Andre dokumenter

Boligsameiet Hilda Langhus Vei x-x JM

DRIFTSINNTEKTER	
Felleskostnader (1)	1 773 000
Oppvarming og varmt tappevann (2)	851 000
Parkeringsplasser (3)	115 200
SUM DRIFTSINNTEKTER	**2 624 000**
DRIFTSUTGIFTER	
Revisjon	-8 000
Forretningsførerhonorar	-133 000
Styrehonorar	-154 000
Arb.giver avgift styrehonorar	-22 000
Drift og vedlikehold	-150 000
Drift og vedlikehold heiser	-150 000
Øvrige drifts og vedlikeholdsavtaler (brannalarm, ventilasjon m.m.)	-250 000
Vaktmester / trappevask	-300 000
Konsulenttjenester	-40 000
Felles strøm	-90 000
Oppvarming / varmt tappevann	-851 000
Forsikring	-150 000
Kommunale avgifter, vann- og avløpsavgift	-10 000
Andre driftskostnader	-60 000
SUM DRIFTSUTGIFTER	**-2 368 000**
ÅRSRESULTAT	**256 000**

FORUTSETNINGER

Antall boligseksjoner		83
Totalt areal BRA		5 910
Antall p-plasser i garasje		64
1 - Felleskostnader pr. mnd. pr. kvm. BRA	kr	25
2- Oppvarming og varmt tappevann pr. kvm. pr. måned	kr	12
3- Felleskoatnader garasjeplass pr. måned		kr 150

Kommunale avgifter / eiendomsskatt

Kommunale avgifter består av vann- og avløpsavgift og renovasjonsavgift.
Kommunen fakturerer den enkelte eier direkte for vann og avløp og renovasjonsavgift.
Budsjettert vann og avløpsavgift er for utekran.
I tillegg kan kommunen innføre eiendomsskatt.
Eventuell eiendomsskatt vil bli belastet den enkelte eier direkte fra kommunen.
Nordre Follo Kommune kan gjøre endringer i faktureringspraksis. Sameiet må eventuelt tilpasse seg denn

Oppvarming / varmt tappevann

Det bemerkes at kostnader til oppvarming og varmt vann vil avhenge av energiprisene.
Energiprisene har over tid variert mye, og det må påregnes store svigninger i prisen over tid.

Kabel-TV / bredbånd
Hvilke produkter som leveres fra leverandør har endret seg vesentlig de siste årene.
Det blir opp til den enkelte å inngå egen avtale med valgt leverandør.
Pris vil avhenge av produktet som velges. Styret eller årsmøtet vil kunne vedta
at sameiet skal inngå en kollektiv avtale.

Parkering
Garasjeplasser selges separat, og vil ligge i egen garasjeeiendom.
Det opprettes eget garasjesameie. Hver enkelt eier som kjøper garasjeplass blir eier av
ideell andel i garasjesameiet, og vil få tildelt en fast plass.
Det betales felleskostnader til garasjesameiet. Antatt beløp kr 150,- pr. plass pr. mnd.

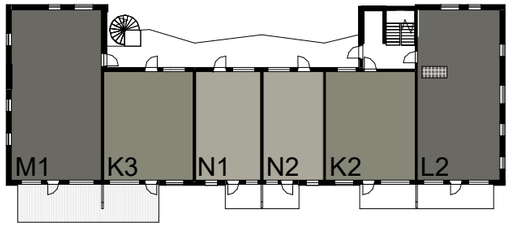
Dette er et driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år.
Budsjettet er utarbeidet av OBOS Eiendomsforvaltning AS basert på opplysninger om
eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer som vi forvalter.
Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet
og inngå avtaler som vil tilføre sameiet andre eller større kostnader.
Budsjettet tar ikke hensyn til fremtidig større vedlikehold
Større vedlikeholdsarbeider må finansieres ved oppsparte midler, kontant innbetaling eller låneopptak
Budsjettet tar utgangspunkt i priser pr. 2022
Det må forventes at felleskostnadene øker i takt med generell prisvekst i fremtiden

OBOS Eiendomsforvaltning AS

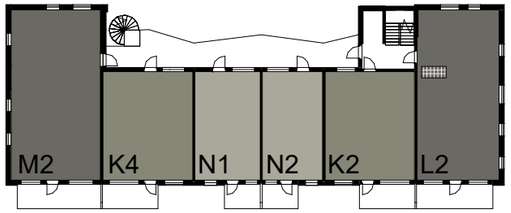
SALG

Langhus Gård BT4 - Tunet 4

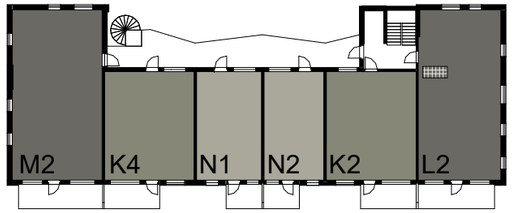
Etasjeplan



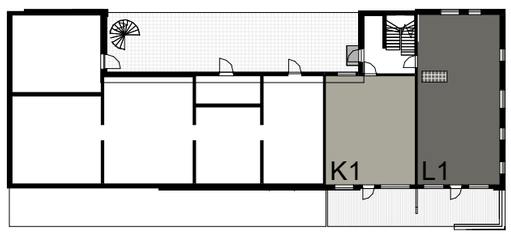
2. ETASJE



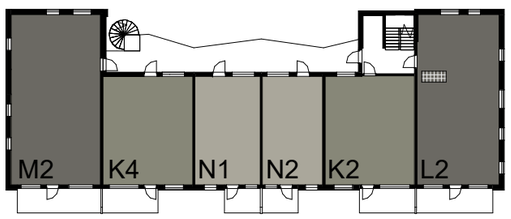
4. ETASJE



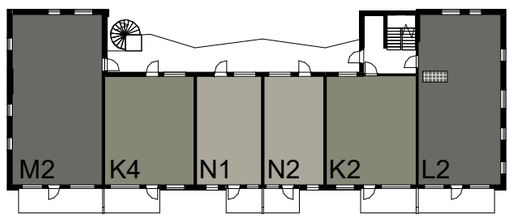
6. ETASJE



1. ETASJE



3. ETASJE



5. ETASJE

1-roms

2-roms

3-roms

4-roms

Leilighetstype	Count	Antall rom	Bruksareal (BRA)	Tilhørighet
K1	1	3	65 m²	Tunet 4
K2	5	3	65 m²	Tunet 4
K3	1	3	65 m²	Tunet 4
K4	4	3	65 m²	Tunet 4
L1	1	4	93 m²	Tunet 4
L2	5	4	93 m²	Tunet 4
M1	1	4	101 m²	Tunet 4
M2	4	4	101 m²	Tunet 4
N1	5	2	47 m²	Tunet 4
N2	5	2	44 m²	Tunet 4

27.11.2020

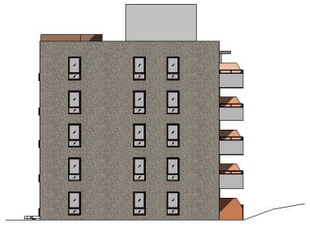
C:\Users\axel\OneDrive - STAV Arkitekter AS\Dokumenter\110534_Langhus Gård_A_110_4_CF_axel@stavark.no.rvt

Copyright 2018 JM Norge AS

SALG

Langhus Gård BT4 - Tunet 4

Fasader



NordVest



NordVest v/svalgang



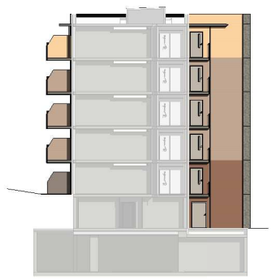
NordØst



SørVest



SørØst



SørØst v/svalgang

27.11.2020

C:\Users\axel\OneDrive - STAV Arkitekter AS\Dokumenter\1110534_Langhus Gård_A_110_4_CF_axel@stavark.no.rvt

Copyright 2018 JM Norge AS

Informasjon om behandling av personopplysninger

JM Norge AS er ansvarlig for dine personopplysninger

Formål og juridisk grunnlag for behandling av dine personopplysninger

For følgende formål behandler vi dine personopplysninger for å oppfylle avtalen vår eller treffe tiltak du ber om før du inngår en avtale:

- Oppfylle og administrere kjøpekontrakten

For følgende formål behandler vi dine personopplysninger på grunnlag av en interesseavveining:

- Informere om boligprosjektet via brev, tekstmelding eller e-post
- Tilby muligheter for tilvalg for din bolig
- Statistikk, markeds- og kundeanalyse

Behandling av dine personopplysninger er et lovbestemt eller kontraktsrettslig krav som er nødvendig for å inngå en avtale. Du er forpliktet til å oppgi personopplysningene. Hvis du ikke gir oss dine personopplysninger, vil vi ikke kunne oppfylle avtalen vår eller oppfylle våre forpliktelser i forhold til deg.

Hvem kan få tilgang til dine personopplysninger?

Personopplysningene dine kan deles med aktører som behandler personopplysninger på våre vegne, såkalte databehandlere. Vi kan utlevere dine personopplysninger til en innleid megler, oppgjørsmegler, registreringsmyndighet, eiendomsforvaltningsselskap, strømselskap, telekommunikasjonsselskap, IT selskap og kundeanalyseselskap.

Hvor lenge lagrer vi dine personopplysninger?

Vi behandler aldri personopplysningene dine over lengre tid enn det som er tillatt i henhold til gjeldende lov, forskrift, praksis eller myndighetsbestemt. Personopplysninger som vi behandler for å oppfylle avtalen med deg blir behandlet som et utgangspunkt for den tiden som er nødvendig for at vi skal kunne administrere kontraktsforholdet, utøve våre rettigheter og oppfylle våre forpliktelser i forhold til deg. For å oppfylle juridiske krav, å utføre informasjon av allmenn interesse, fordi har gitt ditt samtykke til det eller fordi vi har rett til å gjøre det i henhold til en interesseavveining, kan vi lagre dine personopplysninger i en lengre periode av tid i samsvar med nedenfor.

Når kjøpekontrakten er signert og fullført, slettes personopplysningene senest 12 måneder etter at reklamasjons og foreldelsesfrister er utløpt.

Hvis kjøpekontrakten bortfaller slettes personopplysningene senest 12 måneder etter kontraktsopphør. Hvis forskudd er betalt i et slik tilfelle, vil dog personopplysningene bli slettet senest 6 år etter at kontrakten er bortfalt.

Dine rettigheter

I samsvar med gjeldende databeskyttelseslovgivning har du rett til å få tilgang til informasjon om hvilke personopplysninger vi behandler om deg og retten til å be om retting av dine personopplysninger.

Under visse forhold har du også rett til å be om sletting eller begrensning av dine personopplysninger eller innvende mot behandlingen vår. Du har også, under visse betingelser rett til å innhente personopplysningene om deg som du har gitt oss i et strukturert, generelt brukt og maskinlesbart format og har rett til å overføre disse til en annen person som er ansvarlig for databehandling.

Du har til enhver tid rett til å motsette deg behandling av dine personopplysninger for direkte markedsføring og profilering.

Hvis du har noen klager angående vår behandling av dine personopplysninger, har du rett til å klage til det norske datatilsynet eller en annen kompetent tilsynsmyndighet som utøver tilsyn med selskapenes håndtering av personopplysninger.

Kontakt oss

Hvis du ønsker å utøve dine rettigheter som ovenfor eller på annen måte ønsker å komme i kontakt med oss på grunn av vår behandling av dine personopplysninger, kan du gjøre det ved å kontakte kundeservice via e-post.

Denne informasjonen om behandling av personopplysninger ble etablert 24. april 2018.

Navn:	JM Norge AS, Oslo
Saksbehandler:	HTHOR
Saksreferanse:	P.110534.1.2

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 122, Bruksnummer 18 i 3020 NORDRE FOLLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	03.06.2022 kl. 11.13
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	03.06.2022 kl. 11.11

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2019/1481423-1/200 10.12.2019 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 61 539 813
Omsetningstype: Fritt salg
JM NORGE AS
ORG.NR: 829 350 122
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2020/3275296-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

HEFTELSER

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Heftelser i eiendomsrett:

1874/900018-1/6 31.10.1874 **ERKLÆRING/AVTALE**
JERNBANE - EKSPROPRIASJONS - UNDERTAKST
DATERT:1-26/9-1874.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3020 GNR: 122 BNR: 149

1878/900020-1/6 31.05.1878 **ERKLÆRING/AVTALE**
JERNBANE - EKSPROPRIASJONS - TILLEGSTAKST, 9/5-1878
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3020 GNR: 122 BNR: 149

1895/900035-1/6 15.03.1895 **ERKLÆRING/AVTALE**
FRA ENDEL OPPSITTERE VED VEVELSTADTJERNET, HVORETTER DE VED-
TAR EN I ANLEDNING AV OPPSTUVNING I TJERNET AVSAGT VOLD-
GITFSKJENNELSE, M.FL.BEST.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3020 GNR: 122 BNR: 149

1911/900168-1/6 30.10.1911 **ERKLÆRING/AVTALE**

MELLOM L.LANGHUS OG SMAALENSBANEN OM SLØIFNING AV OVERGANGER.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3020 GNR: 122 BNR: 149

1918/900271-1/6 19.11.1918 **ERKLÆRING/AVTALE**
FRA HILDA LANGHUS HVORETTER HUN I ANLEDN. AV DET OPPRETTEN-
DES STOPPESTED VED LANGHUS YDER ET TILSKUDD TIL ANLEGGET,
SAMT ERKLÆRER SEG VILLIG TIL Å AVSTÅ GRUNN TIL ANLEGGET PÅ
NÆRMERE BETINGELSER, M.FL.BEST.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3020 GNR: 122 BNR: 149

1931/905423-1/6 16.12.1931 **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**
RETTIGHETSHAVER: SKI SKOLESTYRE
BESTEMMELSER OM VEDLIKEHOLD M.M.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3020 GNR: 122 BNR: 149

1943/1767-1/6 20.07.1943 **ERKLÆRING/AVTALE**
BESTEMMELSE OM SENKING/LUKKING AV GRØFT/BEKK/KANAL/ELV
GJELDER SENKNING AV FOSSTJERNET OG OPPRENSKNING AV KANAL
FOSSTJERNET - BRANTENBORG.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3020 GNR: 122 BNR: 149

1948/81-1/6 09.01.1948 **ERKLÆRING/AVTALE**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3020 GNR: 123 BNR: 120
RETT TIL Å FØRE AVLØPSLEDNING FOR SPILLVANN OVER GNR. 122
BNR. 1, M.FL.BEST.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3020 GNR: 122 BNR: 149

1948/1841-1/6 22.05.1948 **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**
RETTIGHETSHAVER: SKI KOMMUNALE VANNVERK
RETT TIL Å LEGGE HOVEDVANNLEDNING OVER GNR. 122 BNR. 1 OG
BNR. 18, M.FL.BEST.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1949/905260-1/6 11.01.1949 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**
FURUSETLINJEN II - REG. I KRAFTLEDN.REGISTRET 11.1.49.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3020 GNR: 122 BNR: 149

1953/908-4/6 24.02.1953 **ERKLÆRING/AVTALE**
BESTEMMELSER OM VEDLIKEHOLDSUTGIFTER PÅ BNR. 30.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3020 GNR: 122 BNR: 149

1960/863-2/6 07.04.1960 **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3020 GNR: 122 BNR: 48
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3020 GNR: 122 BNR: 149

1961/737-1/6 08.03.1961 **ERKLÆRING/AVTALE**

GJELDER GRUNNRETTIGHETER FOR TELEVERKET MOT ERSTATNING.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3020 GNR: 122 BNR: 149

1964/2972-1/6 29.08.1964 **BEST OM GARASJE/PARKERING**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3020 GNR: 122 BNR: 6
OG GNR. 122 BNR. 42, SENERE SAMMENFØYD MED GNR. 122 BNR.6.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3020 GNR: 122 BNR: 149

1971/4086-3/6 03.08.1971 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3020 GNR: 122 BNR: 6
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3020 GNR: 122 BNR: 41
Bestemmelse om adkomstrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3020 GNR: 122 BNR: 149

1974/2256-1/6 05.04.1974 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3020 GNR: 122 BNR: 149

1975/2190-1/6 14.04.1975 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETT FOR PARSELLER UTSKILT FRA BNR. 88 TIL Å BENYTTE VEIEN
MELLOM GNR. 122 BNR. 29 OG BNR. 33.
GNR. 122 BNR. 1 EIER 1/2-PART AV DEN REG. VEI.
BESTEMMELSER OM VEDLIKEHOLDSUTGIFTER.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3020 GNR: 122 BNR: 149

1978/400-1/6 17.01.1978 **SKJØNN**
SAK 23/1976 B - VEDR. SKI KOM. ERVERV AV SLORAVEIEN.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3020 GNR: 122 BNR: 149

1978/2912-1/6 28.01.1978 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETT FOR SKI KOMMUNE TIL Å TA NØDVENDIG GRUNN TIL GANGVEI
I DALSKLEIVA VEDERLAGSFRITT, M.FL.BEST.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3020 GNR: 122 BNR: 149

1979/9767-1/6 07.12.1979 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3020 GNR: 122 BNR: 6
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3020 GNR: 122 BNR: 41
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3020 GNR: 122 BNR: 149

2019/1481481-1/200 10.12.2019 21:00 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 270 000 000
Panthaver: NORDEA BANK ABP FILIAL I NORGE
ORG.NR: 920 058 817
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/3275296-1/200 03.11.2020 21:00 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 140 000 000
Panthaver: DNB EIENDOM AS
ORG.NR: 910 968 955

2020/3499563-1/200 16.12.2020 21:00 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2020/3499258-1

2020/3275296-2/200 03.11.2020 21:00 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
Rettighetshaver: DNB EIENDOM AS
ORG.NR: 910 968 955

2020/3499563-1/200 16.12.2020 21:00 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2020/3499258-1

2020/3380614-1/200 24.11.2020 21:00 **BESTEMMELSE OM NETTSTASJON**
Rettighetshaver: NORGESNETT AS
ORG.NR: 980 234 088
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

2020/3499258-1/200 16.12.2020 21:00 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 280 000 000
Panthaver: NORDEA BANK ABP FILIAL I NORGE
ORG.NR: 920 058 817
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1945/686-1/6 17.03.1945 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0213 GNR: 122 BNR: 4

2020/780170-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0213 GNR: 122 BNR: 18

2020/2971280-1/200 04.09.2020 09:33 **SAMMENSLÅING**
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 3020 GNR: 122 BNR: 149
ELEKTRONISK INNSENDT

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

LANGHUS GÅRD

Tunet 2, 3 og 4

LEVERANSEBESKRIVELSE









JM Bolig

Langhus Gård - Tunet 2-4

UTGIVELSESDATO
Juni 2022

BYGGHERRE OG TILTAKSHAVER
JM Norge Region Oslo

HOVEDENTREPRENØR
JM Norge AS

ARKITEKT
Stav Arkitekter AS

SALG VED
JM Norge AS
Org.nr.: 928 350 122,
Mustads vei 1, Oslo

Berit Vigsnæs
berit.vigsnas@jm.no
+47 478 17 889

INNHOLD

1. Eiendommen 3
2. Miljø, energi og sikkerhet 4
3. Utvendig anlegg 5
4. Tekniske opplysninger 5
5. Innredninger og overflater 8
6. Innredningsvalg 10
7. Dokumentasjon 12
8. Kontraktsmessige forhold vedrørende eierseksjonsbolig 13

FORORD

Leveransebeskrivelsen er et bilag til kjøpekontrakten mellom boligkjøper og JM Norge AS (heretter kalt JM) og er således en del av kontrakten.

Med "bolig" menes hele kontraktsobjektet, det vil si boligenhet med tilhørende uteareal, boder, garasjer samt eier- og bruksrettigheter til fellesareal og -bygninger.

Leveransebeskrivelsen er utgitt av JM, som også er ansvarlig for innholdet

Illustrasjoner er idébilder som kan avvike fra virkeligheten.

1. Eiendommen

REGULERINGSMESSIG STATUS

Reguleringsplan

Vedtatt dato 31.10.18 i Ski kommune. Kommunens arealplanid.: 201504.
Eiendommen er regulert til boligformål. Rammetillatelse og igangsettingstillatelse er foreløpig ikke gitt. Tomten ligger i utbyggingsområdet Langhus Gård.
Langhus Gård er under utvikling og det må således påregnes videre utbygging av eiendommene i området.

BYGGETOMTA

Lokalitet:

Tomten grenser til Langhus Gård i nordvest, Hilda Langhusvei i øst og Langhusveien i sydvest og befinner seg i Viken fylkeskommune.

Vegetasjon:

Tomten er plassert hovedsakelig på et tidligere jordbruksareal (åker). Tomten vil bli beplantet med varierende typer planter. Høyden på eksisterende trær og beplantede trær vil variere og vil noen steder hindre fritt utsyn. Utomhusplanen legges til grunn for opparbeidelse av utearealer. Behov for justeringer av denne kan være nødvendig.

Terreng/grunnforhold:

Grunnen består av løsmasser og fjell i varierende høyder. Terrenget på tomten skråner slakt mot øst.

ADKOMST/PARKERING

Adkomst til feltet:

Avkjøring til Hilda Langhus' vei fra Langhusveien, FV152.

Garasjeløsning/biloppstilling:

Parkering i eget garasjeanlegg under boligene. I garasjeanleggene er det 64 parkeringsplasser. 10% av plassene er tilrettelagt for HC. Det er 13 parkeringsplasser utendørs. Det er tilrettelagt for å etablere ladestasjoner på alle parkeringsplassene. Ladestasjon kan velges som tilvalg.

OMFANG/STØRRELSE

Eiendommen	Gårdsnr. 122, bruksnr. 159, Nordre Follo kommune. Eiendommen vil bli fradelt. Endelig matrikkel og adresse vil bli tildelt senere.
Størrelse på eiendommen	Byggetrinn 4, BBB2 i plankartet, utgjør ca. 7,6 daa.
Antall boenheter	83 stk.

FREMTIDIG EIERFORHOLD

Eiendommen, tomt og bygninger, skal seksjoneres og eies av et sameie bestående av alle kjøperne. Hver kjøper blir eier av en ideell andel av eiendommen, og får enerett til bruk av en bruksenhet med eventuelle tilleggsdeler. For eksempel sportsbod eller privat uteplass.

Langhus Gård vil bestå av flere sameier hvor hvert sameie vil bestå av blokk- og/ eller småhusbebyggelse. Alle seksjonseiere på Langhus Gård har bruksrett til fellesområder utenfor sameiene.

Det tas generelt forbehold om endelig organisering av eiendommen inkludert garasjekjelleren. Det tas også forbehold om antall sameier og endelig tomtestørrelse etter fradeling.

2. Miljø, energi og sikkerhet

LAVENERGIHUS
Boligene bygges i samsvar med krav i Plan- og bygningsloven, teknisk forskrift av 2017 (TEK 17).

JM har besluttet at alle boliger skal prosjekteres til å være minst 25% bedre enn krav i TEK 17 når det gjelder beregnet behov for levert energi til romoppvarming, ventilasjonsvarme og tappevann, inkludert energi til vifter og pumper og eksklusive energi til teknisk utstyr og belysning og lignende. Myndighetskravet refererer til det søknadspliktige tiltaket, slik at 25 % bedre knytter seg til bygget og vil kunne variere i de enkelte boliger i en boligblokk.

JM har besluttet at bygget skal Svanemerkes. Svanemerkeordningen stiller krav til energiforbruk i bygninger. Energiforbruket i en boligblokk skal ikke overskride 90 % av energirammekravet i TEK 17.

Boligen er utstyrt med godt isolerte vinduer. Dette medfører imidlertid at det kan forekomme dugg på utsiden av glasset, for eksempel om morgenen etter en klar nattehimmel. Dette er imidlertid en naturlig konsekvens av lite varmetap fra vinduet og er ikke skadelig for vinduet.

For ytterligere å redusere energiforbruket er dusj utstyrt med armatur og dusjhode som gir god komfort og redusert vannforbruk. De øvrige armaturene er også energieffektive.

Energimerke utstedes av JM ved overlevering av boligen. I leilighetsbygg vil ulik plassering av leilighetene med hensyn på varmetap føre til at energimerket kan variere.

SUNNE MATERIALER
JM følger "føre var"-prinsippet som innebærer at vi velger bort produkter allerede ved mistanke om negativ miljøpåvirkning. Vi unngår helse- og miljøfarlige materialer i våre hus, som f.eks mykgjørere i plast (f.eks. ftalater) og brommerede flammehemmingsmidler. JM bruker i størst mulig grad tradisjonelle og utprøvde naturmaterialer som tre, stein, tegl og keramiske fliser.

ALLERGIHENSYN
Boligene leveres med PVC-frie overflate- og tettesjikt, ettersom forskning har vist mulig sammenheng mellom allergiske plager hos barn og forekomst av PVC-plast. Vi unngår også allergifremkallende treslag som f.eks. rød seder, santor palisander, merbau og sapelli.

KILDESORTERING
Alle boligene leveres med innredning for kildesortering av avfall.

FUKTSIKRING
Vi bruker mugg- og soppresistente plater på våtrom som underlag for fliser.

JMs byggemetode med fabrikkproduserte utfyllings-elementer sikrer at ytterveggene bygges av tørre og stabile materialer og at bygget lukkes raskt for å unngå at nedbør tilfører fuktighet i bygget.

LYD OG AKUSTIKK
Boligene bygges etter Norsk Standard 8175 klasse C.

SIKKERHET
Boligene bygges etter de sikkerhetsbestemmelsene som myndighetene har pålagt, blant annet:
- Automatisk brannslokkingsanlegg (sprinkler) i alle leilighetene
- Elektrisk anlegg etter el-norm NEK-400, med jordfeilbryter, overspenningsvern og komfyrvakt
- Vendbare vinduer med sikringsbeslag, som kan pusses fra innsiden. Faste vinduer pusses fra bakken, fra balkong/ terrasse eller fra åpningsvindu ved siden.

TILGJENGELIGHET
Nesten alle boligene oppfyller krav til "tilgjengelig boenhet" i TEK 17. Dette betyr at boligene har trinnfrie løsninger og oppfyller tilgjengelighetskrav for rullestol i alle rom. Iht. TEK 17 er det tilstrekkelig at minst 50 prosent av boenhetene på inntil 50 m2 BRA oppfyller kravet om tilgjengelig boenhet og kravet til utforming av bad og toalett. Enkelte 2 – roms og 1-roms leiligheter tilfredsstiller ikke tilgjengelighetskravene.

Uteområdene er "universelt utformet", så langt topografi gjør dette mulig.

SVANEMERKET
JMs miljøprofil gjør at boligene oppnår kravene som stilles for godkjenning av Svanemerket, og JM har derfor valgt å sertifisere boligene med Svanemerket. Dette gjør at du som kunde får en tredjeparts miljøgodkjenning av boligen, og prosjektet er gjennomført med strenge krav til hvilke produkter og materialer som kan benyttes i boligen. Dette omfatter også kundetilvalg. Se nedenfor under punkt 6 om tilvalg.

SOLCELLEANLEGG
For å sikre byggets ytelse ifm 25%-bedrekravet er det planlagt solceller på taket. Hvis bygget er mer energieffektivt enn forutsatt vil solcelleanlegget utgå fra prosjektets leveranse. Det tenkte solcelleanlegget omgjør sollys til strøm. Anlegget produserer strøm i takt med dagslys og årstid og vil dermed være mest effektiv om dagen på sommeren. Strømmen som produserer benyttes direkte til strømforbruket i byggene.

3. Utvendige anlegg

ADKOMST OG VEIER
Felles kjøreadkomst og parkeringsplasser leveres hovedsakelig med asfaltert dekke. Gangveier frem til hovedinngangsdør belegges med belegningsstein eller støpt betong. Kantstein leveres der det er nødvendig for å styre avrenning av overflatevann. Belysning leveres langs kjøreveier og gangveier i henhold til forskriftskrav. Sameiene har felles ansvar for drift og vedlikehold av alle felles arealer. Veier frem til oppstillingsplass for brannbil er dimensjonert for tyngre kjøretøy. Private kjøreveier, kjørbare gangveier og plasser er dimensjonert for trafikk for utrykningskjøretøy.

OFFENTLIGE AREALER
Offentlige kjøreveier skal overtas av kommunen for drift og vedlikehold. Fordelingen av offentlige og private veier fremgår av detaljreguleringsplan.

PRIVATE FELLESAREALER
Fellesarealene opparbeides som illustrert på utomhusplan i kontrakt. Drift og vedlikehold av private veier og gangarealer er sameiets ansvar.

LEKE- OG AKTIVITETSPLASSER
I henhold til endelig godkjent utomhusplan.

BEPLANTING/ TILSÅING
Fellesarealer opparbeides og beplantes i henhold til endelig godkjent utomhusplan. Det gjøres oppmerksom på at ferdigstillelse av utomhusarealene kan bli gjennomført etter at boligseksjonene er overlevert, avhengig av årstid.

OVERVANNSHÅNDTERING
Asfalterte flater bygges med fall slik at overvann kan renne til omkringliggende terreng eller til overvannssluk.
Flate tak utstyres med sluk. Avløp fra sluk blir ledet til fordrøyningsmagasin og videre til kommunalt ledningsnett.

VANN- OG SPILLVANNSLEDNINGER
Vann- og spillvannsledninger blir tilknyttet offentlig ledningsnett.

Kommunen får tinglyst rett til å drifte anlegget på privat grunn.

KABELFØRINGER
Kabler for sterkstrøm og bredbånd/ fiber føres i grøfter fram til henholdsvis hovedtavle med fordelingsskap og svakstrømskap i teknisk rom.

Kabelselskapene har eierskap og vedlikeholdsansvar for sine ledninger frem til fordelingsskap og svakstrømskap.

RENOVASJON
Beboere i Tunet 2 skal benytte samme avfallscontainer som Tunet 1. Denne er plassert nord for Tunet 2. Tunet 3 og Tunet 4 skal benytte avfallscontainere som er plassert sør i planområdet.

STØY
Tunet 2, Tunet 3 og Tunet 4 utgjør tre av fire blokker på delfeltet. Tunet 1, 2, 3 og 4 skal sammen dempe eventuell støy mot bakgården fra vei og jernbane. Så lenge ikke alle blokkene er oppført kan det være forhøyede støyverdier. For å tilfredsstille kravene til antall rom mot stille side på enkelte leiligheter så monteres det lydskjold i glass foran den åpningsbare delen av enkelte vinduer.

SKILT
JM vil sørge for at det blir montert nødvendig skilt for adressering av boligene.

Det vil bli montert signaturskilt med JMs logo på fasade ved inngangsparti.

4. Tekniske opplysninger

FUNDAMENTERING
Betongfundamenter støpt til fjell og på komprimerte masser der hvor fjell er nært terreng.

Bygget fundamenteres med peler der hvor avstanden til fjell er for stor.

GRUNNMUR
Vegger mot terreng, grunnmur, støpes i betong og isoleres utvendig. Vegger i U2 støpes vanntette på grunn av grunnvannets høyde.

BÆRENDE KONSTRUKSJONER
Hovedbæresystemet i leilighetene består av betongvegger og -dekker. Etasjeskillene leveres som plattendekker med påstøp. Dekkeskjøtene har synlig v-fug på undersiden.

I ytterveggene benyttes brannisolerte stålsøyler som bæring.

I parkeringsetasjen og bodkjelleren føres laster fra overliggende bygning ned i grunnen via betongsøyler og vegger.

YTTERVEGGER

Yttervegger består av gips, dampsperre, isolert bindingsverk, GU vindsperre, mineralull og kledd med hhv. tegl eller trekledning.

VINDUER

Vinduene og vindusdørene leveres med en U-verdi på 0,9 W/m2K eller bedre.

Innvendig solavskjerming er ikke inkludert i JMs leveranse. Ettermontasje av innvendig solavskjerming må gjøres etter leverandørens anvisninger. Hvis solavskjermingen monteres for nært den innvendige glassflaten kan det ved varme dager oppstå lokale spenninger i glasset i vinduet slik at glasset sprekker.

FASADEMATERIALE

Fasaden vil bestå av tegl, som hovedmateriale, og trekledning. Trekledningen benyttes som hovedmaterial der det er balkonger, markterrasser og svalganger. På trappesjaktene i Tunet 2 og Tunet 3 vil det bli benyttet glass for å bryte opp teglfasaden.

HOVEDTAK

Taket isoleres og tekkes. Vannet fra takflatene ledes til innvendig nedløp.

BALKONGER

Balkongene bygges av betongelementer med sparekropper. Elementene er innspent i betongdekket. Balkonggulv leveres ubehandlet med fall til renne og sluk. Vann føres til bakken i nedløpsrør som går gjennom balkongdekket.

AVSKJERMING OVER ØVERSTE BALKONG OG TAKTERRASSER

Som værskydd for beboerne i toppetasjen monteres det baldakin over balkongen. Baldakin er av betong og krager ca 1 meter ut fra fasade.

TERRASSER

Leiligheter på bakkeplan får bygget markterrasser med terrassegulv.

REKKVERK PÅ BALKONGER OG TERRASSER

På dekkeforkantene til balkonger og svalganger monteres det spilerekkverk. Spilerekkverket er av aluminium og pulverlakkeres.

Der det er behov for rekkverk på markterrasser blir dette av samme type som på balkonger.

På Tunet 4 monteres det glassrekkverk på balkonger mot sør. Det samme gjelder balkongene mot øst på Tunet 3.

INNVENDIGE VEGGER

Ikke – bærende innvendige vegger bygges av bindingsverk av trestendere/stålprofiler som kles med gipsplater. Innvendige lettvegger isoleres med 50 mm mineralull for å dempe lyd.

Der veggene skal kles med fliser legges ett lag sopp- og fuktresistent plate og ett lag kryssfiner/ fibergips.

Vegger markert med veggoppheng for TV vil tilrettelegges med innfelt kryssfiner.

ROMHØYDE

Innvendig netto romhøyde i boligene er ca 2,5 m. I nedforede områder, for eksempel i våtrom og entre, vil romhøyden være lavere, men minimum 2,2 m.

FELLES INNGANGSPARTIER

Alle leiligheter får inngang gjennom felles inngangsparti. Inngangspartiet får overdekning utvendig og fotskraperist. Inngangsdør leveres i aluminium med glassfelt.

INNGANG

Entredør til leilighetene leveres med kikkehull, nøkler og FG-godkjent lås.

TRAPPEROM

Trapper bygges av betongelementer med en overside av Terrazzo eller tradisjonelle fliser. Trapp hviler på lydisolerende gummiklosser for å motvirke støy.

HEIS

Prosjektet leveres med en heis i hver oppgang.

I Tunet 2 går heisen fra U2, som er bodetasje, til 5. etg

I Tunet 3 går heisen i den ene oppgangen fra U2 til 5. etg., mens den i den andre oppgangen kun går fra parkeringskjelleren i U1 og opp til 5. etg.

I Tunet 4 går heisen fra parkeringskjelleren i U1 til 6. etg.

Heiskupéen leveres med innvendige mål 1,1 x 2,1 meter (såkalt møbelheis).

FELLES PARKERINGSKJELLER

Gulvet i parkeringskjeller støpes i betong.

Søyler og vegger av betong støvbindes.

Vegger rundt trapperom fores ut og kles med fibersementplater eller lignende.

Isolasjonsplater med forsterket overflate opphengt i himling.

Garasjeport av aluminium eller stål med portåpner.

Takhøyden i garasjen er minimum 2,1 meter, bortsett fra under rør og kanaler langs enkelte vegger.

BODER
Det er god plass til oppbevaring inne i boligen. Flertallet av leilighetene er tegnet inn med innvendig bod i leiligheten.

Alle boenhetene får egen sportsbod i bodkjelleren. Størrelsen varierer ut ifra størrelsen på leiligheten. Leiligheter mindre enn 50 m2 leveres med minimums 2,5 m2 sportsbod. Resterende leiligheter med minimum 5 m2. Bodvegger- og dører leveres i netting. Noen av bodene vil kunne få rørføringer eller søyler plassert i boden

SYKKELPARKERING
I henhold til kommunens krav leveres det 2 sykkelparkeringer per boenhet. Sykkelparkeringen leveres utendørs hvor 25% av sykkelparkeringene vil bli overbygget.

SYKKELMEKKESTATIV
Ved siden av sykkelplassene, mot jernbanen, monteres det et sykkelmekkestativ som kan benyttes til mindre reparasjoner og enkle servicer.

POSTKASSER
Det blir montert én postkasse for hver leilighet i inngangspartiet. Postkassene leveres med lås.

RINGEANLEGG
Ved hovedinngangsdør til trapperom mot Hilda Langhus vei leveres leveres ringetablå med ringeanlegg, også kalt calling-anlegg. Til hver bolig leveres dørtelefon som gjør det mulig å snakke med de som ringer på og åpne døren.

Det leveres også ringeklokke ved inngangsdør til hver bolig.

VARME, VANN OG SANITÆR
Boligene leveres med sanitærutstyr og hvitevarer i henhold til kontraktstegning. Det er lagt opp vann og avløp for vaskemaskin.

Det monteres lekkasjevarsler på gulv under kjøkkenbenk.

Oppvarming i oppholdsrom dekkes med vannbårne radiatorer radiatorer som i hovedsak er plassert i stuen. Plassering slik det fremgår av kontraktstegning.

Vannrør plasseres skjult i dekket, over himling eller i vegg.

I leiligheten blir ledningene for varmt og kaldt vann lagt i rørfordelingsskap. Skapet plasseres hovedsakelig på vegg i/ mot våtrom og fremgår i kontraktstegninger.

SPRINKELANLEGG
Det leveres automatisk sprinkelsystem for brannslokking. Synlige sprinkelhoder vil forekomme.

ELEKTRO STERKSTRØM
El-anlegg leveres med automatsikringer, jordfeilbryter, overspenningsvern og nødvendige antall el-punkter i samsvar med bransjenorm NEK-400.

I våtrom leveres elektriske varmekabler med termostat.

VENTILASJON
Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Filtrert og forvarmet luft tilføres oppholdsrom. Avtrekk fra våtrom, eventuell bod og kjøkken.

Kjøkkenhette/ -ventilator er tilknyttet egen avtrekkskanal.

På spesielt varme dager kan tilluften til leilighet bli varmere enn vanlig på grunn av sol som skinner på luftinntakene på taket.

Det er ikke installert kjøleanlegg.

Alle oppholdsrom har åpningsbare vinduer eller dører.

Garasjekjeller, trapperom og andre fellesrom ventileres med egne systemer.

TV OG BREDBÅND/ FIBER
Kabler for TV og bredbånd/ fiber føres fra svakstrømskap frem til 1 stk koblingspunkt i hver bolig.

JM velger leverandør til sameiet. Hvis avtale, helt eller delvis, tegnes i tidlig skjede for å få en mer konkurransesterk tjeneste, overtar sameiet i bindingstiden avtalt mellom JM og leverandøren. Nærmere informasjon gis i informasjonsmøtene.

LADING FOR EL-BIL
Alle parkeringsplassene forberedes for ladeanlegg til el-bil. Ladepunkt bestilles av kjøper i forbindelse med tilvalgsprosessen.

Ladeanleggets kapasitet reduseres i takt med samtidigheten på strømnettet forøvrig. De beste forholdene for lading av el-bil vil være på natterstid når det generelle strømforbruket er lavt.

INSEKTER/ SKADEDYR
Insekter/skadedyr av ulikt slag forekommer i norske hus. Dette kan komme inn i husene på ulikt vis, og JM kan ikke garantere at dette ikke finnes i boligene ved innflytting. Dette vil i tilfelle ikke utgjøre en mangel ved boligen.

5. Innredninger og overflater

ROMSKJEMA FELLESAREALENE

ROM	GULV	VEGGER	HIMLING, ANNET
Inngangsparti felles	Keramiske fliser	Malte overflater	Akustiske plater For øvrig malt
Trapperom	Terrazzo- eller vanlige keramiske fliser	Malte overflater	Akustiske plater For øvrig malt
Korridorer	Keramiske fliser eller belegg	Malte overflater	Akustiske plater For øvrig malt
Felles boder	Støvbundet betong	Malte overflater	Himlingsplater av mineralull
Garasje	Epoxy-belegg eller tilsvarende	Malte overflater	Akustiske plater

BOLIGENE

LISTVERK
Fotlister leveres i alle rom bortsett fra våtrom (rom med sluk). Dørlister leveres med glatt, hvitmalt overflate.

Alt av listverk leveres ferdig overflatebehandlet før montering. Etter montering vil det være synlige spikerhoder.

VINDUER OG VINDUSDØRER
Vinduer og vindusdører er av tre med ytterkledning av aluminium og leveres ferdig overflatebehandlet fra fabrikk. Vinduer og vindusdører leveres uten gerikter.

INNREDNINGER
Leveringsomfang framgår av kontraktstegningene.

Kjøkken leveres av Marbodal eller tilsvarende.
Baderomsinnredninger leveres av INR eller tilsvarende.
Skyvedørsgarderobe leveres av Elfa eller tilsvarende.

DØRER, LUKER
Entrédører (dør fra trapperom til entré) leveres med lyd- og brannisolering og med glattmalt overflate.

Innvendige dører i leilighetene leveres med karmer og dørblad i malt, hvit utførelse.

KONSEPTVALG
Tre ulike innredningskonsepter kan velges for Tunet 2, 3 og 4. Produktene og farger er nøye utvalgt. Les mer om innredningskonseptene under kapittel 6, Innredningsvalg. Konseptene vil videreformidles kunden mer utdypende i tilvalgsprosessen med Innredningsansvarlig.

Innredningskonseptene har vi valgt å kalle «Sval bris», «Grå horisont» og «Blå byge».

INNREDNINGSKONSEPT SVAL BRIS

En sval sommerbris stryker forsiktig over stuegulvet og den lune kveldssolen fremhever boligens fargepalett av beige, brunt og hvitt. Dette er det første innredningskonseptet som kan velges ifm. tilvalgsprosessen.

ROM	GULV	VEGGER	HIMLING
Entré	3-stavs Hvit eikeparkett	Malt, Smooth white NCS 2003-G96Y	Malt, hvit
Kjøkken	3-stavs Hvit eikeparkett	Malt, Smooth white NCS 2003-G96Y Oppkantlist i samme som benkeplaten 20cm høy	Malt, hvit
Stue	3-stavs Hvit eikeparkett	Malt, Smooth white NCS 2003-G96Y, En vegg males i Valmuefrø NCS S4502-Y (se plantegning)	Malt, hvit
Soverom etc	3-stavs Hvit eikeparkett	Malt, Smooth white NCS 2003-G96Y En vegg males i Valmuefrø NCS S4502-Y (se plantegning)	Malt, hvit
Baderom	Keramiske fliser. Serenissima Gravity Greige 15x15 Sluk	Keramiske fliser Serenissima Gravity Greige 30x30	Nedforet himling av gips som sparkles og males
Bod i boligen	Hvit eikeparkett	Malt, Smooth white NCS 2003-G96Y	Malt, hvit
Markterrasse	Terrassegulv av tre	Skillevegger av tre	
Balkong	Betong	Leskjerm i leilighetsskille for enkelte leiligheter.	

INNREDNINGSKONSEPT GRÅ HORISONT

En grå horisont skimtes gjennom skogholtet. Trærne som omgir deg blander seg med grånyansene og skaper en spennende atmosfære av grått og grønt. I denne stilen har vi gjenskapt akkurat hva den rå naturen tilbyr av farger og materialvalg. Det andre innredningskonseptet har en variert grå base med et naturlig innslag av grønt.

ROM	GULV	VEGGER	HIMLING
Entré	3-stavs Hvit eikeparkett	Malt, Nøytral NCS S2500-N	Malt, hvit
Kjøkken	3-stavs Hvit eikeparkett	Malt, Nøytral NCS S2500-N Oppkantlist i samme som benkeplaten 20cm høy	Malt, hvit
Stue	3-stavs Hvit eikeparkett	Malt, Nøytral NCS S2500-N En vegg males i Evening green NCS 5105-B81G (se plantegning)	Malt, hvit
Soverom etc	3-stavs Hvit eikeparkett	Malt, Nøytral NCS S2500-N En vegg males i Evening green NCS 5105-B81G (se plantegning)	Malt, hvit
Baderom	Keramiske fliser. Serenissima Gravity Greige 15x15 Sluk	Keramiske fliser. Serenissima Gravity Greige 30x30	Nedforet himling av gips som sparkles og males
Bod i boligen	3-stavs Hvit eikeparket	Malt, Nøytral NCS S2500-N	Malt, hvit
Markterrasse	Terrassegulv av tre	Skillevegger av tre	
Privat takterrasse	Terrassegulv av tre	Rekkverk: se Tekniske opplysninger	
Balkong	Betong	Leskjerm i leilighetsskille for enkelte leiligheter.	

INNREDNINGSKONSEPT BLÅ BYGE

En byge kommer uventet og forfriskende på en varm sommerdag, avkjøler dine varme kinn og gir en etterlengtet dusj på de soltørkede sommerblomstene. Like dramatisk og vakkert som en blå byge er hovedingrediensene som denne siste stilen kan by på med farger i blått, grått og sort.

ROM	GULV	VEGGER	HIMLING
Entré	3-stavs Hvit eikeparkett	Malt, Sorgenfri NCS S1502-B	Malt, hvit
Kjøkken	3-stavs Hvit eikeparkett	Malt, Sorgenfri NCS S1502-B Oppkantlist i samme som benkeplaten 20cm høy	Malt, hvit
Stue	3-stavs Hvit eikeparkett	Malt, Sorgenfri NCS S1502-B En vegg males i Dybt vann NCS S5010-B10G (se plantegning)	Malt, hvit
Soverom etc	3-stavs Hvit eikeparkett	Malt, Sorgenfri NCS S1502-B En vegg males i Dybt vann NCS S5010-B10G (se plantegning)	Malt, hvit
Baderom	Keramiske fliser. Grespor minos Ash mate 15x15cm Sluk	Keramiske fliser Grespor minos Ash mate 30x30cm	Nedforet himling av gips som sparkles og males
Bod i boligen	3-stavs Hvit eikeparkett	Malt, Sorgenfri NCS S1502-B	Malt, hvit
Markterrasse	Terrassegulv av tre	Skillevegger av tre	
Privat takterrasse	Terrassegulv av tre	Rekkverk: se Tekniske opplysninger	
Balkong	Betong	Leskjerm i leilighetsskille for enkelte leiligheter.	

6. Innredningsvalg

JM ORIGINAL OG TILVALGSSORTIMENT

Boligen leveres med en nøye utvalgt innredning, kalt JM Original, som er spesielt utviklet for prosjektet. I tillegg er det mulig å velge ulike produkter og løsninger som tilvalg. Innredningsvalg gjøres i JMs digitale innredningsvelger. I innredningsvelgeren presenteres hva som inngår i din bolig. JM tar forbehold om at det kan forekomme endringer i sortiment og spesifikasjoner på innredningen, som følge av at produkter utgår og endres hos JMs leverandører. I så fall blir det aktuelle produktet erstattet med et tilsvarende produkt.

INNREDNINGSKONSEPT

Boligene leveres med JM Original standard innredning. Prosjektets innredningsansvarlig har i tillegg satt sammen 3 ulike innredningskonsepter for Tunet 2, 3 og 4. Produktene og farger er nøye utvalgt. Innredningskonseptene har vi valgt å kalle «Sval bris», «Grå horisont» og «Blå byge». Dersom du ønsker å velge en av innredningskonseptene gjøres dette i tilvalgsfasen.

RAMMER FOR TILVALG OG ENDRINGER

Eventuelle endringer utover valg fra JMs innredningsvelger, som godkjennes av JM, betraktes som en endring og prises separat. Slike endringer er ikke-standardiserte og vil være forbundet med særskilte kostnader til administrasjon, prosjektering osv. JM har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v, jf. bustadsoppføringslova (buofl) § 44. Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres med rasjonell serieproduksjon. Det skal ikke gjøres andre endringer enn de som tilbys i JMs innredningsvelger.

Det nevnes særskilt at det ikke kan bestilles endringer som krever endring av opplegg for vann eller avløp, arbeider i

betongkonstruksjoner eller arbeider som krever offentlig godkjenning. Boligen er prosjektert med utgangspunkt i krav i offentlige forskrifter. Eventuelle endringer vil kreve en ny prosjektering og kontroll mot tilstøtende fag. Det er derfor ikke anledning til å flytte på tekniske installasjoner, heller ikke elektropunkter.

Siden boligen skal sertifiseres iht. Svanemerket kan det ikke bestilles tilvalg som er i strid med kravene til Svanemerket. JM Original og produkter i JMs innredningsvelger oppfyller disse kravene. JM tar forbehold om å nekte levering av produkter som er i strid med JMs miljøpolicy, se nærmere under punkt 2.

Utbyggingen skjer etter fastlagte tidsrammer, og bestillinger av tilvalg, innredningskonsept og endringer kan ikke finne sted dersom prosjekteringen er kommet for langt. JM bestemmer innredningskonsept på usolgte leiligheter etter fristen eller at de leveres med JM original.

TILVALGSPROSESS

Etter at byggestart er besluttet, vil kjøper motta en innlogging til JMs digitale innredningsvelger. I innredningsvelgeren presenteres hva som inngår i hver enkelt bolig, JM Original. I tillegg vises kostnadsfrie valg og tilvalg som kan bestilles, samt kostnaden for disse. Ved behov kan kjøper be om et møte med en av våre innredningsansvarlige for å få veiledning.

TILVALGSFRIST

JMs representant vil opplyse kjøper om siste frist for bestilling av tilvalg i prosjektet. Fristen fremgår også av velkomstbildet i JMs digitale innredningsvelger. Frister for tilvalg og endringer fastsettes før byggestart. Inngås kjøpsavtale etter at tilvalgsfristen har utløpt, vil muligheten for tilvalg i utgangspunktet ikke være tilstede.

TILVALGSBESTILLING

Alle tilvalgspriser er inklusive mva og viser merkostnaden for å oppgradere fra JM Original til det aktuelle tilvalgsproduktet. Montering er normalt inkludert i prisen hvis annet ikke er opplyst.

Enkelte produkter som inngår i JM Original og som ikke erstattes/oppgraderes av et nytt produkt iht JMs digitale innredningsvelger, kan man be om at ikke skal leveres. Produkter som kjøper ikke ønsker levert, kompenseres ikke.

KONTROLL AV BESTILLING

Det er svært viktig at kjøper ser nøye gjennom bestillingen og sjekker at den er i overenstemmelse med ønsker og avtaler som er inngått. Overenskomster som ikke finnes i bestillingen har ikke gyldighet. Avtalen er bindende og kan ikke endres etter at den er signert og returnert. Skulle det være avvik eller uklarheter i bestillingen må kjøper umiddelbart ta kontakt med JMs representant og avklare forholdene.

Bestillingen er underlag for leveransen JM mottar fra leverandørene. Produktene er spesialbestilt til prosjektet og kan ikke avbestilles eller returneres. Dersom boligen avbestilles, skal bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet.

SIGNERING

Dersom bestillingen ikke blir godkjent og signert av kjøper før tilvalgsfristen utløper, vil boligen bli levert i henhold til JM Original. Dette gjelder også for konseptvalg.

BETALING AV TILVALG

Betaling for tilvalgene skjer i utgangspunktet ved overtakelse av boligen. Dersom det imidlertid gjøres tilvalg for mer enn kr 300 000 skal kjøper betale overskytende beløp innen 7 dager etter signering av innredningsavtalen. Betaling skal uoppfordret finne sted til oppgjørsmeglers konto iht kjøpekontrakten. Ved å stille garanti kan JM disponere over beløpet, jf buofl §47 tredje ledd.

Tilvalg utover JM Original medfører en oppstartskostnad som belastes kjøper.

PRODUKTENDRINGER

Byggeprosjektene løper over en lengere periode og det kan derfor forekomme endringer i våre leveransdørers sortiment. Endringer skyldes normalt produktforandringer eller at produkter utgår. Vi tilstreber oss på å kunne levere det som er bestilt, men forbeholder oss samtidig retten til å gjøre endringer i sortimentet. Bytte til et produkt med likeverdige kvalititet og funksjon kan skje uten særskilt forvarsel.

7. Dokumentasjon

HUSEIERBOK

Ved overtakelse av din bolig vil du få utlevert relevant dokumentasjon på boligens materialer, utstyr og oppbygging, samt rettledning i bruk og vedlikehold. I eierseksjonssameier vil også sameiets leder få utlevert en «styrebok» som omfatter bygningens fellesrom, yttervegger, tak og utvendige anlegg.

ERKLÆRINGER

Det vil bli tinglyst nødvendige erklæringer for fremføring og plassering av tekniske anlegg som VA-ledninger, trafo og EL og fiberkabler. I tillegg tinglyses erklæring om rett til almen ferdsel langs ferdselsårer og friarealer.

JM kan for øvrig tinglyse andre bestemmelser vedrørende sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene eller som for øvrig er nødvendig for gjennomføring av prosjektet.

DRIFTSAVTALER

JM tegner nødvendige avtaler for å få brukstillatelse men kan på vegner av sameiet eller deg som kjøper tegne eller ta frem avtaler så som.

- Strømleveranser (inkluderer avtale for abonnement til elbilladere)
- Leverandør av internett/ TV
- Drift og vedlikehold av heiser
- Drift og vedlikehold av ventilasjonsanlegg
- Drift og vedlikehold av brannvarslingsanlegg
- Drift av ladestasjoner for el.bil
- Garasjeporter
- Sprinkleranlegg
- Felles varmeanlegg
- Nødlys
- Forsikring

Videre oppfølging av avtalene håndteres av sameiets styre. Kostnadene inngår i beregnede felleskostnader. Når fellesarealet er overtatt skal sameiet overta forsikringsavtalen fra JM fram til alle boligene er overtatt.

JM anbefaler at sameiet inngår avtaler for:

- Vaktmestertjenester
- Vasking av fellesarealer
- Dørmiljøer
- Adgangskontroll og porttelefonanlegg
- Gartnertjenester.
- Evt Solcelleanlegg.

Kjøperne overtar ansvaret for boligen fra og med overleveringsdagen. Dette gjelder også tekniske innretninger og lignende som trenger systematiske drifts- og vedlikeholdsrutiner. JMs reklamasjonsansvar er avhengig av at innretningene er underlagt forsvarlig drifts- og vedlikehold.

8. Kontraktsmessige forhold, eierseksjon i boligsameie

Følgende dokumenter ligger til grunn for denne avtalen, og det er viktig å sette seg grundig inn i disse før avtale om kjøp i prosjektet Langhus Gård, Tunet 2, Tunet 3 eller Tunet 4 inngås:

- Standard kjøpekontrakt; NS-3427
- Digitalt kjøpetilbud
- Leveransebeskrivelse (dette dokumentet)
- Kontraktstegninger Snitt-, fasadetegninger og etasjeplaner
- Situasjonsplan og utomhusplan
- Foreløpige sameievedtekter m/budsjett
- Grunnbokutskrift
- Reguleringskart- og bestemmelser
- Prisliste

JM står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpstilbud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere seksjoner til samme kjøper. Merk at eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to seksjoner kan erverves av en og samme juridiske person.

Utkast til vedtekter for sameiet er utarbeidet av forretningsfører i samarbeid med JM. Etter at eiendommen er seksjonert kan eventuelle endringer i vedtektene først skje på senere årsmøter/generalforsamlinger.

BETALINGSBETINGELSER

10 % av kjøpesummen forfaller til betaling innen 7 dager etter kontraktsinngåelse. Dersom det er et selskap som er kjøper, skal beløpet utgjøre 20 % av kjøpesummen. Beløpet skal være fri egenkapital, dvs. at betaling ikke forutsetter pant i boligen og det kan ikke være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at JM ikke kan disponere over beløpet. Resterende del av kjøpesummen samt omkostninger betales innen overtakelse. Alle innbetalinger skjer til klientkonto hos megler/oppgjørsmegler. JM kan stille garanti iht Bustadsoppføringslova § 47 for å kunne disponere over betalinger som er foretatt til oppgjørsmeglers konto. Renter av innbetalingen vil da også tilfalle JM.

SIKKERHETSSTILLELSE

JM stiller sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser iht kontrakten i samsvar med Bustadsoppføringslova § 12. Sikkerheten utgjør 3 % av vederlaget frem til overtakelse. Deretter øker sikkerheten til 5 % og vil gjelde i fem år etter overtakelsen. Tilvalg/endringer på et senere tidspunkt enn ved avtaleinngåelse om kjøp av leiligheter, vil ikke påvirke størrelsen på selgers sikkerhetsstillelse.

OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen betales 2,5 % dokumentavgift av seksjonens andel av tomteverdien inkludert infrastruktur. Andel tomteverdi utgjør kr 7445 pr kvm BRA. I tillegg påløper tinglysingsgebyr på kr 585,- for skjøte og for hvert pantedokument som skal tinglyses, pluss kostnader til pantattest på kr 757,-. Videre skal kjøper betale andel kostnader for etablering av sameiet på kr 1.000,- og à konto innbetaling av driftskapital til sameiet tilsvarende to måneders fellesutgifter.

Det tas forbehold om endringer av offentlige avgifter og gebyrer.

PRISER, BUDGIVNING

JM står fritt til når som helst å endre priser eller betalingsbetingelser på boliger som ikke er solgt. Prislisten er ikke å anse som et bindende tilbud.

KREDITTVURDERING, FINANSIERINGSBEVIS

JM har rett til å foreta kredittvurdering av kjøper samt til å kreve fremleggelse av finansieringsbevis (lånebevis) før bud aksepteres. Kjøpere som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet kan bli avvist. Kjøper aksepterer ved inngivelse av bud at JM kan videreformidle nødvendige personopplysninger om kjøper til tredjepart som har behov for slike opplysninger i forbindelse med prosjektet, f.eks. forretningsfører.

FORBEHOLD OM TILSTREKKELIG SALG M.V.

JM tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

- igangsettingstillatelse er gitt innen 31.03.2023, og
- 40 av totalt 83 boliger og/eller boliger tilsvarende 50 % av totalverdien i prosjektet er solgt innen 31.03.2023, og
- byggestart vedtas av JMs styrende organer innen 31.03.2023.

JM skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet. JM er bundet av kontrakten dersom det ikke er sendt skriftlig melding til kjøper om at forbeholdet gjøres gjeldende innen 21 kalenderdager etter utløpet av den aktuelle fristen.

Dersom kontrakten bortfaller som følge av forbeholdene ovenfor, skal kjøper umiddelbart få tilbakeført innbetalt beløp samt renter opptjent på meglers klientkonto. Renter blir ikke utbetalt dersom beløpet er mindre enn ½ rettsgebyr. Ut over dette har JM ved bortfall av kontrakten intet ansvar overfor kjøper.

Ved enighet mellom partene, kan fristene (herunder ferdigstillelsesfristen) forlenges. Kontraktens betingelser for øvrig vil i et slikt tilfelle være de samme.

TILVALG

Se egne bestemmelser under kapittel 6 Innredningsvalg.

PROSESS FREM TIL OVERTAKELSE

Forhåndsbefaring av boligen gjøres før overtakelse. Befaringen ledes av en representant for JM. Du bør delta i befaringen for å kunne komme med bemerkninger til overtakelsen samt kontrollere dine tilvalg. Innkalling til overtakelse sendes deg i god tid.

Ved overtakelse leveres boligen i byggrengjort stand. Synlige skader/mangler, som skader på vindusruter, porselen, dører eller overflatebehandlinger, må påpekes ved overtakelse. I nye bygg vil det normalt kunne oppstå svinnriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels pga uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard. Boligen kan benyttes som visningsbolig inntil overtakelse, forutsatt at dette ikke forringer boligens kvalitet.

ENDREDE LØSNINGER M.V. -

Leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler og funksjoner, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Sjakter, VVS-føringer og annet teknisk anlegg er ikke endelig inntegnet og nedkassinger/foringer i himling vil kunne forekomme ut over det som er vist på tegninger. Prosjektet er ikke ferdig detaljprosjektert, og endringer vil kunne forekomme. Det nevnes særskilt at utforming av utomhusarealer ikke er endelig fastlagt, og støttemurer, belysning, kummer, trafoer og lignende blir plassert der dette finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget.

JM forbeholder seg rett til å foreta endringer knyttet til en eventuell deling, sammenslåing eller bruksendring av usolgte boliger. JM har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet eller verdi, uten at dette gir rett til endring av vederlaget. JM forbeholder seg rett til å foreta nødvendige endringer som følge av offentlige pålegg, tilpasninger i forhold til tekniske løsninger eller pga tilbakemelding i forhold til rammesøknad.

Alle presentasjoner, planer, skisser og bilder i salgsmaterialet er av illustrativ og generell karakter og kan derfor vise bygningsvolumer og inneholde innredning og detaljer m.v som ikke inngår i leveransen eller passer for alle boliger. Kjøper oppfordres særskilt til å vurdere solforhold, utsikt og beliggenhet i forhold til omkringliggende terreng og eksisterende og fremtidig bygningsmasse før bud inngis. I tilfelle motstrid mellom salgsprospekt og Leveranse-beskrivelsen vil beskrivelsen ha forrang, og leveransens omfang er begrenset til denne.

SEKSJONERING

Seksjonering kan ta tid som følge av lang saksbehandlingstid hos kommunen og/eller Statens kartverk. Dersom skjøtet ikke foreligger ved overtakelse kan JM utstede garanti iht Bustadsoppføringslova § 47 for hele kjøpesummen slik at oppgjør kan finne sted, og JM beholder hjemmel inntil seksjonering er gjennomført.

HC-PLASSER

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelige for disse. Prioritet og fordeling av HC-plasser gjøres etter behov. Styret kan derfor pålegge den enkelte seksjonseier å bytte parkeringsplass ved senere anledning hvis behov tilsier dette, jf eierseksjonsloven § 26.

FORSIKRING

JM holder eiendommen forsikret i byggeperioden. Etter overtakelse vil eiendommen være forsikret gjennom sameiets forsikring.

Dersom det skulle inntreffe brann eller annen skade under byggetiden som dekkes av forsikringen, skal avtalen likevel opprettholdes fullt ut idet erstatningen tilfaller JM, som på sin side plikter å foreta gjenoppbygging etter opprinnelige tegninger innen rimelig tid. JM vil ved tilfelle som nevnt her ikke ha noe ansvar for kjøpers forsinkede innflytting jf Bustadsoppføringslova § 17.

Kjøper må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

FELLESKOSTNADER, ANDRE LØPENDE UTGIFTER

Felleskostnader skal dekke sameiets driftskostnader, som vil omfatte bl.a felles bygningsforsikring, kostnader til drift og vedlikehold, forretningsførsel, kommunale avgifter og strøm i fellesarealer. Det kan på vegne av sameiet bli inngått driftsavtaler med tekniske leverandører etter behov.

Med utgangspunkt i erfaringstall basert på liknende prosjekter er felleskostnadene estimert til ca kr 40 pr kvm BRA pr måned. I tillegg kommer kostnad til tv/bredbånd.

Felleskostnader til parkeringsanlegg dekkes av kjøpere av p-plass. Kostnader pr p-plass er stipulert til kr 150,- pr mnd. De som kjøper ladepunkt må påregne en ekstra kostnad forbundet med måling og fakturering av individuelt forbruk.

Det understrekes at dette er stipulerte kostnader, idet det endelige omfanget vil bero på de ytelser som leveres og på kostnadsnivået.

Vedlagt følger utkast til budsjett.
Budsjettet tas opp til behandling på første årsmøte. Endelig fastsettelse av første års driftsbudsjett og felleskostnader gjennomgås også på årsmøtet.

I tillegg til de ovennevnte kostnader påløper andre faste, løpende utgifter for den enkelte bolig, som bl.a kommunale avgifter, innboforsikring og strømutgifter. Videre påløper øvrige utgifter til bredbånd og kabel-tv, utover det som eventuelt bekostes av sameiet og dekkes gjennom felleskostnadene.

OFFENTLIGE FORHOLD

Hovedføringer for VA overtas av det offentlige. Fordeling av vei framgår av plankartet for området.
Vei, vann og kloakk er offentlig (se reguleringskart).
Ved overtakelse skal det foreligge midlertidig brukstillatelse/ bruksattest. JM er ansvarlig for å innhente ferdigattest, men kjøper er innforstått med at denne normalt ikke foreligger før lang tid etter overtakelse.

Kommunale avgifter for vann, avløp og renovasjon faktureres fra Norde Follo kommune direkte til den enkelte seksjonseier. Det installeres vannmåler i hver seksjon, og avgiftene vil derfor være avhengig av forbruk. For 2022 er prisene kr 3409 for renovasjon, kr 2043 i fastleddsavgift for vann, kr. 2075 i fastledd for avløp. I tillegg kommer forbruk av vann kr 24,39 per kubikkmeter og kr. forbruk av avløp kr 28,49 per kubikkmeter. Prisene er per år og gjelder per seksjon. Prisene endres hvert år. Ved overtakelse avregnes kommunale avgifter direkte mellom partene.

TOMTEFORHOLD, FELLESAREALER

Sameiets tomt er eiet. Tomten er ikke endelig oppmålt, noe som skjer ved oppmålingsforretning som avholdes av kommunen. Det tas således forbehold om justering av endelig tomteareal og tomtegrenser. Tilsvarende forbehold tas dersom fradeling eller sammenføyning skal finne sted etter krav fra offentlige myndigheter.

HEFTELSER

Boligsameiet har pant i hver seksjon, jf eierseksjonsloven § 25. Dessuten har kommunen lovbestemt pant for eiendomsskatt og enkelte særlige eiendomsavgifter og gebyrer, jf panteloven § 6-1. For øvrig vil boligen bli overdratt fri for pengeheftelser (andre enn de kjøper lar tinglyse).

Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser (servitutter) som fremgår av grunnbokutskriften. I tillegg har JM rett til å tinglyse bestemmelser knyttet til sameie- eller naboforhold, eller forhold pålagt av det offentlige.

LIKNINGSVERDI

Likningsverdi for boligen er ikke fastsatt. Likningsverdien fastsettes av Skatteetaten.

EIENDOMSSKATT

I Nordre Follo kommune er det per nå ikke eiendomsskatt for bolig. Se Nordre Follo kommunes hjemmesider angående eiendomsskatt.

SAMEIEFORHOLD

Kjøper har rett og plikt til å være medlem av det eierseksjonssameie som etableres for eiendommen og tilsvarende for kjøpere av p-plasser dersom det etableres eget sameie for parkeringsanlegg. Dersom bestemmelser for området foranlediger opprettelse av velforening/ huseierforening, eller det av andre årsaker er hensiktsmessig for området å opprette en slik forening, har sameiet rett og plikt til å være medlem samt følge de vedtekter som blir vedtatt for foreningen.

Det er utarbeidet et foreløpig utkast til vedtekter for sameiet. Utkastet er kun av veiledende karakter og vil kunne bli endret i forbindelse med organiseringen av eiendommen eller sameiet, på grunn av sammenføyning/fradeling, seksjonering eller andre forhold.

For at sameiet skal være i drift ved overtakelsen vil JM engasjere forretningsfører for sameiet samt inngå andre avtaler knyttet til driften av sameiet, for sameiets regning. JM beslutter endelig organisering av eiendommens kjelleranlegg (parkering og boder etc). Dette vil skje i seksjoneringsprosessen, som bl.a styres av offentlige krav. Det tas således forbehold om endelig organisering av kjelleranlegget.

1-ÅRSBEFARING

Cirka 1 år etter overtakelsen vil JM innkalle til en kontrollbefaring av boligen. Det skal føres protokoll fra denne, som skal undertegnes av begge parter. Dersom det ikke er til klar ulempe for kjøper, kan JM kreve at utbedring av mangler som er reklamert etter overtakelsen skjer samlet etter kontrollbefaringen.

MEGLERS SIKKERHETSSTILLELSE, MEGLERHONORAR M.V.

Alle eiendomsmeglerforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler, begrenset oppad til kr 45 millioner. Enkeltsaker er forsikret med inntil kr 15 millioner. Ved kjøpesum over kr 15 millioner kan klientmidlene tilleggsforsikres. Hvis kjøper ønsker dette, vil det tilkomme et tilleggsgebyr som blir tillagt kjøpers omkostninger. Kjøper må innen kontraktsmøtet gi megler tilbakemelding dersom dette er ønskelig.

Eiendomsmeglere er underlagt bestemmelsene i hvitvaskingsloven. Dette innebærer bl.a at megler har plikt til å melde fra til myndighetene om eventuelle mistenkelige transaksjoner. Dersom salget skjer uten megler slik at det kun benyttes oppgjørsmegler, skal kjøper ved kontraktsinngåelse signere på opplysningsskjema vedr finansiering av kjøpesummen og sende kvitteringer til oppgjørsmegler ved betaling av egenkapital. I tilfelle transaksjonen stanses som følge av slike regler, kan JM ikke holdes ansvarlig.

Meglerhonorar betales av JM, basert på en fast avtalt pris.

AVBESTILLING

Kjøper kan iht Bustadoppføringslova kapittel VI avbestille boligen inntil overtakelse har funnet sted. Hvis avbestilling skjer før byggestart er vedtatt i JMs styrende organer, skal avbestillingsgebyret utgjøre 5 % av vederlaget inkl. mva. Ved senere avbestilling gjelder bestemmelsen i Bustads-oppføringslova § 53, slik at JM i et slikt tilfelle skal ha dekket

hele sitt økonomiske tap. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet.

TRANSPORT AV KONTRAKT

Transport av kjøpekontrakten skjer kun dersom JM gir sitt samtykke. Ved slik transport kan JMs salgsmateriell ikke benyttes i markedsføringen. Ved transport anbefales at det benyttes samme megler/oppgjørsmegler som JM benytter, for å sikre rett oppgjør. Samtykke vil uansett ikke bli gitt senere enn 45 dager fra overtakelsestidspunkt. JM kan også stille andre vilkår for overdragelsen, f.eks solidaransvar. Ved transport påløper et administrasjonsgebyr på kr 75.000,-. Ved transport (mellom forbrukere) skal transportavtale utarbeidet av JM benyttes. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg. Transport av garantier kan kun skje etter samtykke fra garantisten, og eventuelle endringer av garantier som følge av transporten bekostes ikke av JM.

KJØPERS MISLIGHOLD

Dersom kjøpesum, omkostningene eller øvrige krav ikke blir betalt helt eller delvis ved forfall, påløper forsinkelsesrente av det til enhver tid utestående beløp fra forfall til betaling finner sted.

Har betaling av kjøpesummen ikke funnet sted innen 30 dager etter forfall, regnes dette som vesentlig mislighold som gir JM rett til å heve kontrakten en uke etter skriftlig varsel. JM kan ta dekning for sitt tilgodehavende (herunder renter og omkostninger) i de innbetalinger som kjøper har foretatt. JM har deretter rett til å selge boligen på nytt. Kjøper vil i et slikt tilfelle bli belastet for salgskostnader, en eventuell differanse ved en lavere salgssum samt eventuelt annet tap som JM måtte være påført.

Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i boligen før fullt oppgjør har funnet sted, og ikke betaler fullt oppgjør, godtar kjøper utkastelse fra boligen uten søksmål og dom, jf tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2, 3. ledd (e). Dette gjelder selv om det er stilt garanti for kjøpesum.

KONTRAKTSMALER/LOVGRUNNLAG

Salg av bolig under oppføring til forbrukere reguleres av Bustadsoppføringslova, og JM benytter standard kontrakt basert på Bustadsoppføringslova - bolig under oppføring. Leveransebeskrivelsen er et vedlegg til kontrakten og utgjør således en del av kontrakten. Ved eventuell motstrid mellom bestemmelsene i kontrakten og leveransebeskrivelsen, går leveransebeskrivelsen foran.

Dersom boligen er ferdigstilt på salgstidspunktet, benyttes en kontrakt basert på bestemmelsene i avhendingsloven.

OVERTAKELSE

Selger tar sikte på å ferdigstille boligen for Tunet 4 i Q2 2024 og Tunet 2 og 3 i andre halvår 2024. men dette tidspunkt er foreløpig, ikke bindende og utløser ikke krav på dagmulkt.

Dersom Selger ikke har gjort gjeldende forbeholdet, se under avsnitt Selgers forbehold, innen fristen, skal Selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være på mer enn tre måneder (overtakelsesperioden). Selger skal da innen 14 dager etter utløpet av fristen i kontraktens punkt 5 sende en skriftlig melding til Kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Boligen skal være ferdigstilt i løpet av denne perioden. Dersom Selger ikke har sendt melding til Kjøper og fastsatt en overtakelsesperiode innen fristen på 14 dager, gjelder tidsrommet nevnt ovenfor som overtakelsesperiode.

Selger skal senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen gi Kjøper skriftlig meddelelse om overtakelsesdato innenfor overtakelsesperioden. Overtakelsesdato og overtakelsesperioden er forpliktende og dagmulktbelagte frister slik det er regulert i punkt 8.5.

Overtakelse av sameiets fellesarealer foretas av sameiets styre, som da representerer alle sameierne. Ved overtakelse av boligen må det påregnes at det gjenstår mindre innvendige og utvendige arbeider på fellesarealer. Dersom tilliggende grøntarealer ikke er fullført ved tidspunktet for overtakelse av boligen, kan det holdes tilbake et beløp opptil kr 5.000,- pr bolig på meglers konto frem til det tidspunkt hvor tilliggende grøntarealer er gjennomført.

JM overskjøter boligen til kjøper ved overtakelse, og aksepterer ikke blanco skjøte e.l.

BEBYGGELSENS AREALER

Arealer pr bolig fremkommer i vedlagte prisliste. Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er arealet innenfor boligens yttervegger inklusive evt. boder. P-ROM er BRA fratrukket innvendig bod/sekundærrom.

På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger.

FORBEHOLD

Da prosjektet er i byggetrinn 4 av totalt ca. 8 byggetrinn, er alle opplysninger i denne leveransebeskrivelsen gitt med forbehold om rett til uten forutgående varsel å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige uten at den planlagte generelle standard forringes i nevneverdig grad.

Tegninger og bilder i leveransebeskrivelsen er kun illustrasjoner og kan avvike noe i forhold til plan- og fasadetegninger samt andre dokumenter som vedlegges kontrakt.

Innkassing av tekniske installasjoner som ikke fremkommer av kontraktstegninger kan forekomme.

JM leverer ikke; innredninger, lamper, øvrig belysningsutstyr, markiser/solavskjerming, tepper, møbler og annet tilbehør, med mindre det fremgår av denne leveransebeskrivelse og magasinet.

Vi tar forbehold om leveransehindringer samt endringer av modeller for maskiner, materialer og varer. Utskifting til annen maskin, materiale eller vare med tilsvarende kvalitet og funksjon, kan forekomme uten varsel.

INFORMASJON

Gjennomføring av et stort byggeprosjekt i flere trinn vil blant annet på grunn av løpende byggevirksomhet, kunne medføre enkelte ulemper for beboerne inntil ferdigstillelse av samtlige byggetrinn.





Hvorfor skal du kjøpe din fremtidige bolig av JM?

Når du velger å kjøpe en bolig av JM, tar du samme beslutning som titusenvis har gjort før deg. I over 75 år har vi overlevert nøkler til mennesker, som deretter har trådt over dørstokken til sitt splitter nye hjem, der ingen andre har sovet, laget mat eller spist frokost på balkongen.

Vår lange erfaring har gjort oss til ekspert på hva som gjør en bolig til et hjem. Vi vet hvor viktig det er med en gjennomtenkt innredning der alt er like praktisk og bærekraftig som det er vakkert. Vi vet også at nærområdet er minst like viktig. Nærhet til barnehager, kollektivtrafikk, natur og vann er like interessant som hvordan planløsningen ser ut.

De husene vi bygger i dag, skal stå i minst 100 år. Bærekraft har alltid vært grunnleggende for oss, og selvfølgelig er alle boligene svanemerket. I våre hus skrives historie. I hvilken etasje begynner din?

Bolig

JM NORGE AS / POSTADRESSE PB 453, 1327 LYSAKER / BESØKSADRESSE: MUSTADS VEI 1, 0283 OSLO / 67 17 00 00 / JM.NO

0213-201504 Detaljregulering m/bestemmelser for

Langhus gård VN2

TEGNFORKLARING

Arealformål (pbl. 12-5)

1. Bebyggelse og anlegg

- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Energianlegg
- Uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/tjenesteyting
- Forretning/kontor/tjenesteyting

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal

3. Grønnstruktur

- Grønnstruktur
- Turveg

Hensynssoner (pbl. § 12-6)

- H370 Høyspenningsanlegg
- H140 Frisikt
- H560 Bevaring naturmiljø
- H570 Bevaring kulturmiljø
- H510 Hensyn landbruk
- H910 Videreføring av reguleringsplan

Bestemmelsesområder (pbl. § 12-7)

- # Bestemmelsesområde

Linjer

- Reguleringsplangrense
- Formålsgrense
- Angitthensyngrense
- Sikringsonegrense
- Detaljeringgrense
- Bestemmelsegrense
- Regulert høyde
- Faresonegrense
- Bygg som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Bru

Punktsymboler

- Avkjørsel

Eierform

- o_ offentlig formål
- f_ fellesareal

Basiskartet er tegnet med svak gråfarge

PLANKART

Kartblad nummer:		Andre vertikalnivå:	1 og 3
Dato:	30.01.2017	Arkivnummer:	18/260
Forslagsstiller: **JM Norge AS**		Plankart utarbeidet av: **SWECO NORGE AS**	

Revisjoner:	Signatur:	Dato:
Endret avgrensning BKB1 og FKT1	KNK	06.07.2018
Endret byggegrenser FKT1	KNK	01.10.2018

N

Målestokk: 1:1000 (A1)

0 10m 20m 30m 40m

BASISKART

Koordinatsystem:	EUREF89	Høydegrunnlag:	NN2000	Kilde:	FKB 2014
Kartprojeksjon:	UTM-sone 32	Ekvidistanse:	1m	Uttrekksdato:	05.11.2018
Tilleggskartlegg.:					

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	Dato	Saksnummer
Kunngjøring av oppstart av planarbeid	23.03.2015	
1. gangs behandling i planutvalget (PBU)	10.05.2017	18/17
Offentlig ettersyn 22.05. - 03.07.2017		
2. gangs behandling i planutvalget (PBU)	24.10.2018	34/18
Kommunestyrets vedtak	**31.10.2018**	99/18
Kunngjøring av planvedtak		

Ski kommune
Postboks 3010
1401 Ski
Norge
www.ski.kommune.no
Tel. +47-64 87 87 00

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med kommunestyrets vedtak

SKI KOMMUNE
Plan, byggesak og geodata

Ark.nr.: L12/201504

Vedtatt av
Ski kommunestyre
i møte 31.10.2018

SKI KOMMUNE
Plan, byggesak og geodata

SKI KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
DETALJREGULERINGSPLAN LANGHUS GÅRD

Dato: 30.01.2017, sist revidert 18.10.2018
Plankart datert: 31.1.2017, sist revidert 1.10.18

§ 1 PLANKART OG PLANAVGRENSNING
Reguleringsplanene omfatter følgende plankart: Langhus gård, plan Id 201504.
Planområdets avgrensing er angitt i plankartet.
Illustrasjonsplan datert 18.10.2018 skal legges til grunn for utbygging.

§ 2 AREALFORMÅL
Området reguleres til:

Vertikalnivå 1 (under grunnen):

Bebyggelse og anlegg

- Forretning/kontor/tjenesteyting	Felt FKT2

Vertikalnivå 2 (på grunnen):

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse	Felt BBB1-5
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse	Felt BKS1-8
- Forretning/kontor/tjenesteyting	Felt FKT1
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål	Felt BKB1
- Bolig/tjenesteyting	Felt BT1
- Energianlegg	Felt BE1-3
- Uteoppholdsareal	Felt f_BUT1

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg	Felt o_SKV1-5
- Veg	Felt o_SV1
- Fortau	Felt o_SF1-3
- Annen veggrunn – grøntareal	Felt o_SVG1-18

Grønnstruktur

- Grønnstruktur	Felt f_G1-2, G3, f_G4-11
- Turvei	Felt o_GT1-4, f_GT5

Hensynssoner

- Bevaring av kulturmiljø	H570_1-3
- Bevaring av naturmiljø	H560_1-2
- Hensynssone landbruk	H510
- Høyspenningsanlegg	H370_1-3
- Sikringssone for frisikt	H140
- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	H910

Bestemmelsesområder

- Tilgjengelighet for allmennheten	#V01-2 og 7
- Støytiltak	#V03-4
- Plassering av gang- og sykkelbru	#V05
- Regulering Fv. 152 i vertikalnivå 2	#V06
- Opparbeidelse av torg	#B01
- Utforming av område	#B02

Vertikalnivå 3 (over grunnen):

Grønnstruktur

- Turvei	Felt o_GT6

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Miljøoppfølgningsplan og marksikringsplan

Det skal utarbeides miljøoppfølgingsplan (MOP) for omsøkt bebyggelse som sikrer at området utbygges med hensyn til natur og miljø samt begrenser ulemper for omgivelsene. MOP skal beskrive miljømål, miljøoppfølging og hvem som er ansvarlig for hvert tiltak. MOP skal beskrive tiltak i både anleggs- og driftsfase. MOP skal utrede relevante tema som anleggstransport, gang-/kjøreveier og parkering i anleggsperioden, trafikksikkerhet, grunnarbeid og massedeponering, anleggsstøy, vibrasjoner, støv, luftforurensning og vannkvalitet, beskyttelse av vegetasjon og jordsmonn som skal bevares, fjerning av svartelistede arter, og planlagte byggetrinn. Det forutsettes at matjordlaget benyttes til jordforbedring, fortrinnsvis på tilstøtende dyrka mark syd for utbyggings-området. Planen utarbeides i samsvar med Norsk standards mal for miljøoppfølgingsplan for ytre miljø for bygg-, anleggs- og eiendomsnæringen.

Før arbeidene i marka tar til skal det foreligge godkjent marksikringsplan som viser deponiplasser, detaljert løsning for sikring av eksisterende verdifull vegetasjon og terrengformasjoner. Dette gjelder spesielt i grense mot naturområde Dalsåsen vest for planområdet, og mot H560_1-2 og i f_BUT1 innenfor planområdet. Marksikringsplanen skal inneholde angivelse av konkrete tiltak i felt. Skoghogst skal skje utenfor hekkeperioden.

§ 3.2 Lekeplasser

Det skal avsette minimum 25 m^2 per boenhet til lekearealer. Minimum 50 % av areal avsatt til lek skal opparbeides med et variert innhold for ulike aldersgrupper. Øvrig areal kan være naturområder. Strøkslekeplass skal etableres innenfor felt f_BUT1. Det skal utarbeides felles lekeplassregnskap for hele planområdet. Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en utomhusplan for terrengbehandling, utstyr og vegetasjon ved lekeplassene for omsøkt bebyggelse. Materialbruken skal ha høy klima- og miljøprofil. Bruk av materialer med plast- eller gummigranulater tillates ikke.

§ 3.3 Uteoppholdsareal, MUA

Minste felles uteoppholdsareal for felles bruk skal være minimum 70 m^2 per boenhet for den konsentrerte småhusbebyggelsen i BKS1-8, og minimum 50 m^2 per boenhet for blokkbebyggelsen i felt BBB3-5 og BT1. For felt BBB1-2 skal minste felles uteoppholdsareal være 45 % av m^2 BRA bolig.

Lekeplasser, barnehagens uteareal, torg og felles takterrasser inngår i MUA. Felt f_G11 kan også inngå i beregning av MUA. Uteoppholdsarealene skal ha en gunstig beliggenhet og være solbelyst minst 5 timer ved jevndøgn. Det skal utarbeides felles uteoppholdsregnskap for hele planområdet. Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge redegjørelse for uteoppholdsareal for omsøkt bebyggelse.

Der det tilrettelegges for planting av trær på bebyggelse og parkeringsanlegg under bakken skal jordsmonnet ha dybde på minst 1 m.

§ 3.4 Utomhusplan
Sammen med søknad om tiltak skal det sendes inn utomhusplan i egnet målestokk, maks 1:500.
Planen skal vise bruk og overflate på alt ubebygd areal, blant annet:

- terrenglinjer med nye og gamle koter
- ny vegetasjon og eksisterende vegetasjon som skal bevares
- plassering og utforming av uteoppholdsareal, inkludert skille mellom private og felles utomhusarealer
- lekearealer
- veier og adkomster med angitte høyder
- varelevering
- gangareal, trapper og ramper med angitte høyder
- parkeringsplasser på terreng for bil og sykkel
- støyskjerming
- støttemurer
- overvannshåndtering
- belysning
- materialvalg
- bebyggelsens plassering og utforming
- bebyggelsens høyde målsatt ved inngangspartiet
- plassering av avfallsbeholdere og oppstilling/snuhammer for renovasjonsbil
- plass for oppstilling av brannbil og adkomst/snuhammer

§ 3.5 Forstøtningsmurer
Det tillates oppføring av støttemurer inn til 1,8 m høyde utenfor byggegrense. Tiltaket vises i utomhusplanen.

§ 3.6 Universell utforming
Løsninger for å skape tilgjengelighet for alle skal så langt det er mulig ivaretas. Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn, slik at området i så stor grad som mulig kan brukes av alle mennesker på en likestilt måte.

Innenfor planområdet skal minimum 60 % av boligene utformes som tilgjengelig boenhet. Herunder skal minimum 30 % av boligene i feltene for konsentrert småhusbebyggelse utformes som tilgjengelig boenhet.

Ved nyplanting skal det ikke benyttes allergifremkallende vegetasjon.

I byggesaksbehandling skal det redegjøres for hvordan krav til universell utforming av bebyggelse og utomhusarealer er ivaretatt iht. gjeldende teknisk forskrift.

§ 3.7 Overvann 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.

Tiltak innenfor planområdet skal ikke medføre forringelse av vannkvalitet i nedenforliggende vassdrag.

I hvert felt avsatt til bebyggelse og anlegg skal det sikres flomkapasitet og opparbeidelse av flomveier med kapasitet for 200-årsregn. Det skal sikres erosjonssikker avrenning av flomvann.

§ 3.8 Adkomst
Avkjørsler er vist på plankartet med piler. Plassering er veiledende, men antallet og fra hvilken vei, er bindende. Avkjørslene skal oppfylle krav iht. Ski kommunes veinormal.

§ 3.9 Frisikt
Frisiktsoner skal dimensjoneres og utformes iht. gjeldende veinorm.

§ 3.10 Parkering
Parkering til næring, bolig og gjesteparkeringsplasser skal i hovedsak anlegges som felles parkeringsanlegg. Parkeringsplasser for beboere skal som hovedprinsipp skilles fra plasser for gjester. Det tillates sambruk av gjesteparkering og parkering til barnehage. Det tillattes etablering av sykkelparkering, boder og teknisk rom i parkeringskjellere.

I felles parkeringsanlegg til boliger skal minimum 10 % av parkeringsplassene tilrettelegges for personer med nedsatt funksjonsevne. Ved publikumsbygg skal minst 10 % av biloppstillingsplassene være tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne. Disse søkes plassert nær heis eller inngang.

Det skal tilrettelegges for at samtlige boenheter med tilgang til parkeringsplass skal ha muligheter til å lade elbil.

Der brannbiler skal ferdes over underjordisk parkeringsanlegg skal øverste garasjedekke dimensjoneres iht. Follo Brannvesen IKS sine retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.

For øvrig skal utforming av parkeringsplasser dimensjoneres iht. bestemmelsene i Ski kommunes kommuneplan.

Parkering til bolig skal være iht. tabell 1. Kravet inkluderer gjesteparkering.

Tabell 1

Felt	Enhet	Min	Maks
Småhusbebyggelse	**Pr boenhet**	**1**	**1,5**
Blokkbebyggelse	**Pr boenhet**	**1**	**1**

Parkering til næring og offentlig/privat tjenesteyting skal være iht. tabell 2.

Tabell 2

Virksomhet	Enhet	Min	Maks
Forretning/dagligvarehandel	**100 m^2 BRA**		**2**
Kontor	**100 m^2 BRA**	**0,5**	**1**
Bevertning	**100 m^2 BRA**	**0,3**	**0,3**
Treningsstudio	**100 m^2 BRA**	**1**	**1**
Tjenesteyting/forsamlingslokale	**100 m^2 BRA**	**0,2**	**0,5**
Barnehage	**100 m^2 BRA**	**0,7**	**1**

§ 3.11 Sykkelparkering
Sykkelparkering skal være iht. tabell 3. 25 % av plassene skal være overdekt.

Tabell 3

Virksomhet	Enhet	Min
Bolig	**Pr boenhet**	**2**
Dagligvare/forretning/kontor	**100 m^2 BRA**	**4**
Bevertning	**100 m^2 BRA**	**1,5**
Treningsstudio	**100 m^2 BRA**	**2**
Forsamlingslokale	**100 m^2 BRA**	**1**
Barnehage	**Pr årsverk**	**0,7**

§ 3.12 Støy og luftkvalitet
Arealer skal følge retningslinjene for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442) og retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen (T-1520).

Det tillates oppføring av bygninger med støyfølsomt bruksformål i områder med inntil 70dB veitrafikkstøy og 73dB jernbanestøy (gul støysone) forutsatt at følgende tilleggskrav oppfylles:
- Alle boenheter får minst ett oppholdsrom og ett soverom eller to soverom ut mot stille side (fasadestøy under grense for gul sone).
- Alle bruksenheter har tilgang på tilstrekkelig uteoppholdsareal, der støykrav til utendørs støynivå ikke overskrides.

Dokumentasjon som viser at kravene ovenfor er oppfylt skal vedlegges rammesøknad. Eventuelle tiltak mot støy skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 3.13 Nettstasjoner og energisentraler
Nettstasjoner og energisentraler kan i tillegg til feltene BE1-3, plasseres innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg. Nettstasjoner kan ligge utenfor byggegrenser og inngår ikke i utregning av BYA/BRA. Søknader om tiltak skal redegjøre for energiløsninger og lokalisering av nettstasjoner og energisentraler.

§ 4 BOLIGBEBYGGELSE – BLOKKBEBYGGELSE (FELT BBB1-BBB5)

§ 4.1 Plassering og utforming
Områdene skal benyttes til blokkbebyggelse med tilhørende anlegg. Bebyggelse og parkeringskjeller skal plasseres innenfor angitte byggegrenser. Boder og overdekket sykkelparkering kan plasseres utenfor byggegrensen, men ikke nærmere en 1 m fra formålsgrense. Balkonger tillates utkraget 1 m utover byggegrense frem til formålsgrense. Det tillates ikke ensidige leiligheter mot nord.

Hvis det av miljø og terrengmessige hensyn ikke er mulig å sikre tosidig adkomst for brann- og redningstjeneste, tillates det å etablere svalganger som adkomstsløsning til boligene. Svalgangene skal utformes med god kvalitet, der det differensieres mellom semiprivate soner foran boligenes innganger, og felles ferdselssoner.

Bebyggelsen innenfor BBB1 og BBB2 skal utformes med hensyn til eksisterende historisk gårdstun og bevaring av dette samtidig som den skjermer gårdstunet fra støy. Fasadene og uteareal, inklusiv lekeplasser, skal utformes i en naturlig og jordfarget palett med innslag av tre.

Det skal sikres kjørbar adkomstvei fra o_SKV1 til o_GT1 gjennom feltet.

§ 4.2 Grad av utnytting
Grad av utnytting fastsettes til:

Tabell 4

Felt	Maks. tillat BRA (m^2)
BBB1	2100
BBB2	7100
BBB3	6000
BBB4	3000
BBB5	2800

Parkering, boder og teknisk rom helt eller delvis under terreng skal ikke beregnes i BRA.
Takoppbygg for tekniske installasjoner og trappe-/ heishus inngår ikke i regulert BRA.
Det beregnes ikke tillegg til bruksareal for balkonger overdekket av annen balkong, halvtak, overdekket sykkelparkering og parkering på terreng.

§ 4.3 Byggehøyder
Plankartet viser maks kotehøyder for bebyggelsen og parkeringskjellere. Takoppbygg for tekniske installasjoner og trappe-/heishus, begrenset til 20 % av takflaten, tillates etablert inntil 3 m over regulert gesims-/mønehøyde. Rekkverk til takterrasser tillates etablert over regulert gesimshøyde.

§ 5 BOLIGBEBYGGELSE – KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (BKS1-8)

§ 5.1 Plassering og utforming
For feltene BKS1-8 kan det oppføres rekkehus, tomannsboliger, kjedede eneboliger og eneboliger. Innenfor felt BKS1 og BKS5 tillates oppført parkeringskjeller. Frittliggende boder kan plasseres utenfor byggegrensen men ikke nærmere en 1 m fra asfaltkant mot interne veier.

Over BKS5 og BKS7 kan det etableres adkomstvei til felt BKS4.

§ 5.2 Grad av utnytting
Grad av utnytting fastsettes til:

Tabell 5

Felt	Maks. tillatt BYA (m^2)
BKS1	650
BKS2	1000
BKS3	1600
BKS4	1300
BKS5	2200
BKS6	750
BKS7	450
BKS8	700

Parkering, boder og teknisk rom helt eller delvis under terreng skal ikke beregnes i BYA.

§ 5.3 Byggehøyder
Maksimal gesimshøyde er 8,5 m. Maksimal mønehøyde på 9,5 m. Når takoppløft/arker er kortere enn 1/3 av samme fasadelengde og fronten ikke ligger utenfor hovedfasadelivet regnes ikke gesimshøyder på takoppløft/arker særskilt. Beregning av gesimshøyde for andre takoppløft/arker følger beregningsreglene i TEK17.

Høyder regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget. Ved spesielle terrengforhold kan gjennomsnitts terrengnivå beregnes for del av bygget. Ferdig planert terrengnivå rundt bygget skal framgå ved søknad om rammetillatelse.

For garasje/carporter og frittliggende bod er maks. gesimshøyde 3,0 m og maks mønehøyde 5,0 m. I sterkt skrånende terreng kan større høyder for garasjer godkjennes.

§ 6 KOMBINERT FORMÅL

§ 6.1 FORRETNING/KONTOR/TJENESTYTING (FELT FKT1-2)

§ 6.1.1 Plassering og utforming

Innenfor felt FKT1 tillates næring som forretning, kontor og tjenesteyting med tilhørende anlegg. Bebyggelse og underjordisk parkering skal plasseres innenfor angitte byggegrenser. Frittliggende boder/vognskur kan plasseres utenfor byggegrensen, men ikke nærmere en 1 m fra kantlinje mot offentlig vei og i frisiktsoner. Det tillates uteservering knyttet til virksomhet i bebyggelsen. Varemottak skal dimensjoneres i samsvar med gjeldene norm. Det tillates parkering på terreng.

Skilt, master og reklameinnretninger skal ikke overstige byggehøydene angitt på plankartet og skal godkjennes særskilt.

Eksisterende næringsbygning forutsettes revet ved etablering av ny bebyggelse.

Innenfor felt FKT2, regulert i vertikalnivå 1, tillates næring som forretning, kontor og tjenesteyting med tilhørende anlegg under terreng. Underjordisk bebyggelse og parkering skal plasseres innenfor angitte byggegrenser. FKT2 skal utformes med hensyn til bevaring av det eksisterende gårdstunet, i tråd med hensynssonen for kulturmiljø som ligger over området (H570_1).

§ 6.1.2 Grad av utnytting

Tillatt bruksareal for forretning, kontor og tjenesteyting i felt FKT1 og FKT2 skal til sammen ikke overstige 6500 m^2 BRA, hvorav bruksareal for forretning ikke skal overstige 1400 m^2 BRA.

Parkering, boder og teknisk rom helt eller delvis under terreng skal ikke beregnes i BRA.
Det beregnes ikke tillegg til bruksareal for balkonger overdekket av annen balkong, halvtak, overdekket sykkelparkering og parkering på terreng.

§ 6.1.3 Byggehøyder

Plankartet viser maks kotehøyder for bebyggelsen og parkeringskjellere. Takoppbygg for tekniske installasjoner og trappe-/heishus, begrenset til 20 % av takflaten, tillates etablert inntil 3 m over regulert gesims-/mønehøyde. Rekkverk til takterrasser tillates etablert over regulert gesimshøyde.

§ 6.2 BEBYGGELSE OG ANLEGG (FELT BKB1)

§ 6.2.1 Plassering og utforming

Innenfor den eksisterende gårdsbebyggelsen til Langhus gård tillates bolig, næring, bevertning, kontor, forsamlingslokale, utstillingslokaler, treningssenter og undervisning.

Det skal opparbeides en allment tilgjengelig turvei mellom o_GT1 og #V07 over feltet. Turveien skal ha minimum 2 m fri bredde. Trasé er illustrert i plankartet.

Det skal sikres kjørbar adkomstvei til gårdstunet fra o_SKV1, via BBB1 og o_GT1.

§ 6.2.2 Grad av utnytting
Dersom bevaringsverdig bebyggelse ved brann eller annen skade går tapt, tillates oppført bebyggelse som harmonerer med gårdsmiljøet og er i tråd med gårdens tunutforming.

§ 6.2.3 Parkering
Det tillates parkeringskrav under minstenorm for formål etablert innenfor feltet. Det tillates etablert 3 p-plasser på terreng innenfor feltet.

§ 6.3 BOLIG/TJENESTEYTING (FELT BT1)

§ 6.3.1 Plassering og utforming
Det tillates bolig og offentlig/privat tjenesteyting, barnehage innenfor feltet. Bebyggelse og underjordisk parkering skal plasseres innenfor angitte byggegrenser. Det tillates parkering på terreng innenfor feltet. Boder og overdekket sykkelparkering kan plasseres utenfor byggegrensen men ikke nærmere en 1 m fra formålsgrense. Balkonger tillates utkraget 1 m utover byggegrense. Det tillates ikke ensidige leiligheter mot nord.

Hvis det av miljø og terrengmessige hensyn ikke er mulig å sikre tosidig adkomst for brann- og redningstjeneste, tillates det å etablere svalganger som adkomstsløsning til boligene. Svalgangene skal utformes med god kvalitet, der det differensieres mellom semiprivate soner foran boligenes innganger, og felles ferdselssoner.

§ 6.3.2 Grad av utnytting
Det tillates 8000 m^2 BRA innenfor feltet. Derav skal det etableres en 6-avdelings barnehage med minimum 3000 m^2 uteareal. Utearealet skal være tilgjengelig for allmennheten utenom barnehagens åpningstid og inngå i beregning av MUA for planen.

Parkering, boder og teknisk rom helt eller delvis under terreng skal ikke beregnes i BRA. Takoppbygg for tekniske installasjoner og trappe-/heishus inngår ikke i regulert BRA.

Det beregnes ikke tillegg til bruksareal for balkonger overdekket av annen balkong, halvtak, overdekket sykkelparkering og parkering på terreng.

§ 6.3.3 Byggehøyder
Plankartet viser maks kotehøyder for bebyggelsen og parkeringskjellere. Takoppbygg for tekniske installasjoner og trappe-/heishus, begrenset til 20 % av takflaten, tillates etablert inntil 3 m over regulert gesims-/mønehøyde. Rekkverk til takterrasser tillates etablert over regulert gesimshøyde.

§ 7 UTEOPPHOLDSAREAL (FELT f_BUT1)

Felt f_BUT1 er felles strøkslekeplass og eies av boligområdet BBB1-5, BKS 1-8 og BT1 i fellesskap og skal være allment tilgjengelig. Fellesarealet skal tilrettelegges for lek og rekreasjon for barn og ungdom fra 10 år og eldre. Opparbeidelsen av strøkslekeplassen skal ta hensyn til eksisterende vegetasjon og terreng, og det skal velges lekeelementer som kan innfri disse kravene.

§ 8 ENERGIANLEGG, NETTSTASJONER (FELT BE1-3)

Det tillates oppført nettstasjoner innenfor feltet. Nettstasjonene skal ha kjøreadkomst for lastebil (L) og være tilgjengelig for drift og vedlikehold.

§ 9 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 9.1 Kjørevei med fortau (felt o_SKV1, o_SF1-2)
Offentlig samlevei for felt FKT1, BBB1-2, BT1, BBB4-5 og BKS4-8. Vei med fortau opparbeides med bredder som vist på reguleringsplanen. Veitiltak innfor feltet skal godkjennes av Ski kommune.

§ 9.2 Kjørevei (felt o_SKV2)
Felt o_SKV2 skal opparbeides som offentlig vei med venstresvingefelt eller passeringslomme. Veitiltak innenfor feltet skal godkjennes av Statens vegvesen.

§ 9.3 Kjørevei (felt o_SKV3)
Felt o_SKV3 er avsatt til utvidelse av regulert kjørebane for avkjøring til Parkveien. Kryss med passeringslomme Langhusveien x Parkveien skal godkjennes av Statens vegvesen.

§ 9.4 Kjørevei (felt o_SKV4, o_SF3)
Offentlig samlevei for feltene BBB3 og BKS1-3. Vei med fortau opparbeides med bredder som vist på reguleringsplanen. Veitiltak innfor feltet skal godkjennes av Ski kommune.

§ 9.5 Kjørevei (felt o_SKV5)
Offentlig adkomstvei til BBB4-5 og BKS4-8. Veien opparbeides med bredder som vist på reguleringsplanen. Veitiltak innfor feltet skal godkjennes av Ski kommune.

§ 9.6 Vei (felt o_SV1)
Adkomst til Langhus stasjon. Veitiltak innfor feltet skal godkjennes av Ski kommune.

§ 9.7 Annen veggrunn, grøntareal (felt o_SVG1-18)
Feltene o_SKV1-18 inngår i det offentlige veinettet. Det tillates å etabere oppstillingsplasser for brannbil og renovasjon innenfor feltene. Det tillates å anlegge renovasjonsanlegg i o_SVG7 og o_SVG12. Øvrige arealer skal istandsettes og tilsås.

§ 10 GRØNNSTRUKTUR
Feltene skal være allment tilgjengelig.

§ 10.1 Grønnstruktur (felt f_G1-2 og f_G4-7)
Eksisterende terreng og vegetasjon skal søkes bevart i størst mulig grad.

§ 10.2 Grønnstruktur (felt G3)
Felt G3 skal fungere som vegetasjonsbuffer for naturtypen Dalsåsen (Naturbase-ID BN00051351). Innenfor området skal terreng og vegetasjon bevares. Det er ikke tillatt med inngrep som forringer eller endrer verdien av eksisterende vegetasjon eller dennes bufferfunksjon. Det kan aksepteres hogst av enkelttrær i begrenset omfang dersom sterke sikkerhetsmessige hensyn tilsier det, men hogsten skal godkjennes av Ski kommune. Eksisterende stier kan holdes åpne og farbare, men ikke utvides.

§ 10.3 Grønnstruktur (felt f_G8-10)
Felt f_G8-10 skal opparbeides med parkpreg og inneholde lekeplasser, områder for opphold og anlegg for åpen fordrøyning av overvann. Det skal etableres en gjennomgående gangforbindelse i nord/sør retning som knytter seg til GT3 via internveier over BKS5.

Det tillates oppført pumpestasjon innenfor felt f_G8 og f_G10.
Det tillates å opparbeide adkomst og oppstillingsplass for brannbil i felt f_G9 og f_G10.

§ 10.4 Grønnstruktur (felt f_G11)
Felt f_G11 skal inngå i planområdets grønnstruktur. Det tillates å opparbeide en gangforbindelse mellom BKB1 og o_SF1. Feltet kan inngå i beregning av MUA for planen.

§ 10.5 Turvei (felt o_GT1, 2 og 4)
Innenfor feltene skal det opparbeides allment tilgjengelige turveier med fri bredde på 3 m, med belysning. Turveien innenfor felt o_GT1 skal være en kjørbar adkomstvei for BKB1, via BBB1. Turveien innenfor felt o_GT2 skal koble turveien innenfor felt o_GT1 sammen med gang- og sykkelveien langs Langhusveien.

§ 10.6 Turvei, Kongeveien (felt o_GT3)
Innenfor felt o_GT3 skal den gamle Frederikshalske kongevei opprustes til offentlig turvei. Der hvor rester etter eksisterende vei er synlig skal bredden forholde seg til dette. Mindre synlige deler av traseen opparbeides med en fri bredde på 2 m. Se § 12.1.2 for krav til opparbeidelse.

Det tillates kryssing av adkomstvei fra o_SKV5 til BKS4 i 5 m bredde over feltet. Høyder skal ikke fravike eksisterende terreng/turvei i krysningspunktet.

§ 10.7 Turvei (felt f_GT5)
Innenfor feltet skal det opparbeides en felles adkomst til felt f_BUT1 med 2 m fri bredde og 0,5 m kjørbar skulder for fremføring av vedlikeholdsmaskiner. Det kan anlegges belysning langs turveien. Mest mulig eksisterende vegetasjon skal søkes bevart. Etter fremføring av turvei skal området istandsettes og revegeteres med stedegen vegetasjon.

§ 10.8 Turvei, Bru (felt o_GT6)
Innenfor felt o_GT6, regulert i vertikalnivå 3, tillates oppføring av gangbru over Langhusveien innenfor feltet. Bruen skal utformes med en minimumsbredde for gangbane på 3,0 m. Maks bredde 4 m. Ved detaljprosjektering av gangbrua tillates justeringer av trasé og utforming innenfor bestemmelsesområdet #V05. Gangbrua skal kunne brøytes maskinelt og ha minimum frihøyde på 6 m fra vegbane Langhusveien (fv. 152). Teknisk plan skal godkjennes av Ski kommune og Statens vegvesen. Prosjekteringsgrunnlag for gangbru skal godkjennes av Vegdirektoratet.

§ 11 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESOMRÅDER

§ 11.1 Tilgjengelighet for allmennheten (#V01)
Det skal etableres offentlig tilgjengelig turveiforbindelse mellom o_SKV4 og o_GT4 gjennom området. Turvei kan kombineres med adkomstvei til BBB3.

§ 11.2 Tilgjengelighet for allmennheten (#V02)
Det kan etableres offentlig tilgjengelig trappeforbindelse fra o_SKV4 til f_BUT1 gjennom området.

§ 11.3 Støytiltak (#V03-4)
Innenfor bestemmelsesområdet tillates oppføring av støytiltak som tilpasses eksisterende terreng. Støytiltakene skal ikke komme i konflikt med de hensyn byggegrensen skal ivareta, jf. vegloven § 29.

§ 11.4 Plassering av gang- og sykkelbru (#V05)
Trasé for gangbru tillates justert innenfor bestemmelsesområdet.

§ 11.5 Regulering Fv. 152 i vertikalplan 2 (#V06)
Innenfor bestemmelsesområdet gjelder regulering for fv. 152, plan id 0213-200902, for vertikalplan 3 (over grunnen).

§ 11.6 Tilgjengelighet for allmennheten (#V07)
Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres en allment tilgjengelig gangforbindelse mellom BKB1 og o_SF1. Gangforbindelsen skal være minimum 2 m bred, og utformes som en trapp og/eller rampe.

§ 11.7 Opparbeidelse av torg (#B01)
Innenfor bestemmelsesområdet skal Parkveien opparbeides som et sammenhengende plassgulv som knytter bebyggelsen som grenser til bestemmelsesområdet sammen. Fortausareal skal differensieres fra kjøreareal med kansteinsvis på 2 cm. Det skal benytte materialer av høy estetisk kvalitet og gateløpet skal beplantes med oppstammede trær.

§ 11.8 Utforming av område (#B02)
Innenfor bestemmelsesområdet tillates det bebyggelse under terreng. Terrenget over bebyggelsen skal utformes med hensyn til bevaring av det eksisterende gårdstunet, se § 12.1.1 for krav til opparbeidelse.

§ 12 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

§ 12.1 Bevaring kulturmiljø

§ 12.1.1 Bevaring kulturmiljø, Langhus gård (H570_1)
Innenfor hensynssonen tillates ikke eksisterende bygninger, som i plankartet er avmerket med heltrukken fet linje revet, fjernet eller flyttet. Bygningenes eksteriør og bærende konstruksjoner skal bevares. Ski kommune kan gjøre unntak for mindre endringer under forutsetning av at mål, takform, fasade, vindu- og dørutforming, material- og fargebruk og bygningsmessige detaljer opprettholdes eller tilbakeføres. Ved utvendig vedlikehold og eventuell utskifting av vinduer, dører, listverk og lignende skal de originale materialene tas vare på. Enkelte takvinduer i plan med takflaten kan vurderes godkjent. Før søknad tas til behandling, skal det foreligge uttalelse fra antikvarisk myndighet.

Den karakteristiske tomtestrukturen, historiske vegetasjonselementer/hage samt bygningenes plassering i landskapet skal i størst mulig grad bevares. Ny vegetasjon skal innordne seg i et tradisjonelt gårdsmiljø.

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn for planlegging/oppgradering av bygg/ konstruksjoner og uteanlegg, men krav til universell utforming skal avveies i forhold til natur/terreng og kulturminnevern.

Innenfor bestemmelsesområde #B02 tillates det bebyggelse under terreng (felt FKT2). Terrenget over bebyggelsen skal reetableres med en jorddybde på minimum 1 m. Topp reetablert terreng skal tilpasses tilstøtende terrengnivå, og skal ikke endre eksisterende topografi i vesentlig grad. Utearealet skal tilpasses gårdens omgivelser og revegeteres med stedegne større trær og busker.

Det tillates ikke å etablere midlertidige anleggsveier og/eller riggområder tilknyttet utbyggingen av FKT1 og FKT2 innenfor hensynssonen. Nødvendige oppfølgende tiltak under anleggs- og driftsfasen skal utredes og sikres i en egen miljøoppfølgingsplan for dette området, som skal godkjennes av Ski kommune før det gis rammetillatelse.

§ 12.1.2 Bevaring kulturmiljø, Den Frederikshalske kongevei (H570_2)
Der hvor eksisterende vei er synlig skal endringene være så små som mulig. Mindre synlige deler av traseen skal opparbeides med samme karakter og bredde som den eksisterende. Toppdekket skal være naturgrus. Tiltaket skal ikke utføres på en måte som forringer veiens historiske kvaliteter.

For opparbeidelse vises til boken *Gamle veger og vegfar, Bruk – vern – og vedlikehold, DN-håndbok 5 1994,* utarbeidet av Direktoratet for naturforvaltning.

Det tillates kryssing av adkomstvei til felt BKS4 i 5 m bredde over hensynssonen. Opparbeidelse skal ikke fravike eksisterende terreng i krysningspunktet. Turveidekket skal være gjennomgående i krysningspunktet.

§ 12.1.3 Bevaring kulturmiljø, siktlinjer (H570_3)
Innenfor hensynssonen skal vegetasjon og byggtekniske installasjoner som lekeutstyr og boder utformes med hensyn til eksisterende historiske gårdstun, og plassers på en slik måte at viktige siktlinjer mellom tun og eksisterende bygg i Parkveien 4, den sørlige adkomsten til Langhus stasjon og Langhus skole ivaretas. Balkonger tillates ikke utkraget utover hensynsonen.

§ 12.2 Bevaring naturmiljø

§ 12.2.1 Bevaring av vegetasjon (H560_1)
Påvist rødlistearter innenfor hensynssonen skal bevares. Det tillates ikke utbyggingstiltak innenfor hensynssonen før en miljøoppfølgingsplan foreligger.

§ 12.2.2 Bevaring av vegetasjon (H560_2)
Påvist rødlisteart innenfor hensynssonen skal bevares.

§ 12.3 Hensynsone landbruk (H510)
Det skal etableres en hensynsone mellom bebyggelse og areal avsatt til LNF. Hensynssonen må utformes på en slik måte at det åpne kulturlandskapet i området ivaretas.

§ 12.4 Høyspenningsanlegg (H370_1-3)
Det tillatelse ikke oppføring av bebyggelse og anlegg for varig opphold innfor faresonen.

§ 12.5 Sikringssone for frisikt (H140)
Frisiktsoner framgår av plankartet som hensynssoner, og skal dimensjoneres og utformes iht. gjeldende veinorm.

§ 12.6 Reguleringsplan skal fortsatt gjelde (H910)
Reguleringsplan for gang/sykkelvei langs fv. 152, plan Id,0213-200902, skal fortsatt gjelde.

§ 13 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 13.1 Bestemmelser knyttet til rammetillatelse

<u>Skolekapasitet</u>
Før det gis rammetillatelse for boligutbygging skal tilstrekkelig grunnskolekapasitet være etablert.

<u>Kongeveien og bru</u>
Før det gis rammetillatelse for mer enn 250 boliger skal Kongeveien i felt o_GT3, bru over Langhusveien i felt o_GT6 og turvei i felt o_GT2 være etablert.

<u>Renovasjon</u>
Før det gis rammetillatelse skal plassering av renovasjon godkjennes av Follo Ren IKS.

§ 13.2 Bestemmelser knyttet til igangsettingstillatelse

Miljøoppfølgingsplan og marksikringsplan
Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge miljøoppfølgingsplan og marksikringsplan for omsøkt bebyggelse.

Kryss Langhusveien x Parkveien
Før det gis igangsettingstillatelse innenfor felt BBB1, BBB2, BBB4, BBB5, BT1 og BKS4-8, skal det foreligge godkjent byggeplan og gjennomføringsplan for krysset Langhusveien x Parkveien.

Kryss Langhusveien x Delfelt 2
Før det gis igangsettingstillatelse innenfor felt BBB3 og BKS1-3, skal det foreligge godkjent byggeplan og gjennomføringsplan for krysset o_SKV2 x o_SKV4 og støytiltak innenfor #V03 og #V04. Støytiltakene skal godkjennes av Statens vegvesen.

§ 13.3 Bestemmelser knyttet til brukstillatelse

Teknisk infrastruktur
Brukstillatelse kan først gis etter at påkobling til hovedledningen Ski-Haugbro er sikret.

Uteoppholdsareal
Før det gis brukstillatelse skal uteoppholdsareal for omsøkt bebyggelse være opparbeidet.

Lekeplasser
Før det gis brukstillatelse for bolig skal lekeplasser iht. krav være opparbeidet. Strøkslekeplass innenfor felt f_BUT1 inklusiv turvei i felt f_GT5, skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for mer enn 200 boenheter.

Samlevei
Før det gis brukstillatelse skal o_SKV1 og o_SF1 være ferdig opparbeidet fra Langhusveien x Parkveien frem til den bebyggelsen det gis brukstillatelse for.

Kryss Langhusveien x Delfelt 2
Før det gis brukstillatelse innenfor felt BBB3 og BKS1-3 skal kryss innenfor o_SKV2 være opparbeidet.

Gangforbindelse
Før det gis brukstillatelse innenfor felt BBB3 skal o_GT4 og gangforbindelse innenfor #V01 være opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse innenfor felt FKT1 og/eller BBB1, skal gangforbindelse innenfor #V07 være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

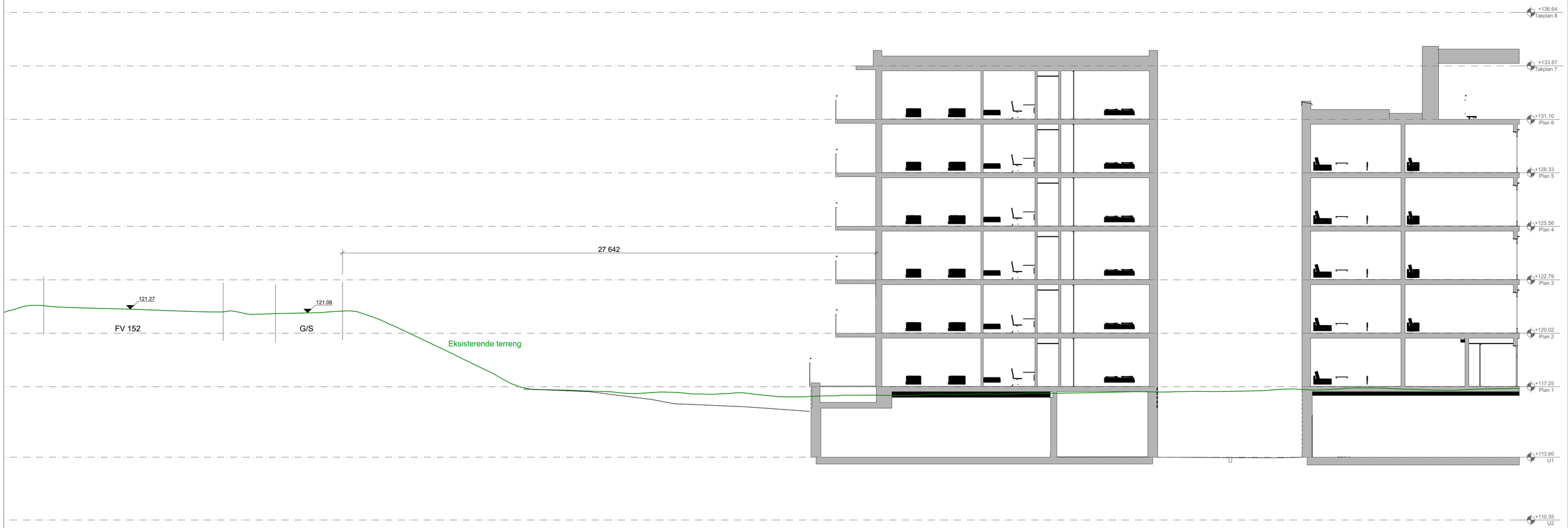
Støyskjerming
Før det gis brukstillatelse for felt BKS1-2 skal støytiltak innenfor #V03-4 være ferdigstilt.

Torg
Før det gis brukstillatelse for FKT1 skal torget innenfor #B01 være opparbeidet eller sikret opparbeidet.



Prosjekt: **Langhus gård BT4**	Kontroll prosjekt: Sign.: / Kontroll:
Tiltakshaver: **JM Norge AS**	Gnr./Bnr./Festenr.:
Prosjekterende: **Asker Oppmåling AS** Ravnsborgveien, 52 1395 Hvalstad	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **Dato oppr.**
Tegning: Oversikt Snitt	Målestokk: **1:500**
	Tegningsnr.: **A20-04** / Rev.: **.**

BIM med ArchiCAD 23 NOR Filplassering: D:\AO Prosjekter\5000824 Langhus gård BT4 (L) - Jm Norge AS ()\Snitt Archicad\220503SH_Nye_snitt_BT4.pln



asker oppmåling as

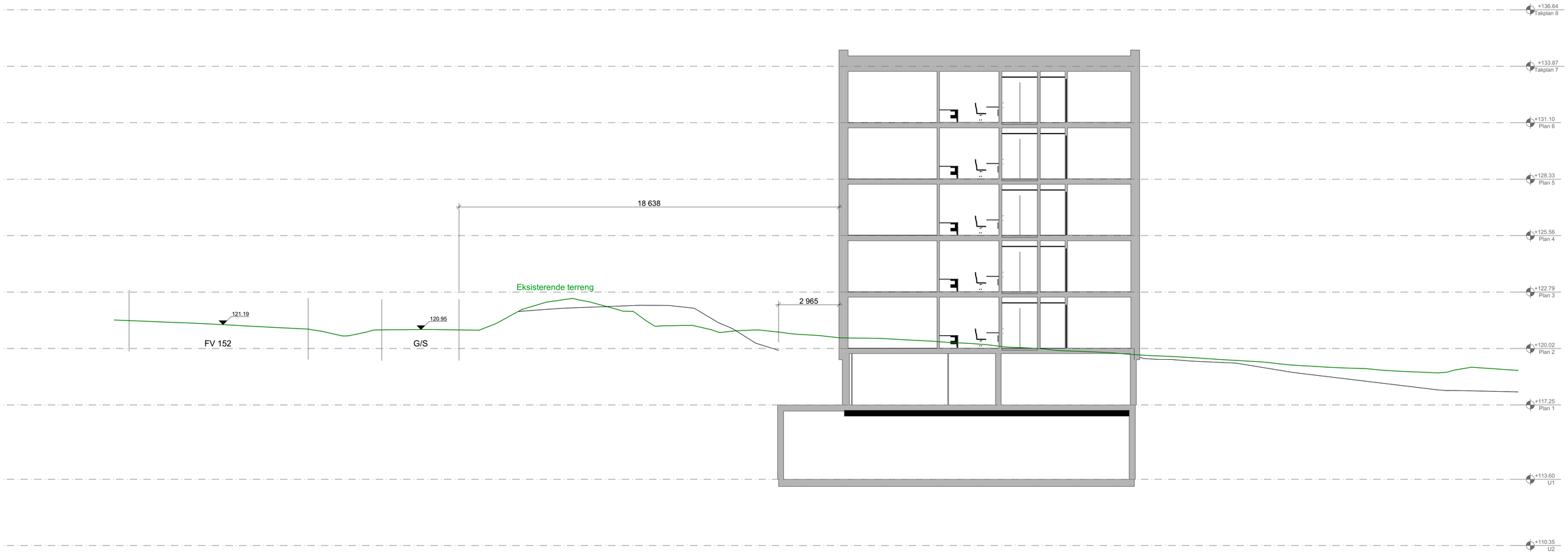
Prosjekt: **Langhus gård BT4**	Kontroll prosjekt: Sign.: **SH**
Tiltakshaver: **JM Norge AS**	Grnr./Brnr./Festenr.:
Prosjekterende: **Asker Oppmåling AS** **Ravnsborgveien, 52** **1395 Hvalstad**	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **Dato oppr.**
Tegning: Snitt B	Målestokk: **1:100** Tegningsnr.: **A30-03** Rev.: **.**

BIM med ArchiCAD 22 NOR Filplassering: D:\AO Prosjekter\5000824 Langhus gård BT4 (L) - Jm Norge AS (3\Snitt Archicad\2205035H_Nye_snitt_BT4.pln



asker oppmåling as

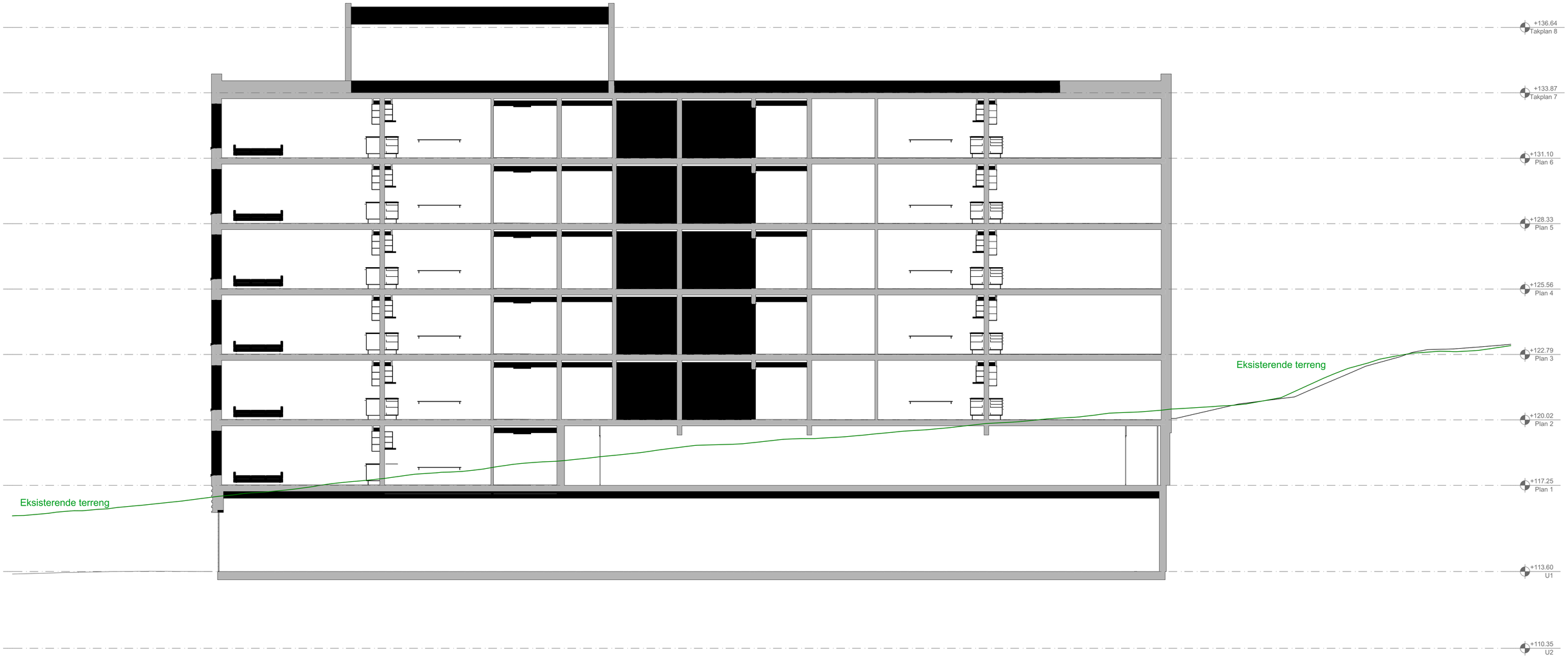
Prosjekt: **Langhus gård BT4**	Kontroll prosjekt: Sign.: **SH**
Tiltakshaver: **JM Norge AS**	Gnr./Bnr./Festenr.:
Prosjekterende: **Asker Oppmåling AS** **Ravnsborgveien, 52** **1395 Hvalstad**	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **Dato oppr.**
Tegning: Snitt C	Målestokk: **1:100** Tegningsnr.: **A30-04** / Rev.: -



asker oppmåling as

Prosjekt: **Langhus gård BT4**	Kontroll prosjekt: Sign.: **SH**
Tiltakshaver: **JM Norge AS**	Gnr./Bnr./Festenr.:
Prosjekterende: **Asker Oppmåling AS** **Ravnsborgveien. 52** **1395 Hvalstad**	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **Dato oppr.**
Tegning: Snitt D	Målestokk: **1:100** Tegningsnr.: **A30-05** / Rev.: -

BIM med ArchiCAD 22 NOR Filplassering: D:\AO Prosjekter\5000824 Langhus gård BT4 (L) - Jm Norge AS (3\Snitt Archicad\2205035H_Nye_snitt_BT4.pln



asker oppmåling as

Prosjekt: **Langhus gård BT4**	Kontroll prosjekt: Sign.: **SH**
Tiltakshaver: **JM Norge AS**	Gnr./Bnr./Festenr.:
Prosjekterende: **Asker Oppmåling AS** **Rønnebergveien. 52** **1395 Hvalstad**	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **Dato oppr.**
Tegning: Snitt I	Målestokk: **1:83.333**
	Tegningsnr.: **A30-10**
	Rev.: **.**

BIM med ArchiCAD 22 NOR Filplassering: D:\AO Prosjekter\5000824 Langhus gård BT4 (L) - Jm Norge AS (3)\nitt Archicad\2205033H_Nye_snitt_BT4.pln

UTKAST

V E D T E K T E R

for

JM Hilda Langhus vei Boligsameie

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Hilda Langhus vei Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringssøknad tinglyst xx.xx.20xx.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 83 boligseksjoner (heretter bolig eller boligseksjonene) og 1 næringsseksjon for parkering (heretter parkering eller parkeringsseksjonen) på eiendommen gnr. xx, bnr. xx i Nordre Follo kommune.

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

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet.

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering
Sameiets 19 parkeringsplasser i garasjekjeller er seksjonert i en egen næringsseksjon nr. 58. I tillegg er det 3 utvendige plasser på terreng. De utvendige plassene vil enten seksjoners som en tilleggsdel til boligseksjonen eller så vil seksjonseierne som kjøper disse gis vedtektsfestet enerett til bruk.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
Parkeringsplasser i garasjekjeller eies av seksjonseiere i eierseksjonssameiet og ligger i et eget tingsrettslig sameie mellom eierne. Rettigheter og plikter fremgår av parkeringsseksjonens vedtekter, se vedlegg X.

De utvendige parkeringsplassene eies av seksjonseiere i eierseksjonssameiet og kan kun selges eller overdras sammen med boligseksjon eller til andre seksjonseiere i eierseksjonssameiet.

4-3 Kostnadsfordeling
Garasjeseksjonen og de utvendige parkeringsplassene bærer sine særkostnader og sin andel av seksjonssameiets felleskostnader, jf 6-1 (2) og (4).

4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass)
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen.

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

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

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Kostnader forbundet med de utvendige parkeringsplassene skal fordeles på de seksjonseierne som har bruksretten, med en lik andel pr. parkeringsplass eller dekkes som en særkostnad.

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

(4) Parkeringsplassene i garasjekjeller er organisert som en egen næringsseksjon nr 23. Kjøre- og adkomstareal er seksjonert som fellesareal.

For hver parkeringsplass i garasjeanlegget (med medfølgende kjøre- og adkomstareal og tekniske anlegg tilknyttet parkeringsarealet) som parkeringsseksjonen og sameiet disponerer skal det, betales like stort utgiftsbidrag.

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

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

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

Parkeringsseksjonen skal dekke alle særskilte kostnader forbundet med at sameiet har påtatt seg administrasjonen av drift, vedlikehold, regnskapsførsel og innkreving, jf xx

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to eller 4 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

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

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøte har hver boligseksjon en stemme. Parkeringsseksjonen har ikke stemmerett.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

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

11 Langhus Gård Tunet 1 Garasjesameie (parkeringsseksjonen)
(1) Parkeringskjeller består av xx p-plasser med dertil hørende manøvreringsareal. Sameier som har ervervet bruksrett til en parkeringsplass i parkeringskjeller, har én ideell eierandel som utgjør 1/xx av seksjonsnummer xx.

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

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra garasjeseksjonen. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i garasjen.

(3) Styret kan utarbeide ordensregler for garasjeseksjonen.

(4) For parkeringsseksjonen, Langhus Gård Tunet 1 Garasjesameie, gjelder egne vedtekter / avtale mellom de ideelle eiere i denne. Styret i Langhus Gård Tunet 1 Boligsameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for næringsseksjon nr xx, med mindre Langhus Gård Tunet 1 Garasjesameie velger sitt eget styre og fatter vedtak om å forestå drift, vedlikehold og administrasjon selv.

12 Langhus Gård Fellesarealsameie
Strøkslekeplass og andre felles areal, adkomstveier o.l for de fremtidige boligeiendommene på Langhus gård, vil etter overtagelse av siste byggetrinn overskjøtes eierseksjonssameiene, innenfor prosjektets delfelt og ligge i et tingsrettslig sameie mellom eierne, heretter kalt ”Langhus Gård fellesarealsameie”.

Formålet med sameiet er å ivareta og fremme sameiernes felles interesser knyttet til det praktiske behovet for forvaltning og daglig drift.

Alle delfelt innenfor Langhus Gård har rett og plikt til å være sameiere og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene etter en sameiebrøk basert på antall boliger i hvert eierseksjonssameie.

Utbygger vil frem til siste byggetrinn er ferdigstilt forestå drift og vedlikehold av fellesarealsameiets eiendom og fordele kostnadene på de eierseksjonssameiene som har overtatt.

13 Diverse opplysninger

13-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

13-2 Endringer i vedtektene

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

13-3 Generelle plikter

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

ooOoo