



NORELIA

# ALVEFARET

SALGSTRINN 1

VEDLEGG

Versjon 3 / 12.05.22



## Nøkkelopplysninger Norelia Alvefaret trinn 1

Dato: 20.05.2022

### Selger

Norelia AS

Hjemmelshaver til eiendommen: Norelia AS

Org.nr 993 606 510

### Megler

Nordvik Bolig, avd. Ullevål

Ansvarlig megler

Bendik H. Blumenthal

Daglig leder/ Eiendomsmegler/ Partner

M: 977 66 133

E: b.blumenthal@nordvikbolig.no

Megler 2:

Martin H. Vosgraff

Eiendomsmegler/ Partner

M: 957 24 674

E: m.vosgraff@nordvikbolig.no

Oppgjørsansvarlig

BVB Eiendomsmegling v/ Cecilie B. Smidt

Meglerforetaket

BVB Eiendomsmegling

Org. nr. 917 427 925

### Priser og omkostninger

Pris fra kr. 3.290.000,- + omk.

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:

- Dokumentavgift 2,5% av andel tomteverdi. Se oversikt for de ulike tomtene i dette dokumentet.
- Tinglysningsgebyr for skjøte/hjemmelsdokument kr 585,-
- Tinglysningsgebyr per panterettsdokument kr 585,-
- Attestgebyr kr 230,-



- Etableringskostnad for stiftelse av velet kr. 2 343,-

Kjøper betaler en oppstartskapital tilsvarende 1 års felleskostnad til velforeningen som utgjør kr 8 125,-. Oppstartskapitalen og etableringskostnad blir overført forretningsfører når velforeningen er etablert og oppgjørsmegler har fått utbetalingsanvisning av velforeningens styre. Beløpet er å anse som innskuddskapital til velforeningen som ikke tilbakebetales.

Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene.

### **Eiendommens registerbetegnelse, adresse og grunnareal**

Deler av eiendommene med matrikkel Gnr. 208 Bnr. 194

#### **Oversikt over tomt, tomtestørrelse og dokavgift**

Tomt A-01: 425 kvm.	Dok avgift	kr 9 031,-
Tomt A-02: 755 kvm.	Dok avgift	kr 16 044,-
Tomt A-03: 789 kvm.	Dok avgift	kr 16 766,-
Tomt A-04: 741 kvm.	Dok avgift	kr 15 746,-
Tomt A-05: 367 kvm.	Dok avgift	kr 7 799,-
Tomt A-09: 488 kvm.	Dok avgift	kr 10 370,-
Tomt A-13: 529 kvm.	Dok avgift	kr 11 241,-
Tomt A-14: 628 kvm.	Dok avgift	kr 13 345,-
Tomt A-15: 616 kvm.	Dok avgift	kr 13 090,-
Tomt A-16: 531 kvm.	Dok avgift	kr 11 284,-
Tomt A-17: 519 kvm.	Dok avgift	kr 11 029,-
Tomt A-18: 570 kvm.	Dok avgift	kr 12 113,-
Tomt A-19: 386 kvm.	Dok avgift	kr 8 203,-
Tomt A-20: 602 kvm.	Dok avgift	kr 12 793,-
Tomt A-21: 580 kvm.	Dok avgift	kr 12 325,-
Tomt A-25: 586 kvm.	Dok avgift	kr 12 453,-

Eiendommen skal sammenslås/grensejusteres og eiendomsgrensene er ikke endelig fastsatt eller endelig oppmålt på salgstidspunktet. Tomtene skal opprettes med egen matrikkel. Endelig adresse foreligger ikke på salgstidspunktet, men vil bli fastsatt før overtagelse.

### **Loverk**

Kjøpet reguleres av Lov om avtale med forbruker om ny bustad m.m (Bustadoppføringslova) 13. juni 1997 nr. 43, i tilfeller hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier iht. Bustadoppføringslova §12 og at kjøper iht lovens §3 sikres rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten.

Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper ansees å være profesjonell/investor/gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet. I slike tilfeller kan selger kreve at avtalen reguleres etter Avhendingslova.



### **Totalentreprenør Bygg**

Abea Entreprenør AS

Org.nr 923 056 580

### **Totalentreprenør Grunn/betongarbeid**

Holtet pukk & betong AS

Org nr 922 693 714

### **Eierforhold**

Eiet Fritidsbolig med eiet tomt.

### **Adkomst**

Adresse: Norefjellveien, 3536 Noresund

### **Matrikkel og heftelser**

Fritidsboligene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne bli tinglyst ytterligere servitutter/erklæringer på eiendommen, herunder gjensidige rettigheter og forpliktelser i forhold til bruk, drift og vedlikehold av f.eks. veier, avkjøringer, kjørearealer, gangveier, grøntarealer, vann og avløp etc.

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/ erstatning for tinglysninger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler o.l. eller forhold som er pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet innenfor reguleringsplanen.

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer som f. eks. rett for kommunen til å vedlikeholde rørsystemer for vann- og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg, se vedlagte grunnboksutskrift.

### **Overtagelse og innflytting**

Byggestart forventes 2. kvartal 2022. Forventet ferdigstilling fra 4. kvartal 2022 til 1. kvartal 2023. Dette tidspunktet er foreløpig ikke bindende, og ikke dagmulksutløsende.

Når selger har opphevet forbeholdene i kjøpekontrakten, skal selger fastsette en overtagelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder.



Ca. 3 uker før ferdigstilling av eiendommen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtagelsesdato. Denne endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende, og skal ligge innenfor den tidligere angitte overtagelsesperioden. Selger forbeholder seg retten til å flytte overtagelsen til et tidligere tidspunkt enn angitt i forrige avsnitt.

Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor Selgers kontroll har Selger krav på fristforlengelse, jf. Buofl § 11. Selger plikter i så fall å varsle Kjøper skriftlig så snart Selger blir oppmerksom på at dette kan skje.

Dersom selgeren er forsinket i henhold til buofl. § 17, kan forbrukeren etter lovens kapittel III kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen.

### **Bebyggelsens arealer**

Arealet er angitt som a) bruksareal (BRA) som er arealet innenfor boligens yttervegger inklusive ev. Innvendige boder, og b) på tegningene er det i tillegg angitt areal av de enkelte rom som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger (eks. fotavtrykket til innervegger).

Angitte arealer i plantegninger er basert på foreløpige beregninger forut for detaljprosjektering. Det gjøres oppmerksom på at detaljprosjektering vil kunne gi avvik fra angitt BRA gjennom f.eks. økning i dimensjon på bærende konstruksjoner eller skillevegger, nødvendige utforinger for tekniske føringer, eller uforutsette myndighetskrav eller standarder o.l. Selger forbeholder seg derfor rett til å foreta omdisponeringer av arealet internt i bygget.

### **Tilvalg**

Selger tilbyr tilvalg og det vil også bli lagt frem tilvalgspakker som kunden kan velge mellom. Det blir en tidsbegrenset periode for gjennomføring av tilvalg. Tilvalg som endrer på hovedgrep, konstruksjonsmessige endringer eller andre tilvalg som kan medføre forsinkelser i prosjektet vil ikke bli tillatt. Eksempel på tilvalg som ikke tillates kan være, men er ikke begrenset til, endring av fasade, vindusform, endring på plassering av vann og avløp eller andre tekniske installasjoner. Tilvalg er oppad begrenset til 15% av kjøpesummen if. Buofl. §9.

I tilvalg kan det legges på kostnader for prosjektering, påslag og evt. gebyrer. Se også bestemmelser regulert i kontrakt.

### **Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.**

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge skriftlig før overtagelse kan finne sted og eiendommen kan tas i bruk. Ferdigattest vil kunne foreligge på et senere tidspunkt, og det er selgers ansvar å fremskaffe denne.

### **Norelia Alvefaret trinn 1**

Prosjektet er planlagt i ett eller flere byggetrinn. Norelia Alvefaret trinn 1 (heretter kalt prosjektet) planlegges bestående av totalt 16 hytter med eiet tomt.



### **Velforening**

Det er pliktig tinglyst medlemskap i Norelia velforening som jobber for ve og vel på Norelia hyttefelt. Se vedlagt foreløpige vedtekter samt erklæring til pliktig medlemskap som skal tinglyses på eiendommen.

Velforeningen sitt styre har ansvaret for at eiendommen forvaltes etter retningslinjer og vedtekter som fastsettes av velforeningsmøtet. Videre er det velforeningsmøtet som beslutter om det skal utarbeides trivselsregler for velforeningen.

Norian AS org.nr. 997 331 508, er valgt som forretningsfører og revisor for å ta seg av velets økonomi og regnskap. Velforeningen er pliktig til å avholde årlige velforeningsmøter hvor regnskap og budsjett fremlegges. Utkast til budsjett for velforeningen er vedlagt.

Selger forbeholder seg retten til full disposisjons- og råderett over prosjekttomter utenfor og i nærområdet til dette byggetrinn for å realisere planer om flere byggetrinn og som ligger innenfor reguleringsplanen, se bestemmelser i vedtektene.

Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter for velforeningen. Det er utarbeidet foreløpige vedtekter for Norelia velforening. Endelige vedtekter vil bli fastsatt av utbygger innen ferdigstillelse.

### **Adgang til utleie**

Eier får full råderett over egen eiendom og kan fritt leie den ut til fritidsboligformål.

Det tilbys mulighet for utleie gjennom Norefjell skisenters utleieportal, [www.norefjell.com](http://www.norefjell.com)

### **Forsikring**

Frem til overtagelse vil eiendommen være forsikret av selger. Etter overtagelse må eiendommen forsikres av kjøper.

### **Eiendommens faste, løpende kostnader**

Første år (2022/2023) er kontingenten til velforeningen pr. hytte estimert til kr. 8 125,- kr. pr. år.

Kontingenten vil avhenge av hvilke tjenester velforeningen ønsker utført i felles regi og antall medlemmer som fordeles iht. vedtektene.

Kontingenten er ikke endelig fastsatt på nåværende tidspunkt, men stipulert kontigent skal dekke velforeningens ordinære driftsutgifter og avhenger av de ytelsene velforeningen til enhver tid ønsker utført. Fastsettelse av første års driftsbudsjett og kontigent samt eventuell avsetning til vedlikeholdsfond vedtas på velforeningens konstituerende møte.

Forbruk av vann og avløp faktureres eier direkte. Hver hytte får installert vannmåler. Fastledd avgiften faktureres sammen med resten av kommunale avgifter til seksjonseieren.

Hva kontingenten dekker kan sees i vedlagt budsjett fra forretningsfører.



Den som til enhver tid er hjemmelshaver til eiendommen er forpliktet til å betale en årlig avgift til Infrastrukturfond Norefjell ved Krødsherad kommune, org. nr. 964 962 855. Bidraget går til drift av felles infrastrukturtiltak.

Avgiften skal indeksreguleres per 1. januar hvert år i samsvar med Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks. For 2022 er beløpet kr 1 235,-

### **Øvrige løpende kostnader**

Det er mulighet til å få bredbånd og TV fra Telenor. Fiber blir lagt frem til hytten av utbygger. Telenor tilbyr forskjellige pakkeløsninger man kan abonnere på, se [www.telenor.no](http://www.telenor.no) for veiledende priser på fiber. Etableringsgebyr er på kr 1990,-

Strøm, oppvarming, innboforsikring og innvendig vedlikehold for den enkelte enhet.

Kommunale avgifter: Eier av hver eiendom vil få tilsendt faktura fra Krødsherad kommune på forbruk av vann, avløp og renovasjon. Gå inn på: <https://www.krodsherad.kommune.no/tjenester/skatt-gebyr-og-avgifter/alle-gebyrer-og-avgifter/> for ytterligere informasjon.

Kommunal eiendomsskatt: Krødsherad kommune innførte i 2015 eiendomsskatt. Promillesatsen per oktober 2018 opplyses å være 2 promille (opplyst av Krødsherad kommune 2021). Eiendomsskatten beregnes av markedsverdien. For ytterligere informasjon gå inn på:

<https://www.krodsherad.kommune.no/tjenester/skatt-gebyr-og-avgifter/eiendomsskatt/> for ytterligere informasjon.

Norefjell har avgiftsbelagt vei. Hytteeier kan kjøpe årskort hos: [onepark.no/bomveier/norefjell/](http://onepark.no/bomveier/norefjell/)

### **Likningsverdi**

Eiendommens likningsverdi fastsettes etter ferdigstilling i forbindelse med første likningsoppgjør. Likningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig beregnes av Statistisk Sentralbyrå. Ved første gangs verdsetting skal ligningsverdien av fritidseiendom (ikke sekundærbolig) normalt fastsettes til maksimal 30 % av markedsverdi, eventuelt til 30 % av bygge kostnaden, inkludert tomt for et nybygg. Se evt. [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no) for til enhver tid oppdatert informasjon.

### **Konsesjon**

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

### **Energimerking**

Energimerking av fritidsboligene skal utføres av selger. Det foreligger ingen energimerking av boligene pr. dags dato. Energimerkingen må foreligge for å få utstedt ferdigattest.



### **Regulering**

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Norelia, vedtatt i kommunestyret 11.11.2021. PlanID: 3046-106. Se forøvrig vedlagt reguleringsplan og bestemmelser.

### **Offentlige planer i nærområdet**

Kjøper gjøres oppmerksom på at dette er et område i full utvikling og nærområdet vil utvikles for mer bebyggelse med fritid og næring i årene som kommer. Det vil være særlig stort fokus på utvikling. Se vedlagt reguleringskart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse for området.

Kjøper må også akseptere at skisser av fremtidige bygg, rammer og områdene kan bli gjenstand for endringer og tilpasninger i forbindelse med videre utvikling av området.

### **Bustadoppføringslova/ garantier**

Kjøpet følger Bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43. Loven regulerer forhold hvor selger er profesjonell, og kjøper er forbruker. Ihht. loven plikter selger å stille garanti som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter kjøpekontrakt. Garantien utgjør 3 % av kjøpesum frem til overtakelse. Beløpet økes deretter til 5 % av kjøpesum og står i 5 -fem-år etter overtakelsen jf. buofl § 12, 3 ledd.

Dersom det skal utbetales noe del av kjøpesummen fra Oppgjørsmeglers klientkonto før boligen er overskjøttet til Kjøper, skal Selger stille garanti som dekker det beløp som skal disponeres, jf. punkt 4 i kjøpekontrakten og buofl. § 47. Kjøper (og Kjøpers kreditor, dersom innbetalingen er lånefinansiert) aksepterer ved inngåelsen av kjøpekontrakt utbetaling til Selger med grunnlag i slik garantistillelse. Garantien skal bortfalle når overskjøting har funnet sted.

### **Opplysninger om kjøpesum, gebyrer og omkostninger**

Ved salg av de prosjektete fritidsboligene er det faste priser. For priser henviser vi til tomtevelger på norelia.no. Selger forbeholder seg retten til å endre priser på usolgte enheter. Det er ingen fellesgjeld for eiendommene. Salgsprisene er faste og kan ikke justeres etter kontraktsinngåelse.

### **Betalingsplan**

10% av kjøpesum forfaller ved utstedt garanti jf. Bustadoppføringslova § 12. Det betales 20% dersom kjøper er å regne som profesjonell.

Beløpet må være fri kapital, dvs. at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at selger ikke kan disponere over beløpet. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til § 47 garanti er stilt, eller skjøttet er tinglyst, forutsatt at de overstiger en ½ R. Restsummen + omkostninger betales ved overtakelse. Oppgjør og eventuelt deloppgjør vil kun skje mot tinglyst skjøtte eller mot garanti for tilsvarende beløp jf. Bustadoppføringslova § 47.





### **Kostnader ved avbestilling**

Kjøp etter bustadoppføringslova innebærer en avbestillingsrett for kjøper. Dersom denne retten benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling. For avbestilling som skjer før vedtatt byggestart er det et avbestillingsgebyr på 5 % av kjøpesummen. Etter vedtatt byggestart gjelder bustadoppføringslova §53, som innebærer at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap ved en avbestilling. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet, og derved kjøpers ansvar ved avbestilling, kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse.

Kontakt selger for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes.

### **Overdragelse/ resalg**

Salg av kontraktsposisjoner er kun tillatt etter skriftlig aksept fra selger. Selger kan uten nærmere begrunnelse nekte slik aksept. Dersom kontraktsposisjonen selges, står opprinnelig kjøper solidarisk ansvarlig med etterkommende kjøpere for innbetaling av kjøpesum. Ervervet vil etter slik godkjenning kunne tinglyses direkte til tredjemann, men selger vil med hensyn til oppgjør og kontraktsvilkår for øvrig kun forholde seg til kjøper.

Det vil påløpe gebyr for transport av kontraktsposisjon pålydende kr. 25 000,-

Eventuelle bud forutsettes inngitt på selgers standard kjøpekontrakt som vil bli benyttet ved alle salg. Se eget kontraktsdokument som forutsettes gjennomgått før bud inngis.

### **Forbehold for gjennomføring av kontrakten**

1. At alle offentlige godkjenninger for den prosjekterte bebyggelse foreligger, herunder rammetillatelse og igangsettingstillatelse
2. At tilstrekkelig forhåndssalg er oppnådd (50% av prosjektverdien)
3. At selgers styrende organer beslutter igangsetting

Dersom selger ønsker å påberope seg noen av de ovennevnte forbehold må dette gjøres innen 30.09.22. Det presiseres at dette er selgers forbehold og at disse ikke kan påberopes av kjøper(e), etter avtaleinngåelse. Ved selgers påberopelse av forbehold (ene) vil partene være fri fra avtalen og ethvert innbetalte beløp skal tilbakeføres til kjøper. Selger tar forbehold om uforutsette forhold som hindrer at prosjektet kan gjennomføres.

Ved enighet mellom partene, kan fristen forlenges på samme vilkår.

### **Øvrige forbehold**

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



3D-Illustrasjoner og tegninger i salgsoppgave vil vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, herunder bla. møblering, garderober, solskjerming, material- og fargevalg, bygningsdetaljer, utsikt, utsyn og detaljer på ute- og fellesarealer m.m. Kjøkken vil f.eks. leveres iht. til egen plantegning fra kjøkkenleverandør. Også plasseringer av ulike funksjoner, som sjakter og VVS-funksjoner kan avvike fra salgstegningene. Stiplet innredning og garderobeskap medfølger ikke i standardleveranse med mindre det er spesielt opplyst om dette i leveransebeskrivelsen. Salgstegningene i prospektet er ikke egnet for måltaking.

Merk at alle tegninger/fotografier/modeller og 3D illustrasjoner benyttet i prospekt og annet salgsmateriell og markedsføring er av illustrativ karakter og kan avvike fra selgers ytelser

Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører velforeningen, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.

Selger tar forbehold om antall hytter i hvert trinn kan endre seg.

Deler av utearealene vil bli ferdigstilt etter overtakelse av kjøper. Selger forplikter seg til å gjøre disse ferdig så snart som mulig etter at utbyggingen er ferdig og så snart sesong tillater ferdigstillelse. Inntil samtlige hus/seksjoner i prosjektet er ferdigstilt har selger rett til å ha stående anleggsmaskiner og utstyr, eventuelt brakker i tilknytning til eiendommen.

Se for øvrig leveransebeskrivelsen.

### **Oppgjørsmeglers rett til å stanse gjennomføring av en transaksjon**

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er oppgjørsmegler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller oppgjørsmegler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §147 a, 147 b eller 147 c kan oppgjørsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres kontrahent.

### **Prospekt**

Nøkkelinformasjon og annen salgsinformasjon er utarbeidet på grunnlag av opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. All informasjon er godkjent av selger. Selger tar forbehold om trykkfeil i salgsoppgaven, prospekt og annet salgsmateriale.

### **Salgsvilkår**

Kjøp i prosjektet baseres på oppgitt informasjon i prospekt datert 20.05.2022 samt følgende vedlegg:

- 1) Kontrakt datert 20.05.2022
- 2) Leveransebeskrivelse vedlagt i prospekt datert: 17.01.2022
- 3) Reguleringsplan for Norelia, vedtatt i kommunestyret 11.11.2021. PlanID: 3046-106.



- 4) Plantegning vedlagt i prospekt.
- 5) Grunnboksutskrift datert: 17.01.2022 (Grunnboksutskrift for eiendommen, før de nye tomtene er dannet)
- 6) Budkjema
- 7) Utkast til vedtekter Norelia velforening
- 8) Erklæring om pliktig medlemskap Norelia velforening

Ved avvik mellom informasjon gjelder dokumenter i den rekkefølge som er nevnt over. Lovpålagte opplysninger om eiendommen er ufullstendig uten alle vedlegg.

#### **Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpstilbud**

Alle kjøpstilbud skal være skriftlig, og skal oversendes signert via e-post/leveres direkte til selger, sammen med kopi av legitimasjon. Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpstilbud med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpstilbud.

#### **Diverse**

Interessenter og kjøpere må godta at selger bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.



# Norelia, Alvefaret trinn 1

## Budskjema til fastpris - OBS: Les side 2 av dette budskjemaet nøye

Foreløpig adresse og matrikkel: Norefjellveien, 3536 Noresund, Gnr. 208, Bnr. 194, bnr. 382 i Krødsherad kommune. (Tomtene vil få tildelt eget bruksnr. når fradelingen er klar.)

<b>OPPDRAGSNR:</b>		<b>SELGER: Norelia AS</b>	
Ansvarlig megler: Bendik H. Blumenthal	Mobil: +47 977 66 133	E-post: b.blumenthal@nordvikbolig.no	
Megler 2: Martin Vosgraff		E-post: m.vosgraff@nordvikbolig.no	

Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med vedlegg datert: 20.05.2022.

<b>Tomtenr/hyttetype i prioritert rekkefølge etter ønske. (Se tomtevelger på www.norelia.no)</b>	<b>Kjøpesum. (Se tomtevelger på www.norelia.no)</b>
1. Tomt: _____ Hyttetype: _____	Kr _____,- Eksl. Omkostninger
2. Tomt: _____ Hyttetype: _____	Kr _____,- Eksl. Omkostninger

### FINANSIERINGSPLAN - Selger gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital:	kr
Lån (oppgi bank og kontakt):	kr
Til sammen:	kr

**BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:** \_\_\_ Uten forbehold \_\_\_ Annet \_\_\_\_\_

### Personalia

Kjøper 1:	F.dato:	
Kjøper 2:	F.dato:	
Adresse:	Postnr.:	E-post:
Mobil 1	Mobil 2:	
Sted:	Dato	
Signatur 1:	Signatur 2:	

### HUSK Å LEGG VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE.

<b>Legitimasjon</b>	<b>Legitimasjon</b>

(Dersom det ikke er ønskelig å sende kopi av sitt fødselsnr. Kan dette strykes på kopi av legitimasjonen.)



## Norelia, Alvefaret trinn 1

### Gjennomføring av inngivelse av bud skjer på følgende måte:

- Alle bud sendes på epost til: [b.blumenthal@nordvikbolig.no](mailto:b.blumenthal@nordvikbolig.no)
- Alle bud skal være på fastpris iht. prisliste, bud med lavere sum vil bli forkastet.
- Alle bud skal ha en finansieringsplan samt bankkontakt eller annet som kan bekrefte finansiering. Selger kan gjennomføre kredittvurdering av budgivere og du samtykker til dette ved signatur av budskjema.

### Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

**Informasjon på Budskjema blir registrert og videresendt oppgjørsmegler.  
Informasjonen blir oppbevart på sikker måte i hht, GDPR reglene.**



## Kjøpekontrakt, oppgjørsoppdrag

### om rett til fritidsbolig under oppføring, med tomt - prosjekt Norelia Alvefaret trinn 1.

Kontraktens bestemmelser utfylles av av Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad mm. (Bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43 og annen bakgrunnsrett. Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd b), avtale om fritidsbolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

#### 1. Partene

Norelia AS

Orgnr:

Adresse

Postnummer og sted

Mail

Telefon

heretter kalt Selger, og

Kjøper 1

Personnummer:

Adresse

Postnummer og sted

Mail

Telefon

Kjøper 2

Personnummer:

Adresse

Postnummer og sted

Mail

Telefon

heretter kalt Kjøper.

#### 2. Salgsobjekt og tilbehør

Kontrakten gjelder kjøp av fritidsbolig som skal fradeles tomt med matrikkel gnr. 208, bnr. 194 eller bnr. 382 Krødsherad kommune. Tomten er eiet.

Fritidsboligens benevnelse i prosjektet er A-xx med tilhørende hytte: Norelia xxx

Hjemmelshaver til eiendommen er: Norelia AS org.nr: 993 606 510

Det er planlagt 16 enheter.

Eiendommen leveres som angitt i leveransebeskrivelsen og prospekt, som Kjøper er kjent med og som følger som vedlegg (prospekt) til denne kontrakt. Tegninger og illustrasjoner i prospektet er kun av illustrativ karakter. Ved eventuelle avvik gjelder leveransebeskrivelsen foran prospektet og tegninger. Bilder, illustrasjoner og tegningsmateriell er kun av illustrativ karakter. Ved eventuelle avvik gjelder leveransebeskrivelsen.



Kjøper har før budaksept gjort seg kjent med eiendommens foreløpige tomtegrenser, samt regulerings- og eventuell bebyggelsesplan for området. Endelige tomtegrenser og tomteareal fastsettes av kommunen for selgers regning. Det tas forbehold om mindre justeringer når det gjelder endelige tomtegrenser og areal.

### 3. Kjøpesum og omkostninger

Eiendommen overdras for en kjøpesum stor **kr. 0,-** - kroner.

kr 0,-

Forskudd 10% når lovpålagt garant er stilt jfr. Bufl. §12:

Restoppgjør 5 dager før overtakelse kr 0,-

---

**Til sammen:** kr **0,-**

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale følgende omkostninger 5 dager før overtagelse:

Dokumentavgift, 2,5% av andel tomteverdi: kr 0,-

Etableringskostnader for velforening: Kr 2 343,-

Oppstartskapital til velforeningen Kr 8 125,-

Attestgebyr: kr 230,-

Tinglysingsgebyr for skjøte: kr 585,-

Tinglysingsgebyr for pantedokument: kr 585,-

---

**Omkostninger i alt** kr **0,-**

---

**Kjøpesum og omkostninger, i alt** kr **0,-**

Dersom kjøper skal etablere ytterligere pant på eiendommen påløper kr. 585,- pr. panterett. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### 4. Selgers plikt til å stille garantier

Selger skal, etter avklarte forbehold om igangsetting og tilstrekkelig salg, stille garanti etter bustadoppføringslova § 12. Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og frem til fem år etter overtakelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtakelse, og minst 5 % etter overtakelse. Kjøper har ingen plikt til å innbetale noen del av kjøpesummen, verken for tomt eller bolig før entreprenørgaranti etter bustadoppføringslova § 12 er stilt.

Dersom Selger skal disponere Kjøpers forskudd på 10 % av Kjøpesummen, skal Selger stille selvskyldnergaranti fra bank/forsikringsselskap tilsvarende beløpet som skal disponeres, jf. bustadoppføringslova § 47.

### 5. Oppgjør

#### 5.1. Oppgjørsfunksjonen

Oppgjør mellom partene foretas av:

**BVB Eiendomsmegling AS**, heretter også kalt Nordvik oppgjør

Sognsveien 70B, 0855 Oslo

0855 Oslo

E-post: [ullevaal@nordvikbolig.no](mailto:ullevaal@nordvikbolig.no)

Nordvik oppgjør gis ugjenkallelig fullmakt av begge parter til å foreta endelig oppgjør og besørge at eventuelle pengeheftelser innfris/slettes for selgers regning.



Dersom kjøpesummen i sin helhet går med til å innfri eiendommens pengeheftelser, forpli selger seg til å betale det beløp som er nødvendig for å innfri eventuelle ytterligere i pengeheftelser og til å betale meglers provisjon, kostnader og utlegg i forbindelse med salget.

## 5.2. Betalingstidspunkt

Som spesifisert under punkt 3, Kjøpesum og omkostninger.

Oppgjøret må overføres til eiendomsmegler senest 5 virkedager før overtakelse.

Kjøper bærer risikoen for at kjøpesum og omkostninger ikke er tilgjengelig på meglers klientkonto innen avtalt tidspunkt, og at det vil medføre forsinket overlevering av boligen.

Hva gjelder forholdet mellom betalingsplikt og garanti, vises det til punkt 4 i denne avtalen.

Kjøpesummen er kun gjenstand for justeringer på bakgrunn av endrings- og tilleggsarbeider ved skriftlig avtale mellom Entreprenør og Kjøper. Kjøperen kan ikke kreve å få utført endrings- eller tilleggsarbeid nedenfor som endrer kjøpesummen mer enn 15 %, jf. bustadoppføringslova § 9. Dette knytter seg til hele kjøpesummen etter §2. Avtalen skal redegjøre for pris og ev. fristforlengelse som følge av endringene. Ekstra vederlag som følge av endringer, tilleggsarbeider og tilvalg som kjøper bestiller fra selger, innbetales også til meglers klientkonto før overtagelse.

Alle renter på beløp innbetalt til meglers klientkonto tilfaller i sin helhet kjøper, forutsatt at de samlede opptjente renter overstiger ½ rettsgebyr. Ved forsinket betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelse og 30 dager for andre avtalte innbetalinger, har selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningsalg.

## 5.3. Kontoinformasjon

Avtalte forskudd, ubetalt endrings- og tilleggsarbeid, sluttoppgjør, omkostninger og eventuelle forsinkelsesrenter skal i sin helhet overføres eiendomsmeglernes klientkonto nr. **1450 14 09600**, **KID: \_\_\_\_\_**. Alle innbetalinger bes merket med \_\_\_\_\_.

Bekreftelse på overført beløp skal sendes per epost til **ullevaal@nordvikbolig.no**.

Kjøpesum og omkostninger regnes ikke som betalt med befriende virkning for kjøperen før beløpet er disponibelt på meglers klientkonto. Bruk av bankgiro anbefales ikke. Bankens valuteringsdato anses som innbetalingsdato, og denne datoen vil legges til grunn ved eventuell renteberegning mellom partene, og tidspunkt for betaling av kjøpesum.

Overtakelse og utlevering av nøkler kan ikke foretas før kjøpesum og samtlige omkostninger er innbetalt og tilgjengelig på meglers klientkonto.

## 5.4. Pantedokumenter

Eventuelle pantedokument(er) til kjøpers bank må være oppgjørsavdelingen i hende før overtakelse. Overtakelse gjennomføres ikke dersom pantedokumentet ikke er mottatt hos oppgjørsavdelingen.

## 5.5. Tinglysning av skjøte

Partene er videre gjort oppmerksom på at tinglysning av skjøte ikke kan finne sted før kjøper har innbetalt full kjøpesum inkl. omkostninger. Eventuell forsinkelse med tinglysning og oppgjør som følge av forsinket betaling, er kjøpers ansvar.





Kjøpesummen står i denne perioden på meglers klientkonto, med mindre selger har stilt forskuddsgaranti i samsvar med bustadoppføringslovens § 47.

Se også kjøpekontraktens punkt 13, kjøpers mislighold.

### **5.6. Igangsettelse av det økonomiske oppgjøret**

Utbetaling fra megler til selger skjer når skjøte er tinglyst på kjøper.

Det tar vanligvis cirka 15 virkedager fra overtakelsesprotokoll er mottatt, til oppgjør overfor selger foretas. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg. Kartverkets behandlingstid er varierende, og kan føre til at det går mer enn 15 dager før oppgjør ovenfor selger foretas. Megler kan ikke påvirke behandlingstiden. Uavklarte problemstillinger kan også forsinke tinglysing og påfølgende oppgjør.

### **5.7. Renter**

Det utbetales rente til selger på innbetalt kjøpesum, forutsatt sikring av midlene, dersom rentebeløpet overstiger ½ rettsgebyr. Rentesatsen tilsvarer klientkontoens rentesats i banken. Kjøper godskrives renter frem til overtagelse. Dersom det er stilt garanti etter bustadoppføringsloven § 47, som medfører selger får disposisjonsrett over beløpet, godskrives selger rentene.

## **6. Heftelser**

Eiendommen overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne bli tinglyst ytterligere servitutter/erklæringer på eiendommen, herunder gjensidige rettigheter og forpliktelser i forhold til bruk, drift og vedlikehold av f.eks. veier, avkjøringer, kjørearealer, gangveier, grøntarealer, vann og avløp etc. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler o.l. eller forhold som er pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet innenfor reguleringsplanen.

Eiendommen selges fri for panteheftelser.

Selger har rett til å tinglyse nye heftelser på eiendommen som følge av krav fra det offentlige, herunder heftelser som gjelder vei, vann og avløp.

## **7. Tingsing/sikkerhet**

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet skal oppbevares hos oppgjørsmegler, som foretar tinglysing når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger og overtatt eiendommen. Dersom tomten ikke er fradelt med eget bruksnr. ved kontraktsdato, gir partene megler fullmakt til å notere dette i skjøtet og eventuelle panteretter så snart dette er avklart.

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) til oppgjørsmegler som lyder på et beløp minst tilsvarende den totale kjøpesummen (vederlaget for tomten, vederlaget for boligen og omkostninger). Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring. Pantedokumentet skal tinglyses av oppgjørsmegler. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter avtalen. oppgjørsmegleren skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er godtatt til tinglysing.



All tinglysing av dokumenter på eiendommen skal foretas av Oppgjørsmegler. Dokumenter snarest, og i god tid før overtakelse, overleveres oppgjørsmegler i undertegnet og tinglyst

Selger er ikke ansvarlig for forsinkelse pga. sen offentlig saksbehandling. Det tas forbehold om at offentlige myndigheters saksbehandlingstid medfører at fradeling av eventuelle tomteparseller blir forsinket. Såfremt dette ikke har funnet sted ved overtagelse, vil overskjøting til Kjøper skje så snart det praktisk lar seg gjennomføre.

#### **8. Selgers mangelsansvar/kjøpers reklamasjonsplikt**

Dersom det foreligger mangel eller avvik fra avtalt ytelse eller avvik fra offentligrettslige krav som beskrevet i bustadoppføringslova § 25, ved manglende opplysninger som beskrevet i § 26 eller ved uriktige opplysninger som beskrevet i § 27.

Foreligger det mangel, kan kjøper gjøre gjeldende slike krav som følger av bustadoppføringslova § 29, herunder retting av mangel, tilbakehold av kjøpesum, erstatning eller heving, på nærmere vilkår som beskrevet i bustadoppføringslova.

Kjøper mister retten til å gjøre mangler gjeldende dersom det ikke rettidig er sendt reklamasjon til selger i tråd med bustadoppføringslova § 30.

#### **9. Endringsarbeider, tilleggsarbeider og tilvalg**

Partene har avtalt at kjøperen ikke kan kreve endringer som vil endre kjøpesummen med 15 prosent eller mer, if. Buofl. §9. Muligheten for endringer er avhengig av tidspunkt for avtaleinngåelsen.

Kjøper har rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som står i sammenheng med ytelsen som er avtalt, og som i omfang eller karakter ikke skiller seg vesentlig fra denne ytelsen og som ikke hindrer rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger har ikke rett til å utføre endringer/tilleggsbestillinger som medfører konsekvenser for øvrige kjøpere.

Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger og som ikke står i forhold til kjøpers interesse av å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Partene er enige om at alle endringer, tillegg eller tilvalg (kalt "Endringer" som fellesbetegnelse) til kontrakten skal skje skriftlig og med kopi til oppgjørsmegler, også etter inngåelsen av kjøpekontrakten.

Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som de opprinnelig avtalte hovedytelsene. Det er også etter Endringene selger som er ansvarlig for hele leveransen av boligen, og kjøper kan forholde seg til selger ved eventuell forsinkelse eller mangler knyttet til Endringene. Kjøper er ansvarlig for å betale hele kjøpesummen, inkludert betaling for Endringene, til meglers klientkonto før overtagelse kan finne sted.

#### **10. Overtakelse**

Forventet ferdigstillelse er fra 4. kvartal 2022 til 1. kvartal 2023, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende, og utløser ikke dagmulkt.

Når selger har opphevet forbeholdene stilt i avtalen skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lengre enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest 3 uker før ferdigstillelse av fritidsboligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig



overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Selgeren kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha fritidsboligen klar til overtakelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtakelsestidspunktet, jfr. Bustadoppføringslova §18.

Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives protokoll fra overtakelsesforretningen. Dersom en av partene unnlater å møte til befaringen uten gyldig grunn, kan den andre parten avholde denne alene, herunder undertegne protokollen. Unnlattelse fra å møte gir ikke Kjøper rett til å nekte overtakelse.

Selger vil normalt innkalle til en forhåndsbefaring ca. 1-4 uker før arbeidene vil være fullført, hvor fritidsboligen besiktiges av kjøper og selger i fellesskap. Selger fører referat fra forhåndsbefaringen. Kjøper svarer fra overtakelsen for alle fritidsboligens utgifter og overtar eventuelle inntekter.

Selger skal overlevere fritidsboligen til kjøper i ryddig og rengjort stand, uten leieforhold av noen art, slik at hele fritidsboligen leveres ledig for kjøper. Fritidsboligen skal ha ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper.

Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesarealene overtas samtidig med boligen på overtakelsesdagen. Dersom det er mangler ved fellesarealene på overtakelsestidspunktet, og kjøper ønsker å tilbakeholde et beløp etter bustadoppføringslovas §31 for å sikre retting/ferdigstilling, skal dette protokollføres på overtakelsesprotokollen eller på annen måte skriftlig varsles oppgjørsmegler og selger før hjemmelsovergang.

På et senere tidspunkt enn overtakelse kan selger innkalle styret i velforeningen for kontrollbefaring av fellesarealene. Kjøperne skal i så tilfelle orienteres om utfallet av kontrollbefaringen. Styrets eventuelle konklusjoner vil kun være veiledende for kjøperne og gir ikke styret anledning til å frigi kjøpernes eventuelle tilbakeholdte beløp, uten at kjøper skriftlig samtykker til det.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Ved slik overtakelse er oppgjørsmegler forpliktet til å gjøre kjøper oppmerksom på at det bør etableres tilstrekkelig sikkerhet for kjøpers krav. Oppgjørsmegler skal deretter bistå partene med å etablere tilfredsstillende sikkerhet som ivaretar kjøpers interesser. Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken av fritidsboligen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har kjøper risikoen fra det tidspunktet fritidsboligen kunne vært overtatt.

Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at fritidsboligen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for. Inntil samtlige enheter med tilhørende utomhusarealer er ferdigstilt, har Selger rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer, rigg og utstyr på området. Denne retten gjelder så lenge byggarbeidene pågår. Eventuelle skader dette påfører Eiendommen, skal Selger snarest utbedre for egen regning.

## 11. Ettårsbefaring

Selger skal med rimelig frist sørge for at det skriftlig innkalles til ettårsbefaring når det er gått om lag ett år siden overtakelsen, jf. bustadoppføringslova § 16.



## 12. Selgers kontraktsbrudd

Er selgers ytelse forsinket etter kjøpekontraktens bestemmelser sammenholdt med bustadoppføringslova § 17, kan kjøper kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i bustadoppføringslova §§ 18 flg. Slike sanksjoner kan være å holde igjen hele eller deler av kjøpesummen, kreve dagmulkt, kreve erstatning eller å heve avtalen, på nærmere vilkår i bustadoppføringslova.

## 13. Kjøpers kontraktsbrudd

Er kjøpers betaling eller annen medvirkning ikke oppfylt til avtalt tid eller til tidspunkt selger kan kreve etter bustadoppføringslova §§ 46, 47, 50 og 51 kan selger kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i bustadoppføringslova §§ 56 flg. Slike sanksjoner kan være å stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag, kreve rente og erstatning for rentetap eller heve avtalen og kreve erstatning for tap, på nærmere vilkår i bustadoppføringslova.

Selger tar forbehold om å heve kontrakten ved kjøpers vesentlige mislighold, selv om kjøper har overtatt bruken av fritidsboligen og/eller skjøtet er tinglyst før kjøper har oppfylt sine forpliktelser etter kjøpekontrakten.

## 14. Forsikring

Eiendommen er fullverdiforsikret i ..... med polisenr.....

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, som selv må besørge forsikringer som dekker eiendommen i sin helhet. Dersom eiendommen før overtakelse blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen, har kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen.

## 15. Avbestilling

Kjøp etter bustadoppføringslova innebærer en avbestillingsrett for kjøper. Dersom denne retten benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling. For avbestilling som skjer før vedtatt byggestart er det et avbestillingsgebyr på 5 % av kjøpesummen. Etter vedtatt byggestart gjelder bustadoppføringslova §53. som innebærer at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap ved en avbestilling. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet, og derved kjøpers ansvar ved avbestilling, kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse.

## 16. Overdragelse/resalg

Salg av kontraktsposisjoner er kun tillatt etter skriftlig aksept fra selger. Selger kan uten nærmere begrunnelse nekte slik aksept. Dersom kontraktsposisjonen selges, står opprinnelig kjøper solidarisk ansvarlig med etterkommende kjøpere for innbetaling av kjøpesum. Ervervet vil etter slik godkjenning kunne tinglyses direkte til tredjemann, men selger vil med hensyn til oppgjør og kontraktsvilkår for øvrig kun forholde seg til kjøper.

Det vil påløpe gebyr for transport av kontraktsposisjon pålydende kr. 25 000,-  
Eventuelle bud forutsettes inngitt på selgers standard kjøpekontrakt som vil bli benyttet ved alle salg.  
Se eget kontraktsdokument som forutsettes gjennomgått før bud inngis.



## 17. Selgers forbehold

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

1. At alle offentlige godkjenninger for den prosjekterte bebyggelse foreligger
2. At tilstrekkelig forhåndssalg er oppnådd (50% av prosjektverdien)
3. At selgers styrende organer beslutter igangsetting

Dersom selger ønsker å påberope seg noen av de ovennevnte forbehold må dette gjøres innen 30.09.22. Det presiseres at dette er selgers forbehold og at disse ikke kan påberopes av kjøper(e), etter avtaleinngåelse. Ved selgers påberopelse av forbehold (ene) vil partene være fri fra avtalen og ethvert innbetalte beløp skal tilbakeføres til kjøper. Selger tar forbehold om uforutsette forhold som hindrer at prosjektet kan gjennomføres. Ved enighet mellom partene, kan fristen forlenges på samme vilkår.

## 18. Øvrige forbehold

Selger kan foreta nødvendige og/eller hensiktsmessige endringer i spesifikasjonene, f.eks. som følge av offentligrettslige krav, manglende tilgjengelighet eller prisendringer, så lenge dette ikke reduserer boligens forutsatte standard. Dette gjelder også for endringer/tilvalg. Slike endringer utgjør ikke en mangel, og gir ikke kjøper rett til prisavslag eller andre sanksjoner.

Bilder og illustrasjoner er ment å illustrere prosjektet, og kan vise tilvalg som ikke er en del av standardleveransen.

Kjøper godtar at Selger og oppgjørsmegler kan bruke elektronisk kommunikasjon for å sende varsler og informasjon etc.

Som følge av Coronaviruset gjøres det oppmerksom på at det kan oppstå utfordringer knyttet til leveranser og forsinkelser som følge av endrede betingelser i leverandørkjedene og nasjonale og internasjonale tiltak og retningslinjer/råd. Selger vil for holde seg til retningslinjer gitt av Folkehelseinstituttet og/eller andre relevante nasjonale instanser. Selger tar som følge av dette forbehold om konsekvenser for fremdrift og dato for ferdigstillelse i punkt 11. Selger vil varsle kjøper uten ugrunnet opphold dersom slike konsekvenser inntreffer.

## 19. Bilag

Kjøper er forelagt følgende dokumentasjon:

Salgsprospekt datert 20.05.22 som inneholder følgende dokumentasjon:

- Leveransebeskrivelse vedlagt i prospekt datert: 17.01.2022
- Reguleringsplan for Norelia, vedtatt i kommunestyret 11.11.2021. PlanID: 3046-106.
- Plantegning vedlagt i prospekt.
- Grunnboksutskrift datert: 17.01.2022 (Grunnboksutskrift for eiendommen, før de nye tomtene er dannet)
- Budskjema
- Utkast til vedtekter Norelia velforening
- Erklæring om pliktig medlemskap Norelia velforening

Tilleggsavtaler til denne avtalen som inngås etter denne kjøpekontrakten, gjelder foran denne avtalen.

Partene er kjent med at denne kontrakten er en avtale mellom kjøper og selger, og at megler ikke bærer noen oppfyltingsrisiko for de respektive forpliktelsene som kjøper og selger har påtatt seg.



Meglerforetakets org.nr:

Oppdragsnr.:

Omsetningsnr.:

Kontrakt med vedlegg er nøye gjennomgått og forstått av begge parter, som har hatt anledning til å stille spørsmål om kontrakten og vedleggenes innhold. Partene er innforstått med at underskrift av denne kontrakt er bindende.

\*\*\*\*\*

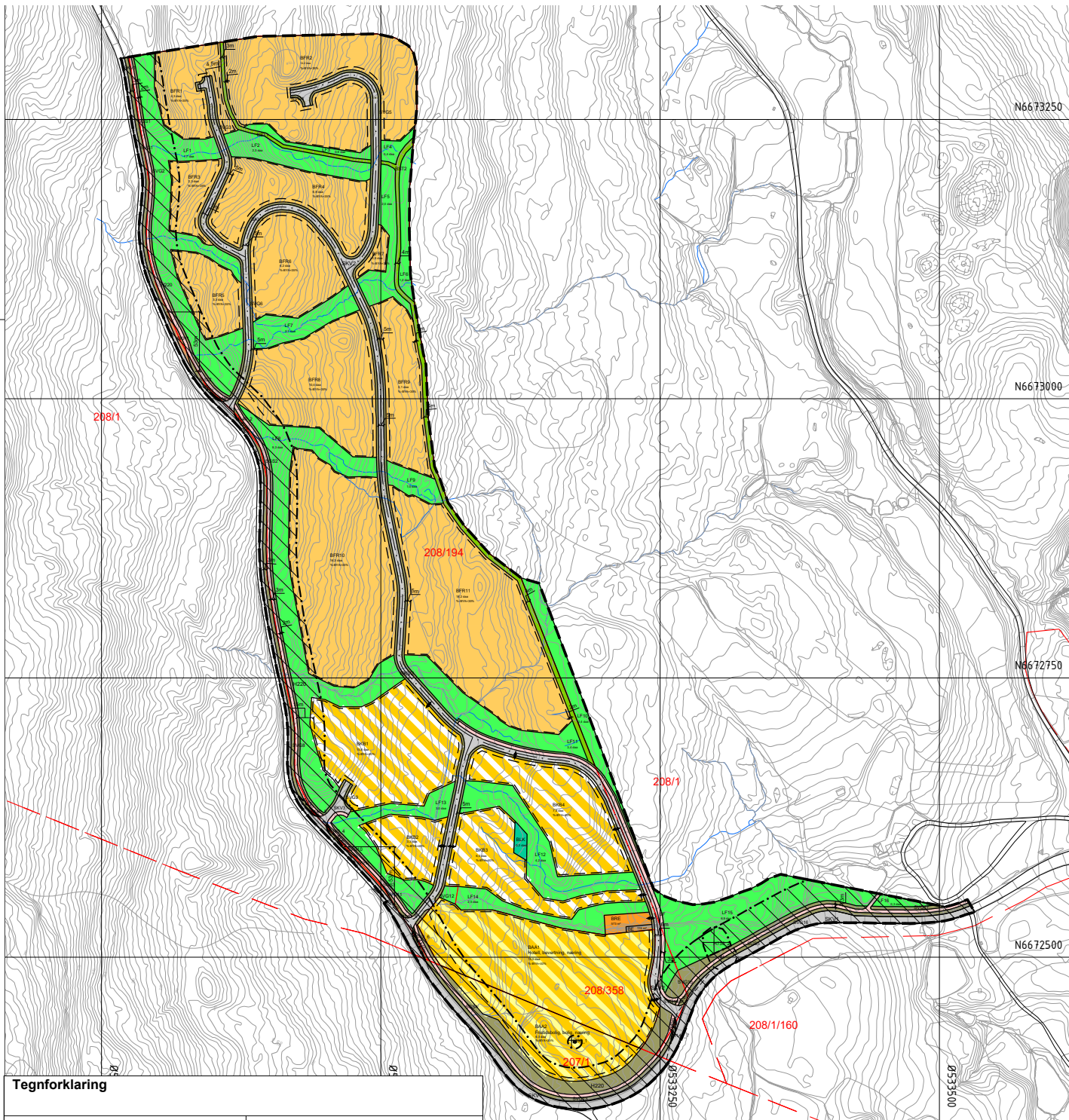
Denne kontrakt er utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer, hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett beholdes av megler.

Ved signering av denne kontrakt gis det gjensidig fullmakt selgere seg imellom og kjøpere seg imellom til å kunne gjennomføre overtakelse og signere overtakelsesprotokoll på vegne av hverandre.

Sted:

Dato:

**Selger****Kjøper**



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- BFR Fritidsbebyggelse [1120]
- BST Skiløypetrasé [1420]
- BE Energianlegg [1510]
- BRE Renovasjonsanlegg [1550]
- BLK Lekeplass [1610]
- BKB Kombineret bebyggelse og anleggsformål [1800]
- BAA Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål [1900]

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

- SKV Kjøreveg [2011]
- SF Fortau [2012]
- SGS Gang-/sykkelveg [2015]
- SVG Annen veggrunn - grøntareal [2019]
- SKH Kollektivholdeplass [2073]

§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

- LF Friluftsmål [5130]

§12-6 - Hensynssoner

- N140 Frisikt [140]
- N220 Gul sone iht. T-1442 [220]
- T730 Båndlegging etter lov om kulturminner [730]

§12-7 - Bestemmelseområder

- # Sikre verneverdier i bygninger, andre kulturminner og kulturmiljøer [6]

Oversiktskart kartblad





Krødsherad kommune

# Reguleringsplan for Norelia

---

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID: 3046-106

Dato: 22/4-2021, revidert 18.10.2021, revidert i Kommunestyremøtet 11 nov 2021 (foreløpig)

## § 1 Planens hensikt

---

### § 1.1 Planens begrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet. Innenfor planområdet gjelder disse bestemmelsene i tillegg til plan- og bygningsloven med forskrifter.

### § 1.2 Formål med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for en hensiktsmessig disponering av planområdet med god veiføring for internveier og et nødvendig antall tomter for fritidsbebyggelse og boliger.

### § 1.3 Planformål

Området reguleres til følgende formål iht. plan- og bygningsloven § 12-5:

#### BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. § 12-5 nr. 1)

Fritidsbebyggelse	Sosi (1120)
Skiløypetrasé	Sosi (1420)
Nærmiljøanlegg	Sosi (1440)
Energianlegg	Sosi (1510)
Renovasjonsanlegg	Sosi (1550)
Lekeplass	Sosi (1610)
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	Sosi (1800)
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	Sosi (1900)

#### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl. § 12-5 nr. 2)

Kjøreveg	Sosi (2011)
Fortau	Sosi (2012)
Gang/sykkelvei	Sosi (2015)
Annen veggrunn - grøntareal	Sosi (2019)
Kollektivholdeplass	Sosi (2073)





LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (pbl. § 12-5 nr. 5)

Friluftsmål Sosi (5130)

#### § 1.4 Hensynssoner

Området reguleres til følgende hensynssoner iht. plan- og bygningsloven § 12-6.

#### SIKRINGSSONE

Frisikt Sosi (140)

Gul sone iht. T-1442 Sosi (220)

Båndlegging etter lov om kulturminner Sosi (730)

#### § 1.5 Bestemmelsesområder

Området reguleres til følgende bestemmelsesområder iht. plan- og bygningsloven § 12-7:

Sikring av verneverdier i bygninger, andre kulturminner og kulturmiljøer Sosi (6)

## § 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

### § 2.1 Utbyggingsrekkefølge

Feltene kan bygges ut uavhengig av hverandre.

### § 2.2 Vann og avløp og overvann

- a) Før det kan gis byggetillatelse skal det være utarbeidet en vann-, avløp- og overvannsplan som skal være godkjent av kommunen.
- b) Alle bygg skal knyttes til offentlig vann og avløpsanlegg.

### § 2.3 Støy

Ved søknad om tillatelse til oppføring av bebyggelse skal det dokumenteres at grenseverdier i tabell 2 i Klima- og miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2021, og senere oppdateringer av denne blir ivaretatt. Avvik fra disse skal vurderes særskilt.

### § 2.4 Grunnforhold

Ved søknader om byggetiltak etter plan- og bygningsloven må det ved bygging av nye bygg, påbygg, tilbygg og endringer av høyden på eksisterende bygg vurderes og dokumenteres tilfredsstillende sikkerhet i forhold til fare for setninger i grunnen. Eventuelle tiltak skal avklares før byggesøknad sendes inn.

### § 2.5 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid treffes på automatisk fredete kulturminner eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper av trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Viken fylkeskommune v/seksjon Kultur og mangfold varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 § 8.

### § 2.6 Terrenngrep

Bygninger skal plasseres ut fra tomtens beskaffenhet og tilliggende bebyggelse.

Veier og andre inngrep skal i størst mulig grad følge terrenget på en naturlig måte. Rør og kabler skal framføres i grøfter som legges i veibane så langt dette er praktisk mulig.

Ved alle tiltak i terrenget skal det umiddelbart ryddes opp og tiltaket ferdigstilles. Maksimal høyde på skjæringer og fyllinger i forhold til opprinnelig terreng er 2,0 m.

Grunnmurer og pilarer med høyde over 2,0 meter tillates ikke.

Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygninger, opparbeidet adkomstveger, parkeringsplasser og etablert løyper/stier. Traséer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs vegger, skal ryddes og planeres på en slik måte at stedegen vegetasjon kan bli reetablert. Skadevirkningene på terreng og natur skal minimeres. Sår i terrenget som følge av anleggsvirksomhet skal tilbakeføres til naturlig terreng.

## § 2.7 Parkering

Det skal avsettes parkering for biler i samsvar med tabellen:

	<b>Bilparkering</b>
<b>Virksomhet</b>	<b>Minimum</b>
Frittliggende fritidsbebyggelse og boliger	2 p-plasser pr. bruksenhet
Fritidsbebyggelse – leilighetsbygg	1,5 p-plasser pr. bruksenhet. Det skal anlegges en p-plass pr. leilighet og en halv p-plass på fellesparkering innenfor det enkelte felt.
Leilighetsbygg for utleie	1,5 p-plasser pr. bruksenhet
Hotell	0,7 p-plass pr. hotellrom
Felleshus i BKB7	20 p-plasser
Sport og idrett, servering, bevertning og handel	1 p-plass pr 50 m <sup>2</sup> forretningsareal

	<b>Sykkelparkering</b>
Boliger	1,2 sykkelp-plass pr. boenhet

Parkeringsplasser på terrenivå inngår i BYA-beregningen. Det avsettes 18 m<sup>2</sup> pr. p-plass.

Av samlet antall parkeringsplasser for hotell, leilighetsbygg og felleshus der det skal være fellesparkering skal minst 5 %, og ikke færre enn 2 parkeringsplasser være utformet og reservert for forflytningshemmede. Disse plassene skal ha kortest mulig gangavstand til hovedatkomst.

## § 2.8 Atkomst til feltene

Det er kun vist atkomstpiler fra kjørevei til feltene BRE, BKB1-4 og BAA1-2. Inntegnede atkomstpiler er ikke bestemmende og gir kun en indikasjon på plassering. Atkomstplassering til de øvrige feltene gjøres i forbindelse med godkjenning av utomhusplanene.

For feltene BFR og BKB kan det være direkte avkjørsel til hver enkelt tomt og felles avkjørsel for flere enheter kan samles i én avkjørsel fra kjørevei.

## § 3 Krav til dokumentasjon

---

### § 3.1 Plankrav

- a) Det skal utarbeides utomhusplan for hvert felt. Utomhusplanene skal vise tomteinndeling, internveier, byggelinjer og støysoner, Videre skal utomhusplanen vise fellesarealer for leik og opphold og prinsipper for universell utforming. Planene skal godkjennes i forbindelse med søknad om byggetillatelse. Ved søknad om fremføring av tekniske infrastruktur (vei og VA) før søknad om bruksenheter er det ikke krav om utomhusplan for de enkelte feltene.

### § 3.2 Krav til dokumentasjon ved søknad om byggetillatelse

- a) Naturfare som avdekkes gjennom ROS-analysen skal være utredet og kartlagt før første byggesøknad innenfor planområdet kan behandles.
- b) Sammen med søknad om byggetillatelse skal det legges fram detaljert situasjonsplan og terrengsnitt i målestokk ikke mindre enn 1:200. Det skal vises plassering av bygninger med tilhørende anlegg, atkomst og parkeringsløsninger. Videre skal situasjonsplanen vise kotelinjer for eksisterende og framtidig terreng, samt kotehøyder på bebyggelsen.

## § 4 Felles bestemmelser for byggeområder

---

### § 4.1 Plassering av bebyggelse

- a) Bebyggelsen skal plasseres innenfor regulerte byggegrenser. Transformator skal plasseres innenfor arealer som omfattes av pbl. § 12-5 nr. 1.

### § 4.2 Utforming

- a) Det skal benyttes materialer og farger som harmonerer med naturen rundt – naturstein, skifer, treverk og mørke jordfarger. Lyse eller skarpe farger som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene, eller reflekterende materialer tillates ikke.
- b) Takform og møneretning kan varieres innenfor alle felt.
- c) Ved nybygg skal tekniske anlegg som heisoppbygg, ventilasjonsanlegg o.l. innpasses i den arkitektoniske utformingen.
- d) Boder/uthus, garasjeanlegg, skal ha samme farge som tilhørende bygning. Det kan tillates oppsatt gjerde på deler av eiendommene, i samsvar med retningslinjer for gjerdehold i kommunedelplan for beitebruk i Krødsherad vedtatt 10.12.2020. Alle former for gjerding, ut over levegg som er unntatt fra byggesaksbehandling etter gjeldende byggesaksforskrift, samt pålagte sikringstiltak iht. bestemmelser, er søknadspliktig tiltak. Oppsetting av gjerder anses som mindre tiltak der søker selv kan stå som ansvarlig etter pbl. § 20-4. Flaggstenger tillates ikke oppført.
- e) Angivelse av alle gesims og mønehøyder relateres til gjennomsnittlig planert terrengnivå.
- f) Underetasjer og synlig del av parkeringsanlegg skal ha tilsvarende fasademateriale som bebyggelsen for øvrig. Synlige grunnmurer skal ikke overstige 0,5 m. i flatt terreng og 1,3 m. i skrånende terreng, dersom det ikke etableres garasje i underetasjen.
- g) Det tillates synlig grunnmur på inntil 2,8 meter på 1 av byggets sider dersom det etableres garasje i underetasjen, ellers skal gjennomsnittlig grunnmurshøyde ikke overstige 1,3 meter.
- h) Maksimalt tillatt høyde på fyllinger, skjæringer og støttemurer i skrått terreng er 2,0 m. fra opprinnelig terreng. Støttemurer skal utføres i naturstein eller skjermes med beplantning.

## § 5 BYGGEOMRÅDER

---

### § 5.1 Frittliggende fritidsbebyggelse (felt BFR1-11)

- a) I områdene BFR1-11 kan det oppføres frittliggende og konsentrert fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg og parkering.
- b) Maksimal mønehøyde 8,0 m. Maksimal gesimshøyde 6,0 m.
- c) Tillatt utnyttelse for feltene er satt til % - BYA = 35 %. I feltene BFR1-11 skal ikke største bygg overstige 300 m<sup>2</sup> BYA.
- d) I feltene BFR8-10 tillates fritidsleilighetsbebyggelse, for fritidsleilighetsbebyggelse gjelder maksimal gesimshøyde 9 meter og maksimal mønehøyde 13 meter.
- e) I feltet BFR11 tillates fritidsleilighetsbebyggelse, for fritidsleilighetsbebyggelse gjelder maksimal gesimshøyde 13 meter og maksimal mønehøyde 16 meter.

### § 5.2 Frittliggende og konsentrert fritidsbebyggelse og leilighetsbebyggelse (felt BKB1-4)

- a) I områdene BKB1-4 kan det oppføres frittliggende og konsentrert fritidsbebyggelse, leilighetsbebyggelse, bebyggelse og anlegg for sport, idrett og lek, service, bevertning, handel og bolig med tilhørende anlegg og parkering. Maks størrelse på handel begrenses til 200 m<sup>2</sup> BRA pr. virksomhet. Innenfor områdene BKB1-4 tillates det samlet sett totalt etablert maksimum fem virksomheter.
- b) Dersom det planlegges boliger innenfor ett av feltene BKB1-4, må hele feltet avsettes til kun boligformål.
- c) For boliger skal det avsettes minimum 50 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal (MUA) pr. bruksenhet. Uteoppholdsarealet skal oppfylle støykrav iht. pkt. 2.3 og være brukbar for lek og rekreasjon. Balkonger og terrasser kan inngå beregningen for uteoppholdsarealer.
- d) Maksimal gesimshøyde for frittliggende og konsentrert fritidsbebyggelse er 6,0 m. Maksimal mønehøyde er 8,0 m.
- e) Maksimal gesimshøyde for leilighetsbygg er 13,0 meter og maksimal mønehøyde 16,0 meter.
- f) Bebyggelsen skal tilpasse seg fall i terrenget. Sammenhengende fasadelengde på mer enn 30 meter skal oppdeles ved sprang og/eller varierende etasjetall.
- g) Grad av utnytting er % - BYA = 40 %.
- h) Fra og med etablering av bruksenhet nr. 30 skal minst 30 % av videre utbygging skje med næringsbebyggelse med varme senger innenfor områdene BKB1-4.

### § 5.3 Næringsbebyggelse, hotell (felt BAA1)

- a) I området BAA1 kan det oppføres bebyggelse og anlegg for næringsformål, hotell og bevertning. Det kan oppføres leilighetshotell, ordinær hotellvirksomhet samt felleshus for bevertning, møter og andre fellesarrangement.
- b) Maksimalt bebygd areal er % - BYA = 40 %.
- c) Maksimal gesimshøyde og mønehøyde er 10 meter og 14 meter. Ingen synlig del av grunnmur må være høyere enn 1,3 meter.

### § 5.4 Leilighetsbebyggelse (felt BAA2)

- a) I område BAA2 kan det oppføres fritidsbebyggelse, hotell, boliger og leilighetsbebyggelse med tilhørende anlegg og parkering.
- b) Sammen med søknad om byggetillatelse skal det legges fram detaljert situasjonsplan og terrengsnitt i målestokk ikke mindre enn 1:200. Det skal vises plassering av bygninger med tilhørende anlegg, atkomst og parkeringsløsninger. Videre skal situasjonsplanen vise kotelinjer for eksisterende og framtidig terreng, samt kotehøyder på bebyggelsen.



- c) Maksimal gesimshøyde og mønehøyde er 10 meter og 14 meter. Ingen synlig del av grunnmur må være høyere enn 1,3 meter.
- d) I forbindelse med byggesøknaden, skal det gjennomføres støyberegninger.
- e) Feltet skal ha kjørbare atkomst via felt BAA1.
- f) Maksimalt bebygd areal er % - BYA = 35 %.

### § 5.5 Antall bruksenheter

Kolonne 1 viser antall teoretisk antall enheter (bygninger av ulike kategorier). Boder/uthus, garasjeanlegg og andre tilhørende byggverk telles ikke i dette antallet, men reguleres innenfor bestemmelsene (BYA og høyder). Kolonne 2 viser teoretisk maksimalt antall bruksenheter som muligjøres innenfor utnyttelsesgraden (BYA og høyder) i planbestemmelsene.

Område	Antall enheter (fritidsbygg, boligbygg)	Antall bruksenheter etter reguleringsbestemmelsene
<b>BFR1</b>	7	7
<b>BFR2</b>	22	22
<b>BFR3</b>	4	4
<b>BFR4</b>	12	12
<b>BFR5</b>	6	6
<b>BFR6</b>	11	11
<b>BFR7</b>	1	2
<b>BFR8</b>	17	42
<b>BFR9</b>	9	24
<b>BFR10</b>	26	72
<b>BFR11</b>	31	84
<b>BKB1</b>	19	36
<b>BKB2</b>	6	12
<b>BKB3</b>	11	18
<b>BKB4</b>	14	24
<b>BAA1</b>		200
<b>BAA2</b>	10	24

### § 5.6 Renovasjonsanlegg (felt BRE)

- a) I felt BRE tillates anlegg for renovasjonsløsninger samt veiareal for å håndtere renovasjon.

### § 5.7 Energianlegg (felt BE)

- a) I felt BE tillates transformatorstasjon med anlegg og veiarealer for service og vedlikehold.



### § 5.8 Skiløypetrasé (felt BST1-2)

- a) I områdene BST1-2 tillates opparbeidet skiløyper. Skiløypene kan prepareres med tråkkemaskin.
- b) I arealene som omfattes av BST tillates grøfter og tekniske anlegg for skiløypene.

### § 5.9 Lekeplass (felt BLK)

- a) I felt BLK skal det etableres lekeplass dersom det bygges boliger innenfor feltene BKB1-4. Lekeplassen skal ha apparater for aldersgruppen opp til 6 år og sittebenker for foreldrene. Lekeplassutformingen skal godkjennes av kommunen før byggetillatelse kan gis for første bolig.

## § 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

---

### § 6.1 Fellesbestemmelse for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Anlegg som kommunen skal overta og ha vedlikehold av, skal utføres etter detaljplaner som på forhånd er godkjent av kommunen. Alle bruksenheter skal tilkobles godkjent vann- og avløpsnett. Fordeling av strøm innen byggeområdene skal skje ved jordkabel.

Området skal knyttes til Norefjellveien som vist i plankartet. Kjørveiene skal anlegges med terrengtilpasning og kjørefeltbredder innenfor de angitte reguleringsgrensene. Kjørvei kan avvike +/- 3 meter fra gitt plassering i plankartet. Endelig plassering og utforming av veier fastsettes i utomhusplan. Atkomst til hver enkelt tomt tilpasses terreng og bebyggelsens plassering på tomta, uten for store terrenginngrep. Ved innkjøringen til feltet ved Norefjellveien kan det etableres overbygd portal.

### § 6.2 Kjørveg (felt SKV1)

- a) Felt SKV1 reguleres til privat kjøreveg. Veien skal sikres mot utforkjøring med rekkverk i tråd med Statens vegvesens håndbok 231.

### § 6.3 Kjørveg (felt SKV2-3)

- a) Felt SKV 2 og 3 reguleres til privat kjøreveg. Vegene kan benyttes for kjøring og trafikk til hele planområdet. Veiene prosjekteres med normalbredde 5 meter og maks stigning 12,5 %. For kortere strekninger, der terrengforholdene tilsier det, kan kravet til bredde og maks stigning avvikes etter avklaringer gjort i forbindelse med utomhusplan.
- b) Det er regulert snumuligheter i endene av SKV2-3 for lastebil og plasser for snølagring. Dette skal vises i situasjonsplan ved søknad om byggetillatelse.

### § 6.4 Fortau (felt SF1)

- a) Felt SF1 reguleres til fortau.
- b) Bredden skal være 2,5 m.

### § 6.5 Gang- og sykkelvei (felt SGS1-5)

- a) Felt SGS1-5 reguleres til gang- og sykkelvei.
- b) Bredden skal være 3,0 meter.

### § 6.6 Annen veggrunn (felt SVG1-18)

- a) Feltene SVG1-18 reguleres til annen veggrunn – grøntareal.
- b) Arealene skal benyttes til annet trafikkareal som tekniske installasjoner, fyllinger, skjæringer, grøfter, snøopplag, andre sidearealer, drenggrøfter, murer og stabiliserende tiltak. Arealene skal gis en tiltalende form og tilrettelegges for reetablering med stedlig vegetasjon.



### § 6.7 Kollektivholdeplass (felt SKH1-2)

Innfor felt SKH1-2 tillates etablert kollektivholdeplasser med tilhørende anlegg.

## § 7 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

---

### § 7.1 Friluftsområder (felt LF1-16)

Områdene skal fremstå som grønne drag i terrenget langsmed eksisterende bekke drag og mot Norefjellveien. Alle felt regulert til friluftsmål skal fremstå som grønne områder med vegetasjon.

Eksisterende vannveier og kantvegetasjon langs disse skal bevares. Ved kryssing og nærføring til planlagte veier tillates fysiske sikringstiltak (plastring, grøfter/voller). Ved eventuelt behov for tiltak i bekkeløp ut over dette krever dette særskilt tillatelse etter gjeldende regler for vassdragstiltak.

Vegetasjon skal bevares og skjøttes som naturområde, men vegetasjonen kan suppleres med plantning med stedstypiske busker og trær for å gjøre skjermingsgraden bedre.

Det tillates etablert felles møteplasser i arealene regulert til friluftsmål med mindre installasjoner for lek og opphold. Dette kan være felles grillplasser, lekeplass, klatrevegger ol.

Etablering av turveier og stier tillates. Turstiene/løypene skal kunne bearbeides for god fremkommelighet til fots og på ski. Vegetasjon kan fjernes og terrenget kan tilpasses fremkommelighet for løypemaskiner.

## § 8 Bestemmelser til hensynssoner (§ 12-6)

---

### § 8.1 Sikringszone - Frisikt (felt H140\_1 – H140\_7)

Innenfor felt H140\_1-4 tillates ikke sikthindrende gjenstander høyere enn 0,5 m. og lavere enn 3,5 m. over tilstøtende veibaner. Enkeltstående lysmaster, skiltstolper eller liknende anses ikke som sikthindrende. Parkering og snøopplag tillates ikke.

### § 8.2 Sikringszone – støysone (felt H220)

Innenfor gul sone iht. T-1442 kan det ikke etableres uteoppholdsarealer dersom disse er de eneste uteoppholdsarealene for bruksenhetene.

### § 8.3 Båndleggingssone – Kulturminner (felt H730\_1-2)

I planområdet er det registrert automatisk fredet kulturminne med Id 229592. Den del av dette som skal bevares er vist med båndleggingssone #1 på plankartet. Inngrep kan ikke skje uten gitt dispensasjon fra lov om kulturminner.

## § 9 Bestemmelser til hensynssoner (§ 12-7)

---

Området #1 reguleres til bestemmelsesområde vedr. kulturminner. Det gis tillatelse til inngrep etter kulturminneloven av 1978 § 8 i den delen av kulturminnet id. 229592 – hulvei som i sør berøres av planlagt gang- og sykkelveg. Det stilles ikke vilkår om ytterligere arkeologiske undersøkelser ved fjerning av denne delen av kulturminnet.

## § 10 Rekkefølgebestemmelser

---

Før første byggetillatelse for nye bruksenheter innenfor planområdet kan gis, skal følgende være oppfylt:

- G/S-vei langs Norefjellveien ned til fv. 2896 skal være ferdigstilt.
- Kommunaltekniske anlegg for vann, avløp og renovasjon skal være etablert, eller avklart gjennom avtale med kommunen hvordan dette skal bringes i orden
- Tilkoblingspunkt(er) og anlegg for energiforsyning til planområdet må være avklart med nettselskap.

Før det gis byggetillatelse for utbygginger som overstiger 16 enheter skal følgende være sikret gjennom en utbyggingsavtale:

- G/S-vei fra dagens krysningspunkt ved Norefjellveien, fv. 2896 i retning Noresund, fram til Norekrysset, i samsvar med reguleringsplan for Grunnvannskilde Sunnelykkja (Plan ID 3046-40) og i henhold til gjeldende veinormal for G/S-veier langs fylkesveier i Viken FK.
- Returpunkt for kildesortert avfall fra bruksenheterne i planområdet skal være etablert iht. kommunens standard, eller avklart gjennom avtale med kommunen hvordan dette skal bringes i orden.

Før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse gis skal følgende være oppfylt:

- Adkomst og nødvendig parkering for det omsøkte tiltaket skal være etablert.
- Fellesarealer innenfor omsøkte tiltak skal være opparbeidet og områder med terrenginngrep skal være istandsatt i samsvar med godkjent utomhusplan før ferdigattest gis.
- Søknad om midlertidig brukstillatelse kan gis uten at grøntanleggene er ferdigstilt ved søknad om midlertidig brukstillatelse i vinterhalvåret.





*DISSE VEDTEKTER ER UTARBEIDET I FORBINDELSE MED SALG AV HYTTTER/HYTTETOMTER, FRITIDSLEILIGHETER OG BOLIGER MV. SOM VIL FRADELES GNR. 208 BNR. 194 I KRØDSHERAD KOMMUNE I FORBINDELSE MED UTVIKLINGSPROSJEKT NORELIA. VEDTEKTENE ER Å BETRAKTE SOM FORELØPIGE, OG DET TAS FORBEHOLD OM ENDRINGER. DET TAS VIDERE FORBEHOLD OM AT UTBYGGINGSTAKT OG -OMFANG INNENFOR REGULERINGSOMRÅDET KAN BLI ENDRET I LØPET AV FREMTIDIGE SALGS- OG SØKNADSPROSESSER, HVILKET VIL KUNNE FÅ KONSEKVENSER FOR STØRRELSEN PÅ DE FELLESAREALER VELFORENINGEN SKAL DISPONERE. DE FORELØPIGE VEDTEKTENE ER MENT Å GI ET BILDE AV FORPLIKTELSENE DET ENKELTE MEDLEM HAR, MEN ER IKKE MENT Å VÆRE FULLSTENDIG UTTØMMENDE. UTBYGGER FASTSETTER ENDELIGE VEDTEKTER VED STIFTELSE AV FORENINGEN.*

## **FORELØPIGE VEDTEKTER FOR [NORELIA VELFORENING]**

### **1. NAVN OG FORMÅL**

Velforeningens navn skal være [Norelia Velforening].

Velforeningen har til formål å:

- stå som eier og forvalter av grøntarealer, veier og andre fellesfunksjoner for sluttbrukere innad i Noreliafeltet, heretter definert som "Felleseiendommen" ivareta medlemmenes felles interesser knyttet til Felleseiendommen

### **2. FELLESEIENDOMMEN**

Etter at nødvendig eiendomsarrondering og fradeling er gjennomført, vil Felleseiendommen bestå av områder som er avsatt til reguleringsformål samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og andre fellesfunksjoner for eiendommene i "Noreliafeltet".

"Noreliafeltet" betegner området avmerket i reguleringskartet inntatt som vedlegg 1 til disse vedtekter. Området omfatter gnr. 208 bnr. 194 i Krødsherad kommune, samt eiendommer som fradeles denne eiendommen i tidsrommet etter vedtakelsen av reguleringsplan for Norelia revidert 18. oktober 2021 vedtatt i kommunestyre 11. november 2021 (planID 3046-106, heretter omtalt som "Reguleringsplanen").

Felleseiendommens utstrekning skal omfatte arealer avsatt til fellesfunksjoner slik disse i utgangspunktet planlegges etablert i henhold til Reguleringsplanen. Felleseiendommens endelige størrelse, omfanget av fellesfunksjoner og eiendomsgrenser fastsettes med endelig virkning i henhold til overgangsbestemmelsene inntatt i punkt 13.

### **3. MEDLEMSKAP**

Alle som eier eiendom på Noreliafeltet har tinglyst rett og plikt til å være medlem av Velforeningen.



Dersom det opprettes eierseksjonssameier eller borettslag på Noreliafeltet skal boligselskapet direkte ha rett og plikt til å være medlem i Velforeningen. Boligselskapet skal representeres i Velforeningen ved styret i boligselskapet.

Medlemmene har 1 stemme hver i foreningen (1 stemme per eiendom), med unntak av medlem som enten er eier av leilighetsbygg eller er et boligselskap. Slike medlemmer skal ha 1 stemme per bruksenhet (leilighet, andel eller seksjon) i medlemmets eiendom.

Foreningen stiftes av Norelia AS ("Utbygger") eller den Norelia AS utpeker. Så snart stiftelsesmøte er avholdt, vil eiere av eiendom opptas som medlemmer i Velforeningen. Det vises for øvrig til overgangsbestemmelser i punkt 13, hvor innmeldingstidspunkt er nærmere angitt.

Utbygger skal registrere foreningen i Enhetsregisteret i Brønnøysund.

Ved eiendomsoverdragelse skal styret meddeles kjøpers navn og adresse. Den nye eiers plikter til å betale kontingent inntreer fra og med overtagelse av eiendommen.

Velforeningen registrerer navn på eier av eiendommen gjennom åpne kilder og informasjon fra eier. Kontaktinformasjonen oppbevares på en sikker måte og blir værende i foreningen. Kontaktinformasjon som epost og mobil benyttes kun for å informere medlemmene om foreningens anliggende. Velforeningen skal sletter informasjonen når det ikke lenger er behov for den.

#### 4. FELLESGIFTER

Velforeningen betaler alle kostnader til drift, vedlikehold og utskiftninger på Felleseiendommen, herunder samferdselsanlegg, lekeplasser, skiløyper, ledningsanlegg, grøntarealer og andre fellesinnretninger og teknisk infrastruktur av enhver art.

Til dekning av fellesutgiftene betaler hvert medlem en kontingent fastsatt av Årsmøtet. Foreningens samlede drift- og vedlikeholdsutgifter skal i utgangspunktet fordeles med en like stor kontingent på hver av medlemmene. Dette gjelder likevel ikke for medlemmer som har eiendom bestående av flere bruksenheter (eks. leilighetsbygg og boligselskaper). For disse medlemmene skal kontingentstørrelsen fastsettes på grunnlag av antallet bruksenheter (leiligheter, næringslokaler, seksjoner o.l.) i medlemmets eiendom.

Kontingentens størrelse fastsettes av Årsmøtet slik at det samlede innbetalte beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelsen av kontingentens størrelse det påfølgende år.

Forsinkelsesrente og purregebyr kan faktureres dersom medlemskontingent ikke er mottatt til betaling innen forfall. Ubetalt kontingent og gebyrer som er påløpt ved manglende kontingentinnbetaling, er å betrakte som en heftelse på medlemmets eiendom i Velforeningen.

## 5. MEDLEMMENES PLIKTER

Medlemmene er forpliktet til å rette seg etter Velforeningens vedtekter og vedtak fattet av årsmøte og/eller styre. Ingen har adgang til å på egenhånd iverksette tiltak på Felleseiendommen uten gyldig vedtak av Velforeningens styre eller årsmøtet.

Alle medlemmene kan velges til verv i Velforeningen.

## 6. ÅRSMØTE

Årsmøtet er Velforeningens øverste myndighet. Alle medlemmene har rett til å delta på årsmøte med tale- og forslagsrett. Videre har styremedlemmer, forretningsfører og revisor i Velforeningen rett til å delta på årsmøtet med tale- og forslagsrett. Styreleder har plikt til å være tilstede. Det er anledning til å møte ved fullmektig. Ingen kan møte med mer enn én fullmakt.

Årsmøtet ledes av styreleder, eventuelt valgt stedfortreder.

Ordinært årsmøte innkalles hvert år innen utgangen av juni måned med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Årsmøtet er beslutningsdyktig når innkallingen har skjedd i henhold til nærværende vedtektsbestemmelse, uavhengig av antall oppmøtte.

På det ordinære årsmøtet skal følgende saker behandles:

1. Godkjenning av møteinnkalling og dagsorden
2. Valg av møteleder, 1 til å undertegne protokollen
3. Styrets beretning
4. Årsregnskap
5. Budsjett for kommende år, herunder fastsettelse av årskontingent og planer for kommende år/styrets handlingsprogram
6. Valg av
  - a) Styreleder
  - b) Styremedlemmer
  - c) Varamedlemmer
7. Andre saker nevnt i innkallingen

Med mindre annet følger av vedtektene, fattes årsmøtets beslutninger ved simpelt flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke gitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles med samme frist, når det kreves av styret, revisor, eller når minst 10 av de stemmeberettigede skriftlig krever det. Den som krever ekstraordinært årsmøte må angi hvilke sak som ønskes behandlet.

## 7. VEDTAK SOM KREVER SÆRLIG TILSLUTNING

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer ved årsmøtet for vedtak om:

- (a) endring av vedtektene,
- (b) oppføring av bebyggelse eller andre endringer av Felleseiendommen som etter forholdene i Velforeningen går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- (c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- (d) tiltak som har sammenheng med medlemmenes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for medlemmene på mer enn 10 prosent av de årlige drifts- og vedlikeholdskostnadene (den samlede medlemskontingenten).

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de medlemmene det gjelder:

- (a) at bestemte medlemmer skal ha plikt til å holde deler av Felleseiendommen ved like,
- (b) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av drift- og vedlikeholdskostnadene enn bestemt i punkt 4.

Det kreves tilslutning fra samtlige medlemmer for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av felleseiendommen.

## **8. STYRET**

Velforeningen ledes av et styre bestående av leder og 2 styremedlemmer. Det skal være 1-2 varamedlemmer til styret.

Styret med varamedlemmer velges på årsmøtet. Styremedlemmene skal være medlemmer av Velforeningen eller tilhøre et medlems husstand. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Leder for Velforeningen velges direkte, for øvrig konstituerer styret seg selv. Representantene kan gjenvelges.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av årsmøtet som foretar valget.

Styret representerer Velforeningens medlemmer, og forplikter dem med underskrift fra styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder medlemmenes felles rettigheter og plikter og ved gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøte eller styret.

## **9. STYRETS ARBEID**

Styret forestår den daglige driften av Felleseiendommen i samsvar med Velforeningens formål og årsmøtets vedtak. Det skal føres protokoll over styrets vedtak. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene. Styremøte skal avholdes så ofte som vanlig drift tilsier.

Styret fører regnskap som følger kalenderåret. Revidert regnskap skal legges fram på årets årsmøte for godkjenning.



Styret er ansvarlig for å tegne forsikring for Felleseiendommen i den grad dette er nødvendig, og å påse at forsikringspremien betales.

Styret kan ansette, instruere og beslutte oppsigelse av forretningsfører og andre funksjonærer.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

Styret har disposisjonsrett over velforeningens midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på årsmøtet. Alle utbetalinger skal attesteres av styreleder eller annen valgt fakturaattestant før utbetaling.

Styret holder møte når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det. Varamedlem kan møte på samtlige styremøter, men har kun stemmerett når styret ikke er fulltallig. Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtet. Styrets vedtak skal protokolleres. Det skal fremgå av protokollen om vedtaket er enstemmig, og eventuelle dissenser protokolleres.

Alle medlemmene har rett til innsyn i vedtak som følger av protokollene fra styremøtene. Medlemmer kan be om begrunnelse for vedtaket. Utover dette har medlemmene ikke rett til løpende innsyn i styrets arbeid mellom årsmøtene. Innsyn kan nektes av styret i enkeltsaker, dersom hensynet til tredjemann tilsier det eller dersom andre saklige grunner for nektelse foreligger.

Styret er beslutningsdyktig når et flertall av styremedlemmene er tilstede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall blant de fremmøtte som er stemmeberettigede. Ved stemmelikhet har fungerende leder dobbeltstemme. Et styremedlem kan ikke være med å stemme i saker hvor dette har særinteresser.

Dersom styremedlemmene skal motta godtgjørelse for utførelsen av vervet, skal godtgjørelsen fastsettes av årsmøtet med virkning for kommende styreperiode.

#### **10. MINDRETALLSVERN**

Velforeningens årsmøte, styre eller andre kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre urimelig fordel på andres bekostning.

#### **11. ANNET**

Utbygger har inngått avtale med Krødsherad kommune som gir kommunen rett til vederlagsfritt å benytte, samt rett og plikt til å oppgradere, vedlikeholde og preparere eksisterende lysløype på Felleseiendommen. Utbygger kan tinglyse avtalen som en heftelse på Felleseiendommen dersom Utbygger beslutter dette. Øvrige skiløyper på Felleseiendommen må opparbeides, driftes og bekostes av Velforeningen.

## 12. **TVISTER**

Eventuelle tvister mellom Velforeningen og én eller flere medlemmer, skal avgjøres ved de alminnelige domstoler. Partene vedtar Felleseiendommens verneting som eneste verneting.

## 13. **OVERGANGSBESTEMMELSER**

### 13.1 **Overgangsbestemmelsenes varighet**

Overgangsbestemmelsene i dette punkt 13 gjelder fram til Utbygger gir skriftlig melding til Velforeningen om at alle eiendommene innenfor Noreliafeltet er solgt av Utbygger og overtatt av medlemmene og til Felleseiendommen er endelig overskjøtet til Velforeningen.

Dette punkt 13 kan ikke endres uten etter samtykke fra Utbygger. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går bestemmelsene i punkt 13 foran.

Velforeningen er forpliktet til å medvirke til å vedta eventuelle vedtektsendringer som er nødvendige for å gjennomføre endringer som besluttes i medhold av dette punkt 13.

### 13.2 **Representasjon**

Utbygger skal ha én representant i styret.

### 13.3 **Stemmer**

Utbygger har stemmeretten til eiendommer som er lagt ut for salg, eller er solgt, men som ikke er overtatt av kjøper. Utbygger skal legge fram oversikt over salgs-/og plansituasjonene på hver årsmøte slik at stemmeforholdene klargjøres under første post.

### 13.4 **Medlemskap og kontingent**

Medlemskap i Velforeningen er obligatorisk for alle kjøpere av eiendom på Noreliafeltet. Plikten inntreer ved kjøpers overtakelse av eiendom, uavhengig av hvorvidt eiendommen er bebygget. Medlemmenes plikt til å betale kontingenten løper fra samme tidspunkt for de deler av Felleseiendommen som er blitt overlevert til Velforeningen, ref. punkt 13.5 og 13.7. Det vil tinglyses rett og plikt til medlemskap i Velforeningen på samtlige eiendommer på Noreliafeltet.

Utbygger trer inn i de rettigheter og plikter som gjelder medlemskap i eiendommer som er lagt ut for salg fram til kjøper overtar rettighetene og forpliktelsene ved overtakelse av den aktuelle eiendom.

### 13.5 **Felleskostnadene**

Velforeningen dekker fellesutgifter som nevnt i punkt 4 – herunder nødvendig brøyting – fram til overtatte eiendommer for den del av Felleseiendommen som er opparbeidet og stilt til Velforeningens disposisjon, jf. punkt 13.7.

### 13.6 **Fastsetting av Felleseiendommens grenser og omfang av fellesfunksjoner**

Ved stiftelsen av Velforeningen vil etableringen av de fremtidige eiendomsgrensene innenfor området Noreliafeltet ikke være endelige. Dette innebærer at de eksisterende

eiendomsgrensene ikke vil være sammenfallende med grensen for det areal som Velforeningen skal eie.

Velforeningen skal som et utgangspunkt, når Noreliafeltet er ferdig utbygget, bli eier av de grøntarealer, veier og fellesfunksjoner som fremgår av reguleringskartet inntatt som vedlegg 1 til disse vedtekter.

Det kan imidlertid skje reguleringsmessige endringer innenfor planområdet i løpet av utbyggingsprosessen og gjennom søknads- og byggeprosessen. Slike prosesser kan få konsekvenser for størrelsen og lokaliseringen av det areal som skal eies av Velforeningen. Den endelige størrelsen på Felleseiendommen vil således heller ikke være avklart på stiftelsestidspunktet.

Hvorvidt det areal som i den til enhver tid gjeldende reguleringsplan er avsatt til felles funksjoner i sin helhet vil bli utbygget/opparbeidet, avhenger av den videre utbyggingstakten samt av det endelige utbyggingsomfang innenfor planområdet. Dersom reguleringsplanens utbyggingspotensial kun delvis utnyttes, vil kun deler av det regulerte fellesareal bli opparbeidet og overskjøtet til Velforeningen som del av Felleseiendommen.

Det kan også bli aktuelt å dele Felleseiendommen og opprette flere velforeninger som får eierskap til ulike deler av Felleseiendommen, dersom Utbygger finner dette hensiktsmessig.

Utbygger står videre fritt til å endre organiseringen av de fellesfunksjoner som til enhver tid ikke er opparbeidet.

### **13.7 Velforeningens rett til bruk av Felleseiendommen**

Utbygger bestemmer alene når de ulike deler av Felleseiendommen skal bygges/opparbeides og stilles til Velforeningens disposisjon. Utbygger har eksklusiv bruksrett til de arealer som ikke er stilt til Velforeningens disposisjon. Kostnader som utelukkende knytter seg til de arealer som utbygger disponerer eksklusivt, skal utbygger alene dekke. Utbygger kan alene ta beslutninger om utførelse og arealdisponering av fellesarealer, herunder foreta de tilpasninger og endringer som anses nødvendige. Dette innebærer også midlertidige løsninger, flytting av adkomstveier osv.

Overlevering av delarealer på Felleseiendommen til Velforeningen, skal skje ved overtakelsesforretning mellom Utbygger og Velforeningens styre. Det skal føres protokoll fra forretningen, som skal angi på kart hvilken del av Felleseiendommen som er overlevert ved overtakelsesforretningen.

Utbygger har rett til å benytte kjøreveier på Felleseiendommen (også de deler som er stilt til Velforeningens disposisjon) i forbindelse med den videre utbygging av Noreliafeltet. Eventuelle skader på Felleseiendommen som følge av Utbyggers anleggstrafikk, er Utbygger ansvarlig for å utbedre. Utbygger har også i hele byggeperioden rett til å benytte Felleseiendommen i nødvendig utstrekning til rigg/anleggsarbeider, herunder også de deler som er stilt til Velforeningens disposisjon.

Dersom Utbygger overlater den videre gjennomføring av prosjektet Noreliafeltet til andre, trer vedkommende inn i Utbyggers rettigheter og forpliktelser etter disse vedtekter.

Uavhengig av bestemmelsene i dette punkt 13.7 skal Utbygger ha full eierrådighet over, og hjemmel til, Felleseiendommen frem til hjemmel er overskjøtet til Velforeningen.

### **13.8 Tinglysning av bruksrett til fordel for Velforeningen**

Som sikkerhet for Velforeningens rett til Felleseiendommen, skal det tinglyses en bruksrett til fordel for Velforeningen i gnr. 208 bnr. 194 i Krødsherad kommune, eller de eiendommer som til enhver tid helt eller delvis består av fellesarealer tiltenkt å utgjøre Felleseiendommen.

Velforeningen er forpliktet til å frafalle den tinglyste bruksretten dersom reguleringsmessige endringer eller endringer hva gjelder organiseringen av Noreliafeltet medfører at bruksretten ikke skal omfatte en/flere grunneiendommer.

### **13.9 Overskjøting av Felleseiendommen**

Overskjøting av Felleseiendommen vil skje når Noreliafeltet i sin helhet er ferdig utbygget og overtatt av sluttbrukere.

Utbygger kan også velge å dele opp Felleseiendommen i flere gårds- og bruksnumre som overskjøtes til Velforeningen til ulike tidspunkter.

Utbygger kan likevel beslutte tidligere overskjøting av Felleseiendommen enn det som følger av dette punkt 13.9.

\* \* \* \* \*





## Budsjett 2022

Utarbeidet for: Norelia velforening

Kontonavn	Foreslått budsjett 2022	Styrets korrigerede budsjettall 2022	Styrets reviderte budsjett 2022	Kommentarer fra forvalter
Fakturerte felleskostnader	130 000		130 000	ca. Kr. 8.125,- i kontigent per år per hytte (16 hytter)
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>130 000</b>		<b>130 000</b>	
Annen driftsinntekt avg.fri	1		1	
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>1</b>		<b>1</b>	
<b>Sum inntekter</b>	<b>130 001</b>		<b>130 001</b>	
Styrehonorar	10 000		10 000	Nytt styre vil foreslå forslag til honorar
Arbeidsgiveravgift	1 400		1 410	
<b>Sum lønn og andre personalkostnader</b>	<b>11 400</b>		<b>11 410</b>	
Strøm og nettleie	-		-	
<b>Strøm og nettleie</b>	<b>-</b>		<b>-</b>	
Forsikringspremie	100		100	Det er pt ikke behov for fellesforsikring.
<b>Forsikringer</b>	<b>100</b>		<b>100</b>	
Andre driftskostnader eiendom	75 000		75 000	Sesongarbeid brøyting og vedlikehold vei. - Åke Holte Brøyting
Leie container	-		-	
Rep- og vedlikehold annet	-		-	
<b>Reparasjon og vedlikehold</b>	<b>75 000</b>		<b>75 000</b>	
Andre konsulentonorarer	-		-	
Forretningførsel og regnskap	25 000		25 000	
<b>Eksterne tjenester</b>	<b>25 000</b>		<b>25 000</b>	
Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler	100		100	
<b>Serviceavtaler</b>	<b>100</b>		<b>100</b>	
Lisens og systemkostnader	3 000		3 000	
Møtekostnader - årsmøter/styremøter	3 250		3 250	Kun om styret ønsker deltagelse på årsmøte
Bank- og kortgebyrer	600		600	
<b>Andre driftskostnader</b>	<b>6 850</b>		<b>6 850</b>	
<b>Sum Driftskostnader</b>	<b>118 450</b>		<b>118 460</b>	
<b>Sum Driftsresultat</b>	<b>11 551</b>		<b>11 541</b>	
Renter av bankinnskudd	1		1	
Annen finansinntekt	-		-	
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>1</b>		<b>1</b>	
Annen finanskostnad	100		100	
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>100</b>		<b>100</b>	
<b>Netto finansposter</b>	<b>-99</b>		<b>-99</b>	
<b>Resultat</b>	<b>11 452</b>		<b>11 442</b>	
Avdrag på lån			-	
<b>Resultat etter avdrag , uten avskrivninger*</b>	<b>11 452</b>		<b>11 442</b>	

\*Avskrivninger påvirker ikke likviditeten, men tas med i ordinært resultat

\*Avdrag påvirker likviditeten, men tas ikke med i ordinært resultat



*DENNE ERKLÆRINGEN ER UTARBEIDET I FORBINDELSE MED SALG AV HYTTTER/HYTTETOMTER, FRITIDSLEILIGHETER OG BOLIGER MV., SOM FRADELES GNR. 208 BNR. 194 I KRØDSHERAD KOMMUNE I FORBINDELSE MED UTVIKLINGSPROSJEKT NORELIA. ERKLÆRINGEN ER Å BETRACKE SOM FORELØPIG, OG DET TAS FORBEHOLD OM ENDRINGER. ENDELIG ERKLÆRING VIL TINGLYSES PÅ DEN AKTUELLE EIENDOMMEN FORUT FOR OVERTAKELSE.*

## **UTKAST ERKLÆRING OM PLIKTIG MEDLEMSKAP I VELFORENINGEN [NORELIA VELFORENING]**

Undertegnede eier av eiendommen gnr. [...] bnr. [...] i Krødsherad kommune ("Eiendommen"), erklærer følgende som bindende for seg og senere eiere:

Eiendommen har rett og plikt til å være medlem i [Norelia Velforening], org.nr. [...] ("Velforeningen"). Velforeningen skal blant annet besørge og bekoste drift, vedlikehold og utskiftninger av felles infrastruktur og annet anlegg til felles bruk for eiendommene i Noreliafeltet i henhold til Velforeningens til enhver tid gjeldende vedtekter.

Medlemskap i Velforeningen innebærer plikt til å betale løpende kontingent i henhold til de til enhver tid gjeldende bestemmelser i Velforeningens vedtekter.

Eiendommens rett og plikt til medlemskap i Velforeningen er evigvarende og uoppsigelig.

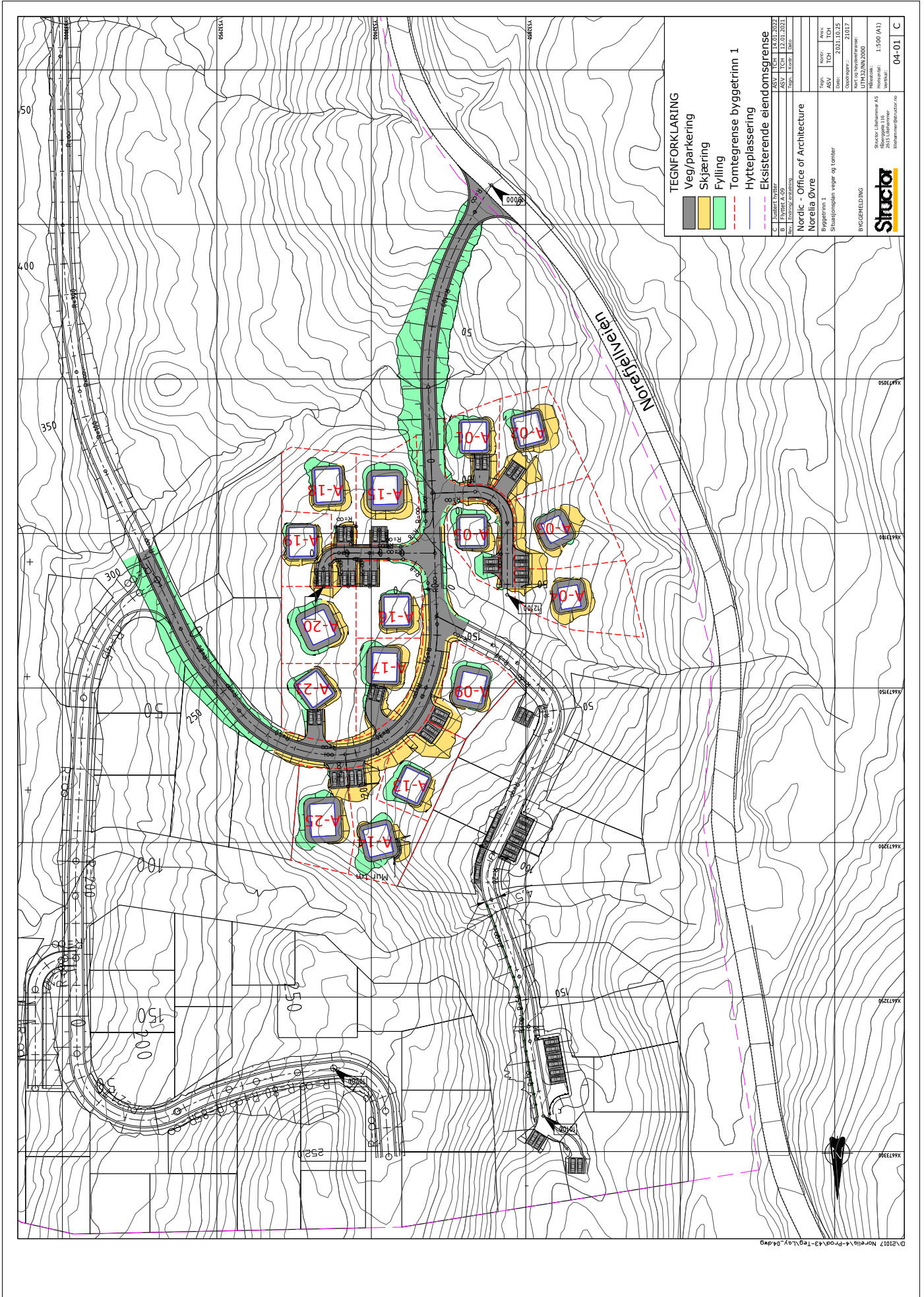
\* \* \*

Denne erklæringen tinglyses på eiendommen gnr. [...] bnr. [...] i Krødsherad kommune, og gjelder for så vel nåværende som fremtidige hjemmelshavere til Eiendommen.

Signatur: .....

Navn:

Sted, dato:



TEGNFORKLARING

- Veg/parkering
- Skjæring
- Fylling
- Tomtegrense byggetrinn 1
- Hytteplassering
- Eksisterende eiendomsgrense

PROSJEKT		TITTEL		Dato	
NO	1500 (A1)	NO	1500 (A1)	2021.10.05	2021.10.05
NO	1500 (A1)	NO	1500 (A1)	2021.10.05	2021.10.05
NO	1500 (A1)	NO	1500 (A1)	2021.10.05	2021.10.05

**BYGGERHJELPING**

**Structor**

Struktur, Utvikling AS  
Bjørnsgata 116  
0405 Oslo  
Vestfold  
Målestokk: 1:500 (A1)

04-01 C



Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom  
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

Kommune: 3046 KRØDSHERAD

Data uthentet:

17.01.2022 kl.  
11:38

Grunneiendom: Gnr: 208 Bnr: 194

Oppdatert per:

17.01.2022 kl.  
11:38

## Grunnboksinformasjon Hjemmelsopplysninger

### Rettighetshavere til eiendomsrett

**2011/261118-1/200 HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT TINGLYST**

04.04.2011

Vederlag: NOK 12.000.000

KJØPER:NORELIA AS IDEELL: 1/1

Org.nr: 993606510

### Heftelser

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

**2012/878815-1/200 UTBYGGINGSAVTALE TINGLYST**

19.10.2012

RETTIGHETSHAVER:KRØDSHERAD KOMMUNE

Org.nr: 964962855

Utbyggingsavtale vedrørende finansiering av felles infrastruktur for Norefjell

Gjelder denne registerenheten med flere

**2019/1503606-1/200 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST**

13.12.2019 21:00

:Knr:3046 Gnr:208 Bnr:1

Bestemmelse om vedlikehold

**2019/1503626-1/200 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST**

13.12.2019 21:00

:Knr:3046 Gnr:208 Bnr:358

Bestemmelse om vedlikehold

### Grunndata

**2006/12883-1/25 REGISTRERING AV GRUNN TINGLYST**

29.11.2006

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA:Knr:3046 Gnr:208 Bnr:1

**2019/291482-1/200 REGISTRERING AV GRUNN TINGLYST**

11.03.2019 21:00

UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET:Knr:3046 Gnr:208 Bnr:358

**2020/1520838-1/200 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING TINGLYST**

01.01.2020 00:00

### Rettigheter på andre eiendommer

**Rettigheter på 3046-208/1, 3046-208/363, 3046-208/364, 3046-208/365, 3046-208/366, 3046-208/367, 3046-208/368, 3046-208/369, 3046-208/370, 3046-208/371, 3046-208/372, 3046-208/373, 3046-208/374, 3046-208/375, 3046-208/376, 3046-208/377, 3046-208/378, 3046-208/379, 3046-208/380, 3046-208/381**

### i eiendomsrett

**2020/2733758-1/200 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST**

10.07.2020 21:00

:Knr:3046 Gnr:208 Bnr:194

Gjelder denne registerenheten med flere

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



# NORELIA

Norefjell

## Ansvarlig megler

Bendik H. Blumenthal

Daglig leder/ Eiendomsmegler/ Partner

M: 977 66 133

E: b.blumenthal@nordvikbolig.no

## Megler 2:

Martin H. Vosgraff

Eiendomsmegler/ Partner

M: 957 24 674

E: m.vosgraff@nordvikbolig.no

## Oppgjørsansvarlig

BVB Eiendomsmegling v/ Cecilie B. Smidt

## Meglerforetaket

BVB Eiendomsmegling

Org. nr. 917 427 925

norelia.no