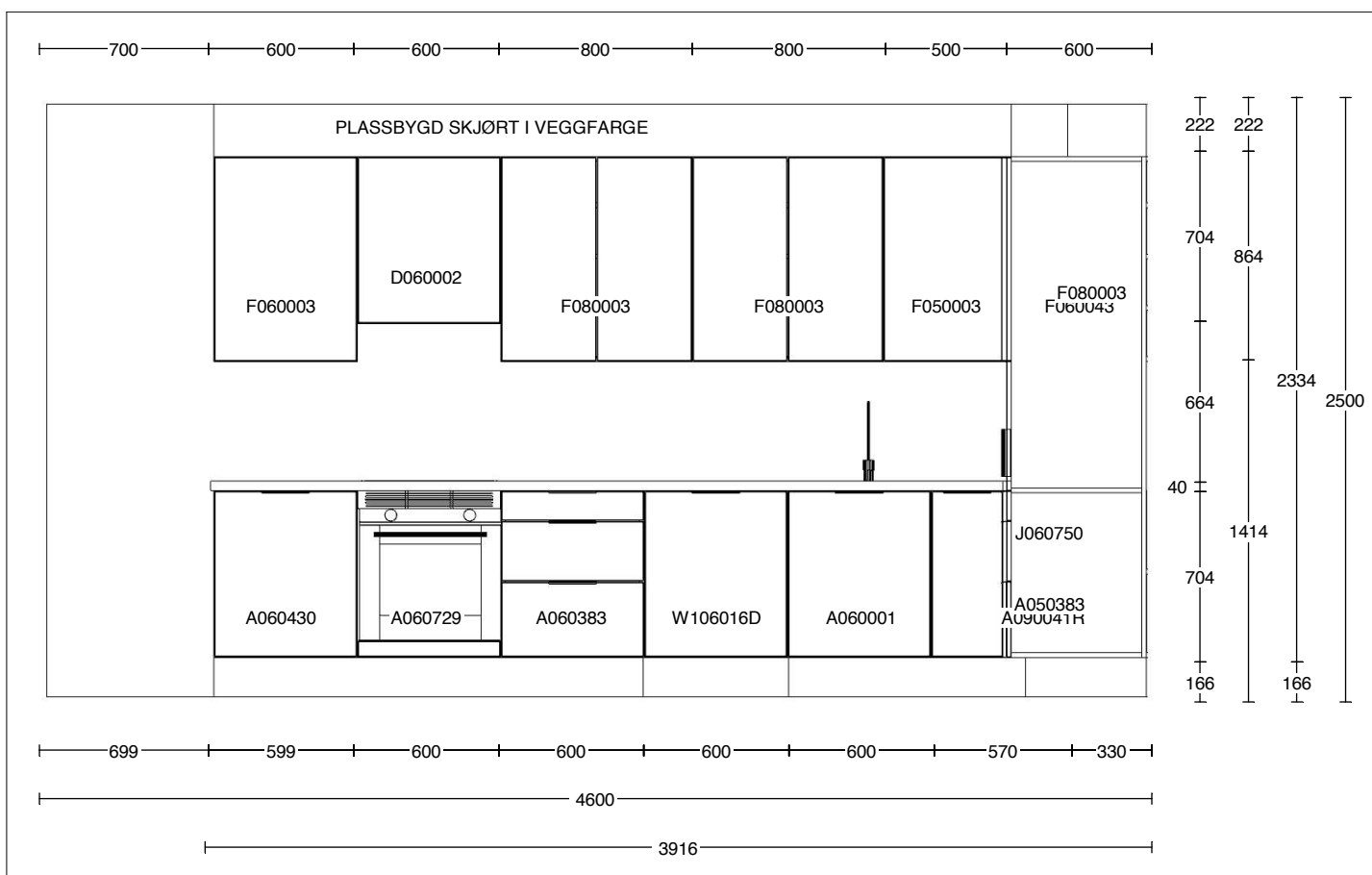
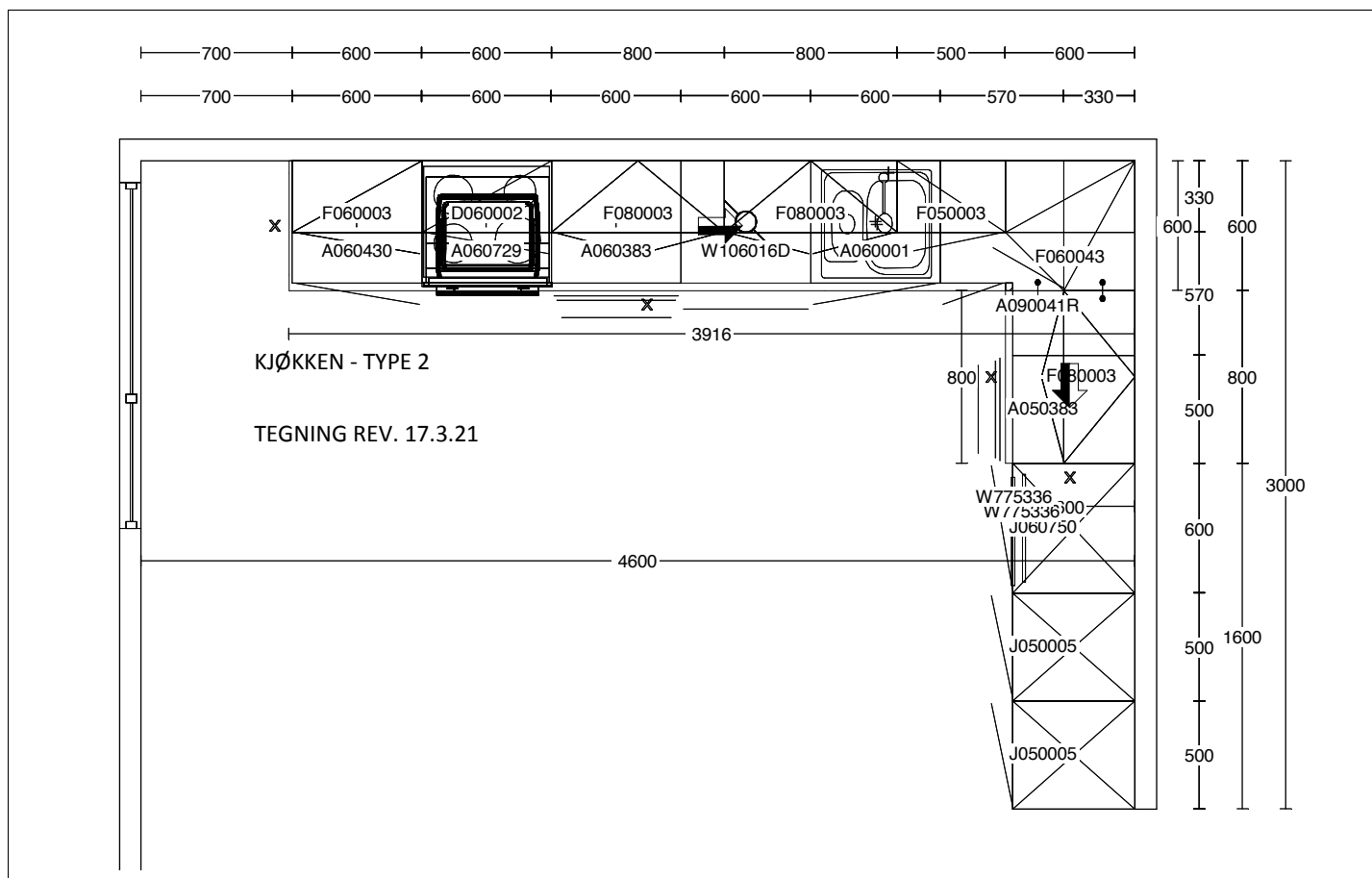


DenjaHage

Kjokkentegninger - AH0102, AH0202, AH0302 og AH0402 + BH0102, BH0202, BH0302 og BH0402

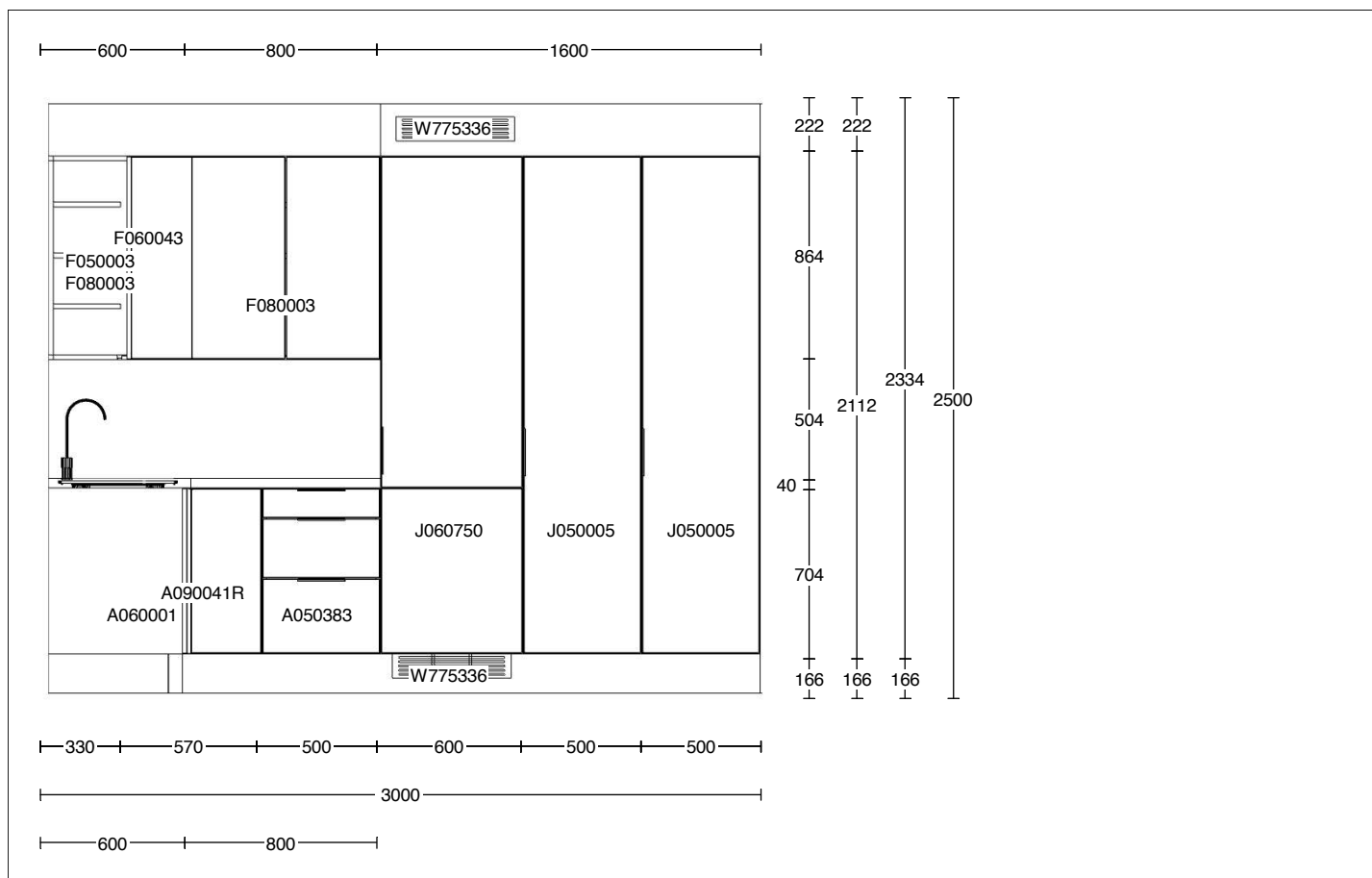


Kjøkkentegninger - AH0103, AH0203, AH0303 og AH0403 + BH0103, BH0203, BH0303 og BH0403



DenjaHage

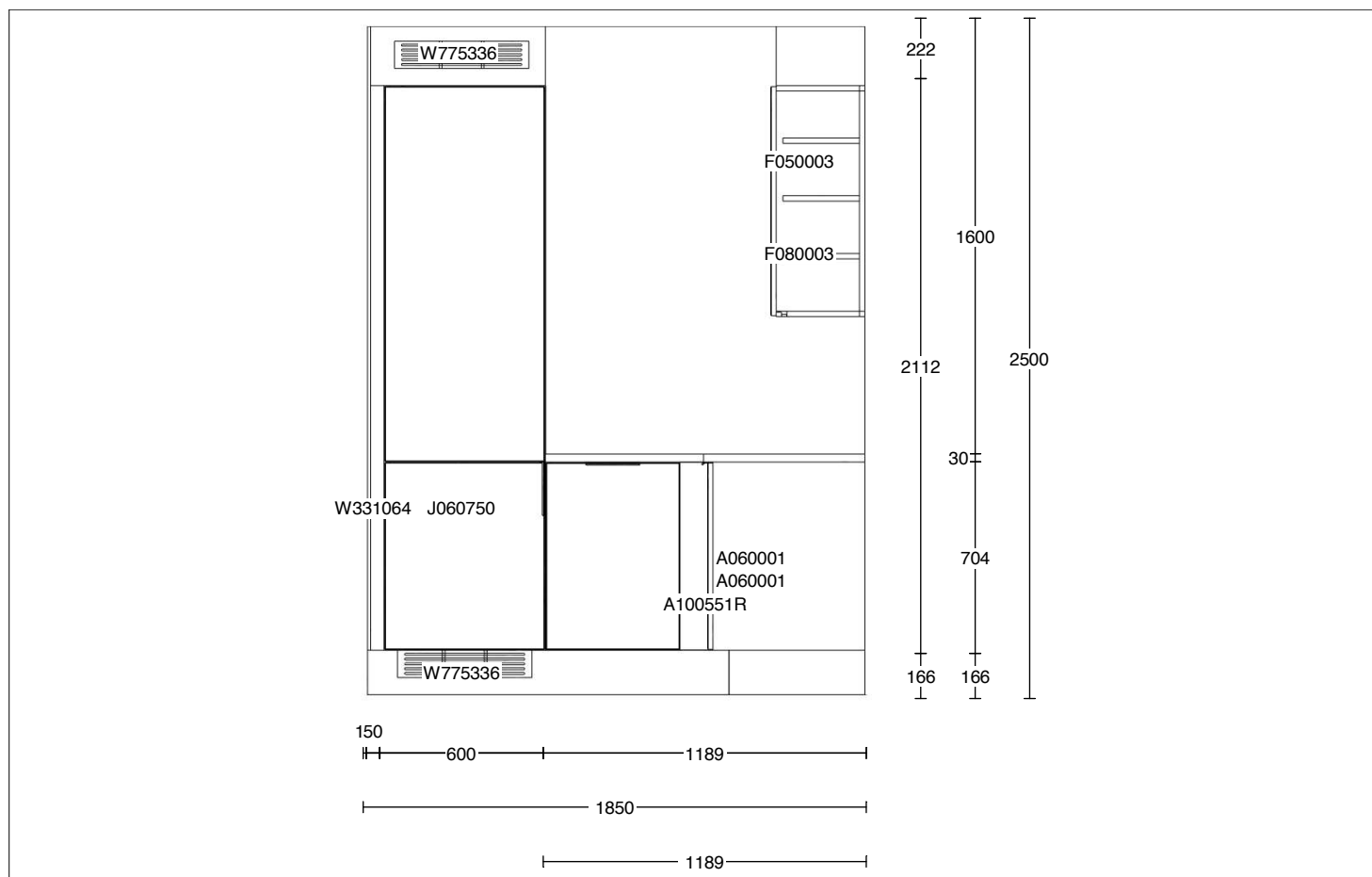
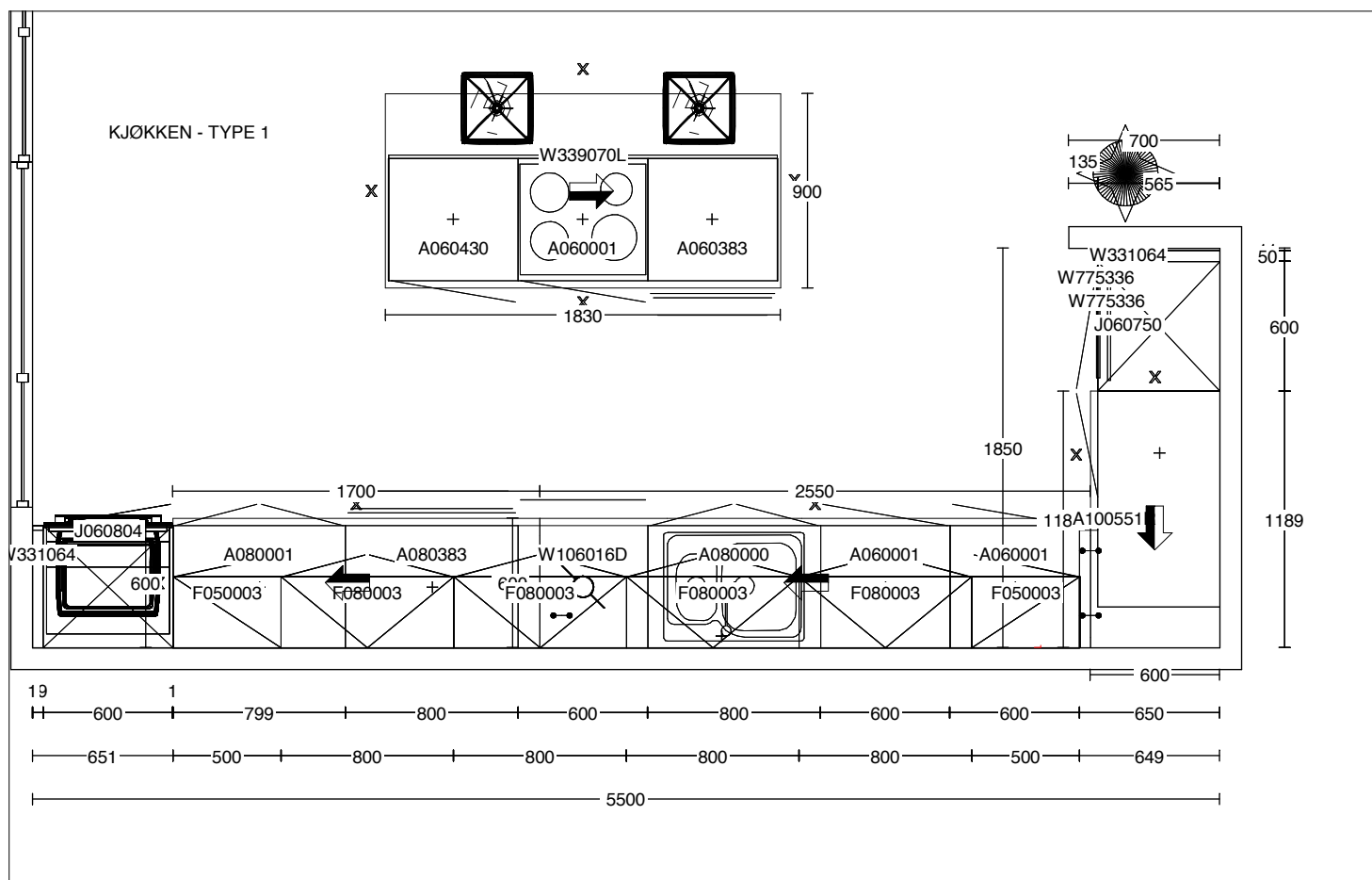
Kjøkkentegninger - AH0103, AH0203, AH0303 og AH0403 + BH0103, BH0203, BH0303 og BH0403



Kjøkkentegninger - AH0103, AH0203, AH0303 og AH0403 + BH0103, BH0203, BH0303 og BH0403

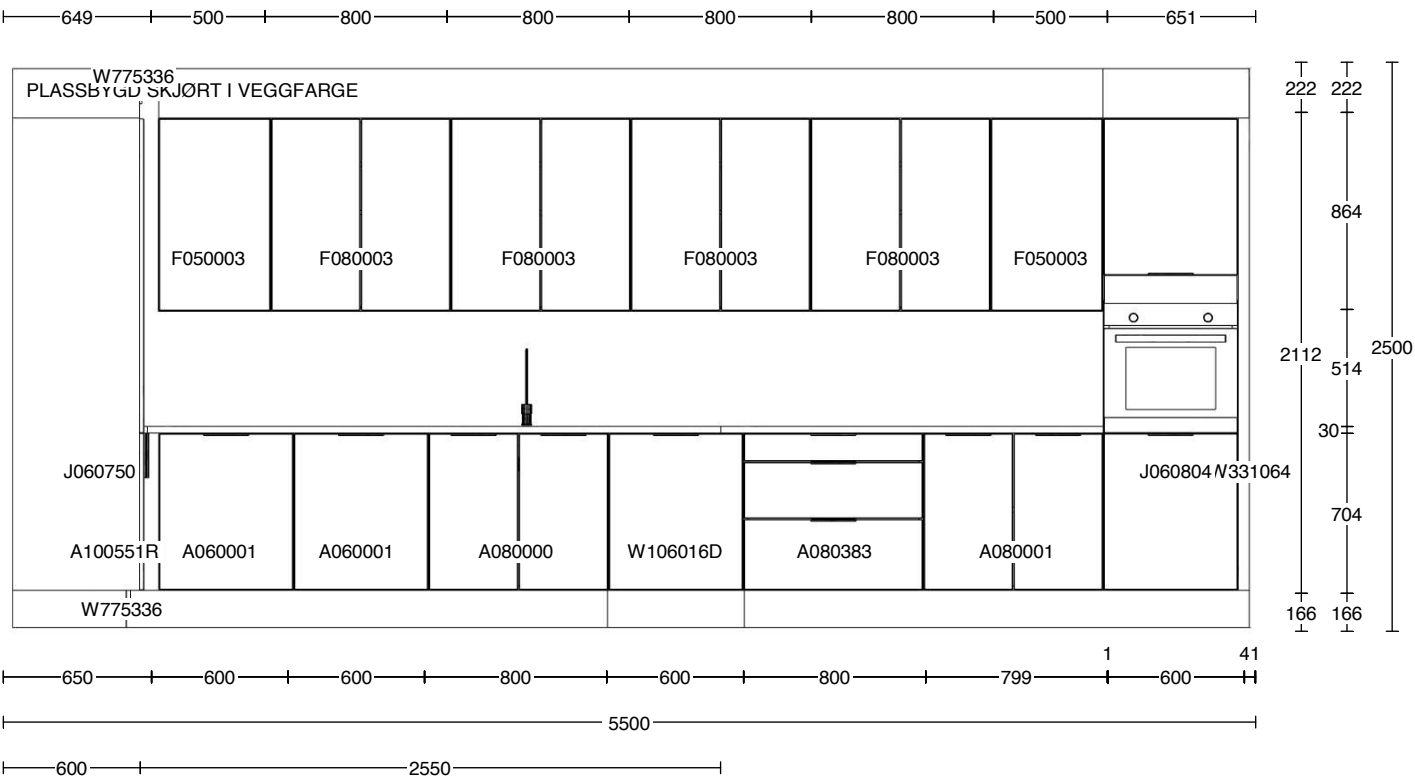


Kjokkentegninger - AH0104, AH0204, AH0304 og AH0404 + BH0104, BH0204, BH0304 og BH0404



DenjaHage

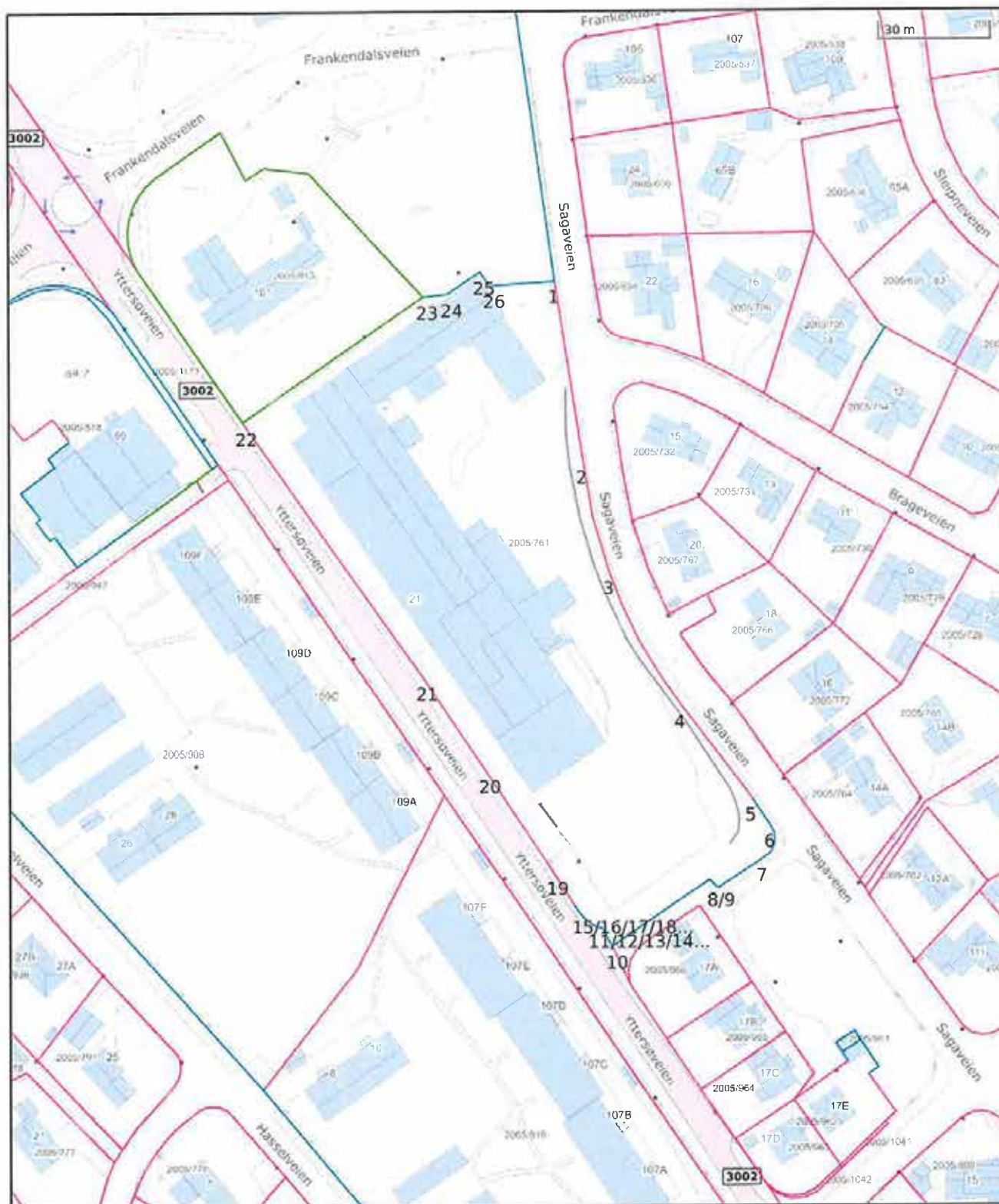
Kjokkentegninger - AH0104, AH0204, AH0304 og AH0404 + BH0104, BH0204, BH0304 og BH0404



Kjokkentegninger – AH0104, AH0204, AH0304 og AH0404 + BH0104, BH0204, BH0304 og BH0404



Eiendomskart for eiendom 3805 - 2005/761//



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktteste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uvis nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Kommuneopplysninger

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	11 907,00 m ²	Arealmerknad	
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord 6547772,78 Øst 560509,97

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6547825,55	560524,56	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	50,67	
2	6547775,63	560533,24	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	31,54	130,00
3	6547745,13	560540,95	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	42,13	130,00
4	6547708,42	560561,25	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	32,44	
5	6547682,82	560581,17	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	8,88	
6	6547675,55	560586,27	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,29	6,00
7	6547666,06	560584,27	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,66	
8	6547657,87	560572,11	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,22	
9	6547660,15	560569,84	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,61	
10	6547641,42	560543,15	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,65	
11	6547646,34	560540,38	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	1,59	
12	6547646,69	560538,83	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	1,47	
13	6547647,3	560537,49	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	1,57	
14	6547648,19	560536,2	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	1,58	
15	6547649,25	560535,03	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	1,46	
16	6547650,3	560534,02	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	1,51	
17	6547651,53	560533,14	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	1,53	
18	6547652,78	560532,26	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	10,57	
19	6547661,56	560526,37	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	34,04	
20	6547689,61	560507,08	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	31,02	
21	6547715,17	560489,5	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	86,87	
22	6547785,36	560438,32	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Asfaltspiker (94)	61,03	
23	6547820,74	560488,05	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,84	
24	6547821,63	560494,83	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,88	
25	6547827,91	560503,72	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,63	
26	6547824,12	560506,38	15 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,24	



Larvik kommune

Adresse: Postboks 2020, 3255 Larvik

Telefon: 982 31 874

Utskriftsdato: 18.11.2020

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Larvik kommune

Kommunenr.	3805	Gårdsnr.	2005	Bruksnr.	761	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Yttersøveien 21, 3274 LARVIK								

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 at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Kommuneplaner

Id	201310
Navn	Kommunedelplan for Larvik by 2015-2027
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.09.2015
Bestemmelser	http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3805/201310/Dokumenter/Reviderte%20bestemmelser%20vedlatt%2013.09.2017,%20sist%20revidert%20250370.pdf
Delarealer	Delareal 70 m ² Arealbruk Veg,Nåværende Delareal 2 m ² Arealbruk Uteoppholdsareal,Nåværende Delareal 11 835 m ² Arealbruk Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende Delareal 11 907 m ² BestemmelseOmrådenavn TRANS_1 KPBestemmelseHjemmel fysisk utforming av anlegg

Kommuneplaner under arbeid

Id	201811
Navn	Kommunedelplan for Larvik by 2020-2032
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommunedelplan

Reguleringsplaner

Id	201820
Navn	Yttersøveien 21
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan

Kommuneopplysninger

Ikkrafttredelse	13.05.2020
Delarealer	Delareal 99 m ² Formål Gang-/sykkelveg Feltnavn o_SGS2 Delareal 7 m ² Formål Energianlegg Feltnavn BE Delareal 34 m ² Formål Renovasjonsanlegg Feltnavn f_BRE2 Delareal 142 m ² Formål Annen veggrunn - grøntareal Feltnavn o_SVG3 Delareal 105 m ² Formål Vegetasjonsskjerm Feltnavn f_GV2 Delareal 131 m ² Formål Veg Feltnavn f_SV2 Delareal 1 364 m ² Formål Parkeringsplasser Feltnavn f_SPP Delareal 161 m ² Formål Gangveg/gangareal/gågate Feltnavn f_SGG2 Delareal 18 m ² Formål Leskur/plattformtak Feltnavn o_SP Delareal 67 m ² Formål Gangveg/gangareal/gågate Feltnavn o_SGG1 Delareal 50 m ² Formål Renovasjonsanlegg Feltnavn f_BRE1 Delareal 5 271 m ² Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse Feltnavn BBB1 Delareal 6 m ² Formål Annen veggrunn - grøntareal Feltnavn o_SVG5 Delareal 17 m ² Formål Annen veggrunn - grøntareal Feltnavn o_SVG7 Delareal 3 267 m ² Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse Feltnavn BBB2 Delareal 102 m ² Formål Annen veggrunn - grøntareal Feltnavn o_SVG2

Kommuneopplysninger

Delareal 627 m²

Formål Lekeplass

Feltnavn o_BLK2

Delareal 208 m²

Formål Veg

Feltnavn f_SV1

Delareal 191 m²

Formål Vegetasjonsskjerm

Feltnavn f_GV1

Delareal 42 m²

Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg

Feltnavn f_SVT

Delareal 4 m²

RPHensynsonenavn H140_1

RPSikring Frisikt

Delareal 6 686 m²

Bestemmelsesområde vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

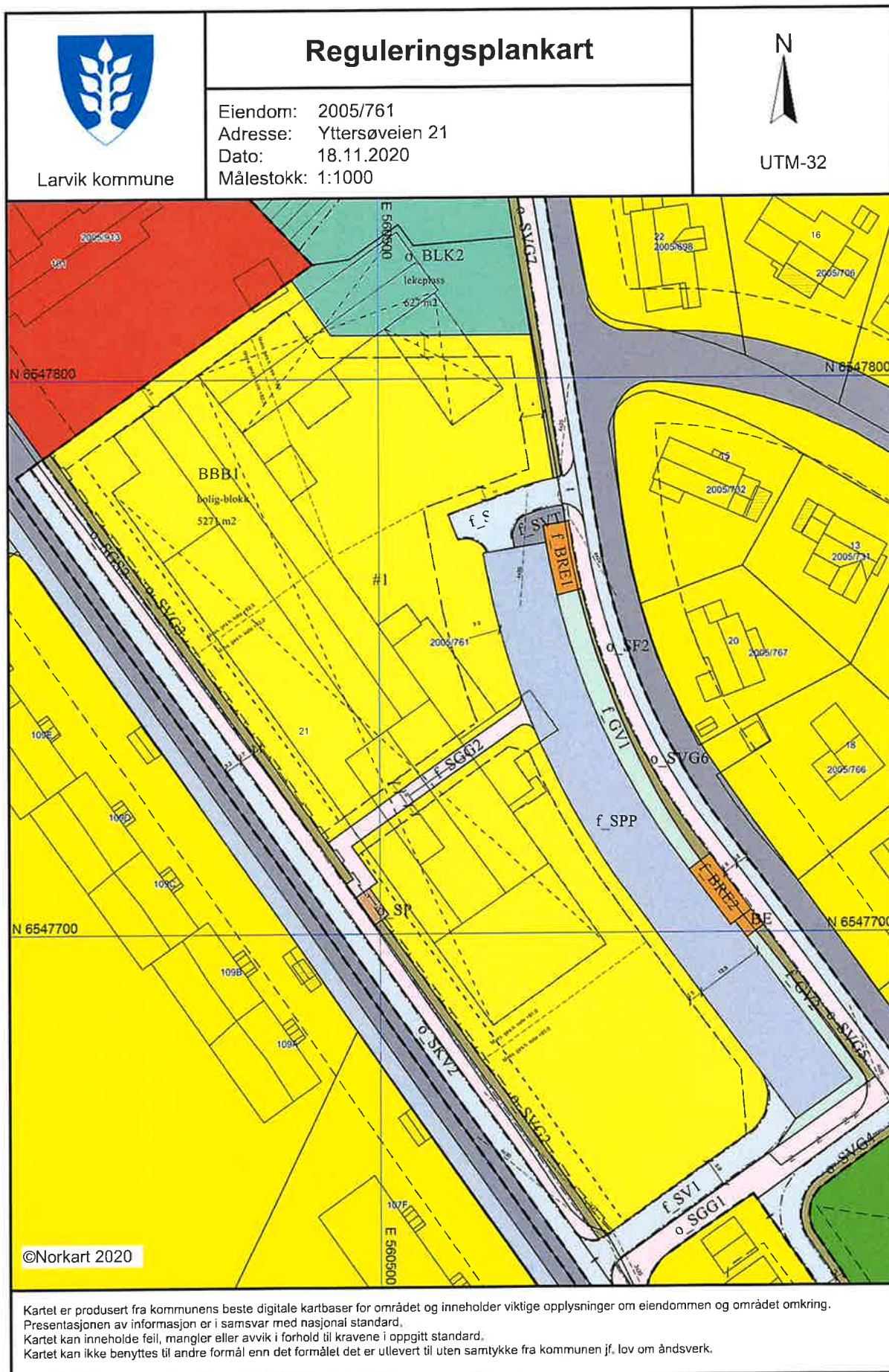
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Id 200926

Navn Hovlandbanen

Status Planlegging igangsatt

Plantype Detaljregulering



Kommuneopplysninger

Tegnforklaring	
Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Blokkbebyggelse
	Område for forretning
	Område for industri/lager
	Offentlig barnehage
	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
	Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, syk)
	Offentlig kirke
	Bensinstasjon
	Annet byggeområde
Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 2)	
	Område for jord- og skogbruk
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 2)	
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Parkeringsplass
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)	
	Friområder
	Turveg
	Anlegg for lek
	Anlegg for idrett og sport
	Annet friområde
Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)	
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 2)	
	Privat veg
	Parkbelte i industristøk
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
	Bevaring av bygninger og anlegg
	Bevaring av bygninger
	Bevaring av landskap og vegetasjon
	område for særskilte anlegg
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 2)	
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Felles grøntanlegg
	Annet fellesareal for flere eiendommer
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 2)	
	Bolig/Offentlig
	Forretning/Kontor
	Forretning/Kontor/Industri
	Kontor/Industri
	Annet kombinert formål
	Unyansert formål (kun for eldre planer)
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 2)	
	Grense for bevaringsområde
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 2)	
	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
	Institusjon
	Energianlegg
	Vann- og avløpsanlegg
	Renovasjonsanlegg
	Øvrige kommunaltekniske anlegg
	Uteoppholdsareal
	Lekeplass
	Gårdsplass
	Annet uteoppholdsareal
	Bolig/tjenesteyting
	Industri/lager
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg (PBL1985 § 2)	
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Gang/sykkelveg
	Gangveg/gangareal/gågate
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Leskur/plattformtak
	Parkering
	Parkeringsplasser med bestemmelser
Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 12)	
	Naturområde
	Turveg
	Friområde
	Vegetasjonsskjerm
Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 § 12)	
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende anlegg
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)	
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentlinje)
	Sikringsone - Frisikt
	Angitthensynsone - Hensyn landskap
Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL1985 § 2)	
	Bestemmelseområde
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt (PBL1985 § 2)	
	Sikringsonegrense
	Angitthensynsgrense
	Bestemmelsegrense
	Regulerthøyde
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert parkeringsfelt
	Regulert fotgjengerfelt
	Regulert støyskjerm
	Tunnel
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
	Tunnelåpning
	Påskrift feltnavn
	Påskrift reguleringsformål/arealformål

REGULERINGSBESTEMMELSER Yttersøveien 21, gbnr 2005/761 m. fl.



Larvik
kommune

Dato 01.07.2019, sist revidert 18.11.2019
Planid: 201820
Plantype: Detaljert reguleringsplan

Revisjoner

Dato	Saksnr.	Merk.
13.05.2020	027/20	Godkjent av kommunestyret

§ 1 – GENERELT

Reguleringsbestemmelsene gjelder for alle områder innenfor planens begrensning som vist på plankartet.

§ 1.1 Arealet innenfor planens begrensning er regulert til (§ 12-5):

I BEBYGGELSE OG ANLEGG

Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse (f_BBB1-2)
Lekeplass (o_BLK1-2)
Energianlegg (BE)
Renovasjonsanlegg (f_BRE1-2)

II SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Veg (f_SV1-2)
Kjøreveg (o_SKV1-2)
Fortau (o_SF)
Gang-/sykkelveg (o_SGS1-2)
Gangareal (o_SGG1)
Gangveg (f_SGG2)
Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_SVT1-2, f_SVT3)
Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG1-7)
Parkeringsplasser (f_SPP1)
Léskur/bussholdeplass (o_SP)

III GRØNNSTRUKTUR

Vegetasjonsskjerm (f_GV1-2)

Kommuneopplysninger

§ 1.2 Hensynssoner (§ 11-8 a, Jf. § 12-6):

I SIKRINGSSONE

Frisikt H140_1-2

II ANGITT HENSYNSONE

Hensyn landskap (H550)

§ 1.3 Bestemmelsesområder (§ 12.7):

I VILKÅR FOR BRUK AV AREALER, BYGNINGER OG ANLEGG

#1-2 Parkeringskjellere

§ 1.4 Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av området med boliger i form av blokkbebyggelse med parkering i kjeller/underetasje og inntil 4 boligetasjer. Gjesteparkering skal skje på terreng. Planen legger til rette for maksimalt 80 boenheter. All eksisterende bebyggelse i planområdet planlegges revet.

Den kommunale kvartalslekeplassen nord i planområdet skal opprustes i forbindelse med utbyggingen. Den vestre delen av denne lekeplassen, som består av svaberg, reguleres til hensynssone landskap for å beskytte svaberget og vegetasjonen. Det etableres i tillegg en ny nærlekeplass i umiddelbar tilknytning til den eksisterende kvartalslekeplassen.

§ 2 – FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Rekkefølgekrav

- a) Etter at eksisterende bebyggelse er revet og før det gis igangsettingstillatelse for grunnarbeider skal det gjennomføres en miljøteknisk grunnundersøkelse. Dersom det påvises forurensninger, skal det utarbeides en tiltaksplan, som skal godkjennes av Larvik kommune. Eventuelle tiltak skal være gjennomført før det gis igangsettingstillatelse for grunnarbeider.
- b) Før det gis igangsettingstillatelse for byggearbeider skal:
 - Trasé for lavspentkabler og plassering av fordelingsskap være avklart med Skagerak Energi.
 - Plassering og utforming av renovasjonsanlegg være avklart med Kommunalteknikk.
- c) Før 1. boenhet får midlertidig brukstillatelse/brukstillatelse skal:
 - Kildesorteringsanlegg for renovasjon for det aktuelle byggetrinnet være ferdigstilt.
 - Parkeringsplasser for det aktuelle byggetrinnet være ferdig opparbeidet.
 - Fortau o_SGS1 langs Yttersøveien være opparbeidet i samsvar med krav fra Statens vegvesen. Fortau o_SGS2 skal være opparbeidet langs det aktuelle byggetrinnet.
 - Støyskjerm langs Yttersøveien være ferdigstilt. Ved etappevis utbygging skal støyskjermen være ferdigstilt i tilstrekkelig lengde til å ivareta det aktuelle byggetrinnet.

Kommuneopplysninger

- d) Følgende krav gjøres gjeldende for ferdigstillelse av lekeplasser:
- Kvartalslekeplass o_BLK1 skal ferdigstilles senest når 26. boenhet får midlertidig brukstillatelse.
 - Nærlekeplass o_BLK2 skal ferdigstilles før første boenhet i felt BBB1 får midlertidig brukstillatelse. De to lekeplassene slås sammen til én.
 - Nærlekeplassen syd for planområdet skal ferdigstilles før første boenhet i felt BBB2 får midlertidig brukstillatelse. Dersom kommunal lekeplass i syd utgår, skal ytterligere en nærlekeplass, benevnt f_, med minste størrelse 150 m², opparbeides innenfor planområdet.
- e) Fortau o_SF1 skal være ferdigstilt når 26. boenhet får midlertidig brukstillatelse.
- f) Gangareal f_SGG2 skal være ferdigstilt når første tiliggende bygg får midlertidig brukstillatelse.

§ 2.2 Dokumentasjonskrav

Søknad om tillatelse til tiltak/rammetillatelse skal inneholde:

- Målsatt utomhusplan i målestokk 1:500 eller 1:200 med angivelse av bebyggelse, vegetasjon, belysning, stier, gjesteparkering, kvartalslekeplass, nærlekeplasser, kildesorteringsanlegg for renovasjon og kjøreadkomst til parkeringskjellere.
- Profiltegninger (vei og VA) + fortau
- Overvannsplan for hele området
- Eksisterende og nye koter
- Forstøtningsmurer med angitt høyde i forhold til terreng
- Privat og felles uteoppholdsareal
- Støyskjerm langs Yttersøveien. (Utstrekning, utforming og materialbruk).
- Geoteknisk rapport
- Sykkelparkering

§ 2.3 Miljøforhold/grunnforhold/sikring

- a) Grave- og fundamenteringsarbeider må detaljprosjekteres av geoteknisk fagkyndig på grunnlag av grunnundersøkelser.
- b) Forurensede masser skal håndteres, transporteres og deponeres i samsvar med tiltaksplanen.

§ 2.4 Støy

Langs Yttersøveien skal det oppføres støyskjerm i henhold til plankartet. Skjermen skal ha den høyden som kreves for å gi uteoppholdsarealene i områdene BBB1-2 tilfredsstillende lydforhold.

§ 2.5 Automatisk fredede kulturminner

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 2.6 Parkeringskrav

Det skal avsettes minimum 1,5 parkeringsplasser for bil pr. boenhet. Minimum 1 plass pr. boenhet skal anlegges i parkeringskjeller. Øvrige plasser kan anlegges på terreng i område f_SPP.

Det skal avsettes minimum 1 sykkelparkeringsplass pr. boenhet.

§2.7 Uteoppholdsareal og lekeplasser

- a) Uteoppholdsarealer for boligene skal opparbeides innenfor feltene BBB1-2 i samsvar med bestemmelsene til kommunedelplan for Larvik by. Ved etappevis utbygging skal arealene opparbeides for hver etappe i en størrelse som tilsvarer antall boenheter i etappen.

- b) Det vises til § 2.1 d angående rekkefølgesbestemmelser for ferdigstilling av lekeplasser og til § 3.4.

Planløsning, materialbruk og utførelse for lekeplassene skal utarbeides i samarbeid med og godkjennes av Larvik kommune.

Område o_BLK1 skal utrustes i samsvar med bestemmelsene for kvartalslekeplass i Larvik kommunes lekeplassnormal.

Område o_BLK2 skal utrustes i samsvar med bestemmelsene for nærlekeplass i Larvik kommunes lekeplassnormal. Sammen med lekeplassen syd for planområdet (kfr. pkt. c) anses o_BLK2 å dekke behovet for nærlekeplass for boligene i områdene BBB1-2.

Det skal opparbeides en god stiforbindelse gjennom område BBB1 og BBB2 til område o_BLK2 for å sikre adkomst fra internveien til lekeplassen.

- c) Lekeplassen Ved Sagaveien umiddelbart syd for planområdet skal utrustes i samsvar med bestemmelsene for nærlekeplass i Larvik kommunes lekeplassnormal. Dersom lekeplassen i syd utgår, skal nærlekeplass opparbeides innenfor områdene BBB1/BBB2 og utrustes i samsvar med bestemmelsene for nærlekeplass i Larvik kommunes lekeplassnormal.

§ 2.8 Punktsymboler

Avkjørselspiler

Avkjørsler fra offentlig vei, Yttersøveien og Sagaveien, er vist på plankartet med avkjørselspiler. Det er ikke vist avkjørselspiler fra internveiene f_SV1 og f_SV2 eller parkeringsområdet f_SPP2 til byggeområdene BBB1-2. Avkjørsler til disse områdene skal fastlegges i utomhusplanen.

§ 2.9 Justeringer i planen

Områdene f_BRE1-2 og område BE kan forskyves maksimalt 3 m langs Sagaveien for å tilpasse plasseringen til den eksisterende blokksteinsmuren.

REGULERINGSFORMÅL

§ 3 - BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse Område BBB1 og BBB2

- a) Maksimal utnyttelsesgrad for hvert av feltene er angitt på plankartet som %-BYA.
- b) Det kan oppføres maksimalt 80 boenheter innenfor planens begrensning.
- c) Bebyggelsen skal ha flate tak. Maksimale gesimshøyder er angitt på plankartet som kotehøyder.
- d) For heissjakter og trapperom, ventilasjon og liknende tillates den angitte byggehøyden overskredet med inntil 2,5m over maksimalt 10 % av takflaten i øvre etasje.
- e) Nedkjøringsramper til parkeringskjellere skal anlegges fra internveien f_SV2 og parkeringsområdet f_SPP og skal framgå av utomhusplanen. Rampe kan anlegges inntil 1 m fra eiendomsgrensen mot gbnr. 2005/913 og område o_BLK2.
- f) Bygningenes fasader skal ha et variert uttrykk. Det skal benyttes to ulike fasadematerialer hvorav ett skal være dominerende og det andre supplerende. Den enkelte bygningskropp skal ha forskyvinger i plan og variert balkongutforming. Fargevalgene skal være tilpasset omgivelsene og understøtte den volummessige oppdelingen av bygningskroppene. Endelig utforming og materialvalg skal redegjøres for ved søknad om rammetillatelse og om nødvendig dokumenteres med fargeprøver.

§ 3.2 Energianlegg Område BE

Området skal benyttes til nettstasjon for el-kraftforsyning. Dersom planområdet kan betjenes av en nettstasjon utenfor planområdet, skal område BE opparbeides på samme måte som område GV4.

§ 3.3 Renovasjonsanlegg Område f_BRE1-2

- a) Områdene skal benyttes til renovasjonsanlegg i form av helt eller delvis nedgravde beholdere. Løsningen skal følge den til enhver tid gjeldende kommunale norm og skal godkjennes av Larvik kommune. Omkring beholderne skal det være fast dekke i tilslutning til dekket i tilstøtende parkeringsområde og veidekket i Sagaveien. Områdene skal være universelt utformet.
- b) Begge områdene skal være felles for alle boenheter i planområdet.

§ 3.4 Lekeplass

Område O_BLK1-2

Kfr. 2.7 b.

- a) Område o_BLK1 skal benyttes som offentlig kvartalslekeplass.
- b) Område o_BLK2 skal benyttes som offentlig nærlekeplass.

§ 4 - SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Veg (f_SV1-2)

- a) Områdene er felles for alle boligene i områdene BBB1-2.
- b) Område f_SV1 skal benyttes til adkomst fra Yttersøveien til parkeringsområdet f_SPP. Område f_SV2 skal benyttes som adkomstvei fra Sagaveien til område BBB1 og parkeringsområde f_SPP.

§ 4.2 Kjøreveg (o_SKV1-2)

- a) Område o_SKV1 benyttes til kommunal vei.
- b) Område o_SKV2 benyttes til fylkesvei 110, Yttersøveien.

§ 4.3 Fortau (o_SF1-3)

Områdene skal benyttes til fortau. Fortauet skal opparbeides i en bredde av 2,25 m + 0,25 m skulder.

§ 4.4 Gang-/sykkelveg (o_SGS 1-2)

Områdene skal benyttes til fortau langs Yttersøveien. Fortauet skal opparbeides i en bredde av 2,5 m.

§ 4.5 Gangareal (o_SGG1)

Innenfor området skal det anlegges en gangsti mellom Sagaveien og Yttersøveien. Området kan beholdes som et grønt område og beplantes

§ 4.6 Gangvei (f_SGG2)

Området er felles for alle boligene i områdene BBB1-2.
I området skal det anlegges en gangvei som vist på plankartet. Veien skal være åpen for allmennheten.

§ 4.7 Annen veggrunn – tekniske anlegg (f_SVT)

- a) Område f_SVT skal være felles for alle boenheter i områdene BBB1 og BBB2. Området skal benyttes som adkomstområde for det tilstøtende renovasjonsområdet f_BRE1. Området skal opparbeides med fast dekke i tilslutning til veidekket i Sagaveien og adkomstvei f_SVT2 og dekket i område f_BRE1. Mellom område f_SVT3 og område f_SV2 kan det være kantstein.

Kommuneopplysninger

§ 4.8 Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG 1-7)

- a) Områdene o_SVG1-3 skal benyttes til snøopplag.
- b) Områdene o_SVG4-7 skal benyttes til veigrøft/snøopplag langs kommunal vei, Frankendalsveien og Sagaveien. Områdene skal opparbeides til grøntareal.

§ 4.9 Leskur/bussholdeplass (o_SP)

Området skal benyttes til leskur for bussholdeplass i Yttersøveien. Dersom området ikke benyttes til leskur, skal det opparbeides på samme måte som tilstøtende arealer o_SVG2 og BBB2.

§ 4.10 Parkeringsplasser (f_SPP)

Området er felles for alle boligene i område f_BBB1-2 og skal benyttes til gjesteparkering og parkeringsplasser for boligene. Parkeringsrekken langs Sagaveien skal brytes av minimum fire beplantede rabatter. Rabattene fordeles jevnt i området.

§ 5 – GRØNNSTRUKTUR

§ 5.1 Vegetasjonsskjerm (f_GV1-2)

Områdene skal tilsås/beplantes og skal danne en grønn skjerm mellom Sagaveien og vei f_SV2/parkeringsarealet f_SPP. Eksisterende blokksteinsmur og jordvoll kan beholdes og eventuelt suppleres.

§ 6 – HENSYNSSONER

§ 6.1 Sikringssone Frisiktsoner (H140_1-2)

Innenfor området med krav om frisikt skal det være fri sikt i en høyde over 0,5m over tilstøtende veiens planum.

§ 6.2 Angitt Hensynssone Hensyn landskap (H550)

Innenfor området skal svaberg og eiketrær bevares.

§ 7 – BESTEMMELSESOMRÅDER

§ 7.1 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg Parkeringskjellere

#1 og #2

Parkeringskjellere kan anlegges innenfor bestemmelsesområdene #1 og #2. Nedkjøringsramper regnes ikke som en del av parkeringskjellerne og kan anlegges innenfor områdene BBB1 og BBB2 også utenfor bestemmelsesområdene.

Larvik kommune, arealplan,
19.05.2020

Hege Eick
Virksomhetsleder Arealplan

Kommuneopplysninger



Larvik kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 2005/761
Adresse: Yttersøveien 21
Dato: 18.11.2020
Målestokk: 1:1500



UTM-32



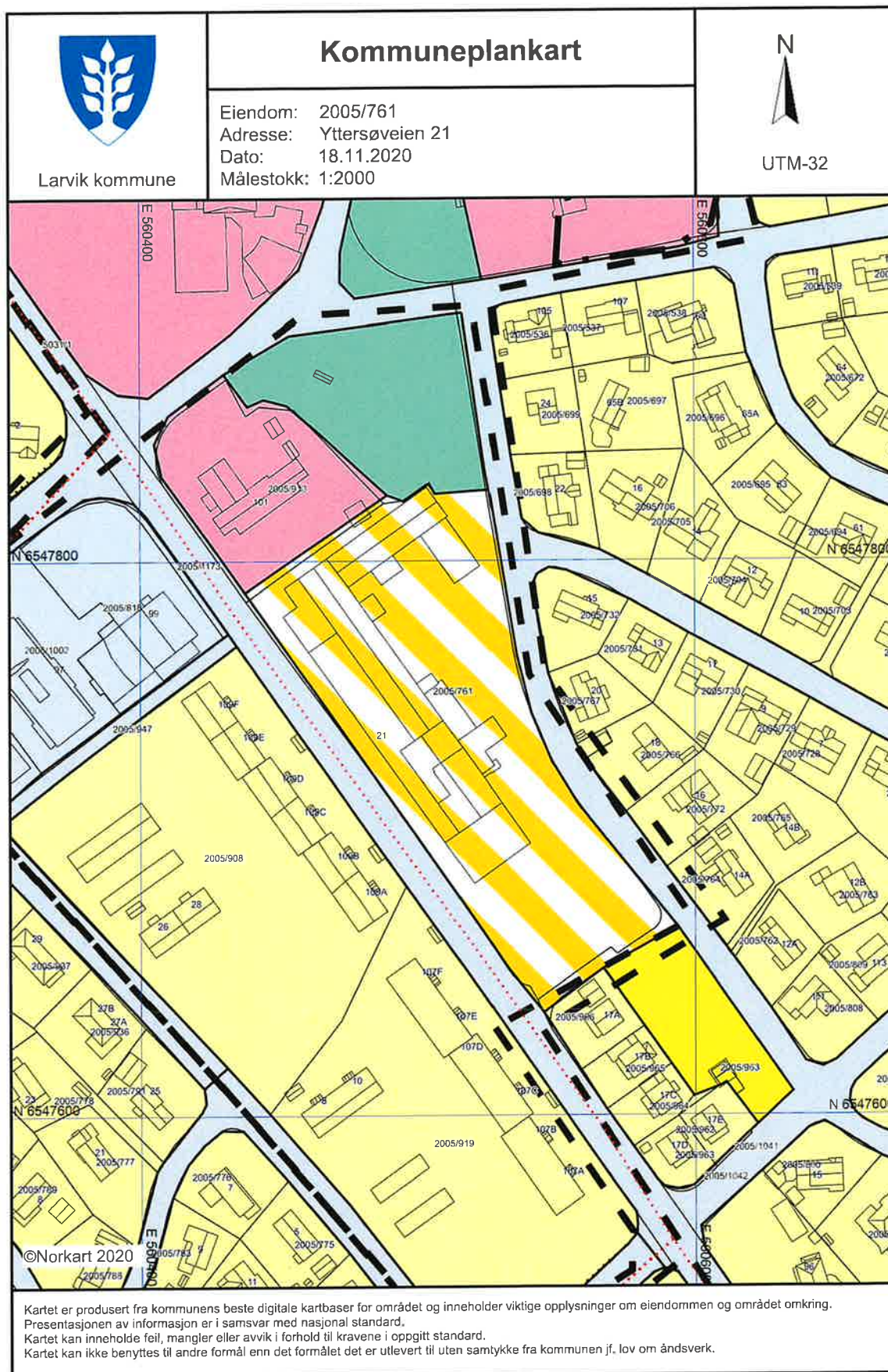
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

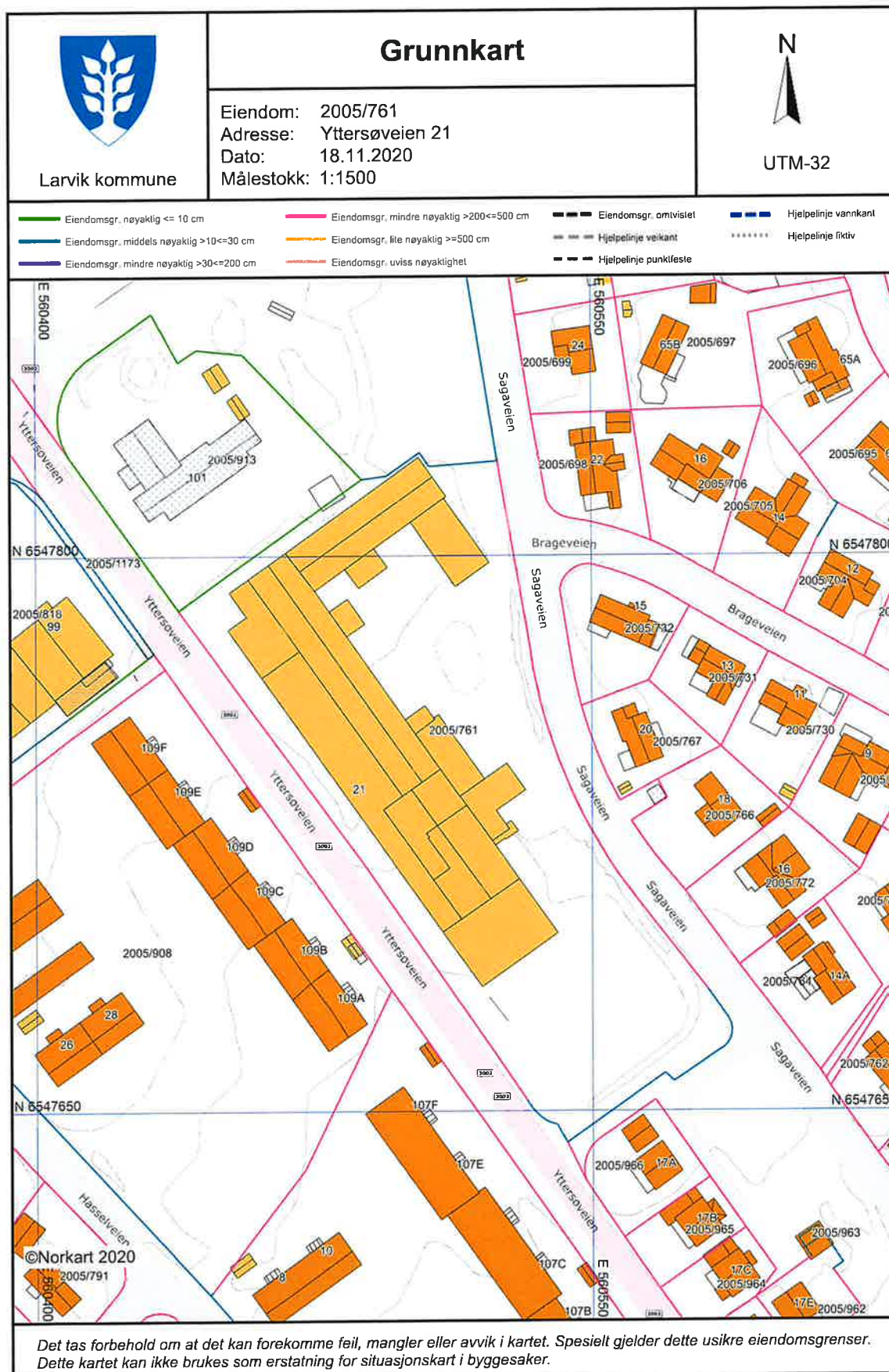
Tegnforklaring	
<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)</i>	
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Forretninger
	Bensinstasjon/vegserviceanlegg
	Energianlegg
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>	
	Kjøreveg
	Fortau
	Gang/sykkelveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)</i>	
	Naturområde
	Turveg
	Vegetasjonsskjerm
<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)</i>	
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper)
	Sikringsone - Frisikt
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Båndlegging etter lov om kulturminner
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>	
	Sikringsonegrense
	Angitthensyngrense
	Båndlegginggrense nærværende
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>	
	Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan)
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kantkjørebane
	Regulert fotgjengerfelt
	Målelinje/Avstandslinje
	Vegstegning / fysisk spere
	Stenging av avkjørsel
	Avkjørsel
	Påskrift reguleringsformål/arealformål

Kommuneopplysninger

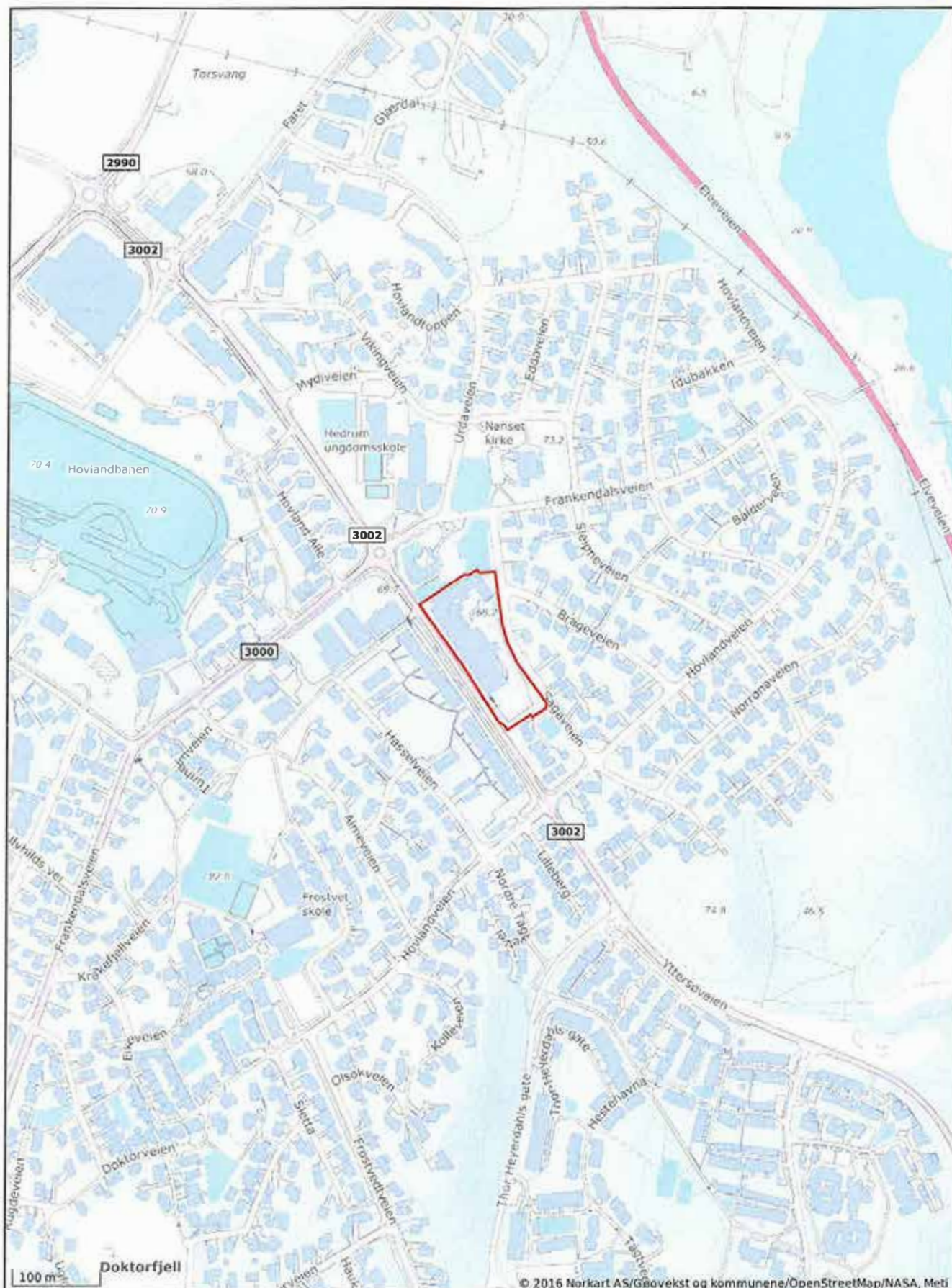


Tegnforklaring	
Abc	Bestemmelseområde tekst
<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-1)</i>	
	Boligbebyggelse - nåværende
Abc	Boligbebyggelse - fremtidig
	Kjøpesenter - nåværende
	Forretning - nåværende
Abc	Forretninger- fremtidig
	Tjenesteyting - nåværende
	Næringsbebyggelse - nåværende
	Andre typer bebyggelse - nåværende
	Uteoppholdsareal - nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
<i>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk</i>	
	Veg - nåværende
	Parkering - nåværende
<i>Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-1)</i>	
	Grønnstruktur - nåværende
	Naturområde - nåværende
	Turdrag - nåværende
	Friluftsområde - nåværende
<i>Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfelt</i>	
	Landbruks-, natur- og friluftsfelt samt reir
<i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag</i>	
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende
<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)</i>	
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl. høysper)
	Angitt hensynsone - Hensyn friluftsliv
	Angitt hensynsone - Hensyn grønnstruktur
	Angitt hensynsone - Bevaring naturmiljø
	Gjennomføringsone - Fornyelse
	Båndlegging for regulering etter PBL - nåværende
	Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
	Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-1)</i>	
	Faresone grense
	Angitt hensynsgrense
	Gjennomføringsgrense
	Båndlegginggrense
	Bestemmelsegrense
	Byggegrense
	Kraftledning - nåværende
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	Gang-/sykkelveg - nåværende
	Gang-/sykkelveg - fremtidig
	Jernbane - fremtidig

Kommuneopplysninger



Oversiktskart for eiendom 3805 - 2005/761//



Utkast til kjøpekontrakt

Oppdragsnummer: 42-20-9004
Formidlingsnummer:

KJØPEKONTRAKT

ANDEL UNDER OPPFØRING

Kontraktens bestemmelser utfylles av lov om bustadoppføring (bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43 og annen bakgrunnsrett.

Mellom:

Yttersøveien 21 AS

orgnr. 920140238

heretter kalt **selger**, og

heretter kalt **kjøper**, er det i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

1. SALGSOBJEKT

Kjøpekontrakten gjelder kjøp av prosjektert borettslagsleilighet (heretter kalt «andelen» foreløpig betegnet **XXXX** i salgsprospektet for Denja Hage bygg A. Endelig betegnelse vil først foreligge etter borettslaget er stiftet og tildelt organisasjonsnummer og andelsnummer. Borettslaget, Denja Hage bygg A og B borettslag blir eier av en selveide tomter som fradeles fra gnr. 2005, bnr. 761 i Larvik kommune.

Med «andelen» menes i denne kontrakt boenheten med tilhørende garasjeplass, boder, parkeringsplass og de deler av tomtearealer og bebyggelse som er felles for alle boenhetene i borettslaget.

Hjemmelshaver(e) til eiendommen er:

Yttersøveien 21 AS

orgnr. 920140238

Andelens pålydende skal være kr 5.000,-.

Pantesikret innskudd skal utgjøre kr.
og andel fellesgjeld skal utgjøre kr.

Initialer kjøper:

Initialer selger:

Utkast til kjøpekontrakt

Andelens areal fremgår av salgsdokumentasjonen som er vedlagt denne avtale. Arealene er oppgitt som bruksareal og primærrom (BRA og P-ROM) i henhold til NS 3940. Det endelige areal kan erfaringsmessig avvike noe fra det omtrentlige areal som er angitt under salgsgrunnlaget. Slike mindre justeringer i arealet skal ikke gi noen av partene rett til å kreve hhv tilleggsvederlag eller avslag i prisen. Med mindre justeringer menes endringer inntil +/- 5 %.

I tillegg omfattes følgende:

- 1 sportsbod garasjeanlegg
- 1 parkeringsplass i garasjeanlegg
- Andel av fellesarealer og tomtearealer som blir felles for alle andelseierne i borettslaget

Nummering av boder og parkeringsplasser er omhandlet i salgsoppgaven.

Boligen inngår i prosjektet Denja Hage som er planlagt utbygd med ca. 73 leiligheter fordelt på flere byggetrinn.

Andelen skal oppføres slik det fremgår av salgsoppgave mv. som følger som vedlegg til denne kontrakt.

2. KJØPESUM/ OMKOSTNINGER

Kjøpesummen for andelen utgjør som følger:

Kontraktsum / pantsikret innskudd:	kr.
Overtagelse av andel fellesgjeld:	kr.
<u>Total kjøpesum / totalpris:</u>	<u>kr.</u>

Andelens fellesgjeld skal på overtakelsesdagen/registreringsdagen ikke være økt som følge av annet enn ev. påløpte og ikke betalte renter.

Dersom overtakelsesdagen og/eller registreringsdagen utsettes som følge av bestilte tilvalg eller andre forhold på kjøperens side, er kjøperen innforstått med at fellesgjelden kan økes som følge av påløpte renter i den mellomliggende periode.

Fellesgjelden betjenes gjennom betaling av andelens forholdsmessige del av eiendommens felleskostnader, som i henhold til driftsbudsjettet i eiendommens bygge- og finansieringsplan er estimert til kr ,- pr. måned. Kjøper er innforstått med at felleskostnadene vil bli påvirket av borettslagets vedlikeholdsbehov, vedtak, rente på fellesgjelden m.v. og at de faktiske felleskostnader kan avvike fra budsjett.

Kjøper må betale omkostninger uoppfordret til meglers klientkonto samtidig med sluttoppgjøret.

Initialer kjøper:

Initialer selger:

Utkast til kjøpekontrakt

Kjøpesummen skal gjøres opp på følgende måte:

Forskudd på 10% av den totale kjøpesummen innbetales ved signering av kontrakt når selgers forbehold for igangsetting er frafalt	kr.
Innen overtagelsestidspunktet resterende innskudd	kr.
<u>Overtagelse andel fellesgjeld ved overtagelse</u>	<u>kr.</u>
<u>Til sammen</u>	<u>kr.</u>

Kjøper skal i tillegg betale følgende omkostninger:

Tinglysingsgebyr-obligasjon BRL	480,-
Tinglysingsgebyr BRL-skjøte	480,-
Panteattest kjøper	202,-
Andelskapital	5.000,-
<u>Totalt kr.</u>	<u>6.132,-</u>

I tillegg kommer tinglysingsgebyr kr. 480,- og attestgebyr på kr. 172,-, for hvert ekstra pantedokument kjøper ønsker tinglyst på andelen i forbindelse med etablering av pant. Omkostningene forfaller til betaling samtidig med sluttoppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

3. ENDRINGS- OG TILLEGGSARBEID

Alle endrings- og/eller tilleggsarbeider som ønskes utført skal avtales skriftlig med selger. Kjøper kan ikke kreve å få utført endrings- og/eller tilleggsarbeid som endrer kjøpesummen med mer enn 15 %, jf. bustadoppføringslova § 9. Det skal inngås skriftlig avtale mellom partene hvor endring av kjøpesum og ev. fristforlengelse skal fremkomme.

Kjøper kan endre spesifikasjoner for sin leilighet gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsrutiner. Det vil bli utarbeidet en egen tilvalgsmeny som viser hva man kan velge, til hvilken kostnad og innen hvilken frist. Det er en forutsetning at endringene er i samsvar med krav i teknisk forskrift.

Leiligheten som skal oppføres ligger i en blokk, hvor prisene på den enkelte enhet og selgers oppføring /leveranser i de ulike enheter er basert på at oppføringen kan skje rasjonelt. Kjøperen er derfor innforstått med at han / hun ikke kan kreve endringer eller tilleggsarbeid dersom dette vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet, herunder dersom endringen vil forsinke brukstillatelse for boligblokken som helhet.

4. OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling:
BONO OppgjørAS

Dette endrer ikke ansvarsforholdet som meglerforetaket har overfor kjøper og selger.

Initialer kjøper:

Initialer selger:

Utkast til kjøpekontrakt

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglers klientkonto nr. 25102096382, Larvikmeglern AS og merkes med kjøpers navn.

Kjøpers innbetalinger regnes ikke som betalt med befriende virkning før innbetalt beløp er disponibelt på meglerforetakets klientkonto.

Dersom det er avtalt at det skal innbetales forskudd, inntreter betalingsplikten straks garanti etter bustadoppføringslova § 12 er stilt.

Dersom garanti etter bustadoppføringslova § 47 ikke blir stilt er det innbetalte beløp underlagt kjøpers rådighet og kjøper opptjener renter av beløpet frem til det ev. stilles garanti eller andelen er overdratt til kjøper.

Dersom kjøpesummen ikke blir innbetalt til meglerforetakets klientkonto i rett tid eller ev. lånedokumenter i tinglysingsklar stand ikke er meglerforetakets oppgjørsavdeling i hende innen overtakelse, svarer kjøper den til enhver tid fastsatte forsinkelsesrente iht. forsinkelsesrenteloven, til selger. Forsinkelsesrente beregnes av hele kjøpesummen, med fratrekk av ev. innbetalt og disponibelt forskudd, frem til hele kjøpesummen samt omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Fullt oppgjør anses ikke innbetalt før også ev. påløpte forsinkelsesrenter er innbetalt. Dette avtalepunkt gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Betaling for ev. endrings- og/eller tilleggsarbeider bestilt gjennom selger, faktureres direkte fra selger når vedkommende endrings- og/eller tilleggsarbeider er utført. Beløpet innbetales til klientkonto nr. 25102096382, Larvikmeglern AS, merkes med kjøpers navn, og må være innbetalt senest ved overtakelse, jf. avtalens punkt 8. Dersom forfall på faktura er forut for overtakelse og beløpet skal utbetales selger, må selger stille garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47.

Før noen del av kjøpesum blir utbetalt selger må hjemmel til andelen være overført kjøper, jf. bustadoppføringslova § 46. Alternativt må selger stille garanti etter bustadoppføringslova § 47.

Selger gjøres oppmerksom på at det normalt tar 2-3 uker fra overtakelse til utbetaling av oppgjør. Dette grunnet behandlingstid hos Statens Kartverk, postgang samt transaksjonstid banker imellom.

Dersom kjøper ønsker å påberope seg mangler ved overtakelse eller noe av beløpet på annen måte er omtvistet ved overtakelse, kan ikke selger holde tilbake nøkler eller nekte å overlevere andelen dersom kjøper foretar betaling av det omtvistede beløpet til meglers klientkonto eller til en sperret bankkonto som bare kan disponeres av kjøper og selger i fellesskap. Meglerforetaket eller bank skal imidlertid kunne foreta utbetalingen fra kontoen i samsvar med rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom.

Kjøper har iht. bustadoppføringslova § 49 deponeringsrett for omtvistet beløp og kan kreve overtakelse og hjemmelsoverføring. Selger kan etter forsinkelsesrenteloven kreve forsinkelsesrente for beløp som ev. urettmessig er deponert for mye. Dette gjelder ikke dersom partene har avtalt at et bestemt beløp som skal holdes tilbake i påvente av retting.

Dersom det ett år etter at andelen er overtatt fortsatt ikke er dokumentert at vilkårene for utbetaling til entreprenør er oppfylt, gis oppdragsansvarlig fullmakt til å sette det omstridte beløp på en egen konto i norsk bank, hvor utbetaling krever begge parter samtykke. Alternativt kan pengene deponeres i Norges bank etter lov om deponering i gjeldshøve av 17. februar 1939 nr. 1.

Initialer kjøper:

Initialer selger:

Utkast til kjøpekontrakt

Meglerforetaket er underlagt lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) med tilhørende forskrift. Det følger av hvitvaskingsloven at meglerforetaket er forpliktet til å gjennomføre kundetiltak overfor begge partene i handelen. Dette innebærer at både selger og kjøper forplikter seg til å fremlegge gyldig legitimasjon slik at identitet kan bekreftes før handelen gjennomføres. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

5. GARANTI

Selger skal stille garanti etter bustadoppføringslova § 12 straks etter avtaleinngåelse eller straks etter at forbehold beskrevet i punkt 17 er bortfalt.

Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og til fem år etter overtakelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av total kjøpesum uten tilleggsarbeider frem til overtakelse og minst 5 % etter overtakelse.

Dersom det er avtalt at det skal innbetales forskudd ved avtaleinngåelse må selger stille garanti etter bustadoppføringslova § 47 for å få instruksjonsrett over midlene.

6. HEFTELSE

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for den eiendom borettslagets eiendom er en del av og har gjort seg kjent med innholdet av denne.

Kjøper er kjent med eiendommens servitutter og overtar disse slik de fremkommer av grunnboken. Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, herunder erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder og energi/nettverk m.m.

Selger gir herved Larvikmeglern AS ugjenkallelig fullmakt til å innfri, ev. midlertidig innfri for overføring til annet panteobjekt, de pengeheftelser som kjøper ikke skal overta.

Innfrielse av pengeheftelser skjer ved at megler, etter å ha mottatt kjøpesummen, benytter de nødvendige deler av kjøpesummen til å innfri pantegjeld som ikke skal overtas av kjøper og påser at panthaver besørger panteheftelsene slettet.

Selger garanterer at andelen på overtakelsestidspunktet vil være fri for andre pengeheftelser enn de kjøper ev. skal overta i henhold til denne kontrakt.

Selger garanterer at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art på for den eiendom borettslagets eiendom er en del av, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det pantattesten viser. Selger forplikter seg til å umiddelbart underrette kjøper og oppdragsansvarlig dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av hjemmelsdokument finner sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter m.v. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller til betaling før overtakelse. Selger gir meglerforetakets oppgjørsavdeling ugjenkallelig fullmakt til å innfri ev. krav som ikke er betalt på oppgjørstidspunktet.

Pantedokumenter til sikkerhet for andelseiernes innskudd og borettslagets fellesgjeld skal tinglyses som heftelser på borettslagets eiendom innen overtakelsesdagen.

Initialer kjøper:

Initialer selger:

7. TINGLYSING OG SIKKERHET

Selger har utstedt pantedokument med urådighetserklæring til Larvikmeglern AS. Meglerforetaket foretar tinglysing av denne for selgers regning. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for den til enhver tid utbetalte del av kjøpesummen og all utbetaling til selger skal, inntil tinglysning av hjemmelsdokument finner sted, ha sikkerhet innenfor kjøpesummens ramme.

Ved underskrift av denne kontrakt skal selger utstede hjemmelsdokument på andelen til kjøper. Hjemmelsdokumentet oppbevares hos Larvikmeglern AS, som besørger dette tinglyst når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, styrets godkjenning av kjøper foreligger dersom dette følger av borettslagets vedtekter og andelen er overtatt av kjøper.

Partene gir Larvikmeglern AS fullmakt til å påføre andelsbetegnelse på hjemmelsdokumentet når dette foreligger.

All tinglysning av dokumenter på andelen skal foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling. Dokumenter som skal tinglyses må snarest overleveres oppdragsansvarlig i undertegnet og tinglysingsklar stand.

8. OVERTAKELSE

Boligene planlegges ferdigstilt 2./3. kvartal 2023 under forutsetning av at byggebeslutning blir tatt innen 30.11.2021. Det forventede tidspunktet for ferdigstilling gjelder ikke som en bindende frist for endelig overtagelse.

Når byggebeslutning er tatt vil selger fastsette en overtagelsesperiode på inntil 3 måneder. Senest 10 uker før ferdigstilling skal selger varsle om overtagelsesdato.

Selger forbeholder seg retten til å kunne overlevere tidligere enn anslaget over dersom fremdriften tillater det og dette synes hensiktsmessig. Selger skal i et slikt tilfelle varsle kjøper om dette minst to måneder før det nye overtagelsestidspunktet og eksakt overtagelsesdato skal gis med minst 14 dagers varsel.

Dersom selger ferdigstiller andelen i god tid før overtagelsesperioden beskrevet i 2.ledd ovenfor, kan selger kreve overtagelse inntil fire måneder før denne fristen. Selger skal skriftlig varsle kjøper om dette minimum to måneder før det nye overtagelsestidspunktet. Det eksakte overtagelsestidspunktet skal gis med minst 14 dagers skriftlig varsel. Kopi av varsel om overtagelse skal selger sende megler.

Selger skal fremlegge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper.

Selger skal overlevere andelen i ryddig og rengjort stand (byggvask).

Eiendommen skal overtas ved overtakelsesforretning hvor begge parter deltar. Kjøper skal skriftlig anmerke i overtakelsesprotokollen eventuelle forhold som påberopes som mangel ved eiendommen, samt beløp kjøper vil holde tilbake i oppgjøret på grunn av disse. Overtakelsesprotokollen skal signeres av begge parter.

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til andelen ved overtakelsesforretningen såfremt fullt oppgjør er bekreftet innbetalt. Dersom selger utleverer nøkler før innbetaling, bærer selger selv risikoen for dette.

Initialer kjøper:

Initialer selger:

Utkast til kjøpekontrakt

Kjøper kan nekte overtakelse dersom andelen på overtakelsestidspunktet har feil og/eller mangler som gir rimelig grunn for nektelsen. Selger forplikter seg da til innen rimelig tid å utbedre alle feil og/eller mangler som blir protokollert under befaringen.

Dersom kjøper til tross for varslings ikke møter til overtakelsesforretning, anses andelen overlevert.

Risikoen for andelen går over på kjøper når kjøper har overtatt andelen. Hvis andelen ikke overtas til avtalt tid, og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunkt andelen kunne vært overtatt.

Når risikoen for andelen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at andelen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

Hva gjelder utvendige og innvendige fellesarealer vises det til pkt. 15.

9. SELGERS SANKSJONER

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 30 – tretti - dager eller mer, betraktes oversittelsen som et vesentlig kontraktsbrudd som gir selger rett til å heve avtalen. Før selger gjør hevingsretten gjeldende plikter han å gi kjøper forutgående skriftlig varsel. Kjøper er innforstått med at selgers omkostninger og ev. tap i forbindelse med et dekningsalg må dekkes av kjøper.

Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag etter Lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2 (3) bokstav e).

10. SELGERS FORSINKELSE

Dersom selger oversitter avtalte tidsfrister kan kjøper etter bustadoppføringslova kap. 3 kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen. Dagmulkt kan bare kreves dersom overtakelse av andelen blir forsinket og ikke dersom avtalte delfrister oversittes. Dagmulkt tilsvarer 0,75 promille av samlet vederlag fra avtalt overtakelsesdato og frem til overtakelse finner sted. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager, jf. bustadoppføringslova § 18.

Selger har krav på tilleggsfrist dersom kjøper ønsker endrings- og/eller tilleggsarbeider.

Tilsvarende gjelder dersom det i byggeperioden inntreffer streik, lockout eller oppstår andre forhold som ligger utenfor selgers kontroll, jf. bustadoppføringslova § 11. Det er videre et vilkår for rett til tilleggsfrist at selger varsler kjøper uten ugrunnet opphold etter at selger ble oppmerksom på forholdet som gir grunnlag for krav på forlengelse, jf. bustadoppføringslova § 11 (4).

11. SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT/KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Andelen skal være i samsvar med krav stilt i lov eller i medhold av lov og som er gjeldende på tidspunktet for søknad om rammetillatelse.

Andelen kan ha mangel dersom kjøper ikke får opplysning om forhold ved den som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Det samme

Initialer kjøper:

Initialer selger:

Utkast til kjøpekontrakt

gjelder dersom andelen ikke svarer til opplysning som er gitt i annonse, salgsoppgave eller annen markedsføring på vegne av selger. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningen har innvirket på avtalen og at opplysningen ikke er rettet i tide på en tydelig måte.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel, forhold ved andelen kjøper kjente eller burde blitt kjent med før avtaleinngåelsen.

12. BYGNINGSMESSIG BESKRIVELSE

Arbeidet skal utføres etter god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt og med det utstyr mv. som følger av salgsoppgaven med vedlegg.

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

Selger har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon, materialvalg, rørføringer og lignende som ikke reduserer eiendommens kvalitet, uten at dette gir rett til reduksjon av kjøpesummen. Tilsvarende kan selger foreta endringer i fellesareal, bygningskropp med tilhørende tekniske anlegg samt utvendige arealer. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere kjøper skriftlig om slike endringer.

13. MANGLER

Dersom andelen har mangler kan kjøper på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kap. IV kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

Dersom kjøper vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved andelen må han reklamere skriftlig overfor selger innen rimelig tid etter at mangelen ble oppdaget eller burde blitt oppdaget. Partene plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av ev. skader som følge av mangelen.

Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år etter overtakelsen. Den absolutte reklamasjonsfristen gjelder selv om mangelen ikke kunne oppdages på et tidligere tidspunkt.

Dersom det oppstår mangler hvor kostnadene ved utbedring er urimelig i forhold til den betydning manglene har for andelens bruksverdi, har selger rett til å gi kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring.

Selger skal utbedre ev. mangler så snart som mulig og senest innen 3 måneder etter at selger har mottatt reklamasjonen fra kjøper. Kjøper forplikter seg til å gi selger og selgers representanter adgang til andelen, og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider, på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00.

14. ETTÅRSBEFARING

Ett år etter overtakelse skal selger innkalle til en felles befaring på andelen, jf. bustadoppføringslova § 16.

Initialer kjøper:

Initialer selger:

Utkast til kjøpekontrakt

Ved ettårsbefaringen skal partene i fellesskap gjennomgå andelen. Kjøper skal påvise forhold kjøper mener er mangelfulle. Fristene beskrevet i punkt 13 ovenfor er dog gjeldende også i perioden mellom overtakelse og ettårsbefaringen. Selger hefter ikke for mangler som skyldes uriktig bruk av andelen eller skader påført av kjøper. Selger er ikke forpliktet til å foreta reparasjoner som er å anse som ordinært vedlikehold.

Mangler og feil som blir avdekket forplikter selger seg til å protokollere og utbedre så snart som mulig og senest innen 3 måneder etter befaringen.

15. UTVENDIGE OG INNVENDIGE FELLESAREALER

Andelen skal leveres med opparbeidelse av utvendige arealer og beplantning iht. vedlagte foreløpige utomhusplan.

Partene er innforstått med at tomtearealet ikke er nøyaktig oppmålt.

Ved opparbeidelsen forbeholder selger seg retten til å foreta mindre justeringer og endringer som er nødvendige som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere kjøper skriftlig om slike endringer.

Inntil samtlige hus på byggefeltet er ferdigstilt har selger rett til å ha anleggsmaskiner, utstyr o.l. stående på området. Ev. skader som påføres eiendommen skal selger utbedre. Det forutsettes at kjøper har rimelig adkomst til andelen.

Kjøper er kjent med at utvendige arealer vil kunne bli ferdigstilt, og overtakelsesforretning på disse arealene kan bli avholdt, etter overtakelse av andelen.

Dersom de utvendige arealene ikke er ferdigstilt ved overtakelse av andelen, aksepterer partene at 3 % av kjøpesummen holdes tilbake på meglers klientkonto dersom annet beløp ikke er avtalt. Renter tilfaller selger.

Ev. gjenstående arbeider skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid og øvrig fremdrift i prosjektet. Selger er forpliktet til å ferdigstille arbeidet og fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før den midlertidige brukstillatelsen er utløpt.

Når borettslaget er etablert og overtakelse av fellesarealer skal foretas, skal selger innkalle styret til overtakelsesforretning for borettslagets fellesarealer. Kjøper gir ved denne avtale styret fullmakt til å gjennomføre overtakelsesforretning.

Selger skal fra overtakelsesbefaringen protokollere at kjøper samtykker til at det tilbakeholdte beløp utbetales selger, slik at verdien av gjenstående arbeider samsvarer med summen av tilbakeholdte beløp. Renter tilfaller selger.

Punkt 13 om mangler er også gjeldende for utvendige og innvendige fellesarealer.

16. FORSIKRINGER

Selger forplikter seg til å holde bygningen(e) forsikret frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen, jf. bustadoppføringslova § 13 siste ledd. I brann- eller annet skadetilfelle, tilfaller erstatningssummen selger, som snarest mulig plikter

Initialer kjøper:

Initialer selger:

Utkast til kjøpekontrakt

å gjenopprette skaden. Etter overtakelse vil borettslaget tegne egen forsikring for bygningene som inngår i borettslaget. Selger skal se til at borettslaget har tegnet slik forsikring før selger avviker sin forsikring.

Kjøper tegner egen innbo- og løsøreforsikring fra overtakelse.

17. FORBEHOLD

Selger tar forbehold om at det må selges 10 av 32 enheter (i bygg A og/eller B) før byggestart kan besluttes, samt at tilfredsstillende finansiering oppnås. Videre tar selger forbehold om at det oppnås nødvendige offentlige godkjenninger for prosjektet slik det er presentert og i tråd med selgers planer. Forbeholdene skal være avklart eller slettet innen 30.11.2021.

Dersom overnevnte forbehold ikke er avklart innen fristen kan selger velge å ikke realisere prosjektet. Ved eventuell senere avklaring endres ferdigstillestidspunkt/innflyttingstidspunkt tilsvarende. Kjøper kan innen en uke etter 30.11.2021 skriftlig trekke seg fra avtalen dersom ikke selger har avklart/ slettet sine forbehold.

For øvrige forbehold vises det til salgsprospektet.

Ekstraordinært forbehold:

På grunn av smittefare og smitteverntiltak iverksatt i forbindelse med korona-pandemien i mars 2020 er igangsetting/fremdrift/ferdigstilling av prosjektet usikker. Utbygger/selger tar derfor forbehold om endring av alle tidspunkter for igangsetting/fremdrift/ferdigstilling/overtakelse i salgsprospekt, kjøpekontrakt og annen salgsdokumentasjon inntil smittefaren, smitteverntiltakene og virkningene av disse er avklart for utbygger/selger.

18. BORETTSLAGET

Borettslaget vil bli stiftet ved seksjonering, og vil således være etablert ved kjøpers overtakelse. Eierbrøken vil bli fastsatt ved seksjoneringen. Forholdet mellom andelseierne vil reguleres av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Utkast til vedtekter for borettslaget er vedlagt denne kontrakt. Det tas forbehold om endringer i disse forut for overdragelse til kjøper. Vedtektene vil bli bindende ved kommunens seksjoneringsvedtak.

Borettslaget ivaretar drift og vedlikehold av fellesarealer som ikke reguleres som tilleggsarealer iht. borettslagets vedtekter.

Alle andelseiere i borettslaget må svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/fellesutgifter overfor borettslaget. Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i vedtektene.

Andelens månedlige felleskostnader er stipulert til kr for første driftsår. Felleskostnadene skal betales fra overtakelse av andelen.

Kjøper er kjent med at felleskostnadene vil bli påvirket av borettslagets vedlikeholdsbehov, borettslagets egne vedtak, rente på fellesgjelden mv. Det tas forbehold om at selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer.

Initialer kjøper:

Initialer selger:

Utkast til kjøpekontrakt

Selger har engasjert Larvik Boligbyggelag som forretningsfører for borettslaget. Borettslaget forplikter seg til å tre inn i denne avtalen.

19. AVBESTILLING

Kjøper kan avbestille ytelsen eller deler av denne, jf. bustadoppføringslova §§ 52-54. Avbestillingsgebyr vil bli fastsatt etter bestemmelsene i bustadoppføringslova.

20. VIDERESALG AV KONTRAKTSPOSISJON

Kontraktsposisjonen kan videreselges under forutsetning av at selger får dokumentasjon på at ny kjøper trer inn i kontrakten (med tillegg av ev. endrings-/tilleggsavtaler) med de samme rettigheter og forpliktelser som den opprinnelige kjøper. Det må også fremlegges tilfredsstillende finansieringsbekreftelse. Ved videresalg påløper et administrasjonsgebyr med kr 30.000,- inkl. mva.

21. ANNET

Ved besøk på byggeplassen før overtakelse skal kjøper alltid være i følge med en representant fra selger. All annen ferdsel på byggeplassen er beheftet med stor grad av risiko og er forbudt.

Selger forbeholder seg retten til enhver prisjustering på ev. øvrige andeler i prosjektet. Uansett om prisforlangende for tilsvarende andel i tidsrommet etter kontraktsinngåelsen blir justert opp eller ned, kan ingen av partene av den grunn kreve prisavslag eller pristillegg.

22. SAMTYKKE TIL BRUK AV ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

Partene samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon der denne avtale eller bustadoppføringslova krever skriftlighet.

23. VERNETING

Partene vedtar eiendommens vernetting som rett vernetting for tvister etter denne kontrakt.

Initialer kjøper:

Initialer selger:

Utkast til kjøpekontrakt

24. VEDLEGG

Følgende dokumenter er fremlagt for partene og er ved signering av denne kjøpekontrakt gjort til en del av herværende avtale:

- Salgsprospekt m/vedlegg, datert 03.03.2021
- Prisliste med stipulerte felleskostnader, lånebetingelser mm. datert 16.03.2021
- Grunnboksutskrift, datert 20.11.2020
- Innhentede opplysninger fra Larvik kommune vedr. bla. reguleringsforhold
- Bustadoppføringslova
- Utkast til vedtekter for borettslaget, datert 02.03.2021

Dersom selger og kjøper signerer kjøpekontrakten på papir, vil kjøpekontrakten være utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer hvorav hver av partene beholder ett – 1 - eksemplar og ett – 1 - eksemplar oppbevares hos meglerforetaket. Dersom kjøpekontrakten signeres ved bruk av e-signering (bank-ID), vil partene motta melding når kjøpekontrakten er signert av begge parter. Den elektronisk signerte kjøpekontrakten kan fås tilsendt på forespørsel.

Kjøpekontrakter oppbevares hos meglerforetaket i 10 år etter signering.

Sted/dato:

Sted/dato:

Kjøper:

Selger:

.....

.....

Yttersøveien 21 AS

Initialer kjøper:

Initialer selger:

VEDTEKTER

for Denja Hage borettslag org. nr. tilknyttet Larvik boligbyggelag vedtatt på stiftelsesmøtet den....., sist endret den.....

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Denja Hage borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Larvik kommune og har forretningskontor i Larvik kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Larvik boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Utkast til vedtekter

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

Utkast til vedtekter

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

(5) Andre tiltak enn de nevnt i pkt. 4, herunder eventuell innglassing av balkonger eller sol- og vindavskjerming, skal godkjennes av styret i borettslaget og ev. bygningsmyndighetene for å sikre en helhetlig utførelse og harmoniserende fargevalg. Tiltak som faller inn under pkt. 8-3 (2) nr. 1, jf. borettslagsloven § 8-9, 1. ledd nr. 1, krever i tillegg samtykke fra generalforsamlingen.

(6) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Eksklusiv bruksrett til deler av fellesarealet

(1) Leilighetene i 1. etasje har eksklusiv bruksrett til uteoppholdsareal ved terrasser (benevnt hage i salgstegningene). Arealet avgrenses delvis med hekk eller beplantning. Endelig avgrensning av areal fastsettes ifbm. med opparbeidelse av uteområdet. Foruten hekk opparbeides dette arealet med plen. Eventuell ytterligere beplantning i dette området må være i plantekasser/krukker som skal vedlikeholdes av andelseier. Tiltak som endring i hekk, inngjerding, plattinger, leegger eller lignende skal godkjennes av styret i borettslaget for å sikre en helhetlig utførelse, jf. pkt. 4-1. Hekk/beplantning og plen vil stelles og vedlikeholdes som øvrig fellesareal av borettslaget.

(2) Leilighetene i 1. etasje har eksklusiv bruksrett til en avgrenset uteplass til hver leilighet på byggets svalgangsside som vist på salgstegningene.

(3) Midtleilighetene i 2.-4. etasje har eksklusiv bruksrett til hver sin mindre uteplass på svalgang som vist på salgstegningene.

(4) Møblering og bruk av uteplasser skal ikke være til hinder eller sjenanse for øvrige andelseiere eller til hinder for drift og vedlikehold av borettslaget.

(5) Tiltakshaver vil være ansvarlig for vedlikehold av egne eventuelle egne tiltak.

4-3 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Utkast til vedtekter

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Den enkelte andelseier har vedlikeholdsplikt for alle bygningsmessige oppføringer og installasjoner, herunder innglassing, sol- og vindavskjerming, i tilknytning til andelseierens bolig og arealer med eksklusiv bruksrett, som ikke var en del av standardleveransen fra utbyggeren. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige utskiftninger.

Andelseier må for egen regning fjerne eventuelle bygningsmessige oppføringer og installasjoner dersom det er påkrevd av hensyn til borettslagets interesser, for eksempel i forbindelse med nødvendig vedlikehold.

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

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

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

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner

Utkast til vedtekter

gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

Utkast til vedtekter

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom,
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

Utkast til vedtekter

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

Utkast til vedtekter

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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