





Perfekt beliggenhet midt i byen

Moss er en by i stadig utvikling, og Lysverket er perfekt plassert midt i denne veksten. Her kombineres urbane kvaliteter med sentral beliggenhet. Prosjektets nærhet til både sentrum og Oslofjorden gir beboerne det beste av begge verdener – de kan nyte byens tilbud samtidig som de har lett tilgang til natur og rekreasjon. Dette er noe som tiltaler både unge og eldre kjøpere, og gjør området attraktivt for all fremtid. At det var fra denne tomten det ble sikret lys til Moss sine innbyggere i sin tid, gir prosjektet en liten ekstra historisk detalj.



Innhold:

Side	4 - 5	Om arkitekten
	6 - 9	Om prosjektet
	10 - 13	Leilighetene
	14 - 17	Interiør/Kjøkken/Bad
	18 - 21	Livet rundt Lysverket
	22 - 23	Om Moss
	24 - 25	Historien om Lysverket
	26 - 33	Leiligheter 1. etasje
	34 - 45	Leiligheter 2. etasje
	46 - 57	Leiligheter 3. etasje
	58 - 67	Leiligheter 4. etasje
	68 - 72	Leiligheter 5. etasje
	73	Områdeplan
	74 - 81	Kjøpekontrakt
	82 - 85	Vedtekter
	86 - 91	Salgsinformasjon
	92	Leveringsbeskrivelse
	93	ASK Meglergaarden

Generelle beskrivelser/illustrasjoner av prosjektet i salgsmateriell vil ikke nødvendigvis passe for alle leiligheter. Ved avvik gjelder leveransebeskrivelsen foran tegninger, illustrasjoner og annet salgsmateriell. Omfanget av leveransen er begrenset til leveransebeskrivelsen. Spesifikke formuleringer gjelder foran generelle. Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelse og prospekt.



Østavind Arkitekter er et lokalt kontor med lang historie som brenner for byutvikling i Moss. Vi er opptatt av stedets egenart og karakter og tar utgangspunkt i dette i utviklingen av alle våre prosjekter. Vi søker å oppnå en arkitektonisk helhet som spiller på lag med og forsterker kvalitetene ved både bygde og naturlige omgivelser.



«LYSVERKET» – ord fra arkitekten

Prosjektet «Lysverket» ligger i overgangssonen mellom det tette urbane sentrum og de mer åpne arealene i sydvest. Dette artikuleres gjennom at bebyggelsen har fått en avstand til gata som gir plass til forhager og rause atkomstsituasjoner. Forhagene understreker Rådhusgatas bredde og luftighet, som er et karakteristisk trekk i bybildet, samtidig som de skjærer boligene og gir en avstand til bylivet. Inngangspartiene er artikulert med materialer av høy kvalitet, er romslig og rause med sittebenker og blomsterbed som skaper en vakker og innbydende situasjon. Inngangspartiene innbyr til små, uformelle møter der man kan sitte i formiddagssola og nyte lunsjen eller følge med på bylivet.

Mot vest er det planlagt en frodig hage med et variert tilbud av aktiviteter og oppholdssoner som innbyr til lek og samvær for beboere i alle aldre. «Lysverket» er planlagt med høy kvalitet på arkitektur og materialbruk, blant annet med utstrakt bruk av tegl, slik at den nye bebyggelsen vil inngå som et nytt og veltilpasset element i rekken av

urban bybebyggelse som omkranser Rådhusparken. Rundt vinduer og uteplassene, der beboerne er tett på bygningskroppen, tenkes det innslag av varmt treverk som vil gi opplevelsen av lunhet, kvalitet og tidløshet. Store glassflater og balkonger/terrasser med kontakt og utsikt mot omgivelsene gir flotte bokvaliteter for alle boligene.

De aller fleste leilighetene er gjennomgående med uteplasser på to og tre sider, slik at man kan nyte sol/skygge og ulik utsikt gjennom hele dagen.

Leilighetene i 1. etasje har fått ekstra takhøyde og noen har mulighet til hybel med hemsløsning og egen utgang til de private forhagene mot Rådhusgata. Flere av leilighetene har to bad/vaskerom. Det er gjennomgående lagt til rette for god garderobekapasitet og oppbevaringsmuligheter. De største leilighetene ligger som en inntrukket 5. etasje med store takterrasser på to og tre sider med vidt utsyn i alle himmelretninger.

Boligene i Lysverket vil preges av god kvalitet i både arkitektonisk utforming og materialvalg. Sammen med det særpregede, historiske bygningsmiljøet omkring, frodige uterom som innbyr til samvær, rekreasjonsmuligheter og uformelle møteplasser, har vi en ambisjon om å skape et godt bomiljø for mennesker i ulike livsfaser – i tråd med vår overordnede visjon om å oppnå arkitektur som skal berike våre omgivelser, begeistre og berøre oss - og ivareta grunnleggende og funksjonelle behov over tid.

«Vi ønsker å skape arkitektur som varer, som begeistrer, og som beriker livene våre.»

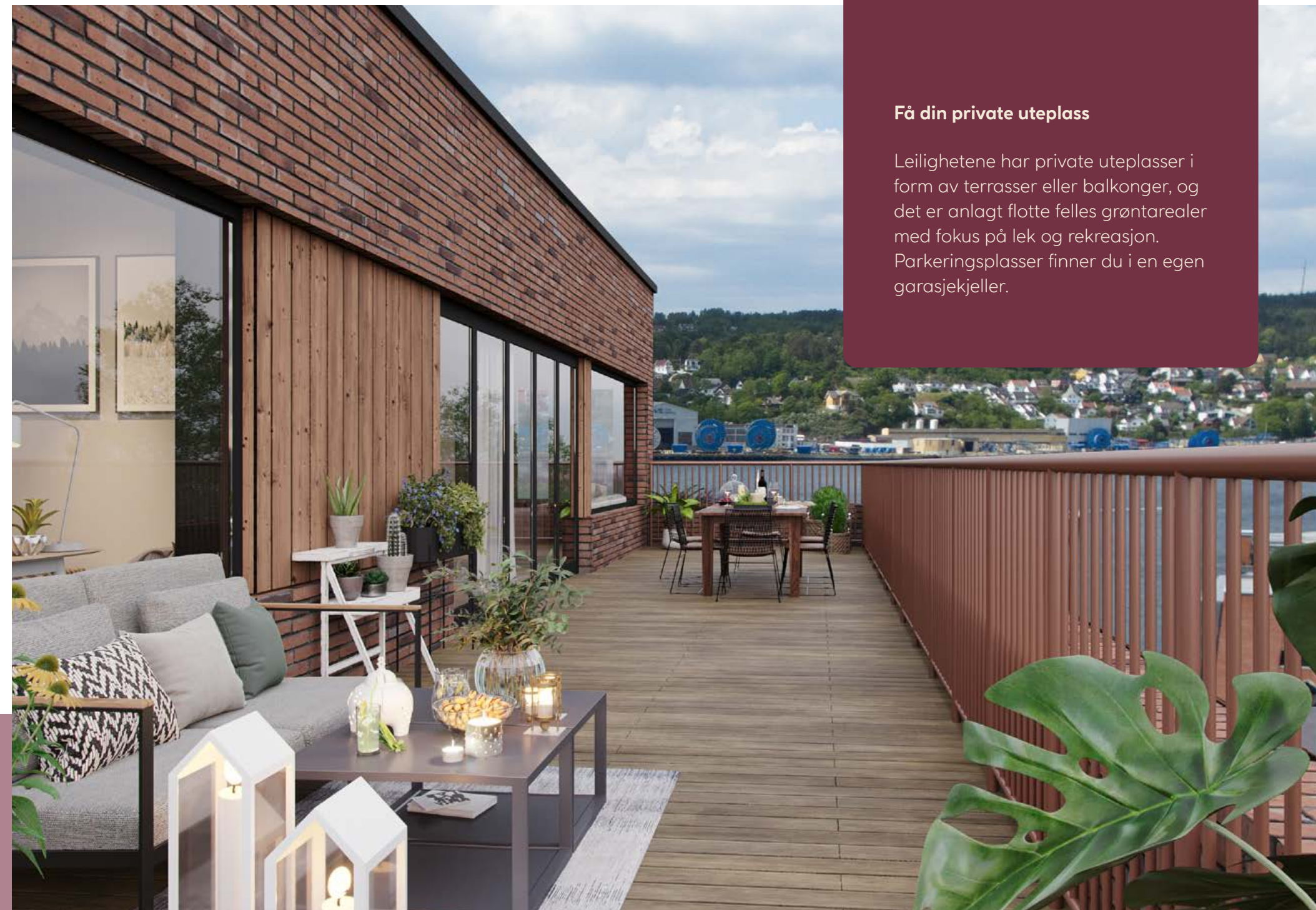


Om prosjektet

Lysverket består av 43 elegante leiligheter i ulike størrelser fra 39 m² til 129 m². Alt fra koselige små ettromsleiligheter til romslige leiligheter med flere soverom. Velrennomerte Østavind Arkitekter har tegnet et estetisk tiltalende bygg, som på en sømløs måte glir inn i omkringliggende bebyggelse. Bygget blir over 5 etasjer og hvor flere av leilighetene får storslått utsikt. Hver leilighet er utformet med tanke på moderne livsstil, med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys, smakfulle materialvalg og gjennomtenkte planløsninger. Heis i bygget sikrer enkel og universell adkomst uavhengig av hvilken etasje du ønsker å bosette deg i. For å sikre en personlig stil, tilpasset egne ønsker og preferanser, vil det naturligvis bli lagt opp til en rekke tilvalg.

Unik sjanse!

Dette er en unik sjanse til å sikre deg en bolig i et prosjekt som kombinerer det beste av byliv og naturopplevelser. Enten du er førstegangskjøper, ferdig med enebolig, er en småbarnsfamilie eller er på jakt etter noe nytt, har Lysverket noe for deg!



Få din private uteplass

Leilighetene har private uteplasser i form av terrasser eller balkonger, og det er anlagt flotte felles grøntarealer med fokus på lek og rekreasjon. Parkeringsplasser finner du i en egen garasjekjeller.

Code fellesområder

Lysverket tilbyr også flotte fellesområder for beboerne, som grønne uteplasser og sosiale soner. Enten du vil slappe av med naboene eller arrangere en grillkveld med venner, har du muligheten og plassen rett utenfor døren.

Leilighetene blir lyse og delikate. Et perfekt bakteppe for ønsket innredning. Ønsker du et annet uttrykk? Da endrer du enkelt farger og kvaliteter i forbindelse med tilvalgsprosessen, Peisen du ser på illustrasjonen er tilvalg.



Godt planlagte planløsninger sørger for rom for både avslapping og sosialisering. Lysinnslipp fra generøse vindusflater sørger for godt med naturlig lys.

Leiligheter fra 39 m² til 129 m²

Her tilbys en variert miks av leiligheter, fra 39 m² til 129 m², med flere enheter som har mulighet for hybelløsning. Uansett livsfase, behov eller familiestørrelse, finner du her din drømmeleilighet. For å skape en personlig stil, tilpasset dine egne ønsker og preferanser, tilbys det en rekke muligheter for tilvalg.



Flere av leilighetene har soverom med nydelig sjøutsikt og eget bad.



Bo moderne og lyst

Vi ser vi ofte boliger som fokuserer på det ene eller det andre – enten design eller funksjon. Lysverket skiller seg ut ved å tilby begge deler. Med arkitektoniske løsninger som ivaretar dagslys, luftige rom og smarte planløsninger vil dette treffe godt i markedet. Materialvalg og kvalitetsnivå vitner om en langsiktig tanke bak både bygg og vedlikehold.



Det er lagt vekt på at badene skal være et godt sted å starte og avrunde dagen. Badene er oppgradert med 60 x 60 fliser og baderomsinnredning fra kvalitetsleverandøren Drømmekjøkkenet.

Interiør

Leilighetene blir levert i en dus fargepalett, med mulighet for å tilpasse etter egne preferanser. De lyse veggene i kombinasjon med eikeparketten skaper en fin ramme og gjør det enkelt å tilføre ønsket interiør.

Drømmekjøkkenet Primo og bærekraft

Drømmekjøkkenet Primo produseres, akkurat som Drømmekjøkkenets øvrige sortiment, på fabrikken i skånske Ballingslöv. Her har de, med fokus på lang levetid, produsert kvalitetskjøkken i snart 100 år. Med svensk produksjon er de nærmere kundene, og ditt kommende kjøkken transporteres til deg med fossilfri transport.

«I mer enn 90 år har vi bygget kjøkken med omsorg, kvalitet og utvikling» Drømmekjøkkenet



Kjøkkeninnredning til dette prosjektet er fra Drømmekjøkkenet levert av Byggmakker Handel AS. Bildet er et inspirasjonsfoto fra kjøkkeninnredningen Primo i fargen Kashmir.

Din kjøkkenmodell

I Lysverket blir det levert kjøkkeninnredning Primo i fargen Kashmir. Primo er en slett front og leveres grepsfri med push to open og kun et nøytralt ovenpåliggende grep til oppvaskmaskin og kombiskap. Noe som gir et stilrent og moderne uttrykk. Dørene har en meget slitesterk melaminbelagt front med en matt lakkert overflate. Dette gir en lekker finish med anti fingerprint som er lett å rengjøre. For en eksklusiv og tidsriktig look blir det levert laminat benkeplate i 20 mm tykkelse. Her kan du velge mellom 6 ulike utførelser, for å matche din stil.

Hvitevarer

Et praktisk og brukervennlig kjøkken krever hvitevarer av god kvalitet. Det leveres integrerte hvitevarer, herunder helintegrert oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn under topp og integrert kombiskap. Hvitevarer leveres fra Whirlpool eller tilsvarende leverandør.

Kjøkkeninnredning til dette prosjektet er fra Drømmekjøkkenet levert av Byggmakker Handel AS. Bildet er et inspirasjonsfoto fra kjøkkeninnredningen Primo i fargen Kashmir.



Ditt bad

I Lysverket blir det levert baderomsinnredning av typen Mono i hvit, slett utførelse. Innredningen leveres i størrelse 60 cm, 80 cm og 100 cm, tilpasset ditt bad. Innredningen vil bestå av servantskap med heldekkende servant og klart speil. En nøytral innredning, kombinert med lekre 60 x 60 fliser for et tidløst og slitesterkt bad du kan nyte i mange, mange år.



Tegningseksempel av baderom



Baderomsinnredning til dette prosjektet er fra Drømmekjøkkenet levert av Byggmakker Handel AS. Bildet er et inspirasjonsfoto fra baderomsinnredningen Mono i hvit, slett utførelse.

Tilvalgsprosess kjøkken og bad

I et boligprosjekt er det alltid noen gitte rammer for hvilke endringer du kan og ikke kan gjøre. Vann og ventilasjon er ofte komponenter som ikke kan flyttes på. I tillegg er bl.a. planløsning, kjøkkenløsning og antall kjøkkenskap allerede bestemt av utbygger. Det er dette vi kaller for standardløsning. I tilvalgsprosess med Byggmakker vil du få en grundig gjennomgang av hva som følger av standardløsning i din leilighet. Du vil bli kalt inn til et individuelt møte hvor rammer for tilvalg blir gjennomgått. Her vil du få en gjennomgang av din standardløsning og få informasjon om hvilke type endring og oppgradering du kan vurdere.

Prosjektet blir tildelt en fast kontaktperson hos Byggmakker som veilede alle boligkjøperne trygt igjennom denne prosessen. Vi skal hjelpe deg å få tilpasset ditt kjøkken og ditt bad, etter din stil og dine behov!



Kjøkkeninnredning til dette prosjektet er fra Drømmekjøkkenet levert av Byggmakker Handel AS. Bildet er et inspirasjonsfoto fra kjøkkeninnredningen Primo i fargen Kashmir.

Livet rundt Lysverket

Rådhusgata 3 er perfekt plassert i Moss sentrum, med alt man trenger i umiddelbar nærhet. Snakk om å bo sentralt!

Kaffen kan du ta på flere av sentrums caféer og det samme med lunsjen. Ønsker du å kose deg litt ekstra er det diverse restauranter og utesteder å finne i kort gåavstand, alt etter smak og prisklasse. Kino, treningssenter og bibliotek ligger i nærheten, det samme med alt av klesbutikker og andre sentrumsfasiliteter.

Er du glad i sjø og natur? Lysverket har like god beliggenhet for naturopplevelser. Det er kun noen få minutters gåtur til for eksempel Kanalparken med bystranden Sjøbadet. Herfra er veien kort til turstier som tar deg rundt hele Jeløy.



Med barn eller barnebarn ligger det både skøytebane og lekeplass i kort avstand rett ved og er du glad i kunst og kultur har Moss kulturhus et bredt tilbud av konserter, foredrag og underholdning.

For deg som pendler, eller liker å ta turen både sørover og nordover, er det greit å vite at det kun er få minutter til fots til både togstasjon, busstasjon og ferjeforbindelsen Moss-Horten.





Kanalparken er et yndet sted i sommerhalvåret, her kan du se båttrafikken gli forbi. En god plass for rekreasjon, tett på sjøen. Like ved ligger Mors Cafè, perfekt for morgenkaffen i naturskjønne omgivelser.

Om Moss

Lysverket er meget sentralt plassert i den sjarmerende kystbyen Moss.

Byen har en rik historie som strekker seg tilbake til middelalderen, med særlig vekt på sin industrielle utvikling. Byen fikk bystatus i 1720, og industrien har spilt en stor rolle i utviklingen av Moss. I flere århundrer var papirproduksjon en av de viktigste næringene. Moss hadde også betydelig skipsbyggingsaktivitet, samt annen industriell virksomhet knyttet til treforedling og senere kjemisk industri.

Selv om mye av den tradisjonelle industrien har forsvunnet, er Moss fortsatt en by med aktivt næringsliv. Byen er et viktig logistisk senter med Moss havn som spiller en sentral rolle i skipsfart og godstransport. Det er også et voksende tjenesteytende næringsliv og teknologiindustri som setter byen på kartet.



Med en perfekt balanse mellom byliv og natur, er dette stedet hvor du virkelig kan finne roen – samtidig som du har kort vei til både jobb, fritid og kulturtilbud.

Moss er i rivende utvikling, og har i de siste årene blitt en av de mest attraktive byene i Østfold for både unge, familier og pendlere. Byens unike beliggenhet ved Oslofjorden gjør den til en perle på kyststripen, med naturskjønne omgivelser, flotte strender og nydelige turområder som Jeløy og Vansjø.

Moss er i tillegg kjent for sitt rike kulturliv. Galleri F15 på Jeløya er en av Norges mest anerkjente kunstgallerier, og byen har også Moss by- og industrimuseum som gir innsikt i byens industrielle historie. Nyt en kaffe på en av de mange koselige kafeene langs gågaten, eller utforsk det varierte utvalget av butikker og restauranter.

For barnefamilier er det godt utvalg av barnehager og skoler i nærområdet. Moss har også idrettsanlegg, treningssentre og et stort fritidstilbud for både store og små. Med nærheten til vannet er det også rikelige muligheter for båtliv, fiske og vannsport.



Med beliggenhet i nærheten av Oslo, gjør byen til et attraktivt bosted for pendlere. Dette har ført til en jevn befolkningsvekst og en utvikling av moderne boligområder og fasiliteter.

Med hyppige togavganger og den nye Follobanen kan du være i Oslo på under 30 minutter. Skal du til vestfoldsiden går ferjeforbindelsen Moss-Horten flere ganger i

timen, fra tidlig morgen til sent på kveld. Med Rådhusgata 3 som utgangspunkt får du alle byens kvaliteter innen kort rekkevidde –by, sjø, strand og uendelig med turstier. En perfekt kombinasjon av å bo i en sentral gate, med alt av byens tilbud rett utenfor døren.

Velkommen til Moss!



Lysverket i Moss får en ny historie

Når Lysverket Moss står innflytningsklart, er det nær 70 år siden Moss Lysverker kunne flytte inn i sitt nye administrasjonsbygg i Rådhusgata 3 i Moss. Deres gamle kontorer i Fleischers gate, hvor de hadde holdt til siden 1914, hadde utspilt sin rolle, og i 1957 kunne Moss Lysverker feire 50 år som kommunalt elektrisitetsverk i nye lokaler.

Moss var den siste byen i Østfold som ble elektrifisert, og det var heller ingen selvfølge at moderne elektrisitet skulle overta som drivkraft til bedrifter og private husholdninger. Diskusjonene i kommunestyret om gass versus strøm pågikk i årevis, og i avisen Moss Tilskuer ble årene med uenighet kalt «forvirringens år». Fire år skulle gå, men i 1906 kunne byens gater graves opp for legging av kabler.

Nøyaktig 100 år før Moss Lysverker hadde flyttet inn i Rådhusgata 3, sto Moss Gassverk ferdig til drift. Gass og koks ble produsert, og Moss ble både en lysere og varmere by. Da politikerne slet med å velge, ble det til slutt en Ole Brum-løsning, «ja takk, begge deler». I mange år ble byen forsynt med både gass og elektrisitet, før de til slutt slo seg sammen.

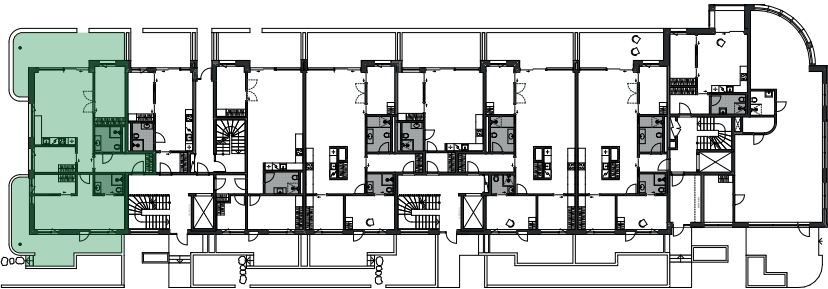
Lysverket Moss av i dag, vil fremstå som et energieffektivt nybygg med den nyeste teknologien og de mest moderne materialene, noe som nok hadde imponert kemner Henrik Holst tilbake i 1883. Da anla han byens første elektrisitetsforsyning i Mossefossen, en mindre kraftstasjon som skaffet lys til ham selv og noen få andre husstander.

A101

1. etasje

Type	5-roms
BRA	102,0 m²
BRA-i - Innvendig areal	102,0 m²
BRA-b - Innglasset balkong	0,0 m²
BRA-e - Ekstern bod	5,0 m²
Areal balkong/terrasse	52,0 m²

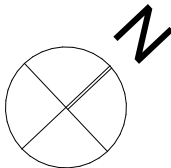
MERKNAD:
Romslig leilighet med ekstra takhøyde og mulighet for egen hybel og hems. Store terrasser mot både øst og vest. Egen utgang direkte til felles bakhage i vest og mot Rådhusgata i øst. Mulighet for dobbel glassdør til stue. Målestokk 1:100



Tegningen er veiledende. Avvik fra viste løsninger samt oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme. Arealer er regnet iht. NS3940:2012. Bruksareal BRA angir leilighetens nettoareal innenfor omsluttete vegger inklusiv innvendig bod og sjakter innenfor bruksenheten. Balkong/terrasseareal er regnet fra dekkestørrelse.

BRA-i: Innvendig areal/BRA-b: Innglasset balkong/BRA-e: Ekstern bod

- Kjøl / frys
- Mulighet for vaskemaskin
- Komfyr / koketopp
- Mulighet for garderobeskap
- Oppvaskmaskin

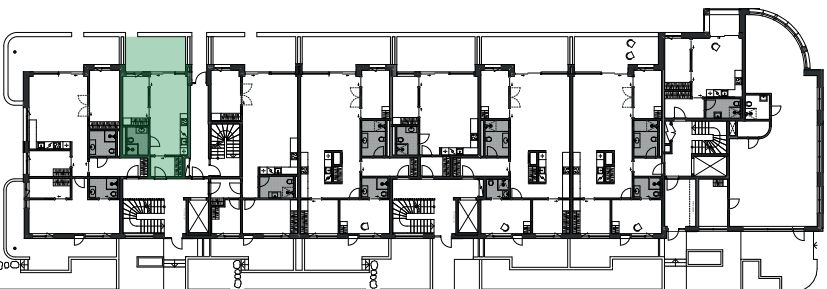


A102

1. etasje

Type	2-roms
BRA	39,0 m²
BRA-i - Innvendig areal	39,0 m²
BRA-b - Innglasset balkong	0,0 m²
BRA-e - Ekstern bod	2,5 m²
Areal balkong/terrasse	14,4 m²

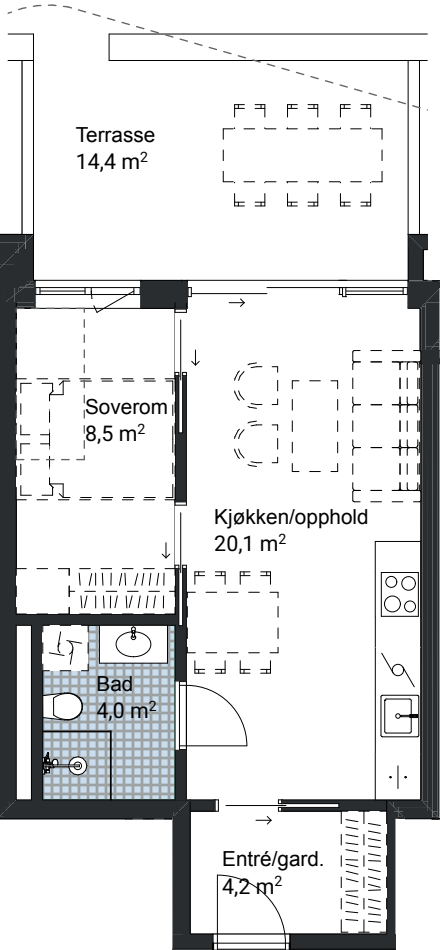
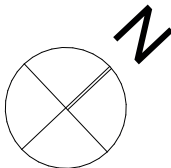
MERKNAD:
Arealeffektiv leilighet med romslig entré og god garerobekapasitet og ekstra takhøyde. Stor terrasse med egen utgang til felles bakhage i vest. Målestokk 1:100



Tegningen er veiledende. Avvik fra viste løsninger samt oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme. Arealer er regnet iht. NS3940:2012. Bruksareal BRA angir leilighetens nettoareal innenfor omsluttete vegger inklusiv innvendig bod og sjakter innenfor bruksenheten. Balkong/terrasseareal er regnet fra dekkestørrelse.

BRA-i: Innvendig areal/BRA-b: Innglasset balkong/BRA-e: Ekstern bod

- Kjøl / frys
- Mulighet for vaskemaskin
- Komfyr / koketopp
- Mulighet for garderobeskap
- Oppvaskmaskin

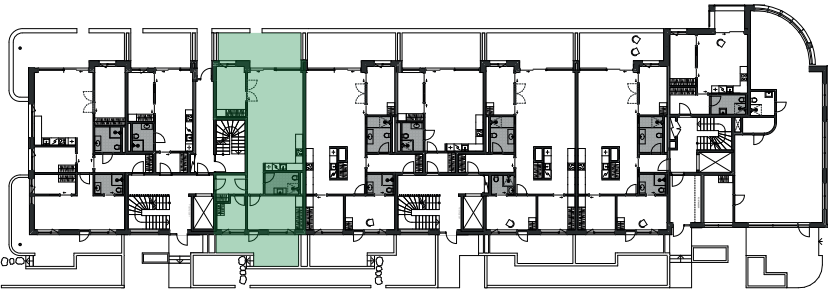


A103

1. etasje

Type	4-roms
BRA	81,5 m²
BRA-i - Innvendig areal	81,5 m²
BRA-b - Innglasset balkong	0,0 m²
BRA-e - Ekstern bod	5,0 m²
Areal balkong/terrasse	33,3 m²

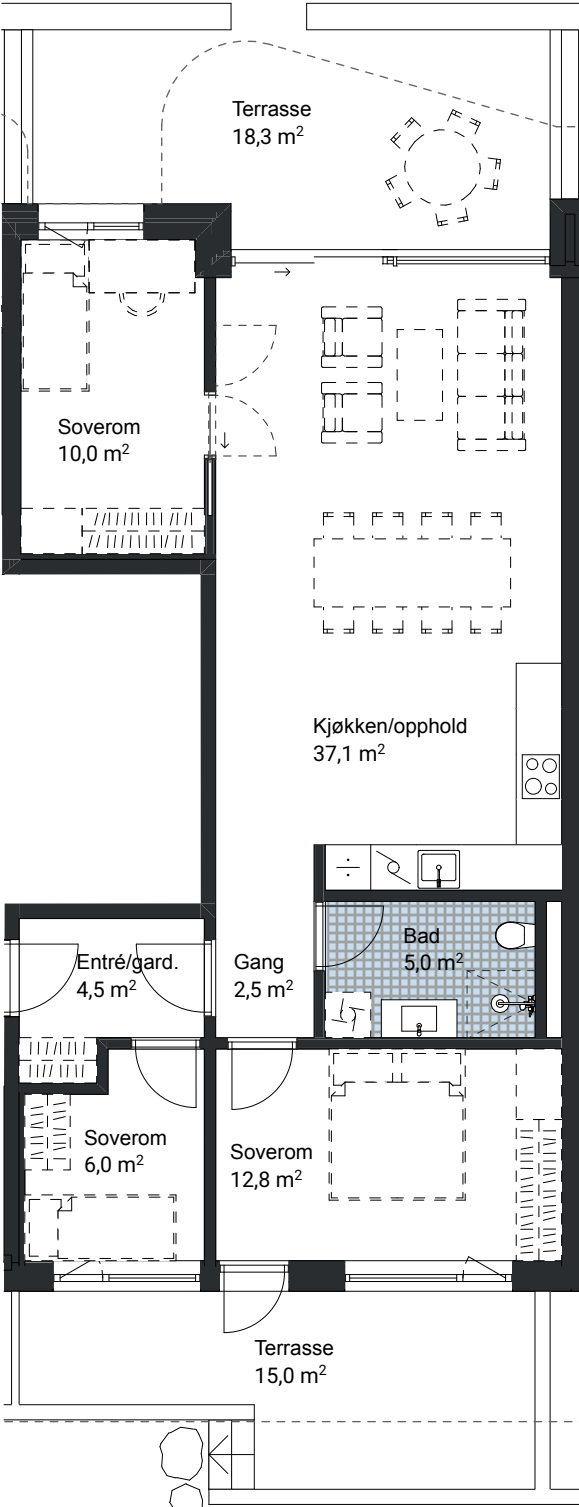
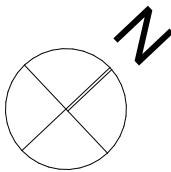
MERKNAD:
Romslig leilighet med god takhøyde. Store terrasser mot både øst og vest.
Egen utgang direkte til felles bakhage i vest og mot Rådhusgata i øst.
Mulighet for dobbel glassdør til stue. Målestokk 1:100



Tegningen er veiledende. Avvik fra viste løsninger samt oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme. Arealer er regnet iht. NS3940:2012.
Bruksareal BRA angir leilighetens nettoareal innenfor omsluttete vegger inklusiv innvendig bod og sjakter innenfor bruksenheten.
Balkong/terrasseareal er regnet fra dekkestørrelse.

BRA-i: Innvendig areal/BRA-b: Innglasset balkong/BRA-e: Ekstern bod

-  Kjøl / frys
-  Komfyr / koketopp
-  Oppvaskmaskin
-  Mulighet for vaskemaskin
-  Mulighet for garderobeskap

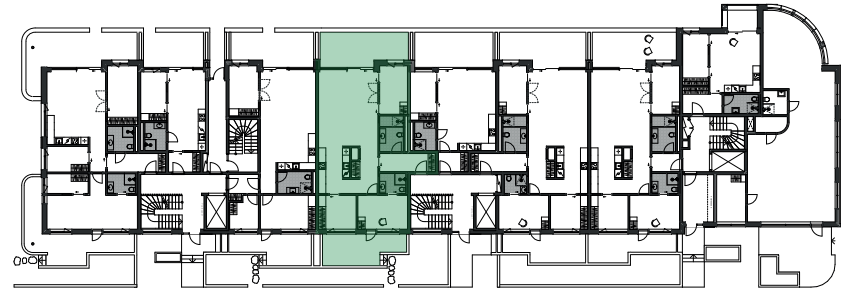


B101

1. etasje

Type	4-roms
BRA	99,5 m²
BRA-i - Innvendig areal	99,5 m²
BRA-b - Innglasset balkong	0,0 m²
BRA-e - Ekstern bod	5,0 m²
Areal balkong/terrasse	35,7 m²

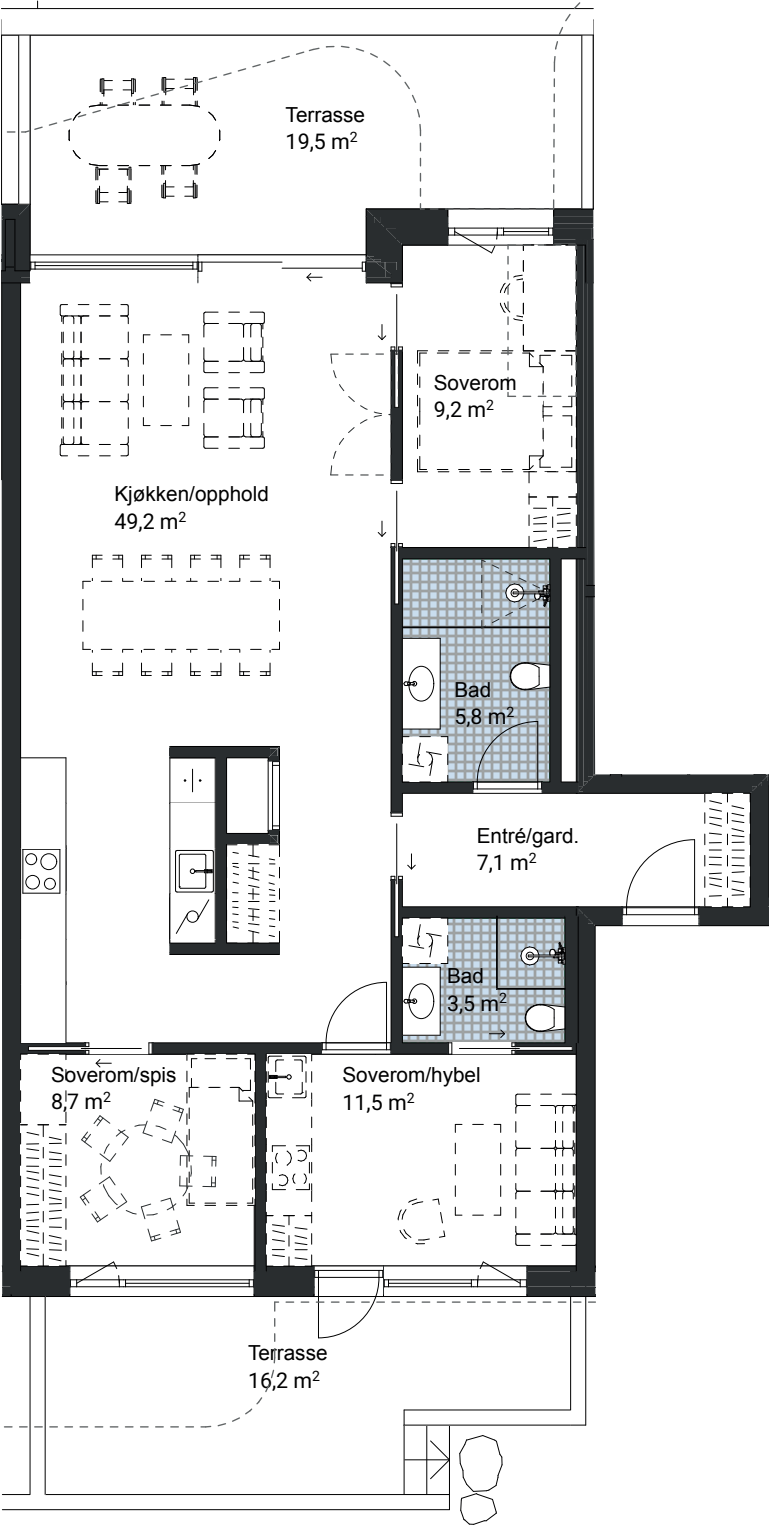
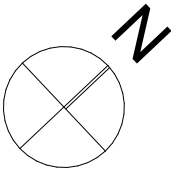
MERKNAD:
Romslig leilighet med ekstra takhøyde og mulighet for egen hybel og hems. Store terrasser mot både øst og vest. Egen utgang mot Rådhusgata i øst. Mulighet for dobbel glassdør til stue. Målestokk 1:100



Tegningen er veiledende. Avvik fra viste løsninger samt oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme. Arealer er regnet ihht NS3940:2012.
Bruksareal BRA angir leilighetens nettoareal innenfor omsluttete vegger inklusiv innvendig bod og sjakter innenfor bruksenheten. Balkong/terrasseareal er regnet fra dekkestørrelse.

BRA-i: Innvendig areal / BRA-b: Innglasset balkong / BRA-e: Ekstern bod

-  Kjøl / frys
-  Komfyr / koketopp
-  Oppvaskmaskin
-  Mulighet for vaskemaskin
-  Mulighet for garderobeskap

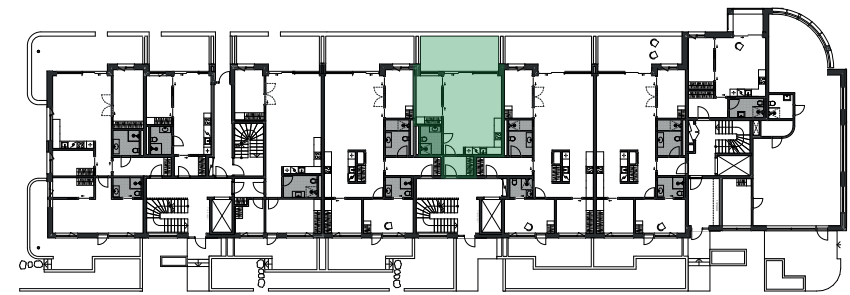


B102

1. etasje

Type	2-roms
BRA	50,0 m²
BRA-i - Innvendig areal	50,0 m²
BRA-b - Innglasset balkong	0,0 m²
BRA-e - Ekstern bod	5,0 m²
Areal balkong/terrasse	18,8 m²

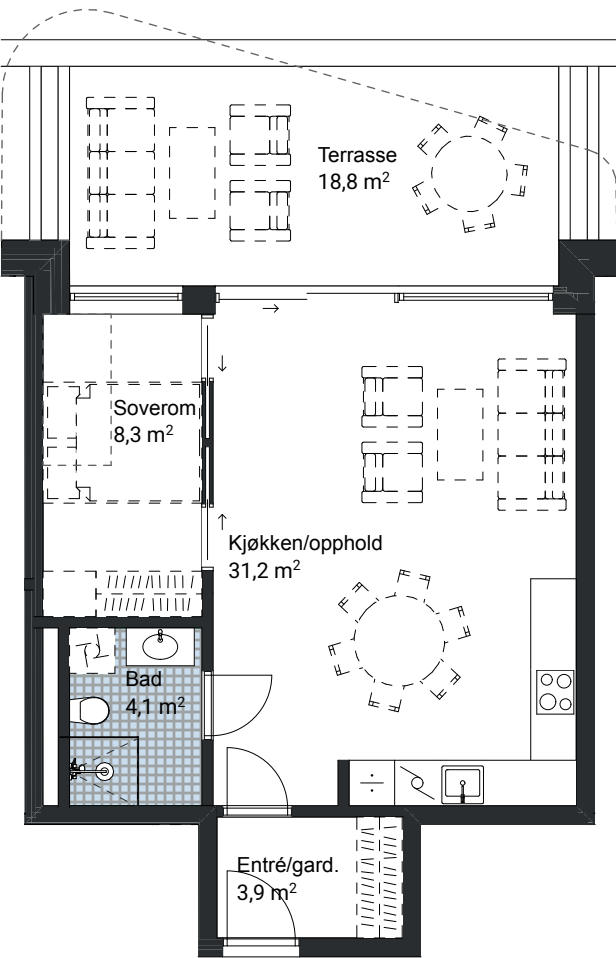
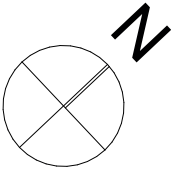
MERKNAD:
Arealeffektiv leilighet med god garderobekapasitet og ekstra takhøyde.
Romslig, vestvendt terrasse med mange møbleringsmuligheter.
Målestokk 1:100



Tegningen er veiledende. Avvik fra viste løsninger samt oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme. Arealer er regnet ihht NS3940:2012.
Bruksareal BRA angir leilighetens nettoareal innenfor omsluttete vegger inklusiv innvendig bod og sjakter innenfor bruksenheten. Balkong/terrasseareal er regnet fra dekkestørrelse.

BRA-i: Innvendig areal / BRA-b: Innglasset balkong / BRA-e: Ekstern bod

- Kjøl / frys
- Komfyr / koketopp
- Oppvaskmaskin
- Mulighet for vaskemaskin
- Mulighet for garderobeskap

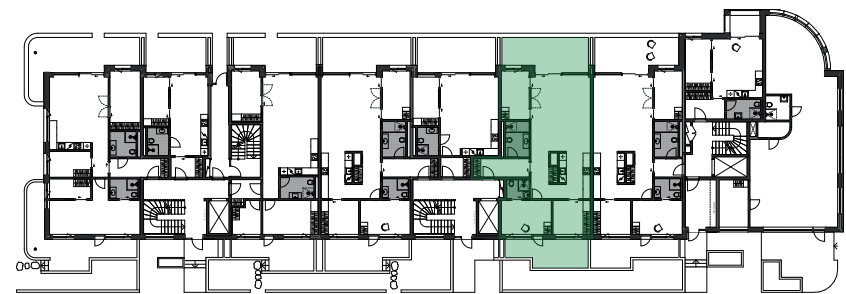


B103

1. etasje

Type	4-roms
BRA	99,0 m²
BRA-i - Innvendig areal	99,0 m²
BRA-b - Innglasset balkong	0,0 m²
BRA-e - Ekstern bod	5,0 m²
Areal balkong/terrasse	33,5 m²

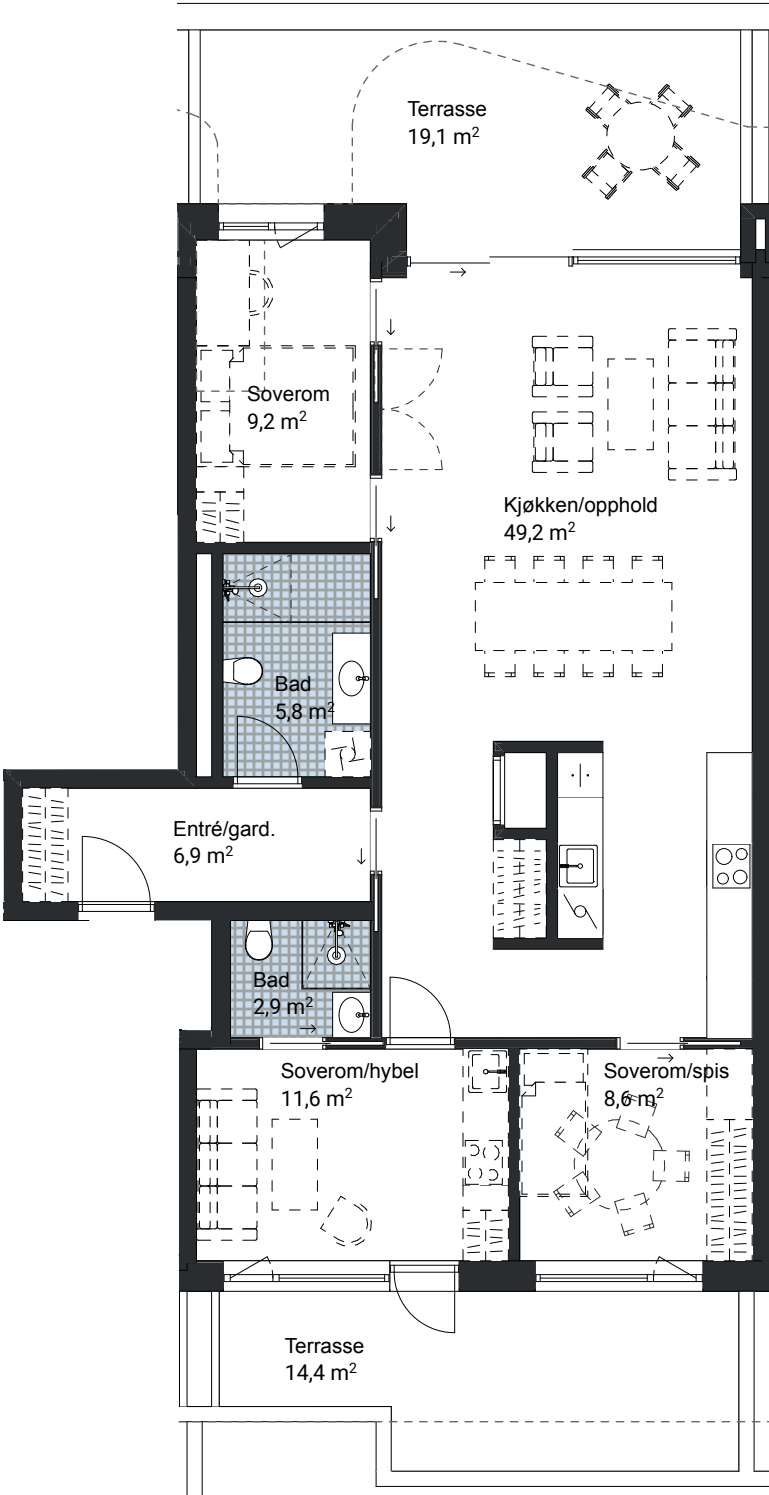
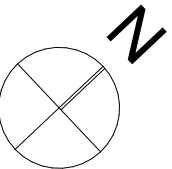
MERKNAD:
Romslig leilighet med ekstra takhøyde og mulighet for egen hybel og hems. Store terrasser mot både øst og vest. Mulighet for dobbel glassdør til stue. Målestokk 1:100



Tegningen er veiledende. Avvik fra viste løsninger samt oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme. Arealer er regnet ihht NS3940:2012.
Bruksareal BRA angir leilighetens nettoareal innenfor omsluttete vegger inklusiv innvendig bod og sjakter innenfor bruksenheten. Balkong/terrasseareal er regnet fra dekkestørrelse.

BRA-i: Innvendig areal / BRA-b: Innglasset balkong / BRA-e: Ekstern bod

- Kjøl / frys
- Komfyr / koketopp
- Oppvaskmaskin
- Mulighet for vaskemaskin
- Mulighet for garderobeskap

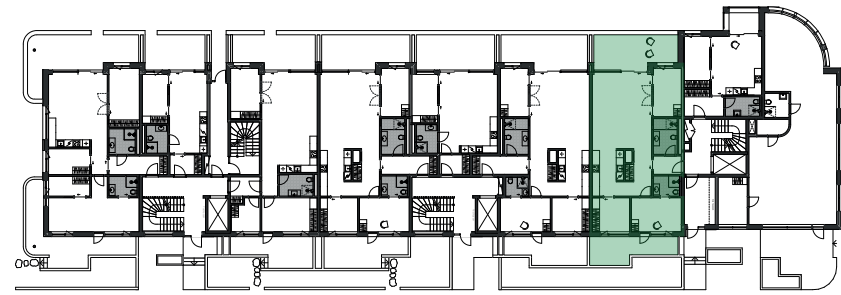


C101

1. etasje

Type	4-roms
BRA	96,0 m²
BRA-i - Innvendig areal	96,0 m²
BRA-b - Innglasset balkong	0,0 m²
BRA-e - Ekstern bod	5,0 m²
Areal balkong/terrasse	32,7 m²

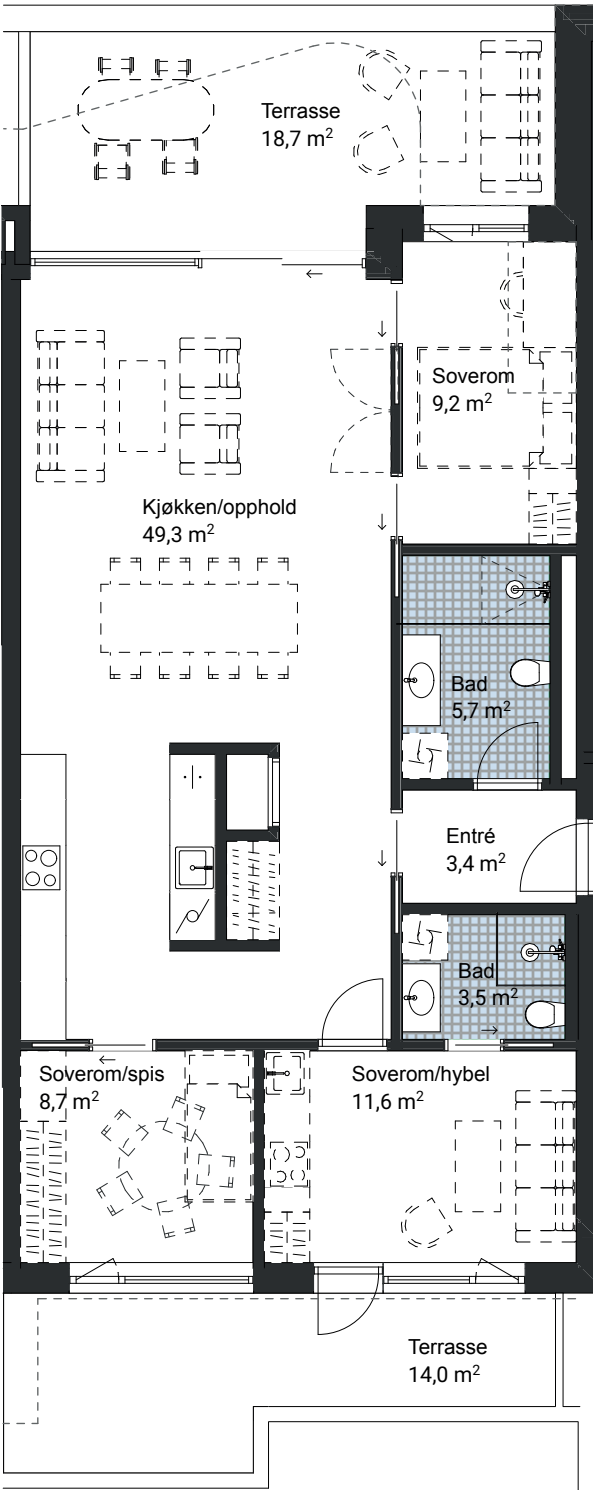
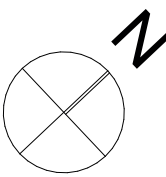
Romslig leilighet med ekstra takhøyde og mulighet for egen hybel og hems. Store terrasser mot både øst og vest, med gode møbleringsmuligheter. Mulighet for dobbel glassdør til stue. Målestokk 1:100



Tegningen er veiledende. Avvik fra viste løsninger samt oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme. Arealer er regnet ihht NS3940:2012. Bruksareal BRA angir leilighetens nettoareal innenfor omsluttete vegger inklusiv innvendig bod og sjakter innenfor bruksenheten. Balkong/terrasseareal er regnet fra dekkestørrelse.

BRA-i: Innvendig areal / BRA-b: Innglasset balkong / BRA-e: Ekstern bod

- Kjøl / frys
- Mulighet for vaskemaskin
- Komfyr / koketopp
- Mulighet for garderobeskap
- Oppvaskmaskin

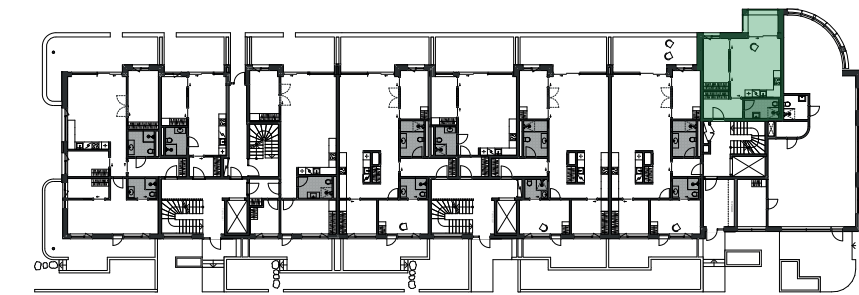


C102

1. etasje

Type	2-roms
BRA	42,0 m²
BRA-i - Innvendig areal	42,0 m²
BRA-b - Innglasset balkong	0,0 m²
BRA-e - Ekstern bod	2,5 m²
Areal balkong/terrasse	3,6 m²

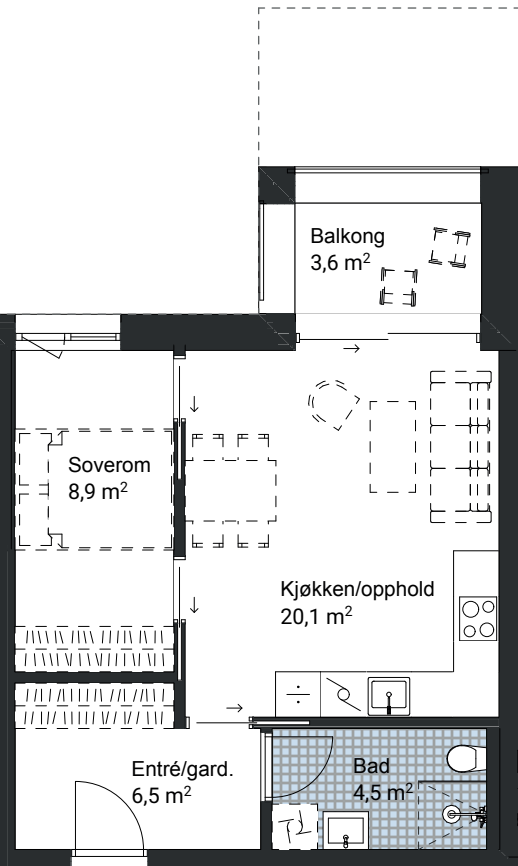
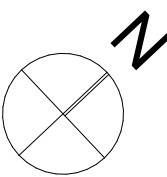
MERKNAD: Arealeffektiv leilighet med romslig entré og garderobekapasitet. NB! Leiligheten er ikke tilgjengelig for rullestolbruker. Målestokk 1:100



Tegningen er veiledende. Avvik fra viste løsninger samt oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme. Arealer er regnet ihht NS3940:2012. Bruksareal BRA angir leilighetens nettoareal innenfor omsluttete vegger inklusiv innvendig bod og sjakter innenfor bruksenheten. Balkong/terrasseareal er regnet fra dekkestørrelse.

BRA-i: Innvendig areal / BRA-b: Innglasset balkong / BRA-e: Ekstern bod

- Kjøl / frys
- Mulighet for vaskemaskin
- Komfyr / koketopp
- Mulighet for garderobeskap
- Oppvaskmaskin

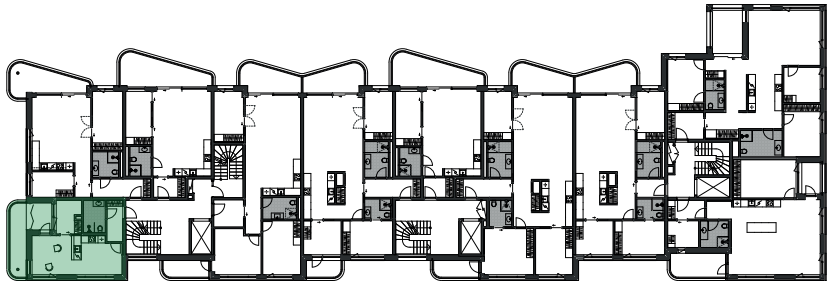


A201

2. etasje

Type	2-roms
BRA	43,5 m²
BRA-i - Innvendig areal	40,0 m²
BRA-b - Innglasset balkong	3,5 m²
BRA-e - Ekstern bod	2,5 m²
Areal balkong/terrasse	8,0 m²

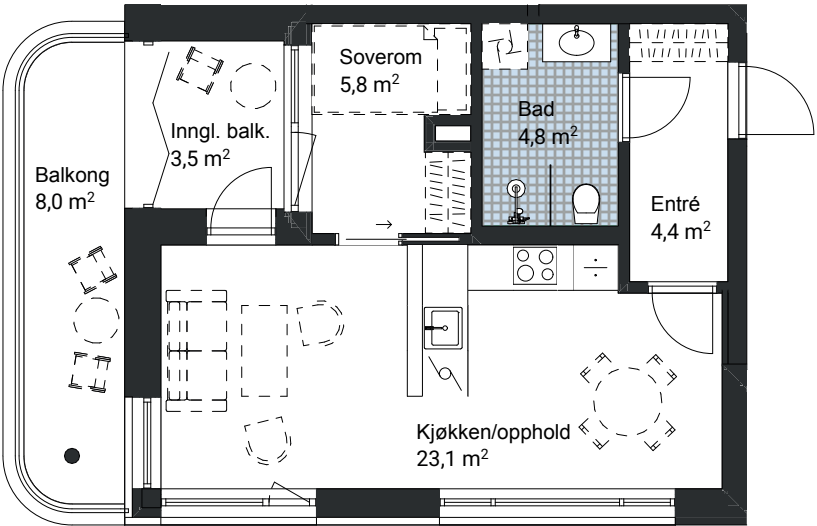
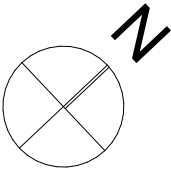
MERKNAD:
Arealeffektiv leilighet med romslig entré og garderebekapasitet.
Leiligheten har innglasset balkong som kan åpnes mot resten av balkongen i sydvest. Målestokk 1:100



Tegningen er veiledende. Avvik fra viste løsninger samt oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme. Arealer er regnet iht. NS3940:2012.
Bruksareal BRA angir leilighetens nettoareal innenfor omsluttete vegger inklusiv innvendig bod og sjakter innenfor bruksenheten.
Balkong/terrasseareal er regnet fra dekkestørrelse.

BRA-i: Innvendig areal/BRA-b: Innglasset balkong/BRA-e: Ekstern bod

- Kjøl / frys
- Komfyr / koketopp
- Oppvaskmaskin
- Mulighet for vaskemaskin
- Mulighet for garderobeskap

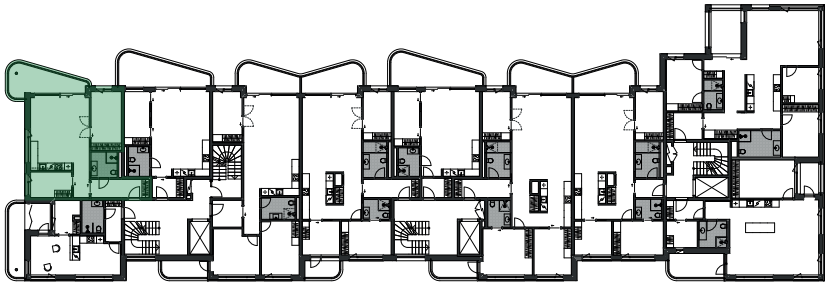


A202

2. etasje

Type	3-roms
BRA	66,5 m²
BRA-i - Innvendig areal	66,5 m²
BRA-b - Innglasset balkong	0,0 m²
BRA-e - Ekstern bod	5,0 m²
Areal balkong/terrasse	12,0 m²

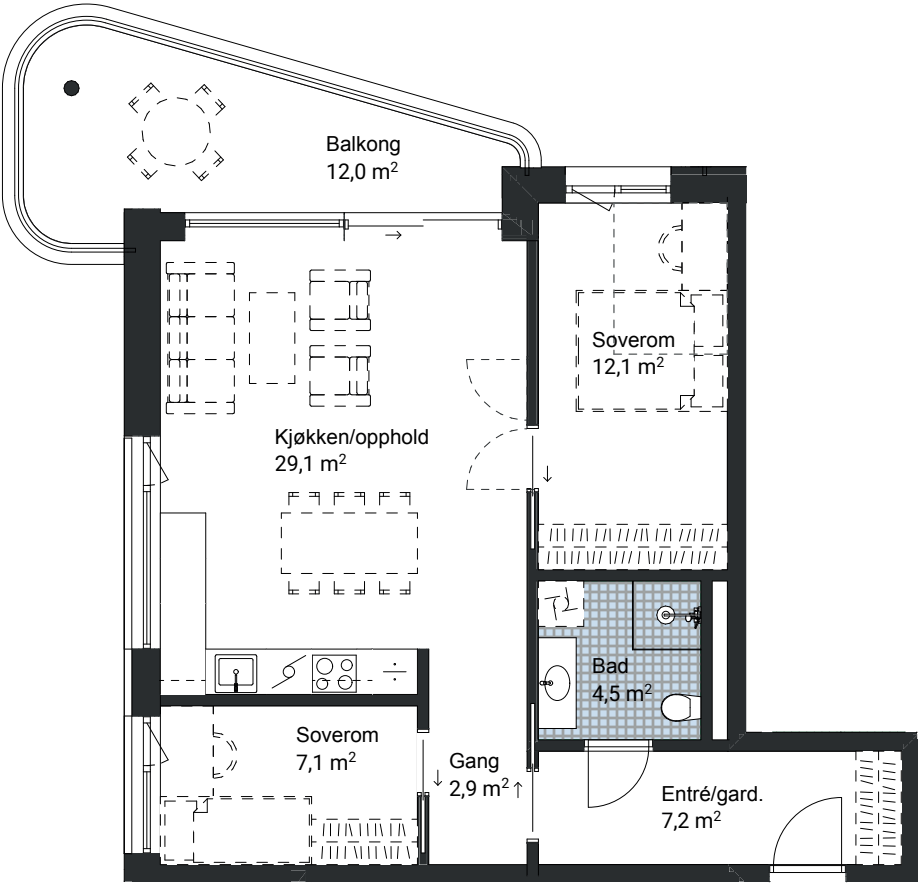
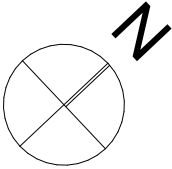
MERKNAD:
Arealeffektiv leilighet med romslig entré og garderebekapasitet.
Stor, sydvestvendt balkong. Mulighet for dobbel glassdør til stue. Målestokk 1:100



Tegningen er veiledende. Avvik fra viste løsninger samt oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme. Arealer er regnet iht. NS3940:2012.
Bruksareal BRA angir leilighetens nettoareal innenfor omsluttete vegger inklusiv innvendig bod og sjakter innenfor bruksenheten.
Balkong/terrasseareal er regnet fra dekkestørrelse.

BRA-i: Innvendig areal/BRA-b: Innglasset balkong/BRA-e: Ekstern bod

- Kjøl / frys
- Komfyr / koketopp
- Oppvaskmaskin
- Mulighet for vaskemaskin
- Mulighet for garderobeskap

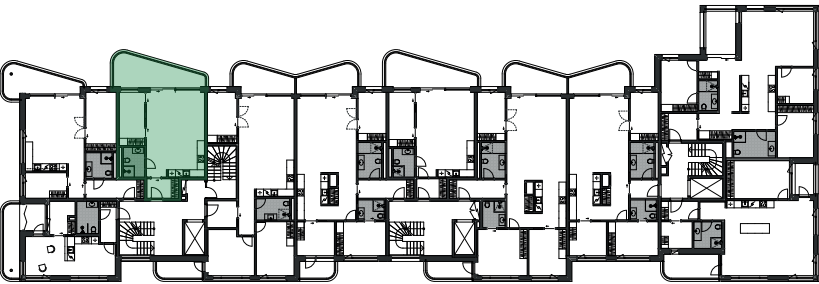


A203

2. etasje

Type	2-roms
BRA	53,5 m²
BRA-i - Innvendig areal	53,5 m²
BRA-b - Innglasset balkong	0,0 m²
BRA-e - Ekstern bod	5,0 m²
Areal balkong/terrasse	15,3 m²

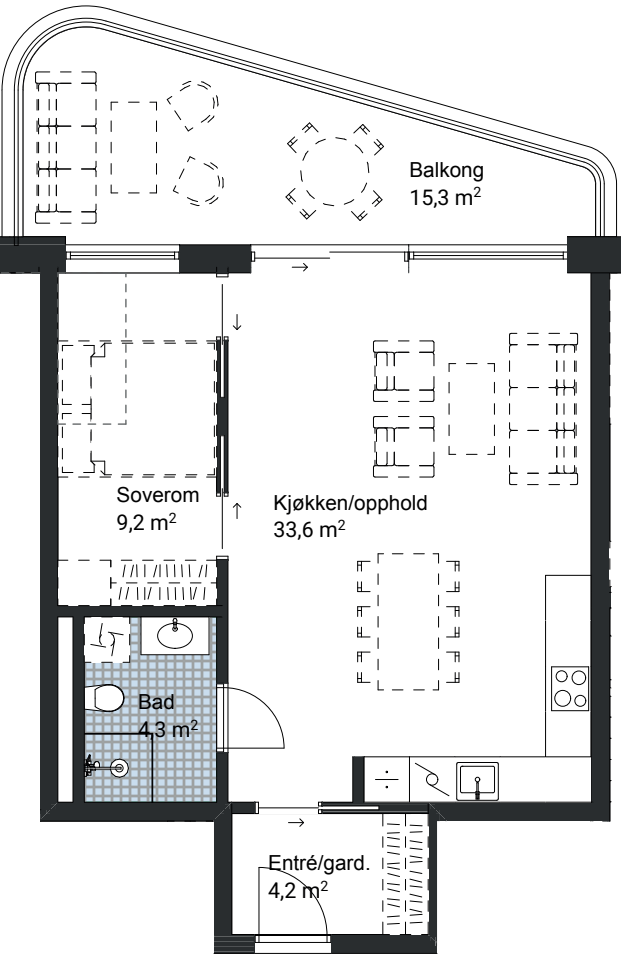
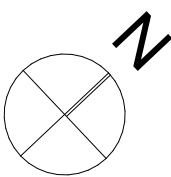
MERKNAD:
Arealeffektiv leilighet med romslig entré og garderobekapasitet. Stor, vestvendt balkong med flere møbleringsmuligheter. Målestokk 1:100



Tegningen er veiledende. Avvik fra viste løsninger samt oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme. Arealer er regnet iht. NS3940:2012. Bruksareal BRA angir leilighetens nettoareal innenfor omsluttete vegger inklusiv innvendig bod og sjakter innenfor bruksenheten. Balkong/terrasseareal er regnet fra dekkestørrelse.

BRA-i: Innvendig areal/BRA-b: Innglasset balkong/BRA-e: Ekstern bod

- Kjøl / frys
- Komfyr / koketopp
- Oppvaskmaskin
- Mulighet for vaskemaskin
- Mulighet for garderobeskap

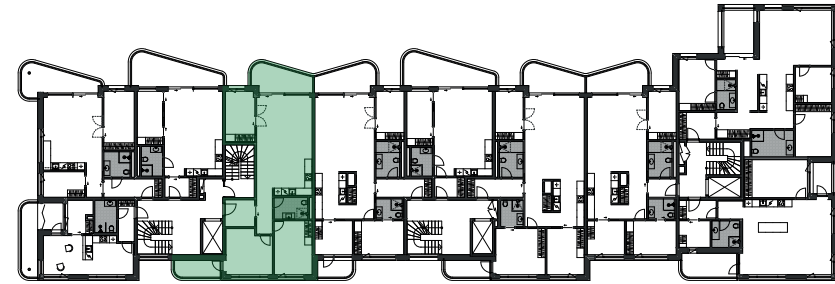


A204

2. etasje

Type	4-roms
BRA	93,0 m²
BRA-i - Innvendig areal	93,0 m²
BRA-b - Innglasset balkong	0,0 m²
BRA-e - Ekstern bod	5,0 m²
Areal balkong/terrasse	14,7 m²

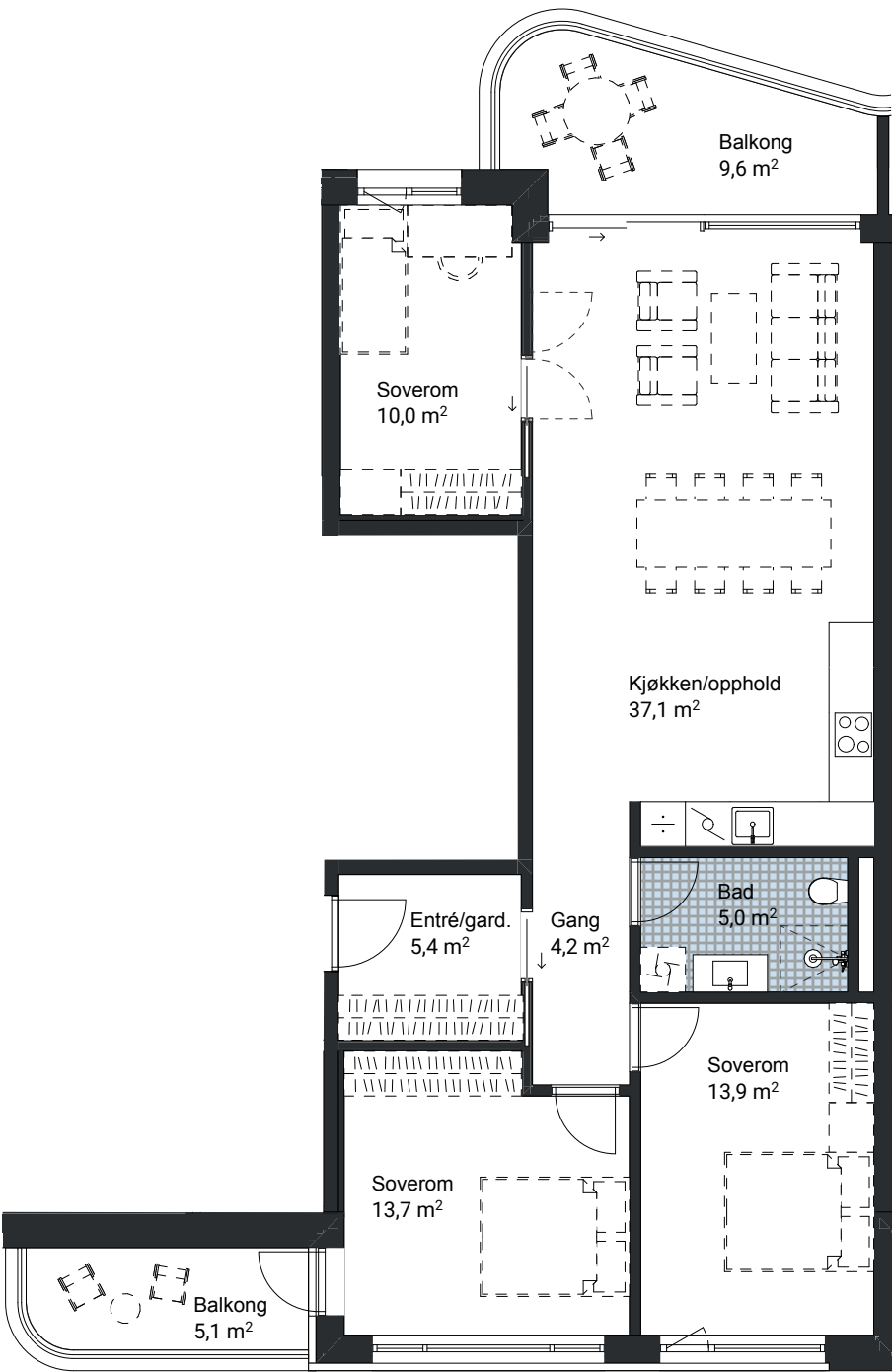
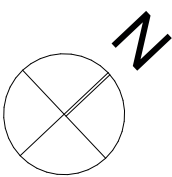
MERKNAD:
Arealeffektiv leilighet med romslig entré og garderobekapasitet. Stor, sydvestvendt balkong. Mulighet for dobbel glassdør til stue. Målestokk 1:100



Tegningen er veiledende. Avvik fra viste løsninger samt oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme. Arealer er regnet iht. NS3940:2012. Bruksareal BRA angir leilighetens nettoareal innenfor omsluttete vegger inklusiv innvendig bod og sjakter innenfor bruksenheten. Balkong/terrasseareal er regnet fra dekkestørrelse.

BRA-i: Innvendig areal/BRA-b: Innglasset balkong/BRA-e: Ekstern bod

- Kjøl / frys
- Komfyr / koketopp
- Oppvaskmaskin
- Mulighet for vaskemaskin
- Mulighet for garderobeskap

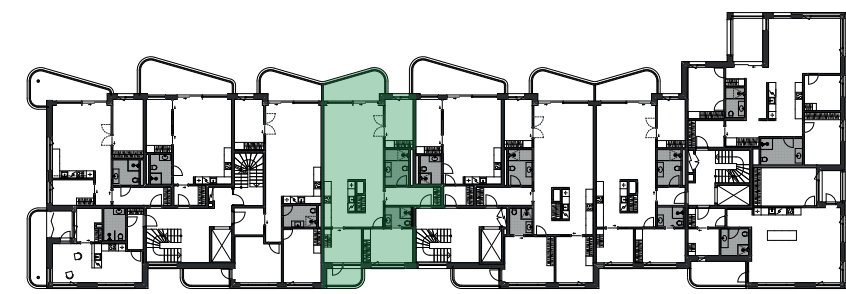


B201

2. etasje

Type	4-roms
BRA	99,5 m²
BRA-i - Innvendig areal	99,5 m²
BRA-b - Innglasset balkong	0,0 m²
BRA-e - Ekstern bod	5,0 m²
Areal balkong/terrasse	13,6 m²

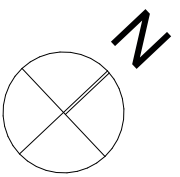
MERKNAD:
Arealeffektiv leilighet med romslig entré og garderobekapasitet. Balkonger mot både øst og vest. Mulighet for dobbel glassdør til stue. Målestokk 1:100



Tegningen er veiledende. Avvik fra viste løsninger samt oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme. Arealer er regnet ihht NS3940:2012. Bruksareal BRA angir leilighetens nettoareal innenfor omsluttete vegger inklusiv innvendig bod og sjakter innenfor bruksenheten. Balkong/terrasseareal er regnet fra dekkestørrelse.

BRA-i: Innvendig areal / BRA-b: Innglasset balkong / BRA-e: Ekstern bod

- Kjøl / frys
- Mulighet for vaskemaskin
- Komfyr / koketopp
- Mulighet for garderobeskap
- Oppvaskmaskin

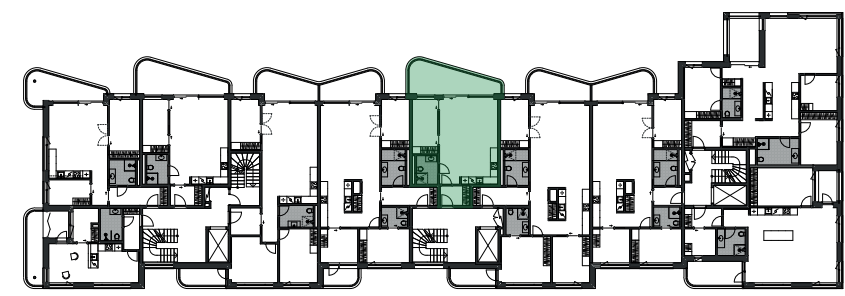


B202

2. etasje

Type	2-roms
BRA	53,5 m²
BRA-i - Innvendig areal	53,5 m²
BRA-b - Innglasset balkong	0,0 m²
BRA-e - Ekstern bod	5,0 m²
Areal balkong/terrasse	15,3 m²

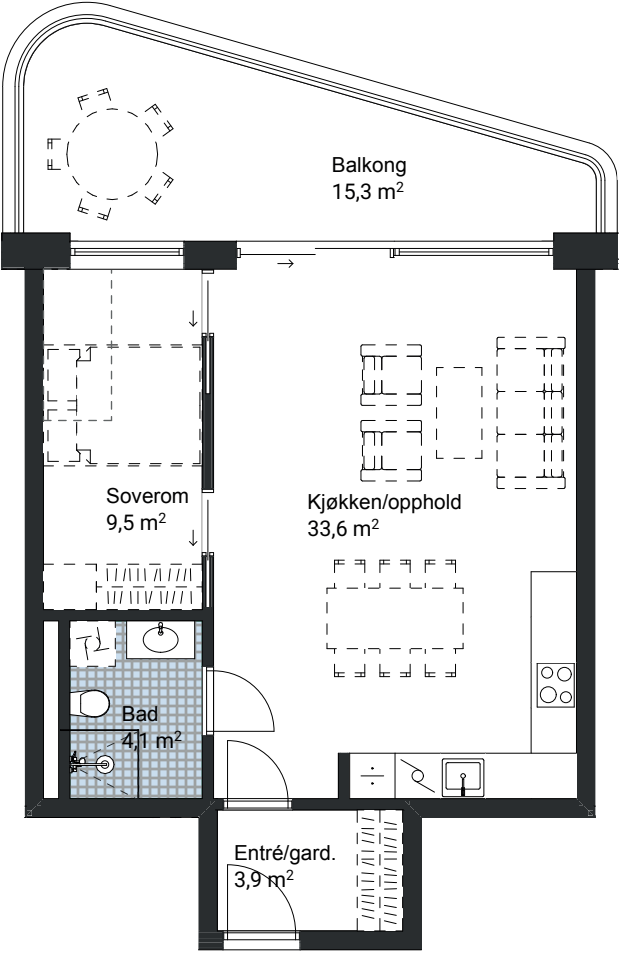
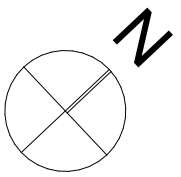
Arealeffektiv leilighet med romslig entré og god garderobekapasitet. Stor, vestvendt terrasse med flere møbleringsmuligheter. Målestokk 1:100



Tegningen er veiledende. Avvik fra viste løsninger samt oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme. Arealer er regnet ihht NS3940:2012. Bruksareal BRA angir leilighetens nettoareal innenfor omsluttete vegger inklusiv innvendig bod og sjakter innenfor bruksenheten. Balkong/terrasseareal er regnet fra dekkestørrelse.

BRA-i: Innvendig areal / BRA-b: Innglasset balkong / BRA-e: Ekstern bod

- Kjøl / frys
- Mulighet for vaskemaskin
- Komfyr / koketopp
- Mulighet for garderobeskap
- Oppvaskmaskin

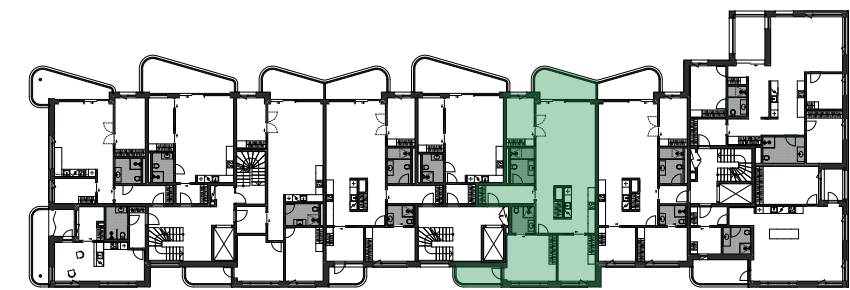


B203

2. etasje

Type	4-roms
BRA	110,5 m²
BRA-i - Innvendig areal	110,5 m²
BRA-b - Innglasset balkong	0,0 m²
BRA-e - Ekstern bod	5,0 m²
Areal balkong/terrasse	14,7 m²

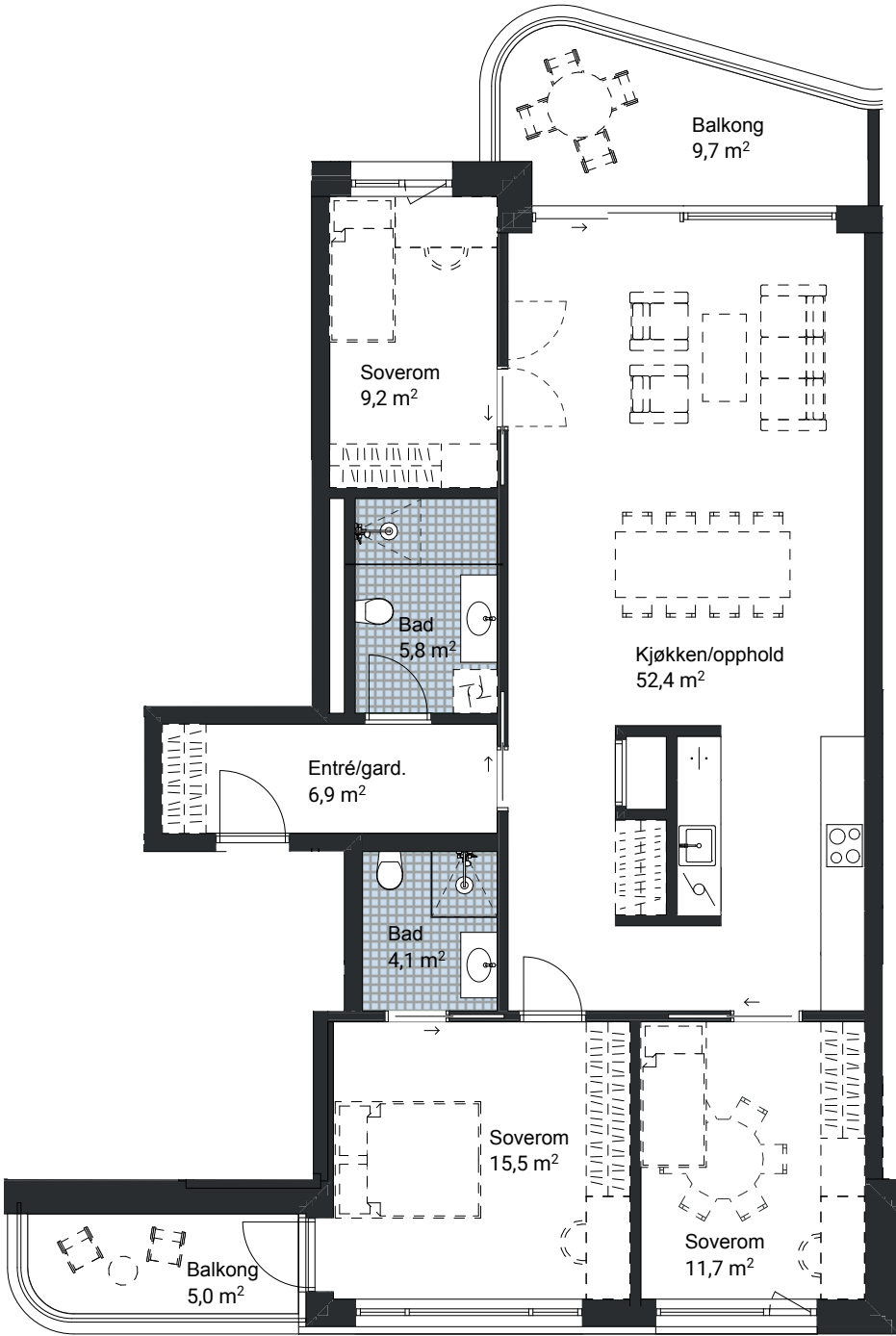
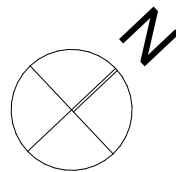
MERKNAD:
Stor leilighet med romslig entré og god garderobekapasitet. Balkonger mot både øst og vest. Mulighet for dobbel glassdør til stue. Målestokk 1:100



Tegningen er veiledende. Avvik fra viste løsninger samt oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme. Arealer er regnet ihht NS3940:2012. Bruksareal BRA angir leilighetens nettoareal innenfor omsluttete vegger inklusiv innvendig bod og sjakter innenfor bruksenheten. Balkong/terrasseareal er regnet fra dekkestørrelse.

BRA-i: Innvendig areal / BRA-b: Innglasset balkong / BRA-e: Ekstern bod

- Kjøl / frys
- Komfyr / koketopp
- Oppvaskmaskin
- Mulighet for vaskemaskin
- Mulighet for garderobeskap

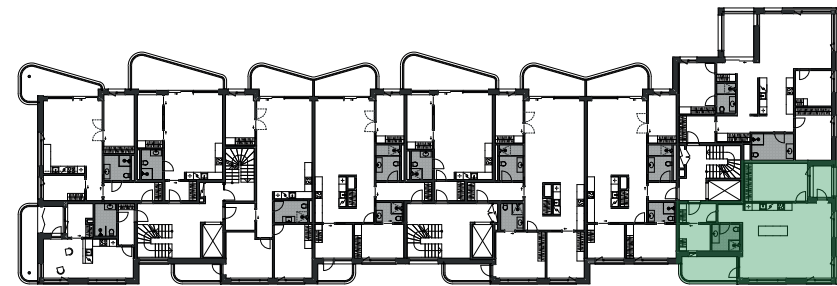


C201

2. etasje

Type	3-roms
BRA	82,5 m²
BRA-i - Innvendig areal	82,5 m²
BRA-b - Innglasset balkong	0,0 m²
BRA-e - Ekstern bod	5,0 m²
Areal balkong/terrasse	12,8 m²

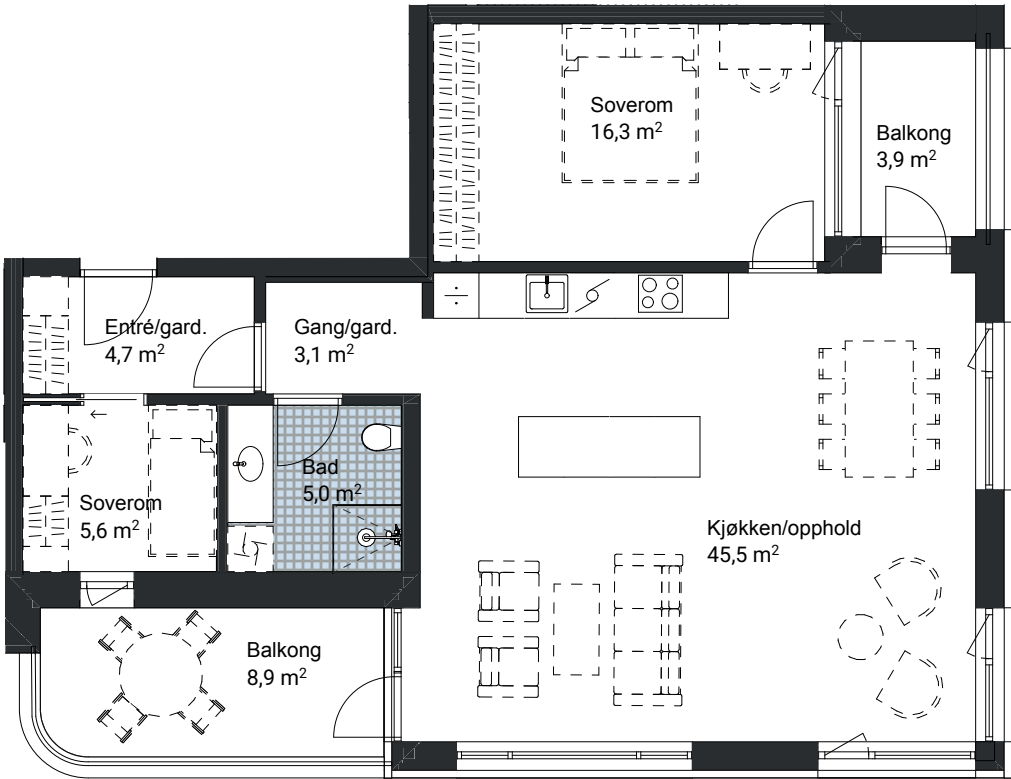
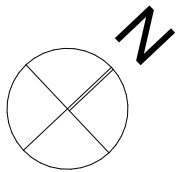
MERKNAD:
Hjørneleilighet med romslig entré og god garderobekapasitet. Åpen balkong mot sydøst og en overdekket balkong mot nordøst. Målestokk 1:100



Tegningen er veiledende. Avvik fra viste løsninger samt oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme. Arealer er regnet ihht NS3940:2012. Bruksareal BRA angir leilighetens nettoareal innenfor omsluttete vegger inklusiv innvendig bod og sjakter innenfor bruksenheten. Balkong/terrasseareal er regnet fra dekkestørrelse.

BRA-i: Innvendig areal / BRA-b: Innglasset balkong / BRA-e: Ekstern bod

- Kjøl / frys
- Komfyr / koketopp
- Oppvaskmaskin
- Mulighet for vaskemaskin
- Mulighet for garderobeskap

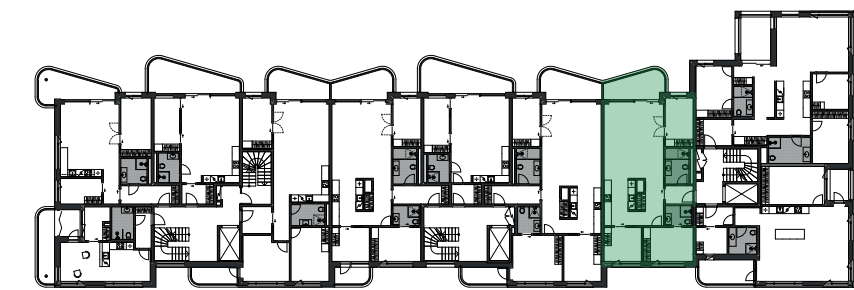


C202

2. etasje

Type	4-roms
BRA	96,0 m²
BRA-i - Innvendig areal	96,0 m²
BRA-b - Innglasset balkong	0,0 m²
BRA-e - Ekstern bod	5,0 m²
Areal balkong/terrasse	9,7 m²

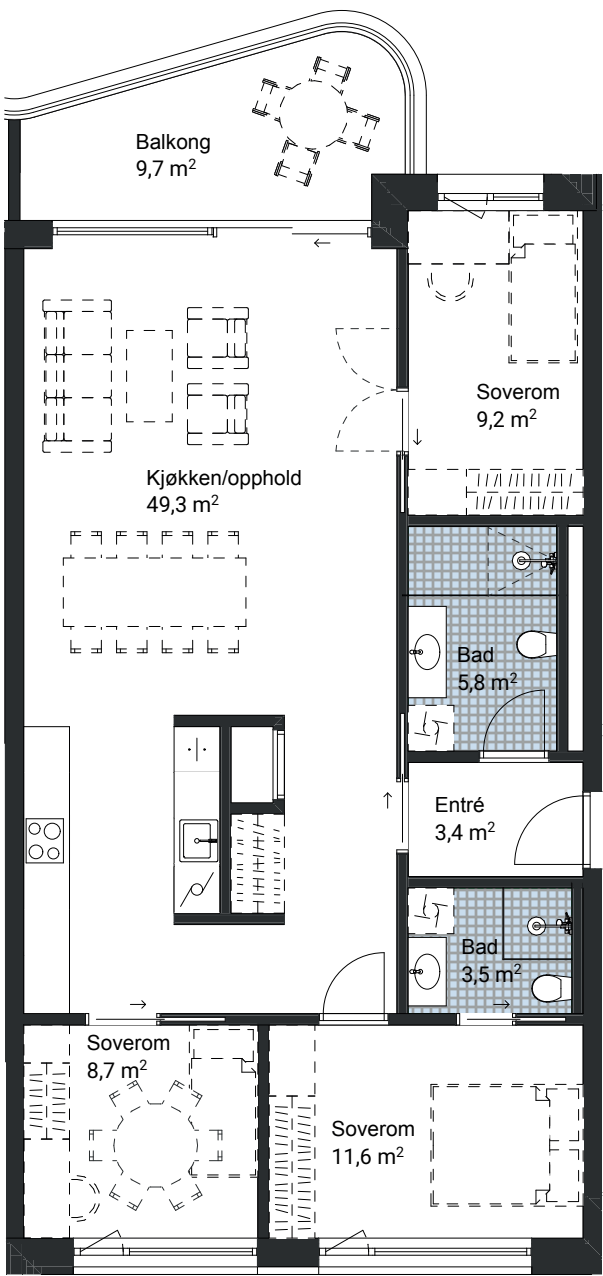
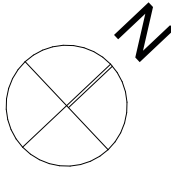
MERKNAD:
Romslig og arealeffektiv leilighet med god garderobekapasitet. Vestvendt balkong. Mulighet for dobbel glassdør til stue. Målestokk 1:100



Tegningen er veiledende. Avvik fra viste løsninger samt oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme. Arealer er regnet ihht NS3940:2012. Bruksareal BRA angir leilighetens nettoareal innenfor omsluttete vegger inklusiv innvendig bod og sjakter innenfor bruksenheten. Balkong/terrasseareal er regnet fra dekkestørrelse.

BRA-i: Innvendig areal / BRA-b: Innglasset balkong / BRA-e: Ekstern bod

- Kjøl / frys
- Komfyr / koketopp
- Oppvaskmaskin
- Mulighet for vaskemaskin
- Mulighet for garderobeskap

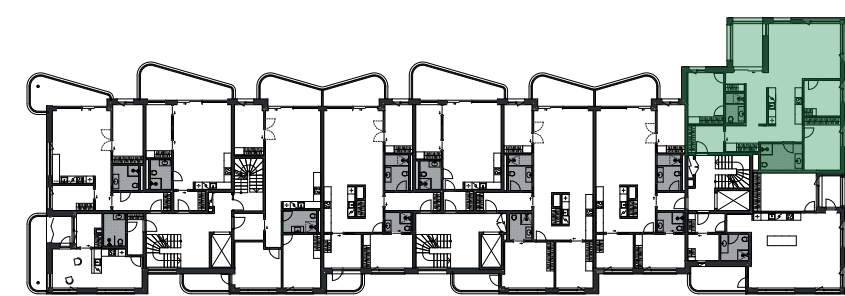


C203

2. etasje

Type	4-roms
BRA	117,5 m²
BRA-i - Innvendig areal	117,5 m²
BRA-b - Innglasset balkong	0,0 m²
BRA-e - Ekstern bod	5,0 m²
Areal balkong/terrasse	8,8 m²

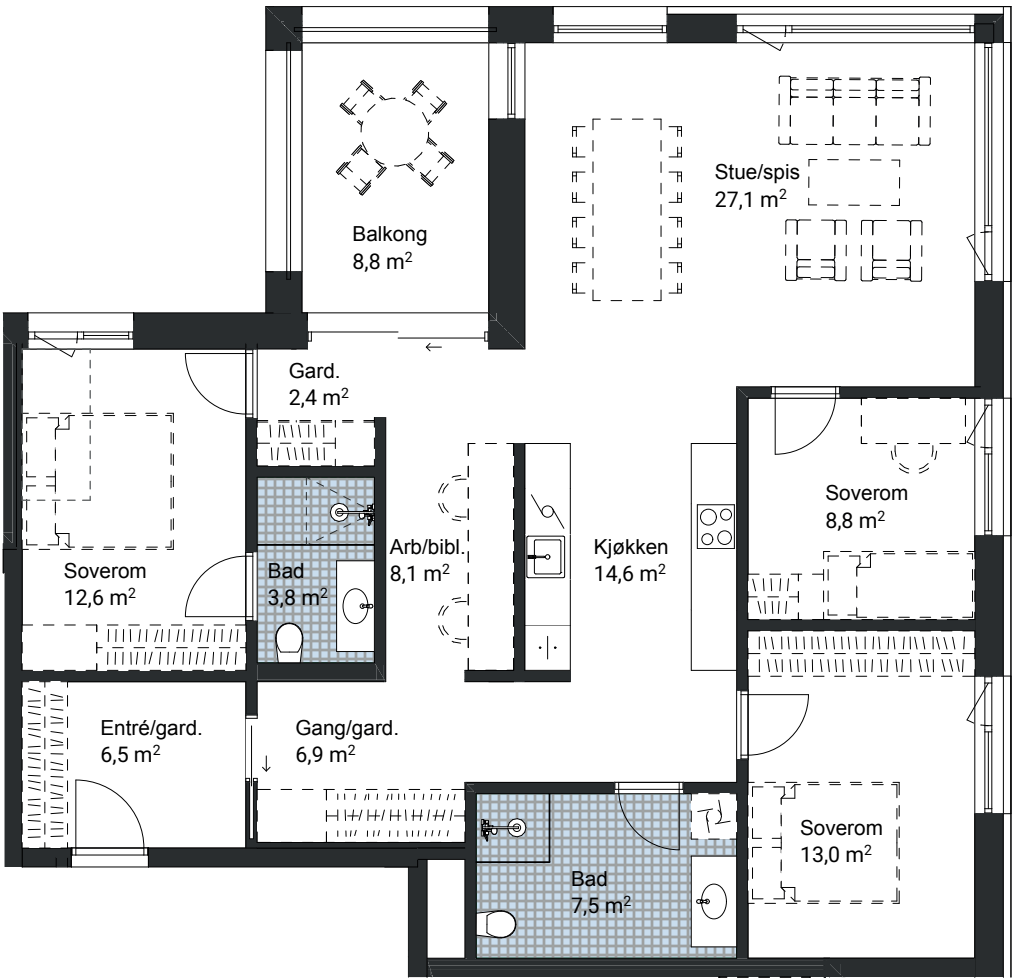
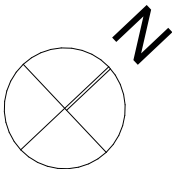
MERKNAD:
Hjørneleilighet med romslig entré og god garderobekapasitet. Åpen balkong mot sydøst og en overdekket balkong mot nordøst. Målestokk 1:100



Tegningen er veiledende. Avvik fra viste løsninger samt oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme. Arealer er regnet ihht NS3940:2012. Bruksareal BRA angir leilighetens nettoareal innenfor omsluttete vegger inklusiv innvendig bod og sjakter innenfor bruksenheten. Balkong/terrasseareal er regnet fra dekkestørrelse.

BRA-i: Innvendig areal / BRA-b: Innglasset balkong / BRA-e: Ekstern bod

- Kjøl / frys
- Komfyr / koketopp
- Oppvaskmaskin
- Mulighet for vaskemaskin
- Mulighet for garderobeskap





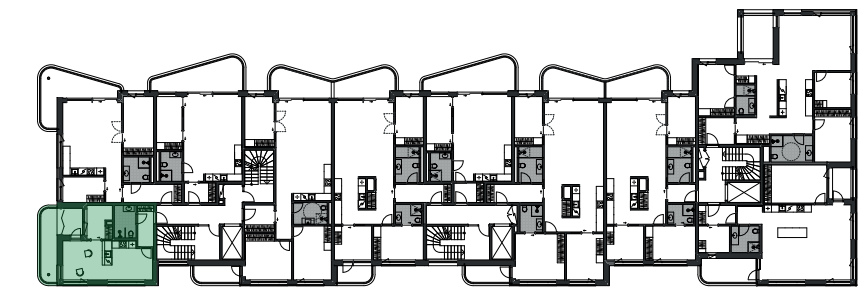
LV LYSVERKET
MOSS

A301

3. etasje

Type	2-roms
BRA	43,5 m²
BRA-i - Innvendig areal	40,0 m²
BRA-b - Innglasset balkong	3,5 m²
BRA-e - Ekstern bod	2,5 m²
Areal balkong/terrasse	8,0 m²

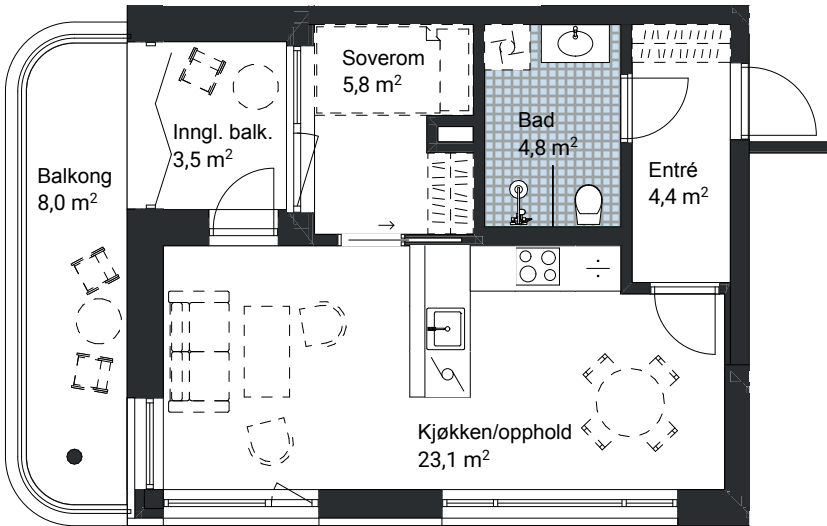
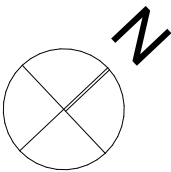
MERKNAD:
Arealeffektiv leilighet med romslig entré og garderebekapasitet.
Stor, vestvendt balkong med flere møbleringsmuligheter. Målestokk 1:100



Tegningen er veiledende. Avvik fra viste løsninger samt oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme. Arealer er regnet iht. NS3940:2012.
Bruksareal BRA angir leilighetens nettoareal innenfor omsluttete vegger inklusiv innvendig bod og sjakter innenfor bruksenheten.
Balkong/terrasseareal er regnet fra dekkestørrelse.

BRA-i: Innvendig areal/BRA-b: Innglasset balkong/BRA-e: Ekstern bod

- Kjøl / frys
- Komfyr / koketopp
- Oppvaskmaskin
- Mulighet for vaskemaskin
- Mulighet for garderobeskap

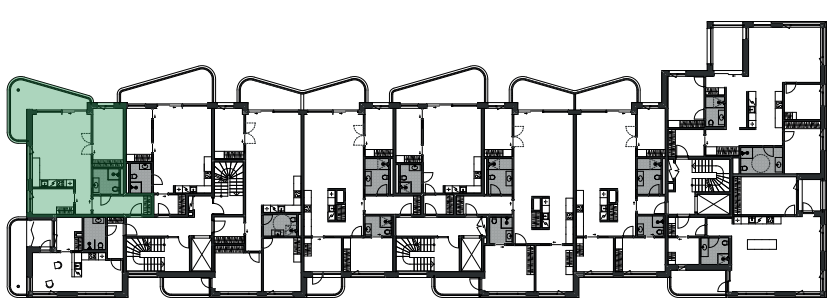


A302

3. etasje

Type	3-roms
BRA	66,5 m²
BRA-i - Innvendig areal	66,5 m²
BRA-b - Innglasset balkong	0,0 m²
BRA-e - Ekstern bod	5,0 m²
Areal balkong/terrasse	14,7 m²

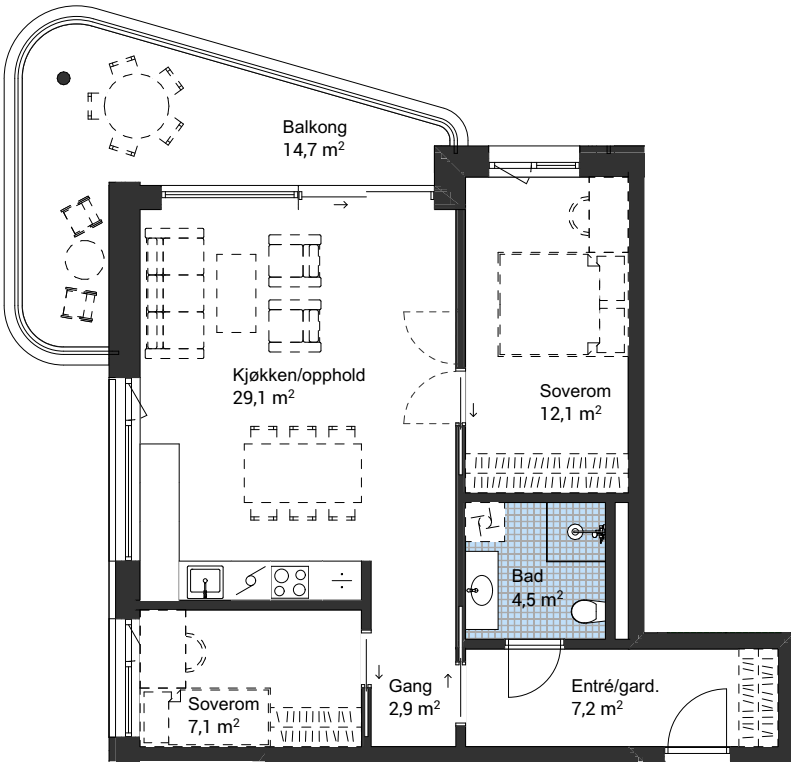
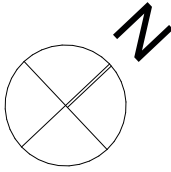
MERKNAD:
Arealeffektiv leilighet med romslig entré og garderebekapasitet. Stor, sydvestvendt balkong. Mulighet for dobbel glassdør til stue. Målestokk 1:100



Tegningen er veiledende. Avvik fra viste løsninger samt oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme. Arealer er regnet iht. NS3940:2012.
Bruksareal BRA angir leilighetens nettoareal innenfor omsluttete vegger inklusiv innvendig bod og sjakter innenfor bruksenheten.
Balkong/terrasseareal er regnet fra dekkestørrelse.

BRA-i: Innvendig areal/BRA-b: Innglasset balkong/BRA-e: Ekstern bod

- Kjøl / frys
- Komfyr / koketopp
- Oppvaskmaskin
- Mulighet for vaskemaskin
- Mulighet for garderobeskap

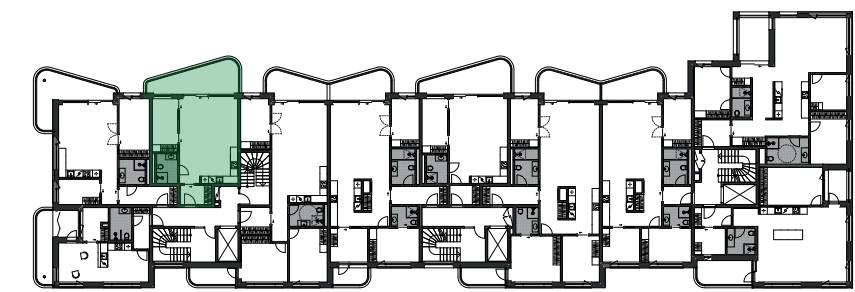


A303

3. etasje

Type	2-roms
BRA	53,5 m²
BRA-i - Innvendig areal	53,5 m²
BRA-b - Innglasset balkong	0,0 m²
BRA-e - Ekstern bod	5,0 m²
Areal balkong/terrasse	15,3 m²

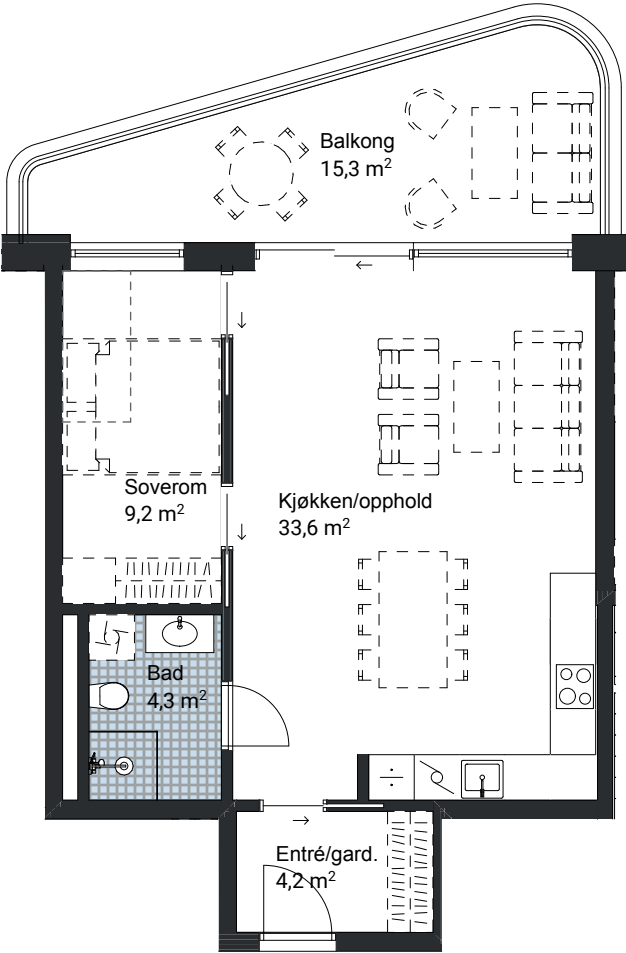
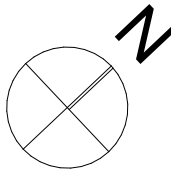
MERKNAD:
Arealeffektiv leilighet med romslig entré og garderobekapasitet. Stor, vestvendt balkong med flere møbleringsmuligheter. Målestokk 1:100



Tegningen er veiledende. Avvik fra viste løsninger samt oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme. Arealer er regnet iht. NS3940:2012. Bruksareal BRA angir leilighetens nettoareal innenfor omsluttete vegger inklusiv innvendig bod og sjakter innenfor bruksenheten. Balkong/terrasseareal er regnet fra dekkestørrelse.

BRA-i: Innvendig areal/BRA-b: Innglasset balkong/BRA-e: Ekstern bod

- Kjøl / frys
- Komfyr / koketopp
- Oppvaskmaskin
- Mulighet for vaskemaskin
- Mulighet for garderobeskap

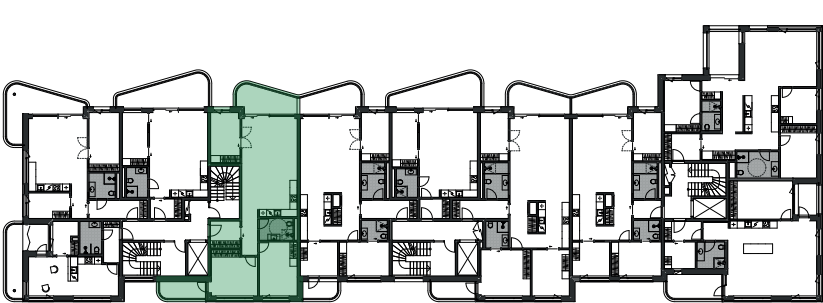


A304

3. etasje

Type	4-roms
BRA	93,0 m²
BRA-i - Innvendig areal	93,0 m²
BRA-b - Innglasset balkong	0,0 m²
BRA-e - Ekstern bod	5,0 m²
Areal balkong/terrasse	14,7 m²

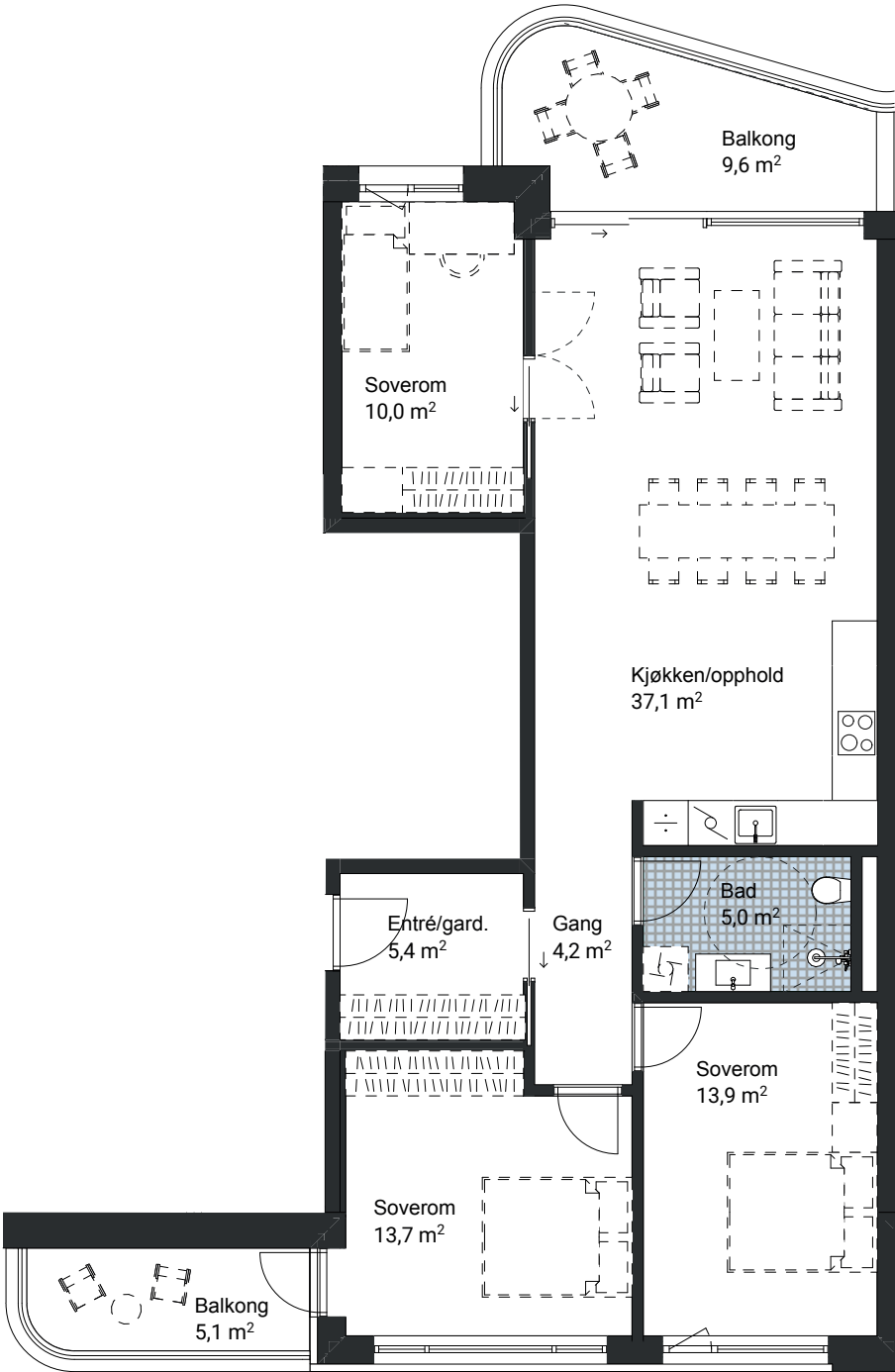
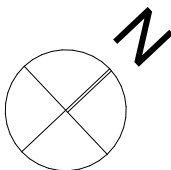
MERKNAD:
Stor leilighet med romslig entré og god garderobekapasitet. Balkonger mot både øst og vest. Mulighet for dobbel glassdør til stue. Målestokk 1:100



Tegningen er veiledende. Avvik fra viste løsninger samt oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme. Arealer er regnet iht. NS3940:2012. Bruksareal BRA angir leilighetens nettoareal innenfor omsluttete vegger inklusiv innvendig bod og sjakter innenfor bruksenheten. Balkong/terrasseareal er regnet fra dekkestørrelse.

BRA-i: Innvendig areal/BRA-b: Innglasset balkong/BRA-e: Ekstern bod

- Kjøl / frys
- Komfyr / koketopp
- Oppvaskmaskin
- Mulighet for vaskemaskin
- Mulighet for garderobeskap

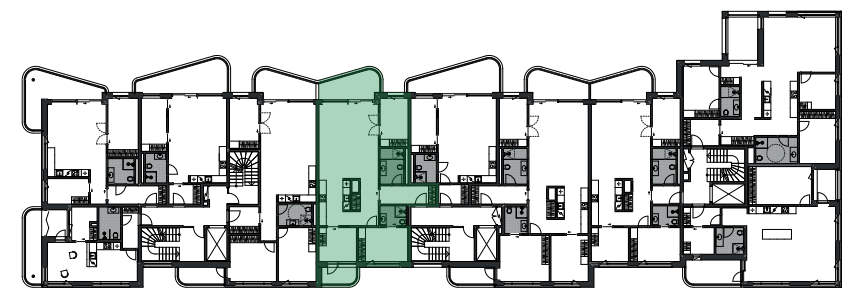


B301

3. etasje

Type	4-roms
BRA	99,5 m²
BRA-i - Innvendig areal	99,5 m²
BRA-b - Innglasset balkong	0,0 m²
BRA-e - Ekstern bod	5,0 m²
Areal balkong/terrasse	13,6 m²

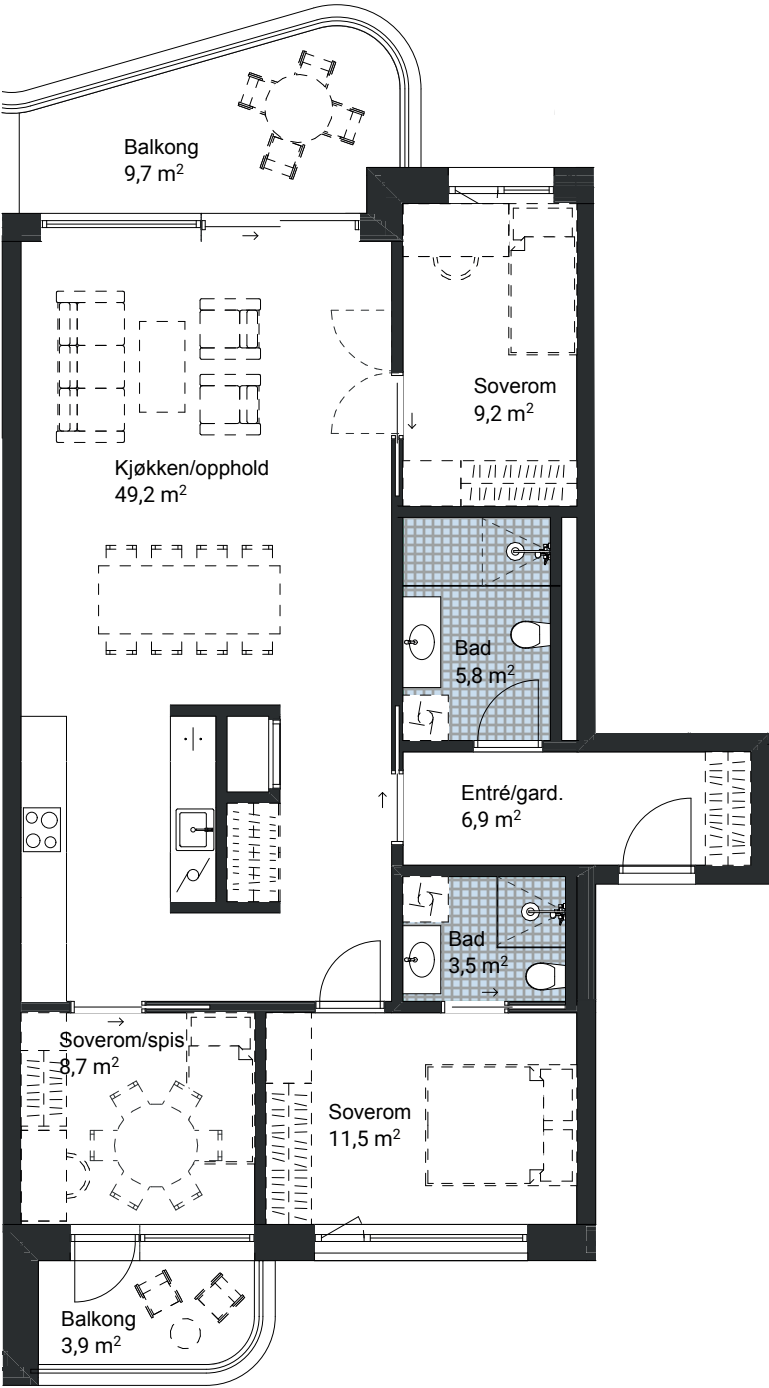
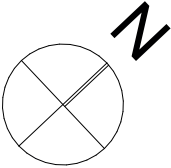
MERKNAD:
Arealeffektiv leilighet med romslig entré og garderobekapasitet. Balkonger mot både øst og vest. Mulighet for dobbel glassdør til stue. Målestokk 1:100



Tegningen er veiledende. Avvik fra viste løsninger samt oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme. Arealer er regnet ihht NS3940:2012. Bruksareal BRA angir leilighetens nettoareal innenfor omsluttete vegger inklusiv innvendig bod og sjakter innenfor bruksenheten. Balkong/terrasseareal er regnet fra dekkestørrelse.

BRA-i: Innvendig areal / BRA-b: Innglasset balkong / BRA-e: Ekstern bod

- Kjøl / frys
- Mulighet for vaskemaskin
- Komfyr / koketopp
- Mulighet for garderobeskap
- Oppvaskmaskin

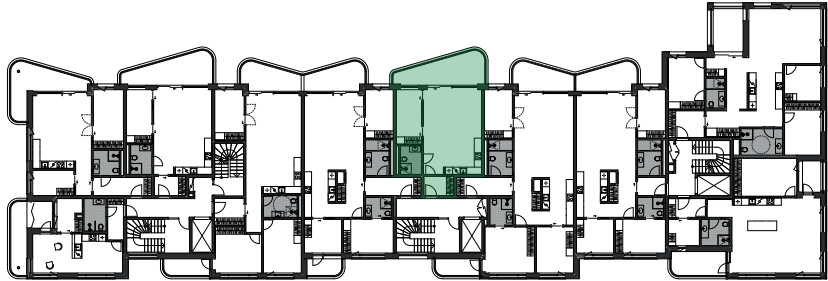


B302

3. etasje

Type	2-roms
BRA	53,5 m²
BRA-i - Innvendig areal	53,5 m²
BRA-b - Innglasset balkong	0,0 m²
BRA-e - Ekstern bod	5,0 m²
Areal balkong/terrasse	15,3 m²

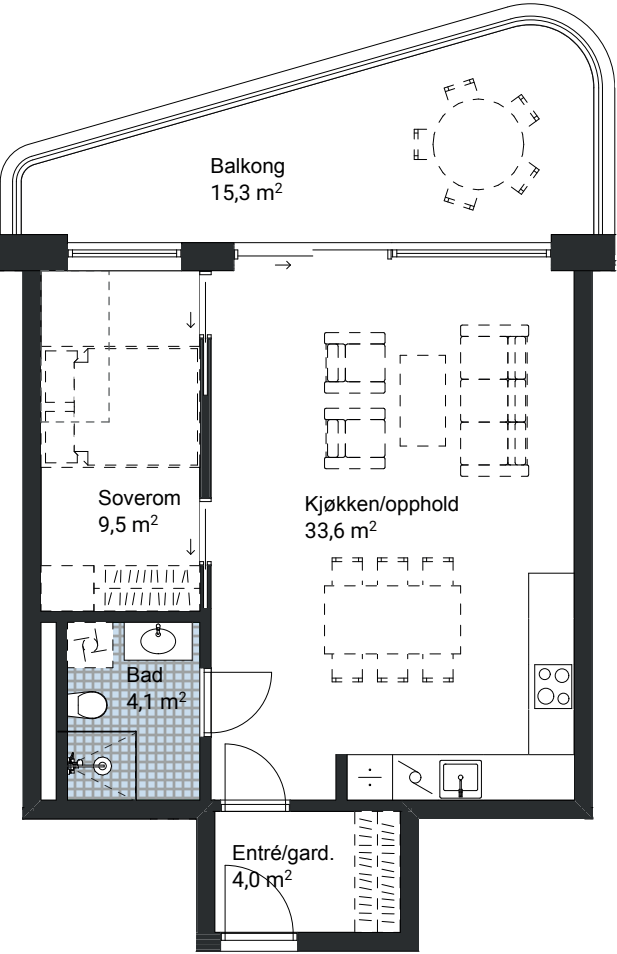
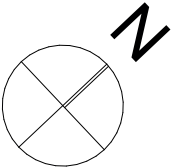
MERKNAD:
Arealeffektiv leilighet med romslig entré og god garderobekapasitet. Stor, vestvendt terrasse med flere møbleringsmuligheter.Målestokk 1:100



Tegningen er veiledende. Avvik fra viste løsninger samt oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme. Arealer er regnet ihht NS3940:2012. Bruksareal BRA angir leilighetens nettoareal innenfor omsluttete vegger inklusiv innvendig bod og sjakter innenfor bruksenheten. Balkong/terrasseareal er regnet fra dekkestørrelse.

BRA-i: Innvendig areal / BRA-b: Innglasset balkong / BRA-e: Ekstern bod

- Kjøl / frys
- Mulighet for vaskemaskin
- Komfyr / koketopp
- Mulighet for garderobeskap
- Oppvaskmaskin

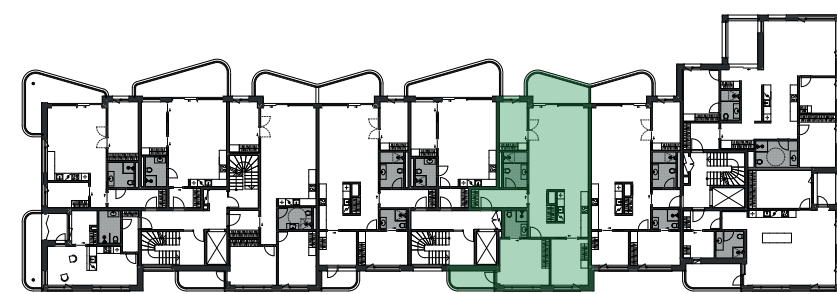


B303

3. etasje

Type	4-roms
BRA	111,0 m²
BRA-i - Innvendig areal	111,0 m²
BRA-b - Innglasset balkong	0,0 m²
BRA-e - Ekstern bod	5,0 m²
Areal balkong/terrasse	14,7 m²

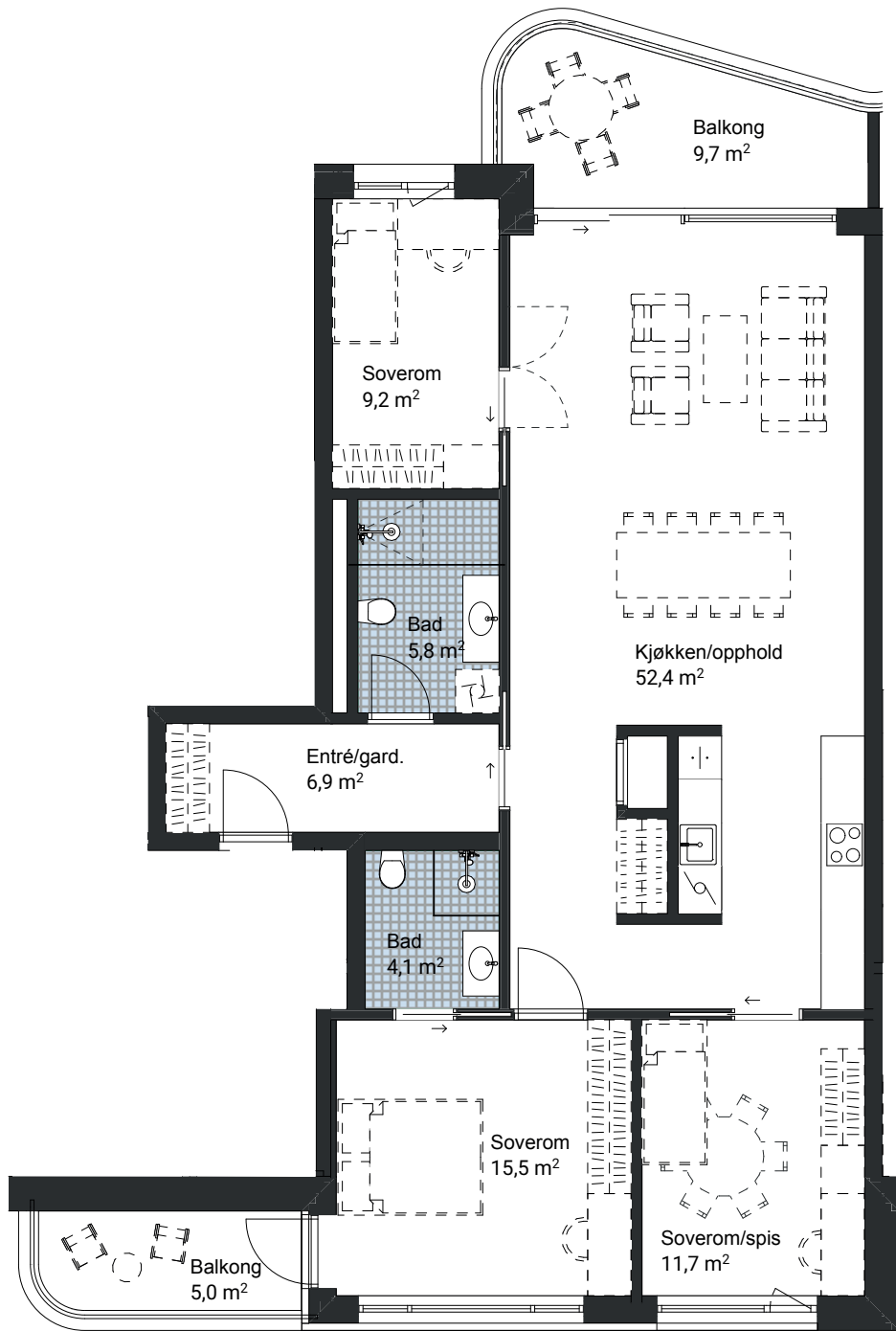
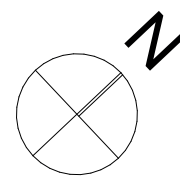
MERKNAD:
Stor leilighet med romslig entré og god garderobekapasitet. Balkonger mot både øst og vest. Mulighet for dobbel glassdør til stue. Målestokk 1:100



Tegningen er veiledende. Avvik fra viste løsninger samt oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme. Arealer er regnet ihht NS3940:2012. Bruksareal BRA angir leilighetens nettoareal innenfor omsluttete vegger inklusiv innvendig bod og sjakter innenfor bruksenheten. Balkong/terrasseareal er regnet fra dekkestørrelse.

BRA-i: Innvendig areal / BRA-b: Innglasset balkong / BRA-e: Ekstern bod

- Kjøl / frys
- Komfyr / koketopp
- Oppvaskmaskin
- Mulighet for vaskemaskin
- Mulighet for garderobeskap

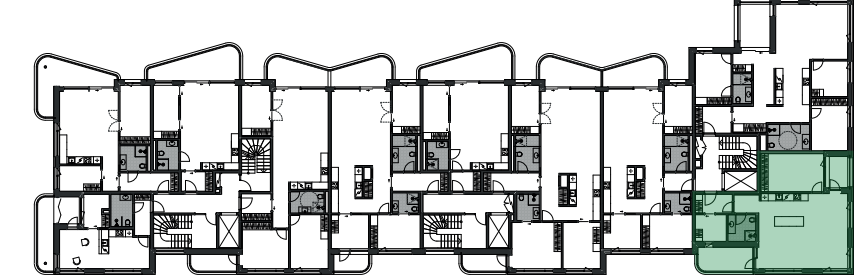


C301

3. etasje

Type	3-roms
BRA	82,5 m²
BRA-i - Innvendig areal	82,5 m²
BRA-b - Innglasset balkong	0,0 m²
BRA-e - Ekstern bod	5,0 m²
Areal balkong/terrasse	12,8 m²

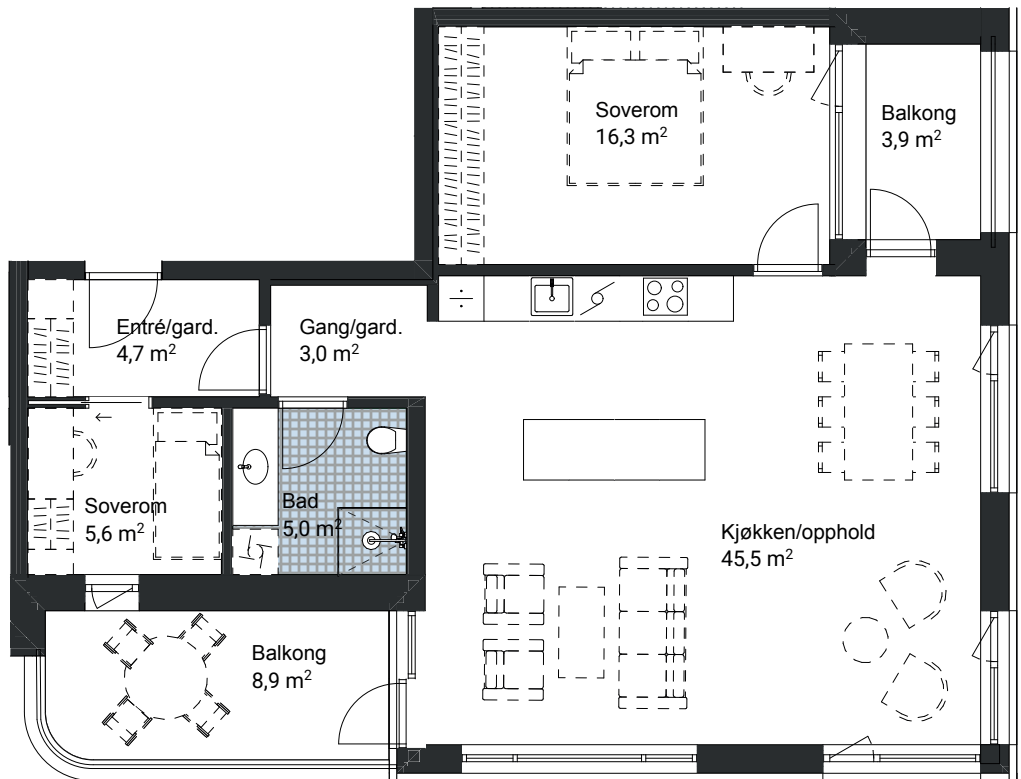
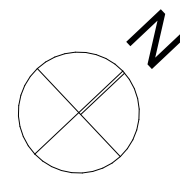
MERKNAD:
Romslig og arealeffektiv leilighet med god garderobekapasitet. Vestvendt balkong. Mulighet for dobbel glassdør til stue. Målestokk 1:100



Tegningen er veiledende. Avvik fra viste løsninger samt oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme. Arealer er regnet ihht NS3940:2012. Bruksareal BRA angir leilighetens nettoareal innenfor omsluttete vegger inklusiv innvendig bod og sjakter innenfor bruksenheten. Balkong/terrasseareal er regnet fra dekkestørrelse.

BRA-i: Innvendig areal / BRA-b: Innglasset balkong / BRA-e: Ekstern bod

- Kjøl / frys
- Komfyr / koketopp
- Oppvaskmaskin
- Mulighet for vaskemaskin
- Mulighet for garderobeskap

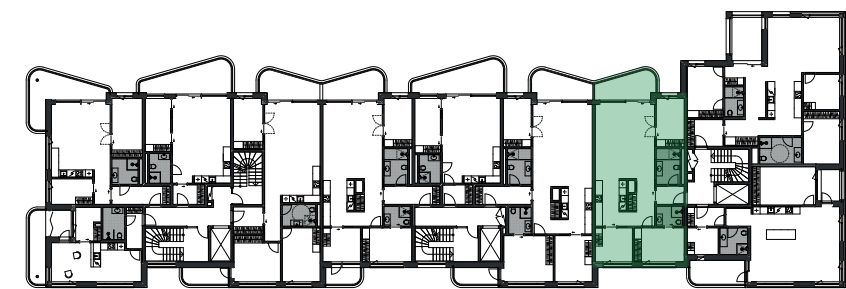


C302

3. etasje

Type	4-roms
BRA	96,5 m²
BRA-i - Innvendig areal	96,5 m²
BRA-b - Innglasset balkong	0,0 m²
BRA-e - Ekstern bod	5,0 m²
Areal balkong/terrasse	9,7 m²

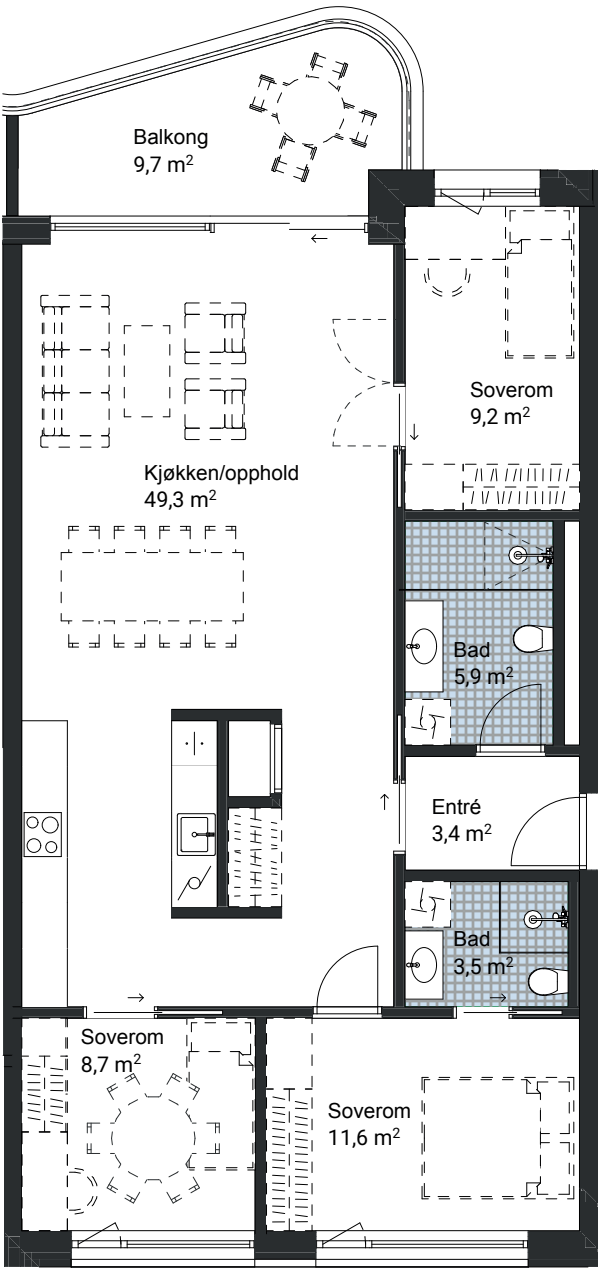
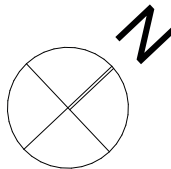
MERKNAD:
Romslig og arealeffektiv leilighet med god garderobekapasitet. Vestvendt balkong. Mulighet for dobbel glassdør til stue. Målestokk 1:100



Tegningen er veiledende. Avvik fra viste løsninger samt oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme. Arealer er regnet ihht NS3940:2012. Bruksareal BRA angir leilighetens nettoareal innenfor omsluttete vegger inklusiv innvendig bod og sjakter innenfor bruksenheten. Balkong/terrasseareal er regnet fra dekkestørrelse.

BRA-i: Innvendig areal / BRA-b: Innglasset balkong / BRA-e: Ekstern bod

- Kjøl / frys
- Komfyr / koketopp
- Oppvaskmaskin
- Mulighet for vaskemaskin
- Mulighet for garderobeskap

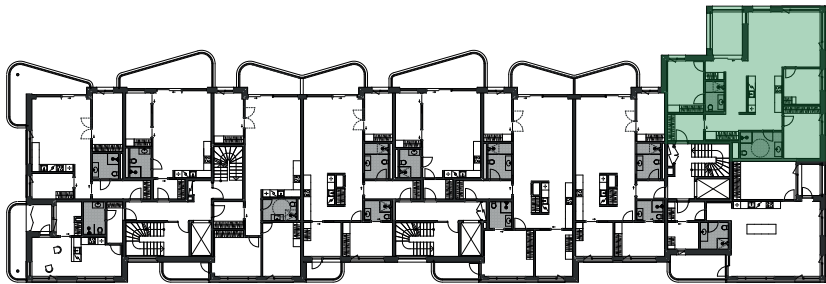


C303

3. etasje

Type	4-roms
BRA	117,5 m²
BRA-i - Innvendig areal	117,5 m²
BRA-b - Innglasset balkong	0,0 m²
BRA-e - Ekstern bod	5,0 m²
Areal balkong/terrasse	8,8 m²

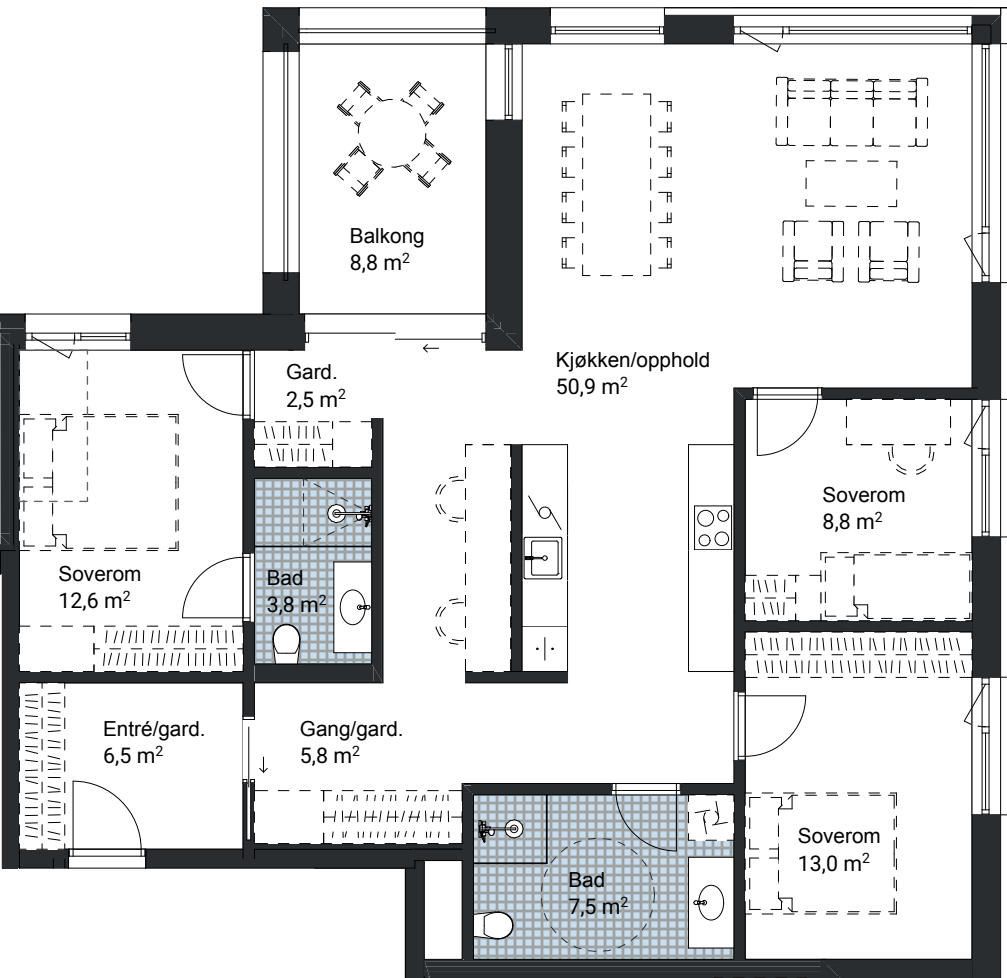
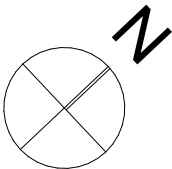
MERKNAD:
Areal effektiv hjørneleilighet med romslig entré og god garderobekapasitet. Overdekket balkong mot sydvest. Målestokk 1:100



Tegningen er veiledende. Avvik fra viste løsninger samt oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme. Arealer er regnet ihht NS3940:2012. Bruksareal BRA angir leilighetens nettoareal innenfor omsluttete vegger inklusiv innvendig bod og sjakter innenfor bruksenheten. Balkong/terrasseareal er regnet fra dekkestørrelse.

BRA-i: Innvendig areal / BRA-b: Innglasset balkong / BRA-e: Ekstern bod

- Kjøl / frys
- Komfyr / koketopp
- Oppvaskmaskin
- Mulighet for vaskemaskin
- Mulighet for garderobeskap





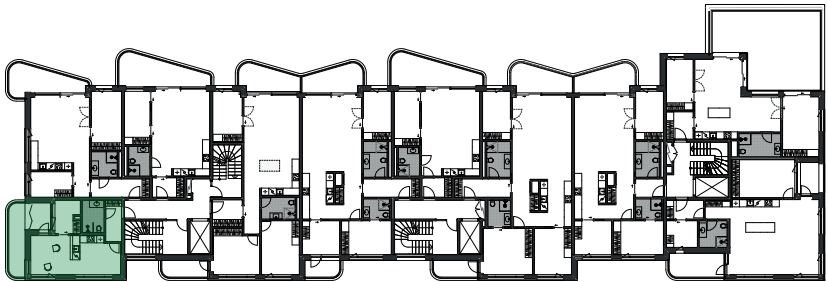
LV LYSVERKET
MOSS

A401

4. etasje

Type	2-roms
BRA	43,5 m²
BRA-i - Innvendig areal	40,0 m²
BRA-b - Innglasset balkong	3,5 m²
BRA-e - Ekstern bod	2,5 m²
Areal balkong/terrasse	8,0 m²

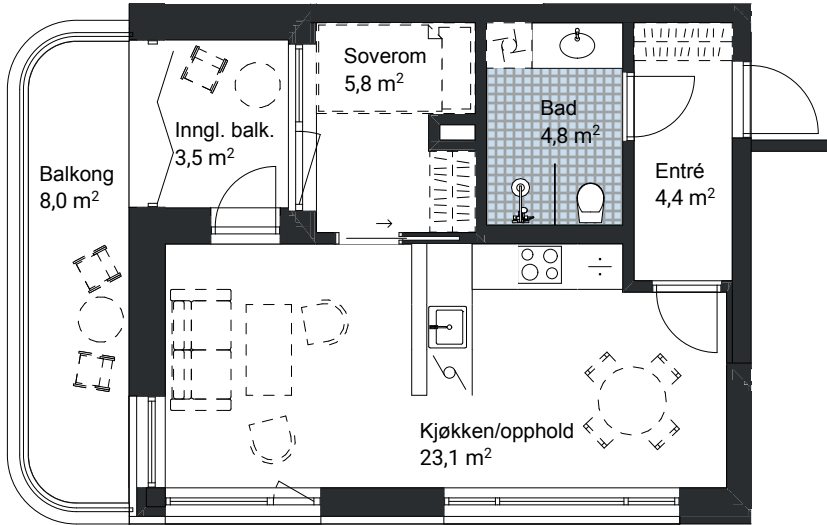
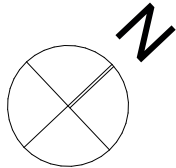
MERKNAD:
Arealeffektiv leilighet med romslig entré og garderebekapasitet. Leiligheten har innglasset balkong som kan åpnes mot resten av balkongen i sydvest. Målestokk 1:100



Tegningen er veiledende. Avvik fra viste løsninger samt oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme. Arealer er regnet iht. NS3940:2012. Bruksareal BRA angir leilighetens nettoareal innenfor omsluttete vegger inklusiv innvendig bod og sjakter innenfor bruksenheten. Balkong/terrasseareal er regnet fra dekkestørrelse.

BRA-i: Innvendig areal/BRA-b: Innglasset balkong/BRA-e: Ekstern bod

- Kjøl / frys
- Komfyr / koketopp
- Oppvaskmaskin
- Mulighet for vaskemaskin
- Mulighet for garderoreskap

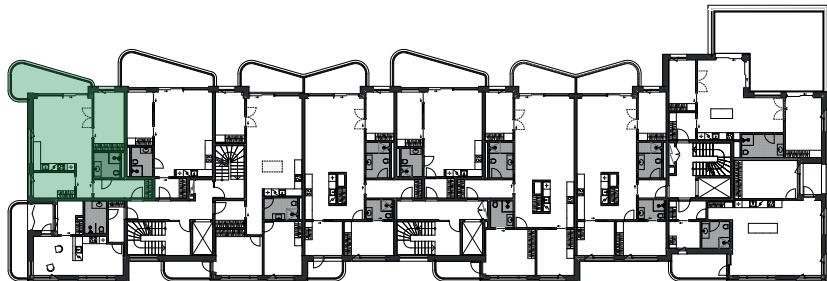


A402

4. etasje

Type	3-roms
BRA	66,5 m²
BRA-i - Innvendig areal	66,5 m²
BRA-b - Innglasset balkong	0,0 m²
BRA-e - Ekstern bod	5,0 m²
Areal balkong/terrasse	12,0 m²

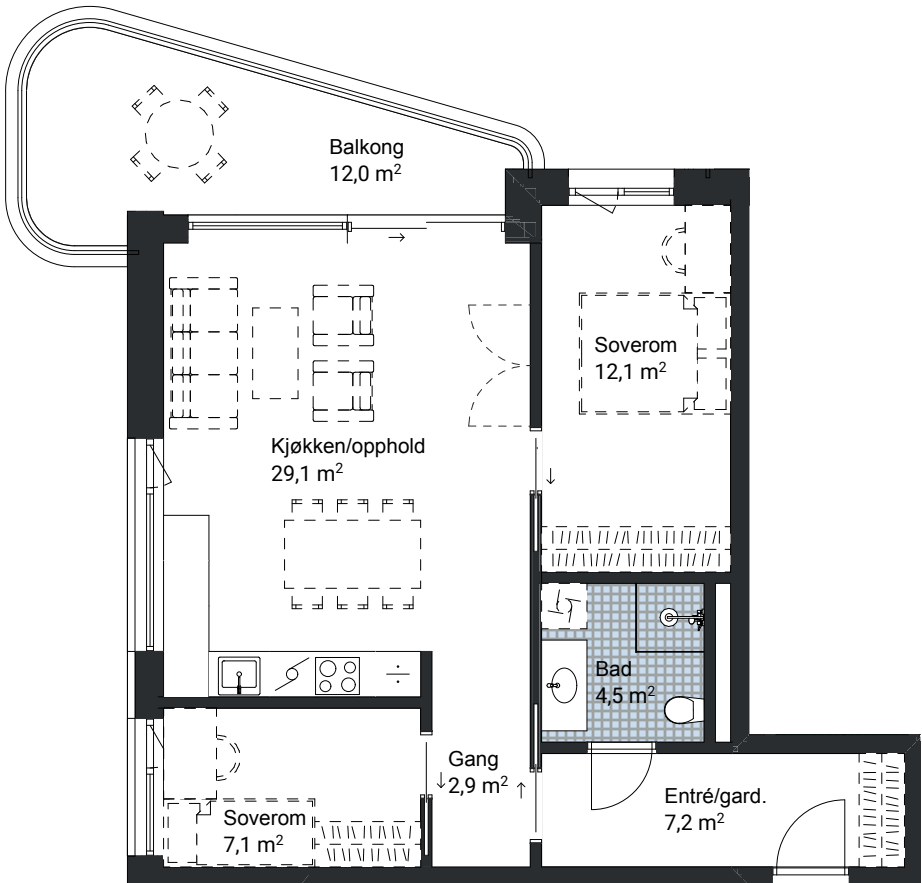
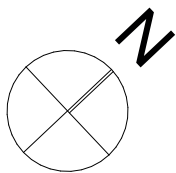
MERKNAD:
Arealeffektiv leilighet med romslig entré og garderebekapasitet. Stor, sydvestvendt balkong. Mulighet for dobbel glassdør til stue. Målestokk 1:100



Tegningen er veiledende. Avvik fra viste løsninger samt oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme. Arealer er regnet iht. NS3940:2012. Bruksareal BRA angir leilighetens nettoareal innenfor omsluttete vegger inklusiv innvendig bod og sjakter innenfor bruksenheten. Balkong/terrasseareal er regnet fra dekkestørrelse.

BRA-i: Innvendig areal/BRA-b: Innglasset balkong/BRA-e: Ekstern bod

- Kjøl / frys
- Komfyr / koketopp
- Oppvaskmaskin
- Mulighet for vaskemaskin
- Mulighet for garderoreskap

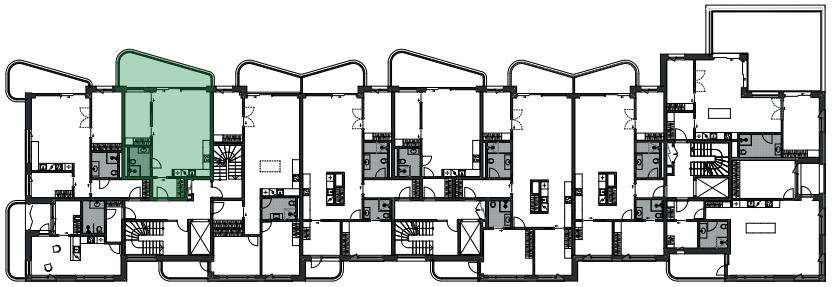


A403

4. etasje

Type	2-roms
BRA	53,5 m²
BRA-i - Innvendig areal	53,5 m²
BRA-b - Innglasset balkong	0,0 m²
BRA-e - Ekstern bod	5,0 m²
Areal balkong/terrasse	15,3 m²

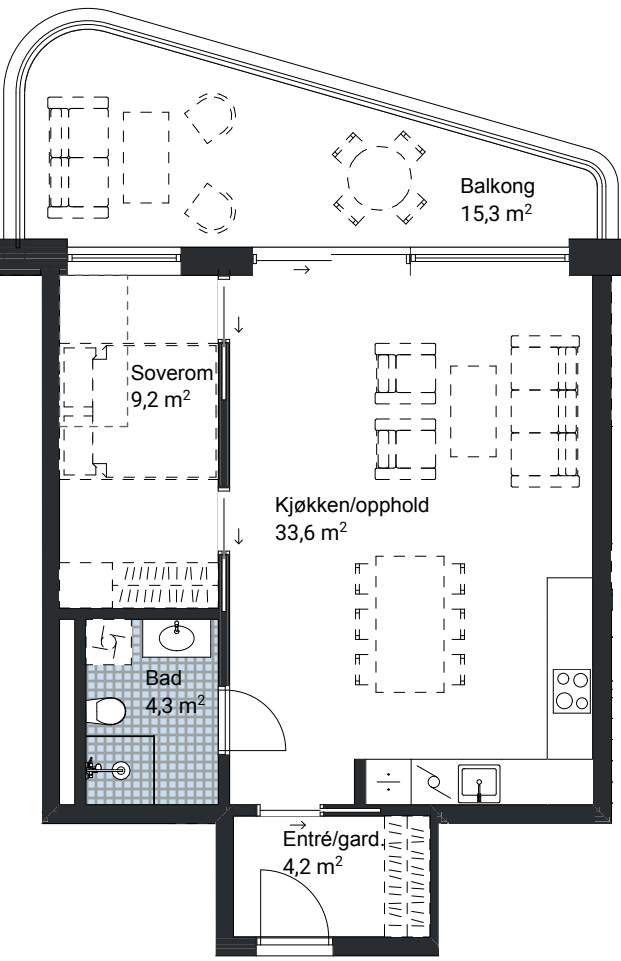
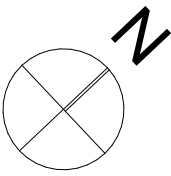
MERKNAD:
Arealeffektiv leilighet med romslig entré og garderebekapasitet. Stor, vestvendt balkong med flere møbleringsmuligheter. Målestokk 1:100



Tegningen er veiledende. Avvik fra viste løsninger samt oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme. Arealer er regnet iht. NS3940:2012. Bruksareal BRA angir leilighetens nettoareal innenfor omsluttete vegger inklusiv innvendig bod og sjakter innenfor bruksenheten. Balkong/terrasseareal er regnet fra dekkestørrelse.

BRA-i: Innvendig areal/BRA-b: Innglasset balkong/BRA-e: Ekstern bod

- Kjøl / frys
- Komfyr / koketopp
- Oppvaskmaskin
- Mulighet for vaskemaskin
- Mulighet for garderobeskap

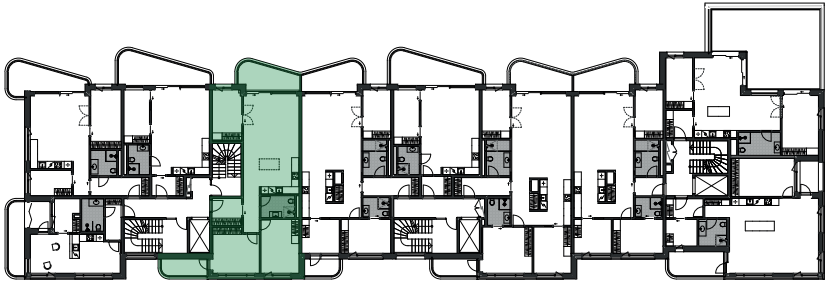


A404

4. etasje

Type	4-roms
BRA	93,0 m²
BRA-i - Innvendig areal	93,0 m²
BRA-b - Innglasset balkong	0,0 m²

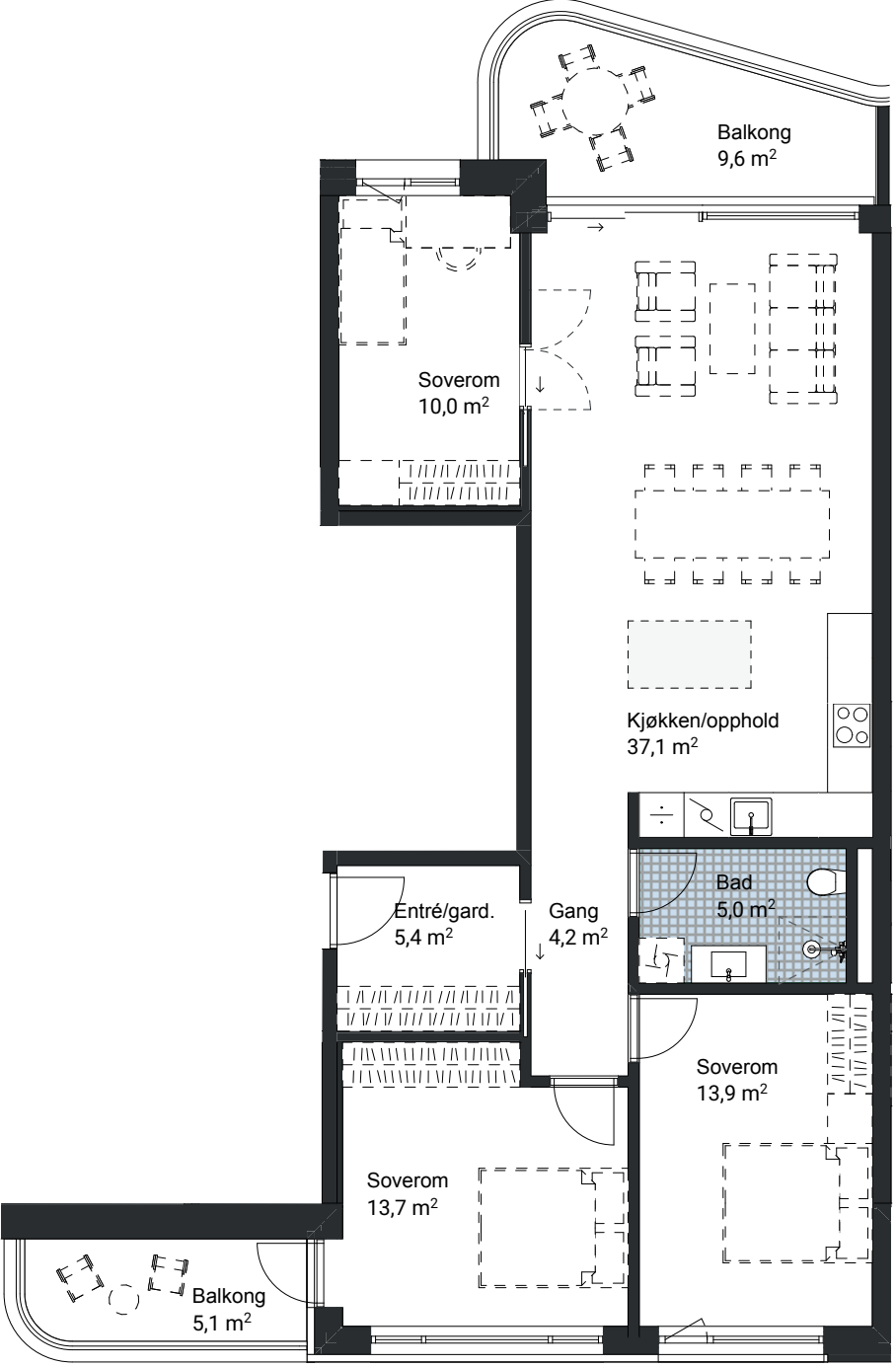
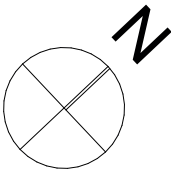
MERKNAD:
Stor leilighet med romslig entré og god garderebekapasitet. Balkonger mot både øst og vest. Mulighet for dobbel glassdør til stue. Målestokk 1:100



Tegningen er veiledende. Avvik fra viste løsninger samt oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme. Arealer er regnet iht. NS3940:2012. Bruksareal BRA angir leilighetens nettoareal innenfor omsluttete vegger inklusiv innvendig bod og sjakter innenfor bruksenheten. Balkong/terrasseareal er regnet fra dekkestørrelse.

BRA-i: Innvendig areal/BRA-b: Innglasset balkong/BRA-e: Ekstern bod

- Kjøl / frys
- Komfyr / koketopp
- Oppvaskmaskin
- Mulighet for vaskemaskin
- Mulighet for garderobeskap

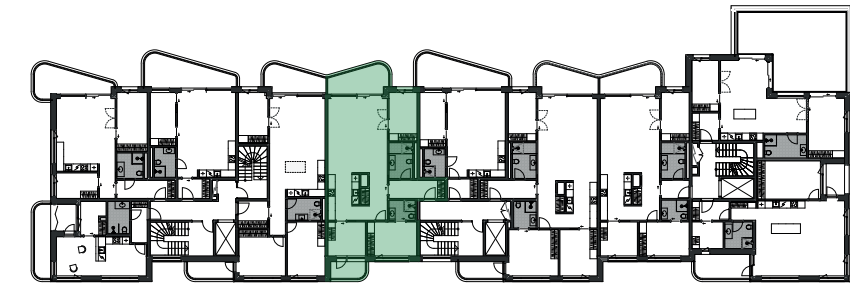


B401

4. etasje

Type	4-roms
BRA	99,5 m²
BRA-i - Innvendig areal	99,5 m²
BRA-b - Innglasset balkong	0,0 m²
BRA-e - Ekstern bod	5,0 m²
Areal balkong/terrasse	13,6 m²

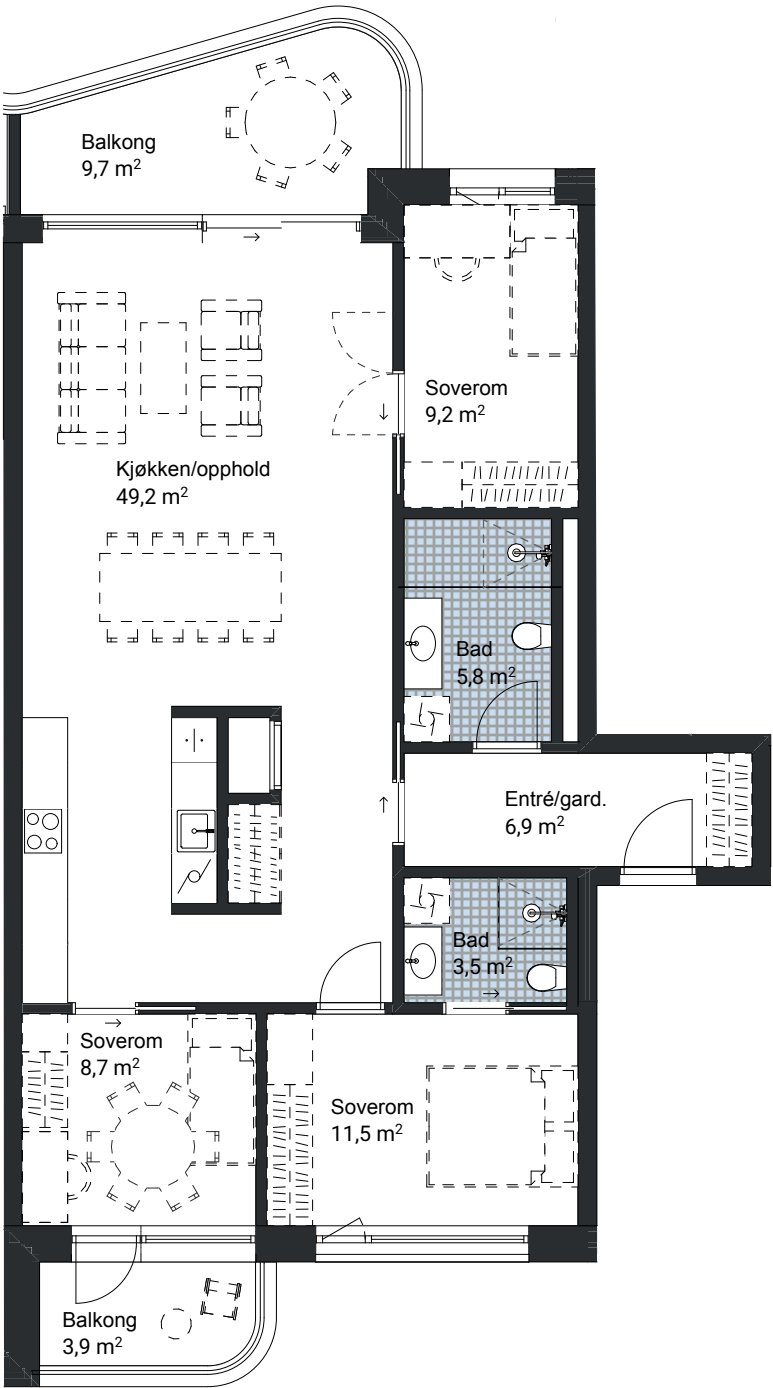
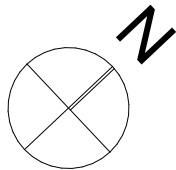
MERKNAD:
Arealeffektiv leilighet med romslig entré og garderebekapasitet. Balkonger mot både øst og vest. Mulighet for dobbel glassdør til stue. Målestokk 1:100



Tegningen er veiledende. Avvik fra viste løsninger samt oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme. Arealer er regnet ihht NS3940:2012. Bruksareal BRA angir leilighetens nettoareal innenfor omsluttete vegger inklusiv innvendig bod og sjakter innenfor bruksenheten. Balkong/terrasseareal er regnet fra dekkestørrelse.

BRA-i: Innvendig areal / BRA-b: Innglasset balkong / BRA-e: Ekstern bod

- Kjøøl / frys
- Mulighet for vaskemaskin
- Komfyr / koketopp
- Mulighet for garderoreskap
- Oppvaskmaskin

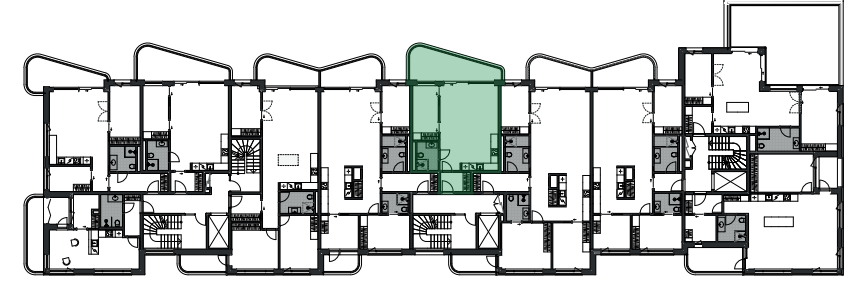


B402

4. etasje

Type	2-roms
BRA	53,5 m²
BRA-i - Innvendig areal	53,5 m²
BRA-b - Innglasset balkong	0,0 m²
BRA-e - Ekstern bod	5,0 m²
Areal balkong/terrasse	15,3 m²

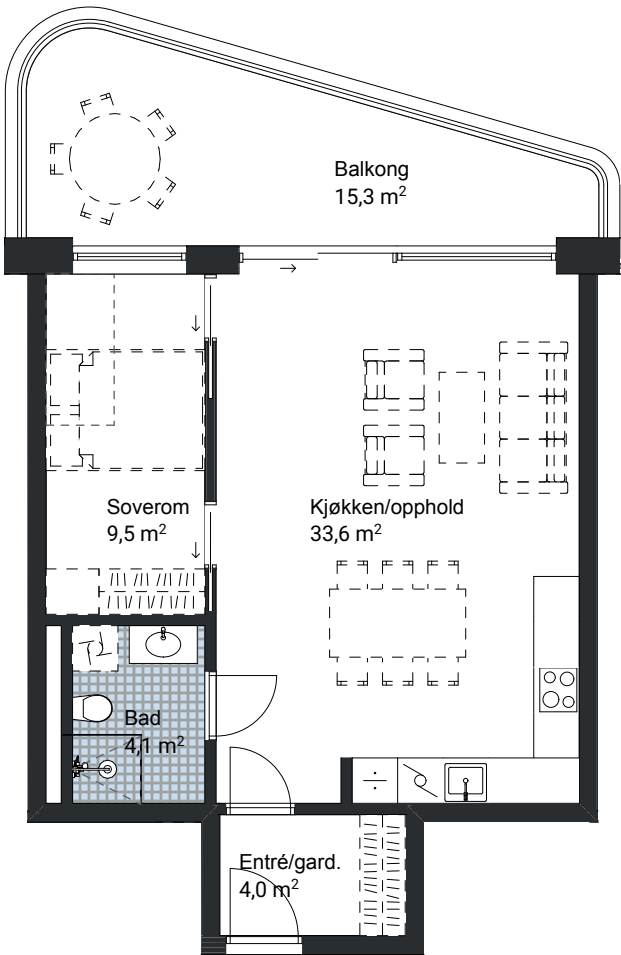
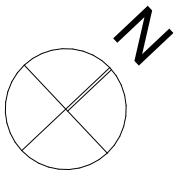
MERKNAD:
Arealeffektiv leilighet med romslig entré og god garderebekapasitet. Stor, vestvendt terrasse med flere møbleringsmuligheter. Målestokk 1:100



Tegningen er veiledende. Avvik fra viste løsninger samt oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme. Arealer er regnet ihht NS3940:2012. Bruksareal BRA angir leilighetens nettoareal innenfor omsluttete vegger inklusiv innvendig bod og sjakter innenfor bruksenheten. Balkong/terrasseareal er regnet fra dekkestørrelse.

BRA-i: Innvendig areal / BRA-b: Innglasset balkong / BRA-e: Ekstern bod

- Kjøøl / frys
- Mulighet for vaskemaskin
- Komfyr / koketopp
- Mulighet for garderoreskap
- Oppvaskmaskin

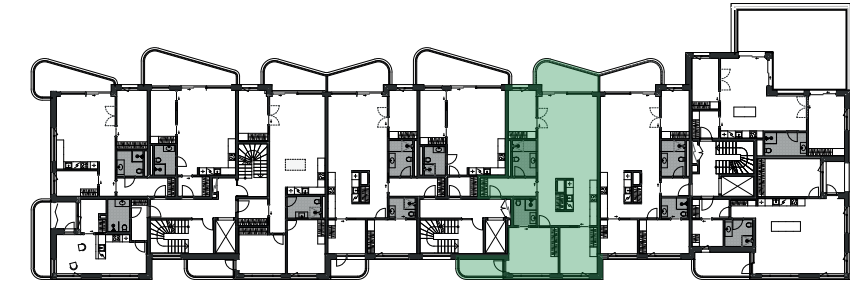


B403

4. etasje

Type	4-roms
BRA	110,5 m²
BRA-i - Innvendig areal	110,5 m²
BRA-b - Innglasset balkong	0,0 m²
BRA-e - Ekstern bod	5,0 m²
Areal balkong/terrasse	14,7 m²

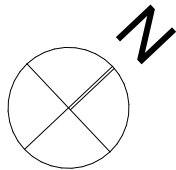
MERKNAD:
Stor leilighet med romslig entré og god garderobekapasitet. Balkonger mot både øst og vest. Mulighet for dobbel glassdør til stue. Målestokk 1:100



Tegningen er veiledende. Avvik fra viste løsninger samt oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme. Arealer er regnet ihht NS3940:2012. Bruksareal BRA angir leilighetens nettoareal innenfor omsluttete vegger inklusiv innvendig bod og sjakter innenfor bruksenheten. Balkong/terrasseareal er regnet fra dekkestørrelse.

BRA-i: Innvendig areal / BRA-b: Innglasset balkong / BRA-e: Ekstern bod

- Kjøl / frys
- Komfyr / koketopp
- Oppvaskmaskin
- Mulighet for vaskemaskin
- Mulighet for garderobeskap

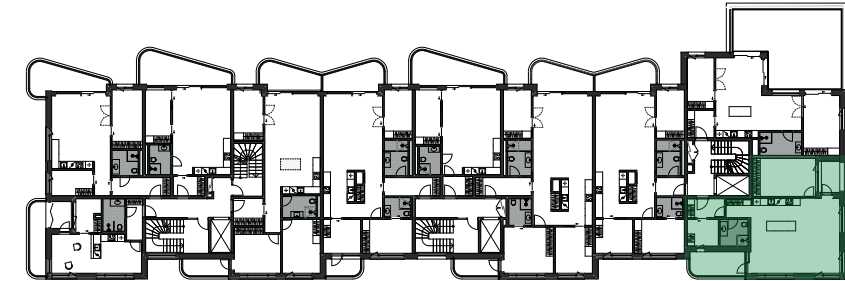


C401

4. etasje

Type	3-roms
BRA	82,5 m²
BRA-i - Innvendig areal	82,5 m²
BRA-b - Innglasset balkong	0,0 m²
BRA-e - Ekstern bod	5,0 m²
Areal balkong/terrasse	12,8 m²

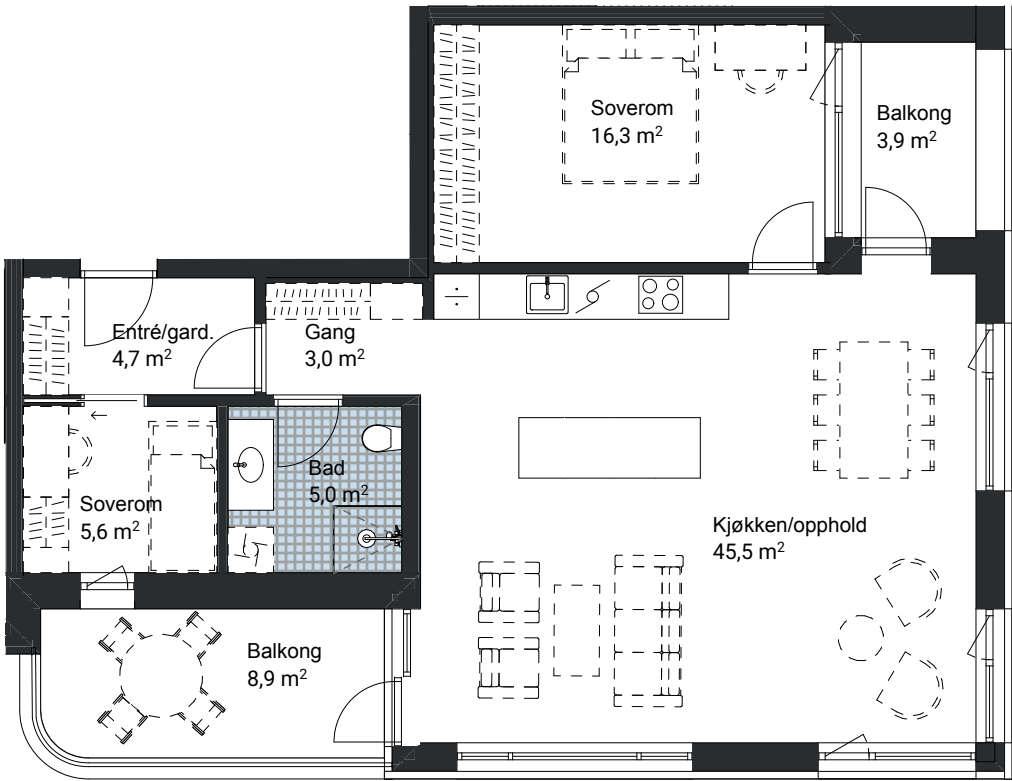
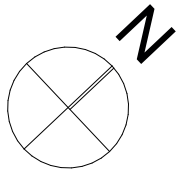
MERKNAD:
Romslig og arealeffektiv leilighet med god garderobekapasitet. Vestvendt balkong. Mulighet for dobbel glassdør til stue. Målestokk 1:100



Tegningen er veiledende. Avvik fra viste løsninger samt oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme. Arealer er regnet ihht NS3940:2012. Bruksareal BRA angir leilighetens nettoareal innenfor omsluttete vegger inklusiv innvendig bod og sjakter innenfor bruksenheten. Balkong/terrasseareal er regnet fra dekkestørrelse.

BRA-i: Innvendig areal / BRA-b: Innglasset balkong / BRA-e: Ekstern bod

- Kjøl / frys
- Komfyr / koketopp
- Oppvaskmaskin
- Mulighet for vaskemaskin
- Mulighet for garderobeskap

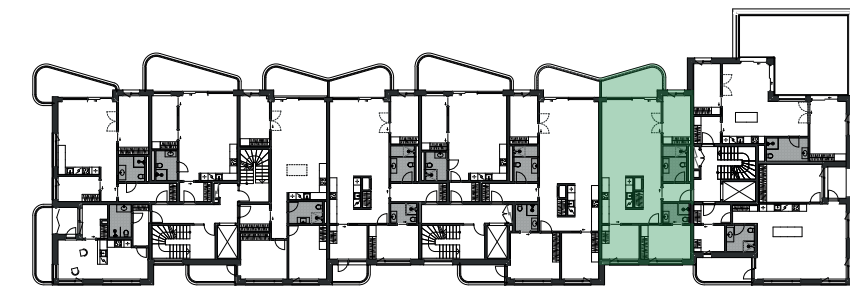


C402

4. etasje

Type	4-roms
BRA	96,0 m²
BRA-i - Innvendig areal	96,0 m²
BRA-b - Innglasset balkong	0,0 m²
BRA-e - Ekstern bod	5,0 m²
Areal balkong/terrasse	9,7 m²

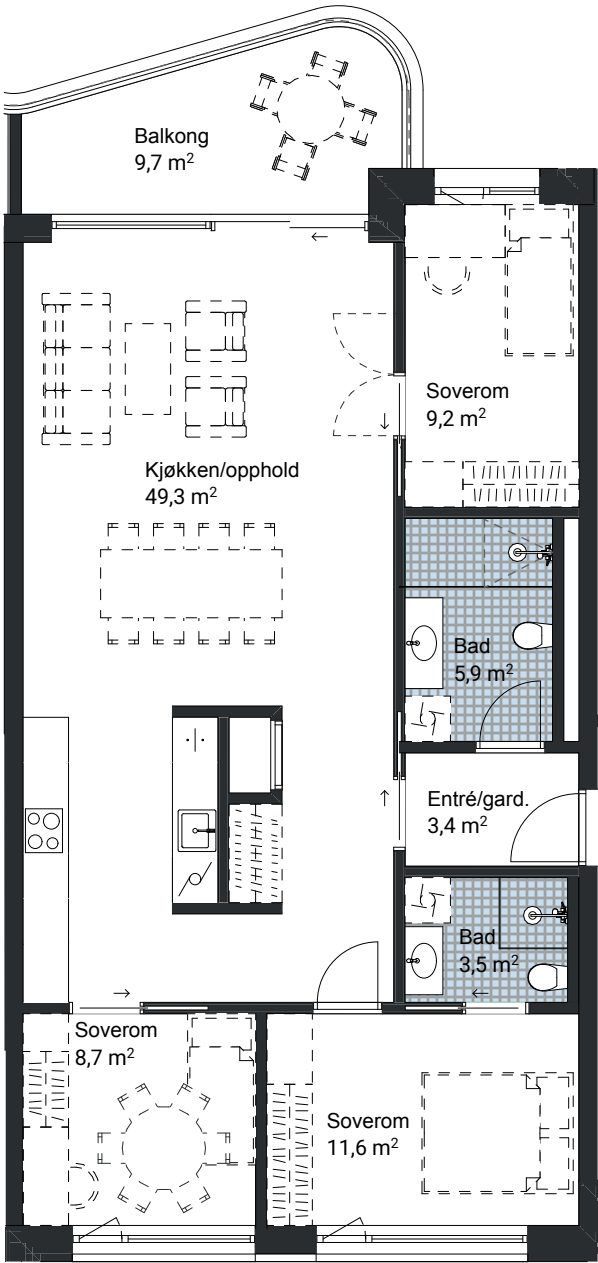
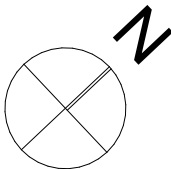
MERKNAD:
Romslig og arealeffektiv leilighet med god garderobekapasitet. Vestvendt balkong. Mulighet for dobbel glassdør til stue. Målestokk 1:100



Tegningen er veiledende. Avvik fra viste løsninger samt oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme. Arealer er regnet ihht NS3940:2012. Bruksareal BRA angir leilighetens nettoareal innenfor omsluttete vegger inklusiv innvendig bod og sjakter innenfor bruksenheten. Balkong/terrasseareal er regnet fra dekkestørrelse.

BRA-i: Innvendig areal / BRA-b: Innglasset balkong / BRA-e: Ekstern bod

- Kjøl / frys
- Mulighet for vaskemaskin
- Komfyr / koketopp
- Mulighet for garderobeskap
- Oppvaskmaskin

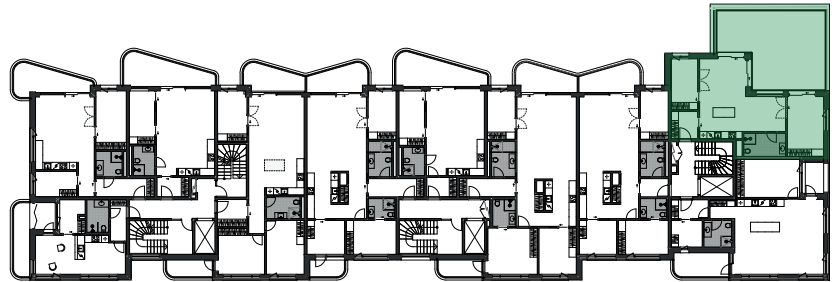


C403

4. etasje

Type	3-roms
BRA	73,5 m²
BRA-i - Innvendig areal	73,5 m²
BRA-b - Innglasset balkong	0,0 m²
BRA-e - Ekstern bod	5,0 m²
Areal balkong/terrasse	51,8 m²

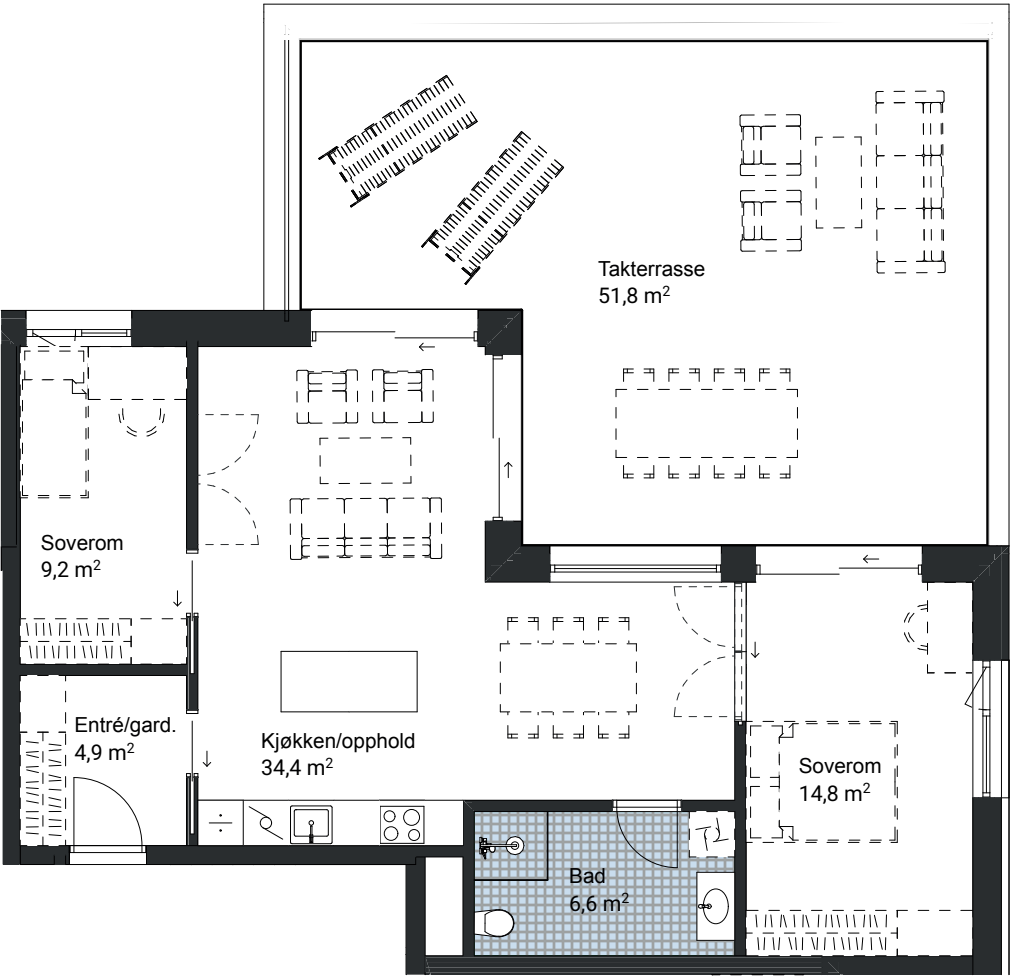
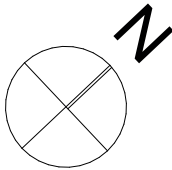
MERKNAD:
Arealeffektiv hjørneleilighet med romslig entré og god garderobekapasitet. Stor, vestvendt takterrasse. Mulighet for dobbel glassdør til spise plass og stue. Målestokk 1:100



Tegningen er veiledende. Avvik fra viste løsninger samt oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme. Arealer er regnet ihht NS3940:2012. Bruksareal BRA angir leilighetens nettoareal innenfor omsluttete vegger inklusiv innvendig bod og sjakter innenfor bruksenheten. Balkong/terrasseareal er regnet fra dekkestørrelse.

BRA-i: Innvendig areal / BRA-b: Innglasset balkong / BRA-e: Ekstern bod

- Kjøl / frys
- Mulighet for vaskemaskin
- Komfyr / koketopp
- Mulighet for garderobeskap
- Oppvaskmaskin



A501

5. etasje

Type	4-roms
BRA	126,0 m²
BRA-i - Innvendig areal	126,0 m²
BRA-b - Innglasset balkong	0,0 m²
BRA-e - Ekstern bod	5,0 m²
Areal balkong/terrasse	64,4 m²

MERKNAD:
Stor toppleilighet med direkte heisadkomst. Romslig entré og innvendig bod. Eget vaskerom og stort bad. Stor takterrasse mot både øst, sør og vest. Mulighet for peis. Målestokk 1:100

Tegningen er veiledende. Avvik fra viste løsninger samt oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme. Arealer er regnet iht. NS3940:2012. Bruksareal BRA angir leilighetens nettoareal innenfor omsluttete vegger inklusiv innvendig bod og sjakter innenfor bruksenheten. Balkong/terrasseareal er regnet fra dekkestørrelse.

BRA-i: Innvendig areal/BRA-b: Innglasset balkong/BRA-e: Ekstern bod

- 

Kjøl / frys
- 

Mulighet for vaskemaskin
- 

Komfyr / koketopp
- 

Mulighet for garderobeskap
- 

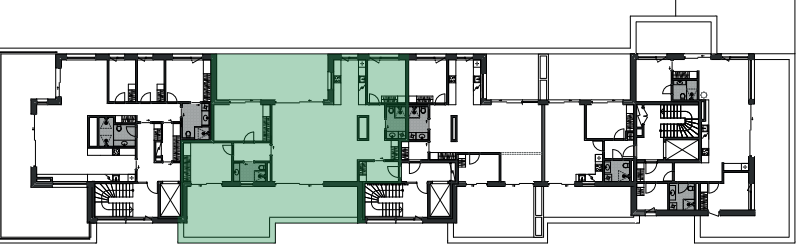
Oppvaskmaskin



B501

5. etasje

Type	4-roms
BRA	128,5 m²
BRA-i - Innvendig areal	128,5 m²
BRA-b - Innglasset balkong	0,0 m²
BRA-e - Ekstern bod	5,0 m²
Areal balkong/terrasse	82,4 m²



Stor toppleilighet med romslig entré og gardero-bekapasitet. Eget vaskerom (m wc og dusj) og bad. Store takterrasser mot både øst og vest. Mulighet for peis. Målestokk 1:100

Tegningen er veiledende. Avvik fra viste løsninger samt oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme. Arealer er regnet ihht NS3940:2012. Bruksareal BRA angir leilighetens nettoareal innenfor omsluttete vegger inklusiv innvendig bod og sjakter innenfor bruksenheten. Balkong/terrasseareal er regnet fra dekkestørrelse.

BRA-i: Innvendig areal / BRA-b: Innglasset balkong / BRA-e: Ekstern bod

- 

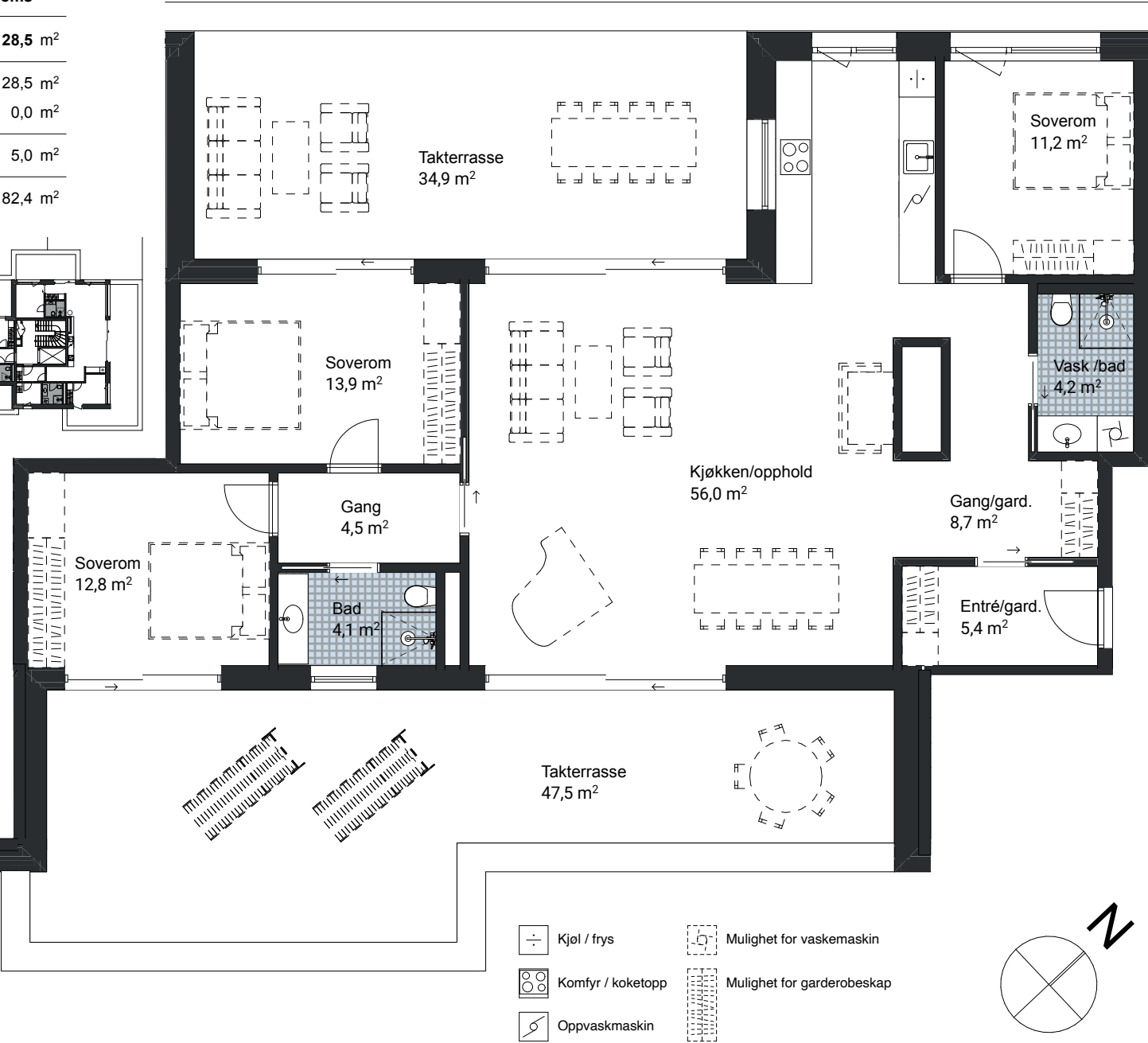
Kjøl / frys
- 

Mulighet for vaskemaskin
- 

Komfyr / koketopp
- 

Mulighet for garderobeskap
- 

Oppvaskmaskin

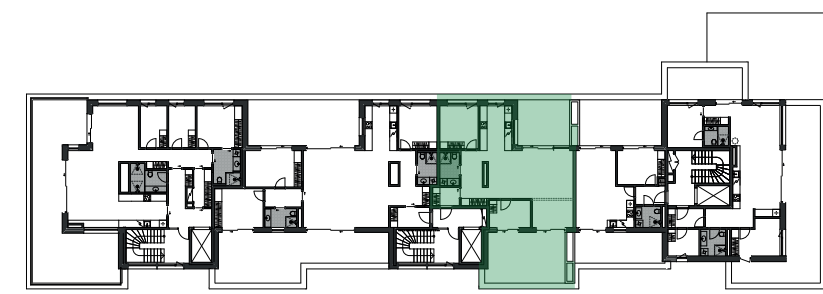


B502

5. etasje

Type	3-roms
BRA	85,0 m²
BRA-i - Innvendig areal	85,0 m²
BRA-b - Innglasset balkong	0,0 m²
BRA-e - Ekstern bod	5,0 m²
Areal balkong/terrasse	43,3 m²

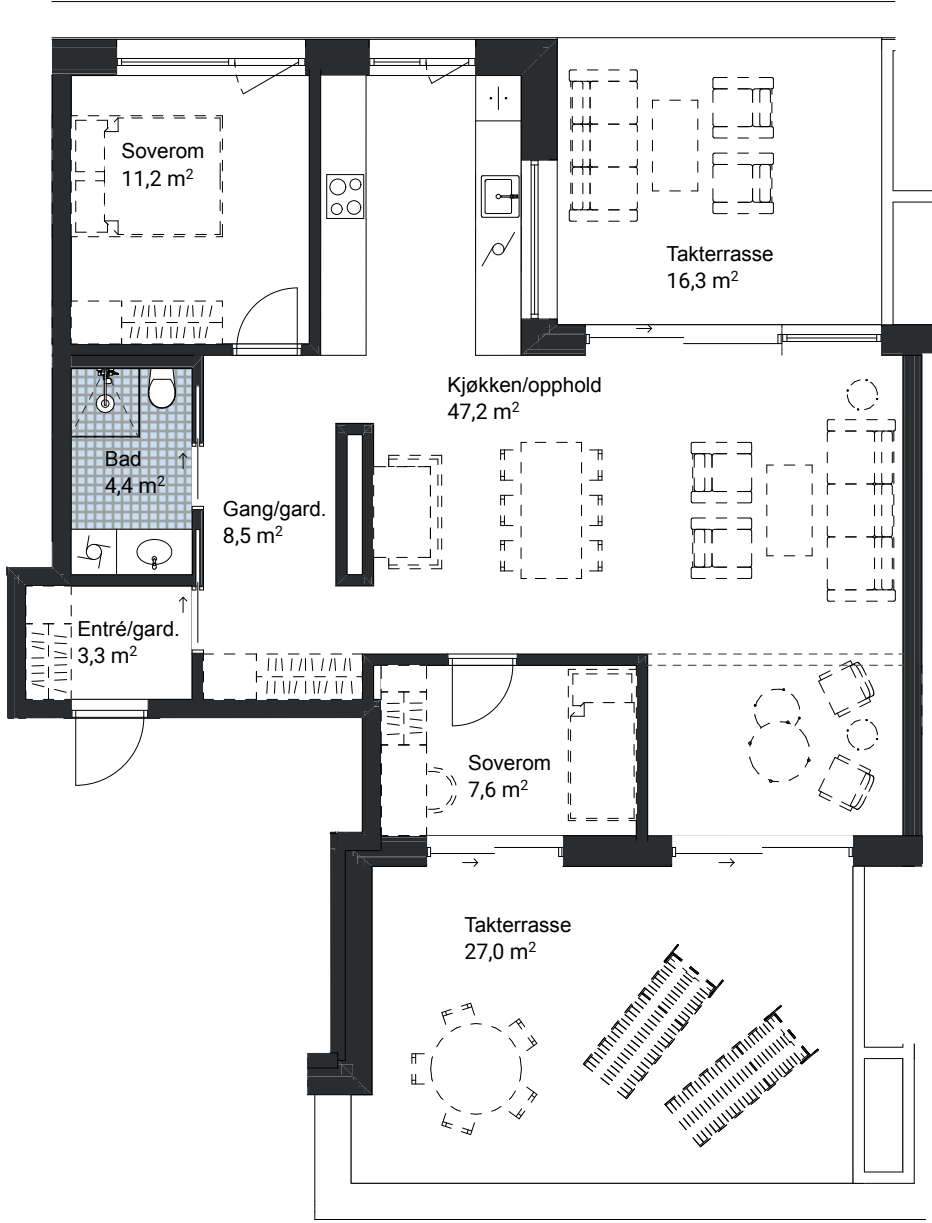
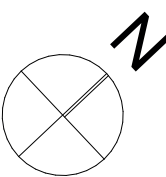
MERKNAD:
Romslig og arealeffektiv toppleilighet med mulighet for ekstra soverom.
Store takterrasser mot både øst og vest. Mulighet for peis. Målestokk 1:100



Tegningen er veiledende. Avvik fra viste løsninger samt oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme. Arealer er regnet ihht NS3940:2012. Bruksareal BRA angir leilighetens nettoareal innenfor omsluttete vegger inklusiv innvendig bod og sjakter innenfor bruksenheten. Balkong/terrasseareal er regnet fra dekkestørrelse.

BRA-i: Innvendig areal / BRA-b: Innglasset balkong / BRA-e: Ekstern bod

- Kjøl / frys
- Komfyr / koketopp
- Oppvaskmaskin
- Mulighet for vaskemaskin
- Mulighet for garderobeskap

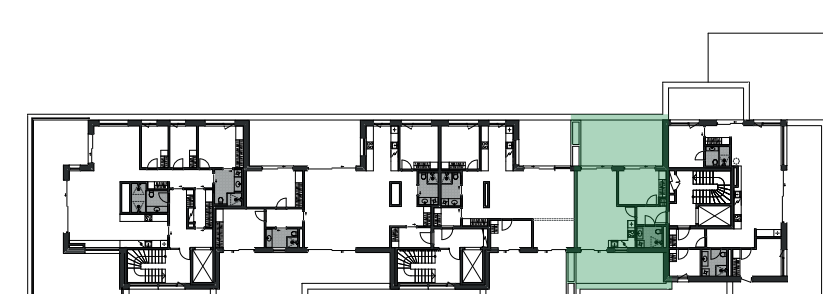


C501

5. etasje

Type	2-roms
BRA	46,5 m²
BRA-i - Innvendig areal	46,5 m²
BRA-b - Innglasset balkong	0,0 m²
BRA-e - Ekstern bod	2,5 m²
Areal balkong/terrasse	44,1 m²

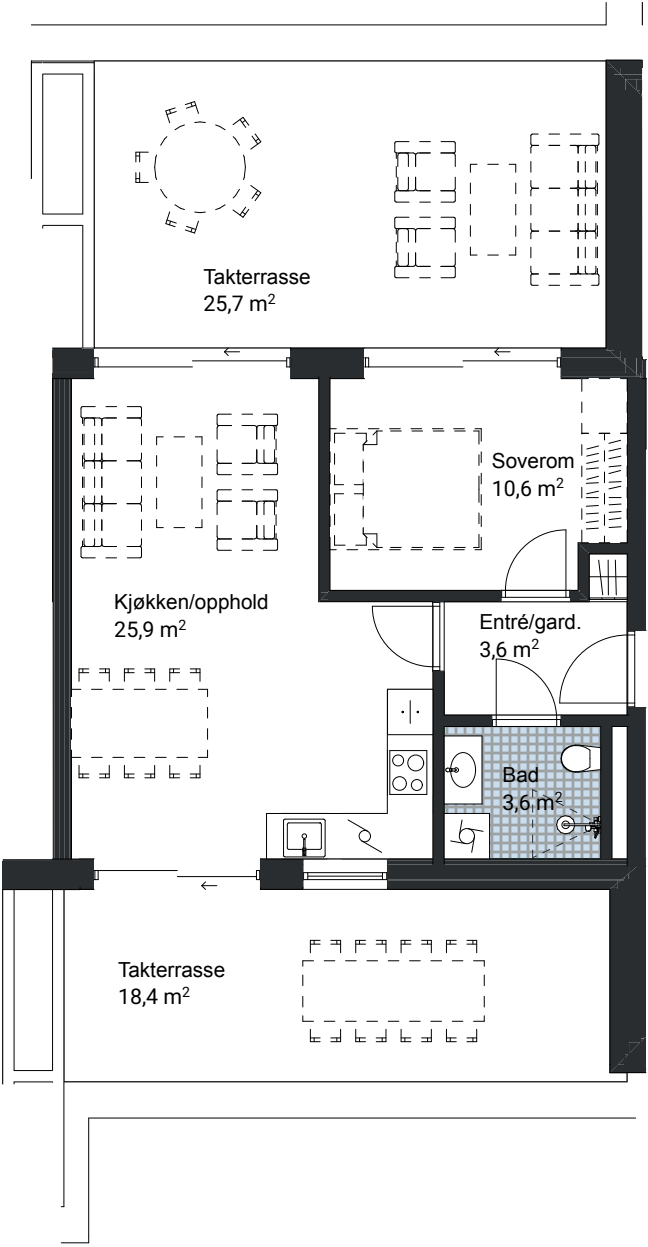
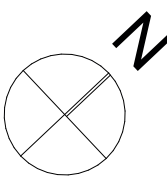
MERKNAD:
Areal effektiv gjennomgående leilighet. Store takterrasser mot både øst og vest, med flere møbleringsmuligheter. Målestokk 1:100



Tegningen er veiledende. Avvik fra viste løsninger samt oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme. Arealer er regnet ihht NS3940:2012. Bruksareal BRA angir leilighetens nettoareal innenfor omsluttete vegger inklusiv innvendig bod og sjakter innenfor bruksenheten. Balkong/terrasseareal er regnet fra dekkestørrelse.

BRA-i: Innvendig areal / BRA-b: Innglasset balkong / BRA-e: Ekstern bod

- Kjøl / frys
- Komfyr / koketopp
- Oppvaskmaskin
- Mulighet for vaskemaskin
- Mulighet for garderobeskap

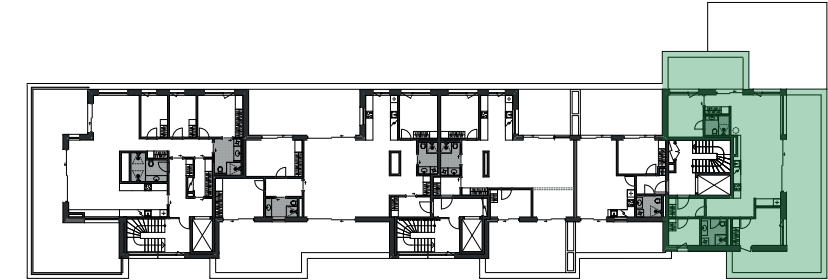


C502

5. etasje

Type	4-roms
BRA	88,0 m²
BRA-i - Innvendig areal	88,0 m²
BRA-b - Innglasset balkong	0,0 m²
BRA-e - Ekstern bod	5,0 m²
Areal balkong/terrasse	66,6 m²

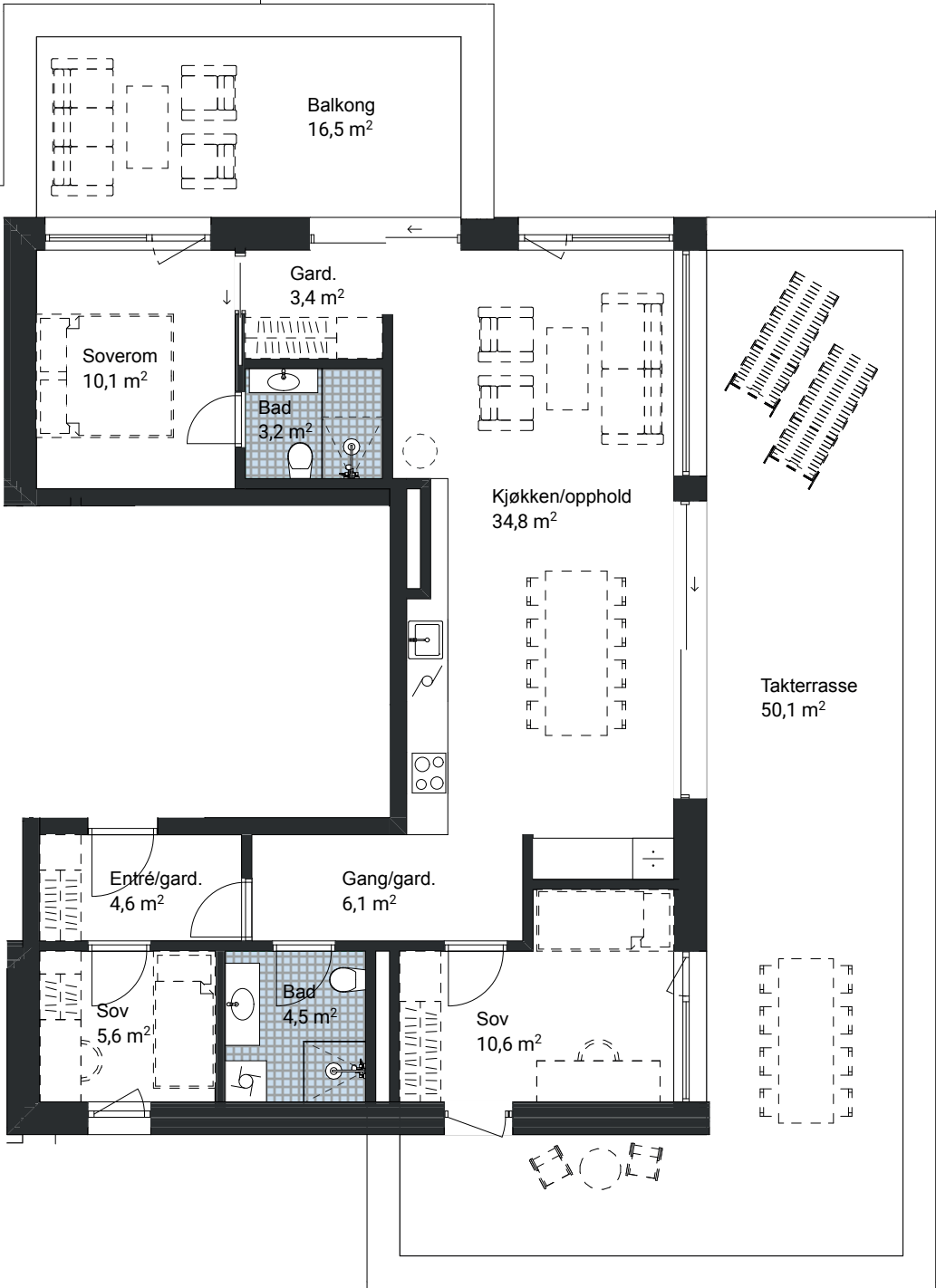
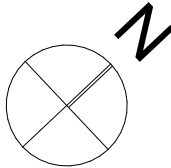
MERKNAD:
Stor toppleilighet med romslig entré og garderebkapasitet. Eget bad og garderobe til hovedsoverom. Vestvendt balkong og stor takterrasse mot øst og vest. Mulighet for peis. Målestokk 1:100



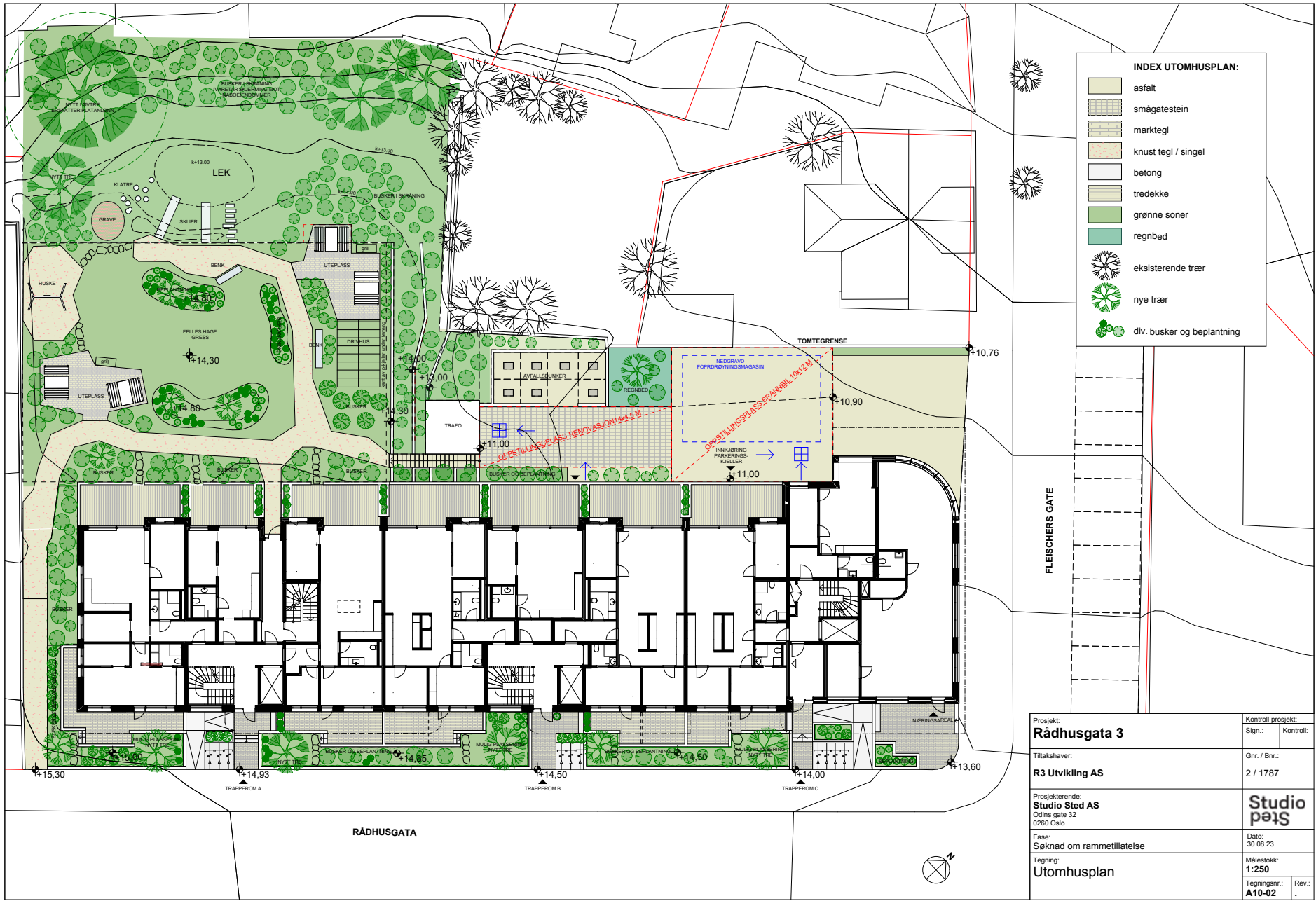
Tegningen er veiledende. Avvik fra viste løsninger samt oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme. Arealer er regnet iht NS3940:2012. Bruksareal BRA angir leilighetens nettoareal innenfor omsluttete vegger inklusiv innvendig bod og sjakter innenfor bruksenheten. Balkong/terrasseareal er regnet fra dekkestørrelse.

BRA-i: Innvendig areal / BRA-b: Innglasset balkong / BRA-e: Ekstern bod

- Kjøl / frys
- Mulighet for vaskemaskin
- Komfyr / koketopp
- Mulighet for garderobeskap
- Oppvaskmaskin



OMRÅDEPLAN:



Prosjekt: Rådhusgata 3	Kontroll prosjekt: Sign.: Kontroll:
Tilakshaver: R3 Utvikling AS	Gnr. / Bnr.: 2 / 1787
Prosjekterende: Studio Sted AS Oslo gata 32 0260 Oslo	Studio sted
Fase: Søknad om rammetillatelse	Dato: 30.08.23
Tegning: Utomhusplan	Målestokk: 1:250
Tegningsnr.: A10-02	Rev.: .

Megler: Meglergaarden AS org.nr.: 987 208 204
Ansvarlig megler: Mats Målleng
Eierform: Eierseksjon
Oppdragnr.:
Formidlingsnr.:

KJØPEKONTRAKT

om rett til bolig under oppføring med tomt (eierseksjon)

Denne kjøpekontrakten regulerer forholdet mellom en utbygger som har gjort avtalen som ledd i næringsvirksomhet og en forbruker om rett til ny boligseksjon under oppføring. Avtalen mellom selger og kjøper er følgelig underlagt bestemmelsene i Lov av 13.06.1997 nr. 43 Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bolig m.m. (Bustadoppføringslova). De rettighetene som er gitt forbruker i denne loven, kan ikke innskrenkes ved avtale, jf. lovens § 3.

1. PARTENE

1.1. Selger:

Rådhusgata 3 Eiendom AS Kongensgate 5 Org.nr. 918 105 727
E-post: 1530 Moss
bjørne.bratland@mahe.no
heretter kalt "Selger"

og

1.2. Kjøper:

heretter kalt "Kjøper"

har i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

2. SALGSOBJEKT OG TILBEHØR

Selger forplikter seg til å overdra til Kjøper ny eierseksjon under oppføring.

Eierseksjonen er i prosjektet Lysverket på eiet tomt og utgjør

a. Bolig nr. xx

gnr. 2, bnr. 1787, i Moss kommune m/ fellestomt, ideell andel 1/1 (ny endelig adresse, matrikkel og seksjonsnummer fastsettes før overlevering)

Seksjonens sameiebrøk vil først foreligge etter seksjonering. Prinsippene for fastsettelse av sameiebrøk framgår av vedlagte utkast til sameievedtekter.

b. Tilhørende balkong(er) / terrasse (tilleggsdel til leilighet, jf. pkt. a)

Ovennevnte kontraktsobjekt benevnes i fortsettelsen som "Boligen".

Kjøper har for øvrig bruksrett til sameiets innvendige og utvendige fellesarealer slik det følger av eierseksjonsloven og sameiets vedtekter. Dette gjelder imidlertid ikke ev. fellesarealer som det er knyttet eksklusive bruksretter til.

For det tilfellet at det er meningen at kjøperne/sameiet skal eie hele eller deler av andre arealer i området; herunder ev. i realsameie med andre, vil ideelle andeler av disse arealene kunne bli knyttet til de enkelte seksjoner. Dette vil typisk kunne være felles adkomstveier, felles lekeplasser og lignende arealer.

Kjøper har fått seg forelagt bygningsmessig leveransebeskrivelse av Boligen (inntatt som kontraktsdokument) samt salgsprospekt mv., og vil overta Boligen i overensstemmelse med spesifikasjoner, beskrivelser og eventuelle skriftlige avtaler om endringer / tilleggs-arbeider som inngås direkte mellom Selger eller den Selger har oppnevnt, og Kjøper.

Selger har rett til, uten at Kjøper kan kreve endring i pris, å foreta mindre endringer i oppgitte spesifikasjoner og beskrivelser som anses hensiktsmessige og som ikke forringer Boligens kvalitet og funksjon i vesentlig grad, samt eventuelle endringer som følge av pålegg fra myndighetene.

Kjøper har ved gjennomgang av kjøpekontrakten gjort seg kjent med eiendommens foreløpige tomtegrenser, samt reguleringsplan for området. Endelige tomtegrenser og tomteareal fastsettes av Selger, som også innhenter kommunal godkjenning.

3. KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Eiendommen overdras for en kjøpesum kr x xxx xxx heretter kalt kjøpesummen.

Andel av tomteverdien utgjør kr. 600.000,- Andelen av tomteverdi er grunnlag for beregning av dokumentavgift.

I tillegg til kjøpesummen for leiligheten, skal kjøper betale kr. 400.000,- for 1 stk parkeringsplass dersom kjøper får tildelt dette.

Kjøpesummen er kun gjenstand for justeringer på bakgrunn av endrings- og tilleggsarbeider ved skriftlig avtale mellom partene, se punkt 7.

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

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

Betaling for endrings- eller tilleggsarbeider faktureres særskilt av utførende entreprenør når vedkommende endrings- eller tilleggsarbeider er utført, forutsatt at tilfredsstillende garanti tilleggsarbeid er stilt, jf § 47.

Kjøpesummen gjøres opp på følgende måte:

Kjøpesum og omkostninger	Beløp
Kontrakt	X xxx xxx,-
Dokumentavgift	15000,-
Startkapital sameie	10 000,-
Etablering av sameie	5 000
Tingl.gebyr pantedokument	500,-
Tingl.gebyr skjøte	500,-
Panteattest kjøper	275,-
Totalt kr.	XXXXX,-

I tillegg kommer tinglysingsgebyr for ytterligere obligasjon(er) Kjøperen må la tinglyse på Eiendommen i forbindelse med etablering av lån.
Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Innbetalingsplan	Beløp
10% forfaller til betaling 7 dager etter garantistillelse av §12 bustadoppføringslova:	0,-
Rest til innbetaling 1 uke innen overtagelse:	X xxx xxx,-

4. SELGERS PLIKT TIL Å STILLE GARANTIER

Selger vil stille garanti for oppfyllelse av denne kjøpekontrakten i henhold til bustadoppføringslova § 12. Garantien stilles i form av selvskyldnergaranti eller tilsvarende fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge.

Selger har tatt forbehold som beskrevet i bustadoppføringslova § 12 annet ledd, andre setning, se denne kontrakt punkt 14. Garantier vil bli stillet så snart forbeholdene er falt bort/hevet og kjøper er varslet om dette. Garanti skal uansett stilles før byggestart.

Garantien stilles særskilt overfor kjøper av den enkelte seksjon eller i form av samlegaranti til sameiet. Ved bruk av samlegaranti skal garantibeløpet gjeldende for den enkelte seksjon/kjøper angis. Frem til garanti er stillet kan kjøper holder tilbake hele vederlaget.

Garantien skal gjelde frem til fem år etter overtagelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtagelse, og minst 5 % etter overtagelse. Endringer/tilvalg som avtales etter at kontrakt er inngått, fører ikke til at garantisummen endres.

Dersom det ikke er reklamert ved utløpet av garantiperioden eller de reklamerte forhold er tilfredsstillende utbedret, bortfaller garantien automatisk på dato etter at garantitiden er utløpt.

Kjøper skal senest 14 dager etter signering av denne kjøpekontrakten, stille sikkerhet i form av tilfredsstillende finansieringsbekreftelse fra bank eller annen finansieringsinstitusjon for oppfyllelsen av sine forpliktelser etter avtalen med et beløp lik kontraktssummen. Det skal ved fastsettelsen av den sikkerhet Kjøperen stiller, tas hensyn til avtalt delinnbetaling/ forskuddsbetaling. Finansieringsbekreftelsen må ha varighet frem til faktisk overtagelse.

Dersom finansieringsbekreftelse ikke fremlegges innen fristen, kan Selger heve kontrakten. Dersom Selger velger å heve kontrakten på dette grunnlaget, skal ev. delinnbetaling tilbakebetales. Det gjøres imidlertid særskilt oppmerksom på at finansieringsbekreftelse ikke er et gyldighetsvilkår; herunder kan Selger velge å forholde seg til den inngåtte avtalen uten hensyn til om finansieringsbekreftelse fremlegges eller ikke.

5. OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av:
Meglergaarden AS
Storgata 8
1531 Moss
Epost: post@meglergaarden.no

Partene gir Megler ugjenkallelig fullmakt til å foreta endelig oppgjør etter denne kontrakt, og alle innbetalinger, dokumenter og henvendelser angående oppgjøret skal rettes til Megler.

Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Ved betalingsmislighold har Kjøper ikke krav på overtagelse eller hjemmelsoverføring før betaling og medvirkning er ytt i samsvar med avtalen, jf. bustadoppføringslova § 55.

Før nøkkel til Boligen kan utleveres og skjøte tinglyses, skal fullt oppgjør i henhold til avtalen være disponibelt på Meglers klientkonto. Eventuell forsinkelse ved tinglysing og oppgjør som skyldes forhold på Kjøpers side, er Kjøpers ansvar. Skyldes forsinkelsen forhold på Selgers side, er det Selgers ansvar.

Utbetaling fra Megler til Selger skjer etter Kjøper har overtatt Boligen og hjemmelen er overført fra hjemmelshaver til Kjøper.

For øvrig forutsettes for gjennomføring av oppgjør at;

- alle nødvendige dokumenter foreligger i underskrevet stand
- bygningen/eiendommen er seksjonert
- alle veier og tekniske anlegg er ført frem til tomten
- Boligen er klar til overtagelse
- det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for Boligen
- det foreligger garanti iht. bustadoppføringslova § 12,
- Selgers byggelånsbank har bekreftet at pant slettes for matrikkelenheten
- ev. pantedokumenter er tinglyst
- overtagelsesprotokoll signert av både Selger og Kjøper er mottatt av Megler

Meglergaarden AS gis fullmakt av begge partene til å foreta endelig oppgjør, registrere og slette heftelser, overføre hjemmel til kjøper og opprette og registrere andre dokumenter som har sammenheng med handelen.

Sluttoppgjør, omkostninger og ev. forsinkelsesrenter skal i sin helhet overføres eiendomsmeglers klientkonto 9537 06 01721 innen dato for overtagelse. Alle betalinger merkes med **KID** XXXXXXXXXX eller merkes Lysverket, leilighet xx – Navn på kjøper.

Sluttoppgjøret (restsaldo etter betaling av forskudd) må overføres senest 1 uke før overtagelse.

Betaling for endrings- eller tilleggsarbeider faktureres særskilt av utførende entreprenør i forbindelse med ferdigstillelse og overtagelse. Leiligheten kan ikke overtas før eventuelle tilvalg er betalt.

Selger samtykker i at megler, så snart forskuddsbeløpet er underlagt selgers instruksjonsrett, kan trekke sitt tilgodehavende etter oppdragsavtalen.

Når selger har oppfylt vilkåret om å stille forskuddsgaranti etter buofl § 47, godskrives selger renter av innestående forskuddsbetalinger på klientkonto, bortsett fra renter av omkostninger som er innbetalt av kjøper. Overskrider rentebeløpet ½ rettsgebyr utbetales beløpet til den som til enhver tid har instruksjonsretten over pengene jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 (3).

Kjøper må svare forsinkelsesrente av hele kjøpesummen ved forsinket innbetaling. Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med mer enn 30 dager, betraktes oversittelsen som vesentlig kontraktsbrudd, som gir selgeren rett til å heve.

Dersom Kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i Boligen før fullt oppgjør har funnet sted og ikke betaler fullt oppgjør etter denne kontrakt, godtar Kjøper utkastelse fra Boligen uten søksmål og dom, jf. lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 § 13-2, 3. ledd (e). Dette gjelder selv om det er stilt garanti for kjøpesum.

Selgeren har rett til å heve kontrakten og dekke sitt dokumenterte tap gjennom dekningsvalg dersom kjøperen vesentlig misligholder betalingsbetingelsene eller øvrige forpliktelser etter denne kontrakt.

Dersom kjøper påberoper seg mangler ved overtagelse, skal det omtvistede beløp likevel betales til klientkonto (eller sperret konto iht. bustadoppføringslovens «§ 49 Deponering av omtvista vederlag») innen fastsatt frist for at overtagelse skal kunne avholdes. Selger er da forpliktet til å avholde overtagelse, og megler vil holde tilbake det omtvistede beløp på klientkonto (ev. sperret konto som partene i felles skap disponerer). Meglerforetak/bank vil i slike tilfeller kun foreta utbetaling iht. skriftlig enighet mellom partene eller rettskraftig dom.

Det tar vanligvis inntil 10 virkedager fra overtakelsesprotokoll er mottatt til oppgjør overfor selger foretas. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg. Rundt enkelte datoer og på sommeren kan det ta opp til 20 virkedager før oppgjør overfor selger foretas. Dette varierer etter hvor lang behandlingstid Kartverket har, og megler/oppgjørsavdeling kan på ingen måte påvirke dette. Uavklarte problemstillinger kan forsinke tinglysing og påfølgende oppgjør.

Meglerforetaket er underlagt lov av om «tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering». Dette medfører at meglerforetaket må gjennomføre kundetiltak av samtlige parter innen handelen kan gjennomføres.

6. HEFTELSER

Kjøper har fått seg forelagt utskrift av grunnboken for eiendommen og har gjort seg kjent med innholdet av denne. Kjøper er kjent med at grunnboks utskriften omfatter hele prosjektet, før fradeling/seksjonering.

Kjøper er gjort kjent med at det til fordel for boligsameiet/de øvrige sameierne, til sikkerhet for sameiers forpliktelser overfor sameiet/sameierne, er lovbestemt pant i hver seksjon - for et beløp begrenset oppad til 2G (folketrygdens grunnbeløp), jf. eierseksjonsloven § 31. Videre har kommunen legalpant (lovbestemt pant) for kommunale avgifter, eiendoms-skatt og enkelte særlige eiendomsavgifter og - gebyrer, jf. panteloven § 6-1.

Kjøper kan for øvrig ikke motsette seg, eller kreve prisavslag/ erstatning, for tinglysing av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler, servitutter og lignende vedrørende eiendommen, sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Eksisterende pengeheftelser skal slettes for selgers regning. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom utleggsforretninger varsles eller blir avholdt innen overtagelse. Dette gjelder også om slike forretninger blir avholdt innen tinglysning av skjøte finner sted.

Selger opplyser videre at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det som grunnboksutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter m.v. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtakelsen (jf. § 9).

Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri, eventuelt midlertidig innfri for overføring til annet panteobjekt de lån som fremgår av grunnboksutskriften/ oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

Selger kan tinglyse rettigheter og forpliktelser, herunder servitutter og bestemmelser pålagt av det offentlige.

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers bank vil få prioritet etter ev. tinglyste rettigheter/servitutter.

7. TINGLYSING/SIKKERHET

Selger utsteder skjøte til Kjøper samtidig med kontraktsinngåelsen. Skjøtet deponeres hos Megler inntil tinglysing finner sted. Tinglysing av skjøtet kan først skje når Kjøper har innbetalt fullt oppgjør inkl. omkostninger, eller når det foreligger tilfredsstillende garanti for at fullt oppgjør ~~vil~~ **vil** finne sted. Selger og Kjøper gir Megleren fullmakt til å påføre korrekt eiendomsbetegnelse på skjøtet så snart dette foreligger; herunder når eiendommen er fradelt og deretter tinglyst seksjonert.

Etter overtagelse skal eiendommen/Boligen overskjøtes til de(n) Kjøper(e) som kjøpek kontrakten utpeker. «In blanco» skjøter aksepteres ikke.

På eiendommen hefter en panterett med urådighetserklæring til megler for et beløp tilsvarende den samlede kjøpesum tillagt 10% for samtlige eiendommer i prosjektet. Megler sletter panteretten når forbrukeren har fått tinglyst skjøte for eiendommen.

All tinglysing av dokumenter skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest mulig overleveres megler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

Fordeling av eiendommens driftsutgifter og eventuelle inntekter pr. overtakelsesdato settes opp av kjøper og selger. Ønsker partene meglers bistand til dette, inngås det særskilt avtale om det.

Når det er avtalt at kjøper skal betale forskudd, er forskuddet å anse som selgers penger når lovens vilkår om å sikre kjøper er oppfylt.

Når selger har oppfylt vilkårene om å stille garantier etter bustadoppføringslova § 12 godskrives derfor selger renter av innestående på klientkonto til enhver tid. Renter av omkostninger som er innbetalt av kjøper tilfaller kjøper.

Kjøper og selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 tredje ledd.

8. BOLIGEN

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

Arbeidet skal utføres etter god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt i vedlagte prospekt og med det utstyr mv. som følger prospektet. Selger har likevel rett til å foreta endringer som beskrevet i kontrakten.

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

Kjøper kan ikke kreve utført endrings- eller tilleggsarbeid som endrer Selgers vederlag med mer enn 15%, jf. bustadoppføringslova § 9. Kjøper er innforstått med at bestilling av og oppgjør for tillegg skjer direkte overfor utførende entreprenør med mindre annet avtales mellom partene. Det utarbeides en egen tilvalgs liste for boligene. Kjøper er innforstått med at Selger i liten grad har mulighet for individuelle tilpasninger utover de som fremgår av tilvalgs listen. Ved eventuelle tilvalg utover tilvalgs listen vil pris inkludere kostnader knyttet til vurdering av konsekvenser for alle fagområder, prosjekteringskostnader, byggekostnader, kvalitetssikringskostnader, logistikk, frakt, rigg og drift samt påslag for risiko og fortjeneste. Ved alternativ utredninger initiert av tilvalg må også arbeid med dette bekostes av Kjøper. Alle tilvalg må også leveres av entreprenørens underleverandører for prosjektet.

Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. i henhold til bustadoppføringslova § 44. Selger har videre rett til å kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av endrings- og tilleggsarbeider før arbeidene påbegynnes.

Selgeren har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg, uten at dette gir rett til endring av avtalt pris, under forutsetning av at dette ikke reduserer boligens kvalitet. Endringer som nevnt skal, så langt det er praktisk mulig informeres om til kjøper.

9. UTVENDIGE OG INNVENDIGE FELLESAREALER

Eiendommen skal leveres med opparbeidelse av utvendige arealer og beplantning iht. vedlagte leveransebeskrivelse.

Partene er innforstått med at tomtearealet ikke er nøyaktig oppmålt.

Selger skal fremlegge målebrev utstedt av kommunen før overtagelse. Partene aksepterer at arealavvik, så lenge det ikke er vesentlig, ikke er gyldig reklamasjonsgrunn eller kan gi grunnlag for endring av den avtalte kjøpesum.

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

Kjøper er kjent med at utvendige arealer vil kunne bli ferdigstilt senere enn overtagelse av leiligheten, og overtakelsesforretning på disse arealene kan bli avholdt etter overtagelse av eiendommen.

Ferdigstillelse og overlevering av slike arealer kan ikke påregnes utført samtidig med innflytning av Boligen. Dette skal ikke regnes som en mangel eller forsinkelse ved Selgers ytelse i henhold til denne kontrakt, og gir derfor ikke Kjøper rett til å gjøre mislighetsbeføyelser gjeldende; herunder kan overtagelse ikke nektes på dette grunnlag.

Dersom de utvendige arealene ikke er ferdigstilt ved overtagelse av eiendommen, aksepterer selger at 1% av kjøpesummen holdes tilbake dersom kjøper ikke krever et høyere beløp tilbakeholdt. Renter tilfaller selger.

Ved overlevering av fellesarealer og utomhusanlegg til sameiet, skal det føres protokoll på tilsvarende måte som for seksjonene/boligene. Mangler, gjenstående arbeider samt fremdrift og ferdigstillelse skal protokolleres.

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

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

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

Punkt 10 om mangler er også gjeldende for utvendige og innvendige fellesarealer.

10. FERMDRIFT OG FERDIGSTILLELSE

Byggstart vil skje innen rimelig tid etter at Selgers forbehold iht. avtalens punkt 15, er løftet/innfridd.

Dersom Selger ikke har gjort gjeldende forbeholdet i punkt 15 innen fristen, planlegges boligene ferdigstilt i perioden 3. kvartal 2026 Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt. Selger vil ved vedtatt igangsetting fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 -tre- måneder. Selger skal skriftlig varsle Kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest 8 uker før ferdigstillelse av Eiendommen skal selger gi Kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Blir byggarbeidene ferdig før angitte tidsfrister i kontrakten kan ikke forbrukeren nekte å overta boligen. Dette forutsetter at midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger.

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

Selger skal videre sende skriftlig orientering til styret i boligsameiet om tidspunkt for overtagelse av bygningsmessige fellesarealer, samt orientere om framdriften av arbeidet med utomhus arealene.

Selger skal innkalle Kjøper til ferdigbefaring som vil bli avholdt 2 - 3 uker før overtakelse. På ferdigbefaringen skal partene kontrollere Boligen og søke og avdekke eventuelle feil og mangler som i hovedsak skal søkes utbedret før overtakelse. Kjøper er kjent med at påberopte mangler iht. forhåndsbefaringen kan gi Selger fristforlengelse i forhold til varslet overtagelsesdato.

Selger skal videre innkalle styret til ferdigbefaring av fellesarealene som også vil bli avholdt 2 - 6 uker før overtakelse.

Dersom Selger oversitter avtalte tidsfrister, gjelder bestemmelsene i bustadoppføringslova § 18 om dagmulkt og § 19 om erstatning. Ved forsinkelse beregnes dagmulkt med 0,75 promille av kjøpesummen og regnes for hver kalenderdag frem til Boligen er klar for overlevering.

Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager, jf. bustadoppføringslova § 18. For øvrig vises til det bustadoppføringslovens kapittel III.

Dagmulkt eller erstatning kan settes ned dersom det vil virke urimelig for Selger ut fra omfanget av arbeidet, størrelsen på tapet og forholdene ellers.

Dersom det i byggetiden skulle inntreffe streik, lockout, pandemi osv., eller gjøre seg gjeldende andre forhold som Selger ikke er herre over, kan Kjøper av den grunn ikke kreve dagmulkt eller erstatning og heller ikke heve kjøpet eller påberope seg gunstigere betalingsbetingelser. Selger tar forbehold om at endelig innflyttingsdato kan endres som følge av manglende arbeidskraft, forsinket levering av nødvendige leveranser til prosjektet og lignende som følge av sykdomsfravær ved f.eks. større virusutbrudd.

Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor Selgers kontroll, kan Selger ha krav på fristforlengelse.

Inntil samtlige boliger/seksjoner med tilhørende utomhus arealer i hele prosjektet er ferdigstilt, har Selger rett til å ha støyende anleggsmaskiner, materialer, rigg og utstyr på området. Denne retten gjelder så lenge byggarbeidene med prosjektet pågår. Eventuelle skader dette måtte påføre eiendommen/området, skal Selger snarest utbedre. Kjøper må påregne ulemper i form av støv, støy mv., så lenge arbeidene pågår.

Selger skal sørge for ferdigattest. Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overlevering til kjøper.

Ved overtagelsen skal Boligen av Selger leveres ryddet og i byggregnet stand.

Kjøper skal overta eiendommen ved overtakelsesforretning. Overtakelsesforretning skal foretas ved en felles befaring av eiendommen hvor begge parter deltar. Kjøperen er forpliktet til, under besiktigelsen, å påpeke synlige feil eller mangler. Selgeren forplikter seg til å utbedre alle kjente feil eller mangler innen rimelig tid.

Megler sørger for utsendelse av elektronisk overtagelsesprotokoll som begge parter skal signere.

Kjøper har ikke rett til å overta boligen før hele kjøpesummen, inklusive omkostninger og eventuelle renter i henhold til punkt 5, samt betaling for endringer og tilleggsarbeider, er innbetalt.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken av eiendommen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har kjøper risikoen fra det tidspunktet eiendommen kunne vært overtatt.

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

Overtakelsesforretningen kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider. Kjøperen kan kun nekte overtakelse dersom Boligen på overtagelsestidspunktet lider av mangler som gir rimelig grunn til å nekte jf. bustadoppføringslova § 15 tredje ledd.

Hvis overtakelse ikke gjennomføres som følge av at boligen har slike vesentlige mangler at Kjøper kan nekte å overta boligen jfr. bufl. §15, vil den innbetalte del av kjøpesummen bli sperret på Meglers klientkonto inntil boligen kan overtas.

Hvis det konstateres mangler som det faller uforholdsmessig kostbart å utbedre i forhold til den betydning mangelen har for Boligens bruksverdi, har Selgeren rett til å gi Kjøperen prisavslag i stedet for å foreta utbedringer.

Hvis Kjøperen ikke gjør gjeldende mangler eller ikke møter til overtakelsesforretning, til tross for forsvarlig varslng, anses Boligen som godkjent.

Dersom partene blir enige om ny overtagelsesdato, skal dette meldes skriftlig fra begge parter til Megler senest 7 dager før ny overtagelsesdato.

Kjøper svarer fra overtagelsen for Boligens/seksjonens utgifter, herunder alle felleskostnader, og har rett til eventuelle inntekter.

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.

Ved ettårsbefaringen skal partene i fellesskap gjennomgå eiendommen. Kjøper skal bemerke forhold kjøper mener er mangelfulle. Fristene beskrevet i punkt 7 ovenfor gjelder også i perioden mellom overtakelse og ettårsbefaringen. Selger hefter ikke for mangler som skyldes uriktig bruk av eiendommen eller skader påført av kjøper. Selger er ikke forpliktet til å foreta reparasjoner som er å anse som ordinært vedlikehold.

Hver av partene kan kreve at det avholdes besiktigelse/kontrollbefaring av Boligen om lag ett år etter overtakelsen. Ved slik eventuell besiktigelse skal det føres og underskrives protokoll på samme måte som ved overtakelsesforretningen. Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen. Det vises ellers til bustadoppføringslova § 16.

Ved denne besiktigelsen plikter Kjøper å påvise de mangler som måtte ha oppstått i perioden og som han mener kan tilbakeføres til Selgerens ansvar. Melder ikke Kjøperen ved ettårs-besiktigelsen fra om mangel som han har oppdaget, eller som han burde ha oppdaget ved vanlig aktsom besiktigelse, kan han ikke senere påberope seg dem.

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

Kjøper plikter å gi Selger eller dennes representanter adgang til Eiendommen og mulighet for å gjennomføre eventuelle utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00.

12. KONSEKVENSER AV MISLIGHOLD – REKLAMASJON

Dersom eiendommen har mangel eller selgeren ikke overleverer eiendommen til avtalt tid, kan kjøperen på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, dagmulkt, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen. Vesentlig forsinkelse anses inntrådt når avtalt overtagelsesdato er passert med 30 dager.

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

Dersom kjøperen ikke betaler kjøpesummen eller ikke oppfyller andre plikter etter avtalen, kan selgeren på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kreve oppfyllelse, heving, erstatning, forsinkelsesrenter og/eller nekte å overlevere skjøte eller overlate bruken av eiendommen til kjøperen. Vesentlig forsinket betaling anses inntrådt når forfallsdato er oversittet med 30 dager.

Dersom en av partene mener at det foreligger mangel eller forsinkelse ved den annen parts oppfyllelse av plikter etter avtalen, må vedkommende gi motparten melding om at avtalebruddet gjøres gjeldende og hvilket avtalebrudd det gjelder, innen rimelig tid etter at misligholdet/mangelen ble oppdaget eller burde vært oppdaget, jf. buofl §§ 17 og 29.

13. FORSIKRING

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen.

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.

Kjøper/sameiet sørger for forsikring fra og med overtagelsesdagen.

14. AVBESTILLING

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova §§ 52 og 53.

Ved avbestilling før igangsettingstillatelse er innvilget påløper et avbestillingsgebyr på 10 % av kjøpesummen. Etter igangsetting må også bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet

15. SELGERS FORBEHOLD

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av Kjøpekontrakten:

- 1. Det tas forbehold om at Selger får nødvendig igangsettingstillatelse slik at Prosjektet kan gjennomføres i samsvar med selgers foreliggende planer for eiendommen og slik det her er blitt presentert.
- 2. Det tas forbehold om et tilfredsstillende forhåndssalg. Før byggestart besluttes.

Selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er 01.03.2025 Selger er bundet av Kjøpekontrakten dersom det innen denne fristen ikke er sendt skriftlig og saklig begrunnet melding til Kjøper om at forbehold gjøres gjeldende.

Dersom Selger gjør forbehold gjeldende, gjelder følgende:

- denne Kjøpekontrakt bortfaller med den virkning at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av kontraktens bestemmelser.
- beløp som Kjøper har innbetalt skal uten ugrunnet opphold tilbakeføres til Kjøper inkl. opptjente renter.

Selger stiller garanti i medhold av bustadoppføringslova § 12 straks etter at samtlige forbehold i dette punkt er løftet.

Utomhus leveransen er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse, men er ikke endelig fastsatt og kan endres i forbindelse med detaljprosjekteringen. Det presiseres særskilt at mindre endringer i tomtearealet kan forekomme uten at Kjøper kan fremme krav som følge av dette.

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

Selger tar forbehold om vær/temperaturer/årstid for endelig opparbeidelse av utomhus arealer/utomhusanlegg.

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

16. KJØPERS FORBEHOLD/MEDVIRKNING

Kjøper tar ingen forbehold.

17. VIDERESALG AV KONTRAKTSPOSISJON

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten samtykke av selger. Videre forutsetter selger at skjøte tinglyses på den/de kjøper(e) som har fått aksept på sitt bud. Kjøper har anledning til å be om samtykke til transport eller direkteoverskjøting, men selger står helt fritt til å avslå eller akseptere en slik forespørsel uten nærmere begrunnelse.. Det vil ikke bli gitt samtykke til transport av Kjøpekontrakten avtalt senere enn 1 – en – måned før overtagelse.

Kjøpere som ikke regnes som forbrukere iht. loven vil ikke ha anledning til å transportere kontrakten, og vil kun ha anledning til å videregjelpe iht. bustadoppføringslova.

Ved en eventuell endring i eierskap/navneendring fra Kjøpers side, vil det påløpe et administrasjonsgebyr til megler stort kr. 50.000,- inkl. mva.

18. SÆRLIGE BESTEMMELSER

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

Kjøper er innforstått med det er leveransebeskrivelsen som beskriver leveransen iht. denne avtalen og at alle illustrasjoner, herunder bl.a. 3D-perspektiver, skisser, møblerte plantegninger m.m., kun er en illustrasjon og er inntatt for å gi interessenter inntrykk av den ferdige bebyggelsen. Dersom det er motstrid mellom tegninger og leveransebeskrivelse, skal leveransebeskrivelsen gjelde. Illustrasjonene er således ikke å anse som en del av leveransebeskrivelsen eller bilde av endelig leveranse. Innredning og utstyr, herunder garderober, møbler, belysning mv., som vist på illustrasjonene medfølger ikke ved kjøpet. Kjøper er følgelig innforstått med at det har fremkommet elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Kjøper kan ikke fremsette reklamasjon / krav som følge av avvik mellom illustrasjoner og endelig leveranse.

Dersom det er boder, biloppstillingsplasser eller andre disponible arealer på eiendommen som ikke skal følge med seksjonene og som ikke heller trenger å utgjøre fellesareal for sameiet, forbeholder Selger seg retten til å selv beholde disse arealene/rettighetene. Dette enten i form av næringsseksjoner, tinglyst bruksrett, ideell andel av seksjonsnummer eller som tilleggssareal til en av Selters seksjoner. Selger forbeholder seg retten til fritt å kunne selge/leie ut slike ledige arealer uavhengig av hva arealet er seksjonert til.

Besøk på byggeplassen før overtakelse kan kun skje etter avtale med Selger, og Kjøper skal alltid være i følge med en representant for Selger eller totalentreprenør. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

Når det i denne kontrakten er bestemt at Selger skal gi melding, varsel, bekreftelse eller forevrig skal kommunisere skriftlig med Kjøper, kan Selger benytte e-post.

Partene har gjennomgått kontrakten med kontraktsdokumenter/bilag og bekrefter at den inneholder alt hva partene har avtalt. Diskusjoner, alternativer, muligheter mv. som ikke er tatt med, er således ikke å anse som avtalt mellom partene.

Tvister angående forståelse av kontraktsforholdet eller gjennomføringen av dette, skal primært søkes løst ved forhandlinger mellom partene. Dersom forhandlingene ikke fører frem, skal tvisten løses ved alminnelig domstolsbehandling ved Boligens verneting.

19. VEDLEGG

1. Prospekt med vedlegg:
2. Leveransebeskrivelse
3. Kontrakts tegning
4. Utskrift av grunnboken
5. Foreløpige vedtekter til sameiet
6. Utkast til budsjett for sameiet
7. Reguleringsbestemmelser
8. Rammetillatelse med fasadetegninger

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

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

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

Denne kontrakt er utferdiget i tre likelydende eksemplar, hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett eksemplar arkiveres hos eiendomsmegler.

Moss, den

Rådhusgata 3 Eiendom AS
v/Bjarne Bratland

Kjøper



Vedtekter for Sameiet Rådhusgata 3
Orgnr.

Vedtatt:

Kap. 1. NAVN OG FORMÅL

§ 1-1. Navn

Sameiets navn er Sameiet Rådhusgata 3. I disse vedtekter heretter benevnt Sameiet. Omfatter Gnr. 2, Bnr. 1787 i Moss kommune i henhold til seksjoneringsbegjæring

Sameiet består av 43 boligseksjoner, 1 næringsseksjon og felles bod- og parkeringskjeller.

§ 1-2. Formål

Formålet med sameiet er å:

- Ivareta driften av sameiet.
- Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
- Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfeller der det er tvil om hvorvidt en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet ved alminnelig flertall på sameiermøtet.

Kap. 2. RÅDERETT

§ 2-1. Faktisk råderett

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet med tilhørende tilleggsdel som angitt i tinglyst seksjoneringsbegjæring, og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, med de begrensninger som måtte følge av sameiets vedtekter og ordensregler.

I tillegg plikter sameieren å nytte seksjonen slik at bruken ikke er til unødig eller urimelig ulempe eller skade for eierne/brukerne av andre seksjoner.

§ 2-2. Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Ved utleie skal styret meddeles skriftlig hvem som leier.

Vedtatt av stiftelsesmøte i Sameiet Rådhusgata 3,

Korttidsutleie kan kun foregå inntil 60 dager per kalenderår. Ved korttidsutleie skal styret før utleie informeres om når, hvor lenge og hvem som skal leie, samt motta nødvendig kontaktinformasjon i tilfelle en kritisk situasjon oppstår.

§ 2-3 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

Dersom en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden har nedsatt funksjonsevne og ikke disponerer en HC-plass, kan denne kreve at styret pålegger en seksjonseier som disponerer en HC-plass uten å behøve det, å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at byteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Retten gjelder bare HC-plasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Jfr. eierseksjonsloven § 26.

§ 2-4. Sameiets panterett i den enkelte seksjon

De øvrige sameierne har, for krav mot den enkelte sameieren som følge av leieforholdet, panterett i hver seksjon med et beløp som tilsvarer folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonslovens § 25.

Kap. 3. Årsmøte

§ 3-1. Ordinært årsmøte – mandat og innkalling

Årsmøte er Sameiets øverste organ.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker til behandling på årsmøtet.

Styret innkaller skriftlig til ordinært årsmøte, med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning og regnskap.

For at et forslag som krever to tredjedels flertall eller mer skal kunne behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i innkallingen.

§ 3-2. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 10 sameiere krever det. De må samtidig oppgi hvilke saker de ønsker behandlet.

Hovedinnholdet i forslagene må være beskrevet for at disse skal kunne behandles.

Vedtatt av stiftelsesmøte i Sameiet Rådhusgata 3,

Styret innkaller til ekstraordinært årsmøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Dersom det er nødvendig kan ekstraordinært årsmøte innkalles med en kortere frist enn 8 dager. Lovens korteste frist er da 3 dager.

§ 3-3. Stemmerett – fullmakt

I årsmøtet har hver seksjon en -1- stemme.

Sameierne har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal fremlegge skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkomende sameiermøte, med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§ 3-4. Oppgaver og arbeidsform

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Godkjenne regnskapet for forrige kalenderår
- Styrets budsjett til orientering.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- Andre saker som nevnt i innkallingen.

Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal sendes ut sammen med innkallingen, jfr. § 3-1 til alle sameierne med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige på årsmøtet.

Årsmøtet ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Det skal under møteleders ansvar, føres protokoll over alle sakene som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før avslutningen og underskrives av møteleder og minst to av de tilstedeværende sameiere, valgt på årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Ekstraordinært årsmøte skal kun behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

§ 3-5. Stemmereglene – ugildhet

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir en stemme.

Med mindre annet er bestemt i lov om eierseksjoner eller nedenfor, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer ved vedtak om:

Vedtatt av stiftelsesmøte i Sameiet Rådhusgata 3,

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som, etter forholdene i sameiet, går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter, eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
- Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.
- Endring av vedtektene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet vedlike.
- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen.
- Innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt.
- Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlig endring av sameiets karakter, krever tilslutning fra alle sameierne.
- Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående om eget eller nærståendes ansvar.
- Årsmøtet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Kap. 4. STYRET M.V.

§ 4-1. Styrets sammensetning og oppgaver

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av fra 3 til 5 medlemmer. Sameiet kan velge 1 varamedlem. Et av styrets medlemmer skal være leder. Styret velges av og blant sameierne. Styrets leder velges særskilt. Styret velger i sin midte en nestleder.

Styres leder og styremedlemmer velges for 2 år.

Ved første gangs valg velges styreleder og ett styremedlem for 2 år, mens de øvrige velges for ett år. Gjenvalg kan finne sted.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers stå for forvaltningen av sameiernes felles anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiet skal ha autorisert forretningsfører/regnskapsfører. Styret skal fastsette løpende felleskostnader.

Vedtatt av stiftelsesmøte i Sameiet Rådhusgata 3,

Det hører inn under styrets oppgave å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres godtgørelse og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

  4-2. Stemmeregler – ugildhet

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende selv, eller nærstående har fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

  4-3. Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styrets leder, samt ett styremedlem gis fullmakt av styret til å representere sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gj lder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gj lder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsførerens representere sameierne på samme måte som styret.

  4-4. Revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor skal velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt av årsmøtet.

Kap. 5. ANDRE BESTEMMELSER

  5-1. Fellesutgifter

Utgifter ved eiendommen som ikke er relatert til boligenhetenes størrelse, skal fordeles likt på sameierne. Dersom s rlige grunner tilsier det, kan kostnadene fordeles etter sameierbrøk/boenhetens areal.

Den enkelte sameier skal innbetale et a-kontobeløp etter vedtak av styret eller årsmøte som betales forskuddsvis hver måned til dekning av felleskostnadene. Det kan fastsettes at det også skal innbetales til et vedlikeholdsfond.

Vedtatt av stiftelsesmøte i Sameiet Rådhusgata 3,

Garasjeanlegget er seksjonert som tilleggsdel for 21 seksjoner. Utgifter til drift og vedlikehold fordeles per plass.

Unnl telse av å betale de utlignende andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav, anses som vesentlig mislighold og kan gi sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr. eierseksjonslovens   26.

  5-2. Innvendig vedlikehold

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre sameiere.

Ved innvendige bygningsmessige endringer og installasjoner skal styrets samtykke innhentes f r igangsettelse.

  5-3. Vedlikehold av fellesarealer

Vedlikehold av fellesarealer er sameiets ansvar.

  5-4. Vedlikeholdsfond

Årsmøtet kan fatte vedtak om opprettelse av et fond til dekning av fremtidig vedlikehold påkostninger og andre felles tiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves sammen med det månedlige a-kontobeløp for dekning av sameiets utgifter.

Vedlikeholdsfondet kan ikke oppløses uten etter vedtak på årsmøtet med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet.

  5-5. Bygningenes karakter

Det er ikke tillatt å supplere bygningene med innglassing, pergolaer, skjermvegger og blomsterkasser mv. uten at dette på forhånd godkjennes av sameiet og kvalitetssikres/håndteres i henhold til reguleringsbestemmelsene.

  5-6. Garasjeanlegg

Biloppstillingsplass i garasjeanlegg som følger med leilighet, er tilleggsareal til seksjonen.

Eierandel i parkeringssameie kan ikke overdras uten sammen med overdragelse av seksjonen som andelen i parkeringskj lleren er tilknyttet. Utleie av parkeringsplasser kan bare skje til eiere i Sameiet Rådhusgata 3 med mindre styret samtykker.

Vedtatt av stiftelsesmøte i Sameiet Rådhusgata 3,

Parkeringsplass som er en seksjonert tilleggsdel, kan bare selges sammen med hoveddelen.

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

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

Det betales fellesutgifter for garasjeplassene. Beløpet fastsettes av styret.

  5-7. Husordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall endre/fastsette husordensreglene. Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjon holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrig brukerne av eiendommen.

  5-8. Pålegg om salg

Hvis en sameier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge sin seksjon, jfr. eierseksjonslovens   26.

  5-9. Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrig brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven.

  5-10 Eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65, kommer til anvendelse så fremt intet annet er fastsatt i ovennevnte vedtekter.



Eiendommen

Eiendommen Lysverket Moss

Rådhusgata 3 - gnr. 2 bnr. 1787 i Moss kommune.

Eiendommen er selveiet og utgjør 2962 kvm.

Eiendommen vil bli seksjonert og hver bolig vil få egen adresse - før overtagelse.

Leilighetenes areal

Bruksareal fra 39 kvm til 129 kvm.

Illustrasjoner / Beskrivelser

Alle illustrasjoner, skisser," møblerte" plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, og det kan derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Stiplet linje på plantegninger viser forslag til løsninger og innredning som ikke inngår i leveransen. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgsmateriell vil ikke nødvendigvis passe for alle leiligheter. Ved avvik gjelder leveransebeskrivelsen foran tegninger, illustrasjoner og annet salgsmateriell. Omfanget av leveransen er begrenset til leveransebeskrivelsen. Spesifikke formuleringer gjelder foran generelle. Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelse og prospekt.

Eierform og organisering

Eiendommen vil bli organisert som et eierseksjonssameie i henhold til lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) 23. mai 1997 nr. 31. Eierseksjonssameiets navn blir Lysverket MossBoligsameie og vil bestå av 43 boligseksjoner, samt egne næringsseksjoner, plantagt med totalt ett bygg. Byggherren står fritt i den nærmere organisering av prosjektet. Hver seksjon utgjør en sameiedel med tilknyttet enerett til bruk av bruksenhet. Bruksenheten vil i tillegg kunne omfatte andre deler av eiendommen. Med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23, er det ikke tillatt å erverve mer enn 2 boligseksjoner i sameiet.

Sameiet er pliktig til å avholde årlige sameiermøter hvor blant annet regnskap behandles. Sameiets styre har ansvaret for forvaltningen av sameiets anliggender m.v. i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. I utgangspunktet er det tenkt at hver seksjon har en - 1 - stemme. Selger står imidlertid fritt til å beslutte om flertall skal beregnes basert på én stemme pr. seksjon, eller etter sameiebrøk.

Det vil bli utarbeidet utkast til vedtekter som regulerer forholdet mellom seksjonene. Det presiseres at endelige vedtekter vil kunne avvike fra de foreløpige utkast til vedtekter, og at byggherren står fritt til å endre disse. En foreløpig, men ikke uttømmende, oppstilling over antatte fellesutgifter er spesifisert under avsnitt om fellesutgifter. Husordensregler vil tildeles

boligkjøperne på et senere tidspunkt. Sameiet vil i utgangspunktet omfatte alle arealer, inkludert garasjeanlegg, innenfor kommende tomtegrense.

Fordeling av garasjeplasser og sportsboder utføres av utbygger og tildeles ved overlevering. Det vil bli etablert en ordning for omfordeling som sikrer tilgang til en livløpsdimensjonert parkeringsplass. Dette innebærer at den som tildeles HC-parkeringsplass, og som ikke kan dokumentere faktisk behov for denne, må forplikte seg å bytte dersom det melder seg behov for slik plass i annen seksjon i sameiet. Dersom slikt bytte skjer vil det også bli vurdert om tilhørende sportsbod bør byttes. Endelig adresse foreligger ikke på salgstidspunktet, men vil bli fastsatt før overtagelse.

Leveransebeskrivelse

Innvendige vegger som standard gipsvegger uten brann- og lydkrav. Veggene gipses, sparkles og males gjeldende normer. Himling i alle rom uten belistning. Enstavs øikeparkett. Fotlist i 12x58 glatt eik.

Bad:
Fliser 60x60 på vegg og gulv.
Det er gulvvarme i badegulv.
Det skal leveres veggmontert toalett, enkel dusjvegg samt øvrig innredning og sanitærutstyr.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning leveres av Drømmekjøkkenet eller tilsvarende anerkjent leverandør i beige glatt, med hovedsakelig grepsfrie fronter. Kum og blandebeholder. Det blir levert 20 mm laminatbenkeplate som standard.
Det leveres hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr/stekeovn fra anerkjent leverandør.

Garderobe:
Det avsettes plass til garderobeskap.

Dører/vinduer:
Innvendige formpressede dører i hvit utførelse med dempestil og trekarm, med skilt og vrider.
Inngangsdør i glatt utførelse etter gjeldende krav. Det leveres låssystem ved alle utganger og fellesdører og boder.
Utgangsdørene vil få kamera og fjernåpning fra leilighetene.
Utførelser og gerikter til dører leveres hvitmalt i ferdig behandlet furu.
Vinduer leveres i listefri utførelse med gips i smyg.

Balkong/terrassegulv:
Balkong-/terrassegulv leveres som tremmergulv.

Tekniske fag

Elektroinstallasjon gjøres etter TEK 17 og NEK.
Skjult elektrisk anlegg
Innfelte stikkontakter og brytere leveres av typen Elko plus eller tilsvarende fra anerkjent leverandør.
Det leveres spotter i gang og bad, enkel taklampe i soverom, 1 stykk benkarmatur over benk på kjøkken. Kun lampepunkt ved tak i øvrige rom.
Det leveres ventilasjon som "boligaggregat" etter gjeldende forskrifter.
Låser i alle dører leveres i system fra Trio Wing eller tilsvarende leverandører.
Det leveres porttelefon-anlegg inkl. kamera.
Det blir tilrettelagt for elbil-ladning på 100% av plasser ved at det er avsatt egen effektbryter i hovedtavlen. Kabler føres fram til plassene. Lader er tilvalg.
Det leveres datakabling til sikringsskap i hver leilighet.
Avstillerpanel for brannalarm
Det blir komplett belysning for alle innvendige fellesarealer og p-kjeller.
Utendørs belysning og et dobbeltstikk per balkong/terrasse.

Oppvarming:

Det blir vannbåren gulvvarme i stue, bad, gang og kjøkken.

På soverom monteres panelovn.

Mer om leveransebeskrivelse

Se selgers utfyllende leveransebeskrivelse.

Byggebeskrivelsen/leveransebeskrivelsen skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger, samt foreta tilpasninger som er nødvendig etter hvert som tiltaket detaljprosjekteres uten forhåndsvarsel til kjøperne. Dette gjelder også ev. sammenslåing eller oppdeling av leiligheter. Endringene skal ikke redusere byggets eller leilighetens kvalitet eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gjør ikke rett til prisjustering fra noen av partene. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over de forannevnte bestemmelser, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

Tilvalgsmuligheter

Det vil i god tid før innredningsarbeidene starter avholdes eget tilvalgsmøte mellom kjøper og entreprenører, hvor priser og frister for beslutninger fremkommer. Det vil ikke være anledning til å trekke ut leveranser eller benytte annen leverandør enn den utbygger har engasjert og gitt ansvarsrett for prosjektet. Det er ikke anledning til å flytte på elektriske installasjoner eller vann- og avløpsopplegg.

Tillegg-/ endringsarbeider

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider: a) som vil endre kontraktsummen med 15 % eller mer, b) som ikke står i sammenheng med selgers ytelse eller c) som vil medføre utemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet. Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de kostnadmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever.

Tilleggsvederlag/Tilleggsfrist

Partene kan kreve justering av det avtalte vederlag i henhold til Bustadoppføringslovas regler om endringer og tilleggsarbeid. Selger kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på kjøperens side. Selgeren kan også kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag. Mot sikkerhet etter Bustadoppføringslova § 47, kan selgeren/underleverandør kreve at kjøperen betaler forskudd for vederlag for endringer og tilleggsarbeider. Uten §47-garanti, forfaller kostnader knyttet til kundeendringer til betaling sammen med kjøpesummen for leiligheten. All betaling av tilleggsvederlag skal normalt skje via meglers klientkonto. Dersom det likevel inngås avtale om at fakturering skal skje direkte til kjøper fra selger eller underleverandør, skal forfall tidligst være samme dag som overtakelse.

Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever. Om selgeren vil påberope seg tilleggsfrist, skal kjøper varsles ved inngåelse av endringene eller tilleggsarbeidene.

Utomhus / tomt

Utomhus arealene vil i hovedsak bli opparbeidet i henhold til utomhusplan i prospektet. Utomhusplanen i prospektet er imidlertid av illustrativ karakter og selger forbeholder seg retten til å foreta endringer med hensyn på utforming, materialvalg mv. Det vil bli levert variert beplantning og trær. Videre vil det bli tilsådd gress. Bilveier- og parkering vil bli asfaltert. Det blir avsatt egne arealer til bl.a. lekeområde, grillplass m.m. Leveransen omfatter også egen sykkelparkering under tak. Det vises videre til utomhusplan som er vedlagt dette prospektet. Det gjøres oppmerksom på at vedlagt utomhusplan ikke er endelig og at det kan forekomme endringer i omfang og plassering. Utomhusarealene vil bli opparbeidet i takt med prosjektet så fremt årstidene tillater det. Det tas forbehold om at deler av utomhus arealet kan ha en senere ferdigstilling pga. årstid. Det vil bli benyttet en kombinasjon av ferdigplen og tilsådde arealer.

Utvendige og innvendige fellesarealer

Kjøper er kjent med at utvendige arealer vil kunne bli ferdigstilt, og overtakelsesforretning på disse arealene kan bli avholdt, etter overtakelse av eiendommen. Ferdigstilling og overlevering av slike arealer kan ikke påregnes utført samtidig med innflytning av Boligen. Dette skal ikke regnes som en mangel eller forsinkelse ved Selgers ytelse i henhold til denne kontrakt, og gir derfor ikke Kjøper rett til å gjøre mislighetsbefevelser gjeldende; herunder kan overtakelse ikke nektes på dette grunnlag. Ved overlevering av fellesarealer og utomhusanlegg til sameiet, skal det føres protokoll på tilsvarende måte som for seksjonene/boligene. Mangler, gjenstående arbeid samt fremdrift og ferdigstilling skal protokolleres. Ev. gjenstående arbeid skal utføres

så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid. Selger er forpliktet til å ferdigstille arbeidet og fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før den midlertidige brukstillatelsen er utlept. Når sameiet er etablert og overtakelse av fellesarealer skal foretas, skal selger innkalle styret til overtakelsesforretning for sameiets fellesarealer. Kjøper gir ved denne avtale styret fullmakt til å gjennomføre overtakelsesforretning. Selger skal fra overtakelsesbefaringen protokollere at kjøper samtykker til at det tilbakeholdte beløp utbetales selger, slik at verdien av gjenstående arbeider samsvarer med summen av tilbakeholdte beløp. Renter tilfaller selger. Avtalens bestemmelser om mangler er også gjeldende for utvendige og innvendige fellesarealer.

Garasje / parkering

Garasjeanlegg med 21 p-plasser. I tillegg til kjøpesummen for leiligheten, skal kjøper betale kr. 400 000,- for 1 stykk parkeringsplass, dersom kjøper får tildelt dette. Sportsbod til samtlige leiligheter. Det vil bli etablert for infrastruktur for ladeanlegg som er tilgjengelig for alle som har bruksrett til garasjeplass. Den enkelte må selv bestille ladeenhet på sin garasjeplass. Bestilling skal gå til selskapet som forestår drift- og administrasjon av ladeanlegget. Etableringskostnad samt forbruk betales av den enkelte seksjonseier. Fordeling av garasjeplasser og sportsboder utføres av utbygger og tildeles ved overlevering. Det vil bli etablert en ordning for omfordeling som sikrer tilgang til en livløpsdimensjonert parkeringsplass. Dette innebærer at den som tildeles HC-parkeringsplass, og som ikke kan dokumentere faktisk behov for denne, må forplikte seg å bytte dersom det melder seg behov for slik plass i annen seksjon i sameiet. Dersom slikt bytte skjer vil det også bli vurdert om tilhørende sportsbod bør byttes. Parkeringsplasser for næring- og gjester blir etablert utvendig - på sameiets egen grunn.

Omkostninger

Dokumentavgift kr. 15 000,- (2,5 % av andel tomteverdi, kr. 600 000,-)

Oppstartskapital til sameiet kr. 10 000,-

Tinglysingsgebyr skjøte kr. 500,-

Pantedokument kr. 500,-

Panteattest kr. 276,-

Totale omkostninger kr. 26 276,-

Felleskostnader

Felleskostnader er stipulert fra kr 2137 til 6207,-. Inneholder bl.a.: kommunale avgifter., forretningsførsel, revisjon, grunnpakke tv/internett, byggforsikring, felles oppvarming, styrehonorar m.m. Driftskostnader for garasjeplass er stipulert til kr 100,- pr mnd. Dette kommer i tillegg til felleskostnaden.

Forretningsfører

Utbygger har på vegne av sameiet inngått avtale med Regnskapssentralen om forretningsførsel av sameiet.

Vedlegg til kjøpekontrakten

Grunnboksutskrift for eiendommen + servitutter

Salgsoppgave med vedlegg:

Leveransebeskrivelse

Kontraktstegning

Utkast til vedtekter

Reguleringsplan med bestemmelser

Kopi av rammetillatelse

Kjøpsbetingelser

Se den til enhver tid gjeldende prislister. Det forutsettes at et forskudd på 10 % for privatperson og 20 % for firma innbetales til meglers klientkonto for prosjektet ved påkrav. Dette gjelder etter at selgers forbehold er fráfalt. Forskuddet forutsetter at utbygger har stilt garanti i henhold til Bustadoppføringslova § 12. Beløpet må være fri kapital, dvs at betaling ikke forutsetter pant i eiendommen/seksjonen, eller at de foreligger andre vilkår knyttet til innbetalingen. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til garanti er stilt i henhold til Bustadoppføringsloven § 47, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger et ½ Rettsgebyr.

Det må påberegnes å betale akontobeløp ved tilvalg. Hovedoppgjøret (restkjøpesummen inkl. omkostninger og andel oppstartkapital til sameiet) betales til meglers klientkonto innen 1 uke før overtakelse av boligen. Oppgjør og eventuelt deloppgjør vil kun skje mot tinglyst skjøte eller mot garanti for tilsvarende beløp jfr bustadoppføringslova § 47.

Ved forsinket betaling utover 30 dager etter forfall har utbygger rett til å heve handelen og foreta dekningsalg av boligen for kjøpers regning.

Oppgjøret foretas av Meglergaarden AS. Selger kan kreve at kjøper fremlegger finansieringsbevis før kontraktsinngåelse.

Selger har rett til å innhente kredittopplysninger i offentlige registre om kjøperne. Slike undersøkelser vil i så fall bli gjennomført før inngåelse av ordinær kjøpekontrakt. Selger kan på grunnlag av opplysninger fra disse undersøkelser bestemme at det ikke skal gjennomføres salg av bolig, herunder at ordinær kjøpekontrakt ikke blir inngått. Selger og megler har i denne sammenheng rett til å utlevere personopplysninger (herunder navn, e-postadresse, privatadresse, telefonnummer mm) til underleverandører som bidrar til å oppfylle kontrakten og gjennomføring av oppgjør. Betalingsbetingelsene vil bli endelig presisert i kjøpekontraktene, og vi opplyser om at det kan innebære endringer fra det ovennevnte.

Forsikring

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. 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. Kjøper/sameiet sørger for forsikring fra og med overtagelsesdagen.

Selgers forbehold

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av denne kjøpekontrakten: At Selger får solgt minimum 60 % av den samlede verdien av leilighetene. Prosjektet oppnår endelig kommunal godkjenning samt igangsettingstillatelse (IG). Selger varslr Kjøper når bygging igangsettes (bygggestart). Arbeider med og på eiendommen som gjøres før slikt varsel foreligger, er ikke å regne for bygggestart i forhold til kontraktsbestemmelsene her. Forventet bygggestart forutsatt nødvendig salg, er estimert til innen rimelig tid etter at selgers forbehold er innfridd. Selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er 01.03.2025. Selger er bundet av kontrakten dersom det innen denne fristen ikke er sendt skriftlig og saklig begrunnet melding til kjøper om at forbehold gjøres gjeldende.

Dersom Selger gjør forbehold gjeldende, gjelder følgende:

• denne kjøpekontrakt bortfaller med den virkning at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av kontraktens bestemmelser

• beløp som Kjøper har innbetalt skal uten ugrunnet opphold tilbakeføres til Kjøper ink. opptjente renter.

Prospektmaterialet er veiledende. Selger forbeholder seg retten til å bestemme materialvalg og utvendig utforming på bygningene samt endelig utforming av utomhusarealene. Selger forbeholder seg også retten til å foreta endringer/justeringer av bygningen og anlegg i forbindelse med detaljprosjektering, herunder mindre avvik i Boligens bruksareal. Det tas videre forbehold om endringer i forbindelse med offentlig godkjenning fra oppstart og frem til overlevering eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger, jf. også leveransebeskrivelsen. Slike endringer/justeringer skal ikke ha innvirkning på forutsatt standard og gir ikke grunnlag for misligholdsbeføyelser eller noen form for kompensasjon fra Selger. Undertegnede er kjent med, og har akseptert, de forbehold Selger har tatt i nærværende kontrakt og øvrige kontraktsdokumenter: Salgsoppgave inkl. kontraktstegning, utkast vedtekter, grunnbok, regulering med bestemmelser og kopi av rammetillatelse.

Avvik

Mindre arealavvik mellom tegninger og ferdig bygg kan forekomme. Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger og tegninger som er presentert i prospektet og den endelige leveransen. Slike avvik utgjør ingen mangel ved selgers leveranse og vil ikke gi kjøper rett til prisavslag eller erstatning.

Ligningsverdi

Eiendommens ligningsverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første ligningsoppgjør. Ligningsverdien vil normalt være på ca. 25-30% av førstegangs kjøpesum. Ligningsverdien for primærboliger og sekundærboliger fastsettes etter forskjellige brøker. Kjøper skal selv sende inn opplysninger om adresse, areal, boligtype og byggeår til skattemyndighetene. Se nærmere info på www.skatteetaten.no

GDPR og behandling av personopplysninger

Selger vil utlevere personopplysninger, herunder navn, e-postadresse, privatadresse, telefonnummer m.m, til entreprenører, meglere, forretningsfører og andre som bidrar til å oppfylle kontrakten / ferdigstille de aktuelle bygg / den aktuelle leiligheten med alle tjenester (inkl. fiber, nett, tlf mv), og som da vil ha ansvar for videre behandling av de utleverte personopplysningene.

Energimerking

Det er selger/utbyggers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med en energiklassifisering på en skala fra A- G. Dersom utbygger/selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

Endring av kjøper

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn. Ved evt. endring i eierskap/navneendring fra kjøpers side etter bud/aksept vil det påløpe administrasjonsgebyr til megler på kr. 25 000,- inkl. mva. som innbetales til meglers driftskonto. Eventuell endring krever selgers forutgående samtykke.

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere. Eiendomsmegler er undertlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

Transport av avtalen

Kjøper kan videreselge kontraktsposisjonen under forutsetning av at selger får tilfredsstillende bekreftelse på at ny kjøper trer inn i kontrakten med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelige kjøper. Det må også fremlegges tilfredsstillende finansieringsbekreftelse. Ved videresalg påløper et administrasjonsgebyr til utbygger pålydende kr 50 000,- (inkl. mva.) som skal belastes kjøper 1. Utbygger aksepterer kun videresalg gjennom Meglergaarden AS.

Ferdigattest og brukstillatelse

Selger skal fremskaffe ferdigattest for boligen. Kjøper er kjent med at slik ferdigattest normalt vil foreligge først en tid etter overtagelse. Dersom ferdigattest ikke foreligger gjennomføres overtagelsen mot midlertidig brukstillatelse.

Reguleringsforhold

Eiendommen ligger i området regulært til kombinert bolig- og næringsformål. Leilighetene ligger i gul stasjonsone. For yttligere informasjon kontakt megler.

Garantier

I henhold til bustadoppføringslova plikter selger å stille bankgaranti på 3% av kjøpesum i byggetiden og 5% av kjøpesum i 5 år etter overlevering av boligene til kjøper, i henhold til bustadoppføringslova §12. Kostnader ved eventuelle påkrevde endringer av garantier knyttet til videresalg eller transport av kjøpekontrakt bekostes av selger1. For øvrig gjelder Lov om Eierseksjoner for eierseksjonssameiet og driften av dette. Utbygger har rett til å stille de nevnte garantier som en samlet garanti for hele eller deler av prosjektet.

Lovanvendelse

Kjøpet reguleres av Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) 13. juni 1997 nr. 43 I tilfeller hvor kjøper er profesjonell i henhold til Bustadoppføringslova, dvs gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova) 3. juli 1992 nr. 93. Tilsvarende gjelder dersom boligen er ferdigstilt på avtaletidspunktet, slik at avhendingslova rettmessig kan benyttes istedenfor bustadoppføringslova. Selger kan i slike tilfeller velge at boligen bli solgt «as-is» i henhold til avhendingslova.

Hvitvasking

I henhold til lov av 1. juni 2018 nr. 23 om tiltak om hvitvasking og terrorfinansiering mv. er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll m.m av oppdragsgiver og/eller eventuelle 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 det er forhold som gir grunnlag for mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering, kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen og vil etter forholdene kunne ha rapporteringsplikt til økokrim.

Utleie

Seksjonseier har full juridisk råderett over egen seksjon og kan således fritt leie ut egen seksjon om ønskelig. Styret skal dog underrettes skriftlig om navn på leietager.

Budregler

Ved forbrukersalg er selger underlagt regel om budfrist. Selger er her profesjonell aktør og derfor ikke underlagt disse reglene. Ved salgsstart på Lysverket Moss vil alle ha mulighet til å legge inn bud på ønsket leilighet. Påfølgende uke, vil bud bli avklart enten ved budrunde eller loddrekning. Se budskjema eller konferer meglere for mer info. Etter salgsstart vil salget foregå etter «førstemann til mølla»- prinsippet. Alle kjøpetilbud skal være skriftlige og oversendes signert via e-post eller levert til megler. Budskjema skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn til finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson og andel egenkapital. Forbehold i kjøpetilbud vil normalt ikke bli akseptert av utbygger før forbehold er avklart.

Forbehold om realisering av prosjektet

Det tas forbehold om at prosjektet får alle nødvendige offentlige tillatelser. Videre tas forbehold om endringer i forhold til opprinnelige planer eller andre pålegg som måtte komme i forbindelse med igangsettingstillatelse eller annen del av prosessen. Utbygger tar forbehold om trykkfeil i salgsprospektet. Tegninger, animasjoner og fotografier i prospektet er av illustrativ karakter og definerer ikke nøyaktig innhold av selgers leveranse. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelse og plantegninger/illustrasjoner. Merk f.eks. at peisen som er illustrert, er tilvalg på enkelte av leilighetene. I slike tilfeller går leveransebeskrivelsen foran. Dersom det er avvik mellom salgsoppgave/internettside og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder.

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

1935/905937-1/87 20.05.1935 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Bestemmelse om benyttelse Overført fra Rådhusgaten 5. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

1939/2748-1/87 30.11.1939 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Bestemmelse om generende virksomhet Overført fra Rådhusgaten 7. Med flere bestemmelser Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

1998/1960-1/87 17.03.1998 ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om adkomstrett Rettighetshaver: ØSTFOLD ENERGI AS Med flere bestemmelser Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

2004/8660-1/87 08.09.2004 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE RETTIGHETSHAVER: KNR: 3103 GNR: 2 BNR: 2019 Med flere bestemmelser

Avbestilling

Kjøper kan avbestille leveransen i henhold til reglene i bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Ved avbestilling før igangsettingstillatelse er innvilget påløper et avbestillingsgebyr på kr. 25.000,- (inkl. mva.). Ved avbestilling etter at igangsettingstillatelse er gitt vises det til erstatning jfr. §§ 52 og 53.

Særlig bestemmelser

Selger forbeholder seg retten til enhver prisjustering på ev. øvrige usolgte eiendommer i prosjektet. Uansett om prisforlangende for tilsvarende eiendom i tidsrommet etter kontraktsinngåelsen blir justert opp eller ned, kan ingen av partene av den grunn kreve prisavslag eller pristillegg. Dersom det er motstrid mellom tegninger eller leveransebeskrivelse, skal leveransebeskrivelsen gjelde. Dersom det er boder, biloppstillingsplasser eller andre disponible arealer på eiendommen som ikke skal følge med seksjonene og som ikke heller trenger å utgjøre fellesareal for sameiet, forbeholder Selger seg retten til å selv beholde disse arealene/rettighetene. Dette enten i form av næringsseksjoner, tinglyst bruksrett, ideell andel av seksjonsnummer eller som tilleggssareal til en av Selgers seksjoner. Når det i denne kontrakten er bestemt at Selger skal gi melding, varsel, bekreftelse eller foravrig skal kommunisere skriftlig med Kjøper, kan Selger benytte e-post. Partene har gjennomgått kontrakten med kontraktsdokumenter/bilag og bekrefter at den inneholder alt hva partene har avtalt. Diskusjoner, alternativer, muligheter mv. som ikke er tatt med, er således ikke å anse som avtalt mellom partene. Tvister angående forståelse av kontraktsforholdet eller gjennomføringen av dette, skal primært søkes løst ved forhandlinger mellom partene. Dersom forhandlingene ikke fører frem, skal tvisten løses ved alminnelig domstolsbehandling ved Boligens verneting.

Besøk på byggeplass

Besøk på byggeplassen før overtakelse kan kun skje etter avtale med Selger, og Kjøper skal alltid være i følge med en representant for Selger eller totalentreprenør. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

Ferdigstillelse

Leilighetene planlegges ferdigstilt fra 3.kvartal 2026, under forutsetning at det gis vedtak om igangsetting innenfor rimelig tid. Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse, og gir herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt. Byggestart avhenger for øvrig av at krav til forhåndssalg (60 %) er oppfylt. Selger skal innkalle kjøper til ferdigbefaring som vil bli avholdt 2- 4 uker før endelig overtagelse. Dersom selger oversitter avtalte tidsfrister, gjelder bestemmelsene i bustadoppføringslova § 18 om dagmulkt og § 19 om erstatning. Ved forsinkelse beregnes dagmulkt med 0,75 promille av kjøpesummen og regnes for hver kalenderdag frem til Boligen er klar for overlevering. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager, jf. bustadoppføringslova § 18. For øvrig vises til det bustadoppføringslovens kapittel III. Dersom det i byggetiden skulle inntreffe streik, lockout eller gjøre seg gjeldende andre forhold som Selger ikke er herre over, kan Kjøper av den grunn ikke kreve dagmulkt eller erstatning og heller ikke heve kjøpet eller påberope seg gunstigere betalingsbetingelser. Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor selgers kontroll, kan selger ha krav på fristfortengelse. Inntil samtlige leiligheter, parkeringskjeller, med tilhørende utomhusarealer i hele prosjektet/området er

ferdigstilt, har selger rett til å ha støvende anleggsmaskiner, materialer, rigg og utstyr på området. Denne retten gjelder så lenge byggarbeidene med prosjektet/i området pågår. Eventuelle skader dette måtte påføre eiendommen/området, skal selger snarest utbedre. Kjøper må påregne ulemper i form av støv, støy mv., så lenge arbeidene pågår. Selger skal senest 12 uker før ferdigstilling av Eiendommen gi kjøper skriftlig melding om endelig overtagelsesdato, som skal ligge innenfor overtagelsesperioden. Den endelige overtagelsesdatoen er bindende og dagmulktuttøsende.

Oppdragsnummer

3-24-0032

Produksjonsdato

Salgsoppgaven er sist oppdatert: 10.10.2024

Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

Oppdragsansvarlig

Mats Måleng

Partner/Eiendomsmegler Telefon: 977 19 559

E-post: maleng@meglergaarden.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer

ASK Meglergaarden

Org.nr. 987708204

Besøksadresse: Storgata 8, 1531 Moss

R3 – leveransebeskrivelse/lett kvalitetsbeskrivelse

Leveransebeskrivelse for Rådhusgaten 3 Moss

Under følger en beskrivelse av løsninger, benyttede materialer og kvaliteter.

Leiligheter

- Innvendige vegger som standard gipsvegger uten brann- og lydkrav. Veggene gipses, sparkles og males gjeldende normer.
- Himling i alle rom uten belistning
- Fliser 60x60 på vegg og gulv.
- Det er gulvvarme i badegulv.
- Det skal leveres veggmontert toalett, enkel dusjvegg samt øvrig innredning og Sanitærutstyr.
- Kjøkkeninnredning leveres av Drømmekjøkkenet eller tilsvarende anerkjent leverandør i beige glatt, med hovedsakelig grepsfrie fronter. Kum og blandedbatteri. Det blir levert 20 mm laminatbenkeplate som standard.
- Det leveres hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr/stekeovn fra anerkjent leverandør
- Det avsettes plass til garderobeskap.
- Innvendige formpressede dører i hvit utførelse med dempelist og trekarm, med skilt og vrider.
- Inngangsdør i glatt utførelse etter gjeldende krav. Det leveres låssystem ved alle utganger og fellesdører og boder. Utgangsdørene vil få kamera og fjernåpning fra leilighetene.
- Utforinger og gerikter til dører leveres hvitmalt i ferdig behandlet furu.
- Vinduer leveres i listefri utførelse med gips i smyg.
- Fotlist i 12x58 glatt eik. Tøklister leveres ikke.
- Enstavs eikeparkett.

Utvendig dører og vinduer

- Vinduer og balkongdører leveres som trevinduer med aluminiums kledd utside.
- Utvendige inngangsdører leveres som tre- eller aluminiums dører.
- Balkong-/terrassegulv leveres som tremmergulv.

Utomhus

- For utomhus er det antatt asfalt for gangstier, gress og matjord, enkel beplantning, og nødvendig kantavgrensing.
- Det etableres felles søppelhåndtering, nedgravd løsning.

Tekniske fag

- Elektroinstallasjon gjøres etter TEK 17 og NEK.
- Skjult elektriskanlegg
- Innfelte stikkontakter og brytere leveres av typen Elko plus eller tilsvarende fra anerkjent leverandør.
- Det leveres spotter i gang og bad, enkel taklampe i soverom, 1 stykk benkarmatur over bank på kjøkken. Kun lampepunkt ved tek i øvrige rom.
- Det leveres ventilasjon som "boligaggregat" etter gjeldende forskrifter.
- Låser i alle dører leveres i system fra Trio Wing eller tilsvarende leverandører.
- Det leveres porttelefon-anlegg inkl. kamera.
- Det blir tilrettelagt for elbil-ladning på 100% av plasser ved at det er avsatt egen effektbryter i hovedtavlen. Kabler føres fram til plassene. Lader er tilvalg.
- Det leveres datakabling til sikringsskap i hver leilighet.
- Avstillerpanel for brannalarm
- Det blir komplett belysning for alle innvendig fellesarealer og p-kjeller.
- Utendørs belysning og et dobbeltstikk per balkong/terrasse.
- Det blir vannbåren gulvvarme i stue, bad, gang og kjøkken. På soverom monteres panelovn.

Tilvalg

Tilvalg styres av entreprenør. Det vil bli utarbeidet en egen tilvalgsliste. Entreprenør fakturerer direkte. Leilighet overleveres ikke før både leilighet og tilvalg er betalt.

Sarpsborg, 09.09.2024

Et prosjekt med historisk tomt og fremtidens komfort

Fra vårt perspektiv som eiendomsmeglere, er det sjeldent at et boligprosjekt lykkes så godt med å balansere både beliggenhet, funksjonalitet og gjennomtenkt estetikk som Lysverket gjør.

Moss er en by i stadig utvikling, og Lysverket er perfekt plassert midt i denne veksten. Her kombineres urbane kvaliteter med sentral beliggenhet. Prosjektets nærhet til både sentrum og Oslofjorden gir beboerne det beste av begge verdener – de kan nyte byens tilbud samtidig som de har lett tilgang til natur og rekreasjon. Dette er noe som tiltaler både unge og eldre kjøpere, og gjør området attraktivt for all fremtid. At det var fra denne tomten det ble sikret lys til Moss sine innbyggere i sin tid, gir prosjektet en liten ekstra morsom detalj.

Vi ser vi ofte boliger som fokuserer på det ene eller det andre – enten design eller funksjon. Lysverket skiller seg ut ved å tilby begge deler. Med arkitektoniske løsninger som ivaretar dagslys, luftige rom og

smarte planløsninger vil dette treffe godt i markedet. Materialvalg og kvalitetsnivå vitner om en langsiktig tanke bak både bygg og vedlikehold.

Et annet stort pluss med Lysverket er fokuset på fellesområder og muligheten for sosialt samvær. Her legges det til rette for at beboerne kan bygge et sterkt fellesskap, noe som gir økt trivsel og trygghet. Dette er noe vi mener gir en ekstra dimensjon til prosjektet – det er ikke bare et sted å bo, men et sted å leve.

Fra et investeringsperspektiv, er Lysverket en meget god mulighet. Moss er en by i sterk vekst, med stadig bedre infrastruktur og attraktivitet. Dette gjør Lysverket til et smart valg for både investorer og privatpersoner som ønsker å sikre seg en fremtidsrettet bolig i et område med økende verdi.

Kontakt oss for en hyggelig prat om
Lysverket!

Visning etter avtale. Ta kontakt med Mats eller Bjørn Erik



Mats Måleng
Partner/Eiendomsmegler MNEF
Mob. 977 19 559
maleng@meglergaarden.no



Bjørn Erik Thorbjørnsen
Partner/Eiendomsmegler MNEF
Mob. 416 36 886
thorbjornsen@meglergaarden.no







lysverketmoss.no