

# SENTRUMS FARET

VEDLEGG  
SALGSOPPGAVE SELVEIER  
BYGGETRINN 1



# SALGSOPPGAVE SELVEIER

## INFORMASJON TIL KJØPER – SENTRUMSFARET

### Eiendommen

Eiendommen/prosjektet skal oppføres på del av Gnr. 192, Bnr. 929 i Aurskog-Høland kommunen. Eiet tomt er i dag ca. 6264 kvm, inkludert fremtidige byggetrinn. Endelig adresse og husnummer fastsettes av kommunen før overtagelse.

Eiendommens størrelse er ikke fastsatt. Endelige grenser og tomtestørrelse vil fremkomme etter kommunal oppmåling, fradeling og eventuell sammenslåing.

Eiendommen tilknyttes offentlig ledningsnett for vann og avløp, og det vil bli etablert diverse ledningsnett for vann, avløp, overvann, elektrisitet, data/tv/telefon og ev. andre ledninger. Disse ledningene er tilknyttet ledningsnett via stikkledninger som vedlikeholdes for sameiets regning frem til påkoblingstidspunkt. Særskilt avtale/erklæring vil kunne bli tinglyst på eiendommen. Eiendommen har direkte adkomst til offentlig vei. Internveier/gangstier driftes av sameiet.

### Organisering av prosjektet – eier- og organisasjonsform

Prosjektet vil bestå av både selveierleiligheter og borettslagsleiligheter.

Fordelingen mellom borettslagsleiligheter og selveierleiligheter er ikke forhåndsbestemt, men vil være avklart før ferdigstillelse og overtakelse. Første gangs boligkjøper velger selv om boligen de kjøper skal være en borettslagsleilighet eller en selveierleilighet.

Prosjektet i sin helhet vil bli organisert som et eierseksjonssameie med 45 eierseksjoner. Der boligkjøper velger borettslagsformen, vil Sentrumsfaret Borettslag bli eier av de aktuelle leilighetene som blir valgt organisert som borettslag – og boligkjøperne vil bli eier av en andel i borettslaget. De boligkjøperne som velger selveierformen vil eie sin egen leilighet direkte.

Det er lagt til rette for boligkjøpsmodeller

som leie-til-eie og deleie både i selveier- og borettslagsformen.

Dersom en kjøper en selveier / eierseksjon: Eiendommen vil bli seksjonert. Seksjonsnummer og eierbrøk bestemmes ved seksjonering. Endelig seksjonsnummer og adresse vil bli opplyst før overtagelse. Utbygger forholder seg retten til å tildele og organisere parkering, boder, uteareler, terrasser og andre rettigheter på den måten som anses hensiktsmessig, for eksempel som realsameie/del av sameiets fellesarealer, som bruksretter eller tilleggsdel til seksjonene eller som en særskilt seksjon eller anleggseiendom.

Merk at eierseksjonsloven setter begrensning så ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis dette fører til at man blir eier av flere enn to seksjoner. Dette gjelder både direkte og indirekte eierskap.

### Prosjektet

Prosjektet består av et leilighetsbygg med totalt 45 leiligheter.

Boligene vil ha bruksrett til felles uteområde. Uteområdet vil blant annet inneholde busker og/eller trær, beplantning, gangveier og benker.

Kjøper blir som eier av boligen medlem i et eierseksjonssameie. Kjøper vil få enerett til bruk av sin bolig samt eventuelle tilleggsdeler. Som medlem av eierseksjonssameie og i tråd med vedtektene vil kjøper ha rettigheter og forpliktelser. I forbindelse med gjennomføring av seksjonering vil selger utarbeide vedtekter for sameiet iht. lov om eierseksjoner, krav fra kommunen, samt nærværende salgsoppgave. Sameiet vil ivareta forvaltning av fellesarealer og felles installasjoner innenfor eiendommen.

### Bebyggelse:

Prosjektet er tegnet av Bakke AS.

Boligene er oppført i hht. TEK 17.

Bærekonstruksjonen utføres i en kombinasjon av

betong og stål, og etableres med prefabrickerte betongelementer og/eller plass-støpt betong. Fasadeveggene bygges som isolerte bindingsverksvegger med luftet utvendig kledning. Avhengig av valgt løsning kan deler av fasadene leveres som prefabrickerte elementer og monteres på byggeplass.

Trapperom, heissjakt og parkeringskjeller bygges i plasstøpt betong eller med prefabrickerte betongelementer. Bad plassbygges eller leveres som prefabrickerte baderomskabiner.

### Boder/Sykkelparkering

Alle leiligheter leveres med egen sportsbod. Bodene bygges med nettingsvegger og låsbar dør (hengelås må medbringes av eier). Det leveres ikke strømmuttak i boden. Bodene er egnet til lagring av gjenstander som bildekk, sykler, utemøbler og lignende. De er ikke beregnet for oppbevaring av tekstiler, bøker eller annet fukt- og temperatursensitivt innhold.

Sportsbodene er plassert i tilknytning til parkeringskjelleren – og vil ferdigstilles til neste byggetrinn. Det vil anlegges og tilrettelegges for sykkelplasser i tråd med myndighetskrav. De fleste plasser er i tilknytning til parkeringskjeller i egne sykkelrom.

### Parkering/garasje

Det vil etableres et felles garasjeanlegg med biloppstillingsplasser, med nedkjøringsrampe via kjeller. Organisert som en næringsseksjon. Garasje anlegget inngår ikke i dette byggetrinn og vil bli oppført i forbindelse med senere utbygging. Inntil det permanente garasjeanlegget er ferdig stilt og tatt i bruk, etableres midlertidige utendørs biloppstillingsplasser for beboere i dette salgstrinnet. Disse plassene er en tidsbegrenset løsning og vil bli avvirket når det nye garasje anlegget står ferdig. Enkelte boliger i dette salgstrinnet leveres med én garasjeplass inkludert i kjøpesummen. Inntil det nye anlegget er klart, vil disse boligene midlertidig disponere plass i garasjeanlegget tilhørende første byggetrinn på Sentrumshagen.

Når det nye garasjeanlegget står ferdig, vil alle beboere få mulighet til å kjøpe garasjeplass, avhengig av tilgjengelig kapasitet og etter føringer fastsatt av utbygger.

Det antas å bli montert ladebokser på plassene, slik at ladning av el/hybridbil er mulig. Eget abon-

nement må tegnes og en vil bli fakturert ut ifra eget forbruk.

### Totalentreprenør og selger

Totalentreprenør er Bakke AS

Selger er Bakke Bolig Aurskog AS, Org. Nr. 993528463, som har hjemmel til eiendommen og som seksjonerer og selger boligseksjonene.

Eiendomsmegler

Aure & Valskaar AS, org nr. 980132455

Storgata 5, 2000 Lillestrøm

Ansvarlig megler; Petter Aure, 45007097 /

paa@proaktiv.no

Megler har provisjon kr 38.000,- + mva. I tillegg kommer oppgjør på kr. 5.000,-.

Dersom handel ikke kommer i stand, har megler ikke krav på provisjon. Meglerprovisjon og utlegg betales av selger.

Oppgjørstjenester vil bli utført av Proaktiv Oppgjør AS.

### Rammetillatelse

Rammetillatelse for prosjektet foreligger.

### Arealangivelse

Arealer per bolig fremkommer i vedlagte prisliste.

Boligens bruksareal (BRA) deles opp i tre kategorier, internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og balkong (TBA).

BRA-i er bruksarealet innenfor boligens omsluttede vegger (yttervegger og skillevegger), inklusive innvendige vegger, bod, sjakter og ventilasjonssaggeregat.

BRA-e er bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boligen, men som tilhører denne, slik som for eksempel boder. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e er lagt til BRA-e dersom disse ligger vegg i vegg.

Arealet av terrasser og åpne balkonger mv. tilknyttet boligen benevnes TBA (Terrasse- og balkongareal). Arealet måles til innsiden av rekverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytrer begrensninger, som rekkverk o.l.

På plantegningene er det angitt areal for de enkelte rom. Dette er nettoarealet (NTA) innenfor rommets omsluttende vegger.

Dersom boligen har ikke-måleverdig gulvareal på grunn av skråtak og lav himlingshøyde, kan dette oppgis som tilleggsinformasjon. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det sees bort fra krav til himlingshøyde. ALH skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres og samlet kalles gulvareal (GUA).

Alle arealer er angitt så nøyaktig som mulig, men selger tar forbehold om mindre avvik blant annet som følge av at arealberegninger er foretatt på tegninger og at prosjektet per i dag ikke er detaljprosjektert. Det vil også kunne forekomme rørføringer og sjakter som ikke er vist på plantegningene. Eventuelle mindre avvik gir ikke kjøper rett til å kreve prisavslag. Selger skal informere kjøper dersom det oppstår vesentlige avvik. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift. Arealene er oppgitt uten desimaler, hvor det er rundet av nedover til nærmeste hele tall.

#### **Overtakelse**

Forventet ferdigstillelse er ultimo 2027, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt.

En senere oppstart på fysiske arbeider og/eller en lengre byggetid enn forventet, kan medføre en senere overtagelse, uten at dette utløser krav på dagmulkt.

Når selger har opphevet forbeholdene stilt i avtalen skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeider, eller vilkårene nevnt i buofl. § 11 er oppfylt.

Det kan bli varierende ferdigstillelse. Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtagelsesdato fortsatt kan foregå byggear-

beider på eiendommen, herunder arbeider med ferdigstillelse av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider. Kjøper aksepterer at det vil være støy fra byggearbeider, behov for anleggstrafikk og anleggsinstallasjoner for å ferdigstille prosjektet. Utbygger må følgelig forholde seg retten til å ha stående maskiner og utstyr på deler av tomten, sammen med visnings- og byggeplasskilt frem til siste bolig er ferdigstilt.

Sameiets styre, interimsstyre eller valgte beboerrepresentanter, vil representere hver seksjonseier på overtagelsesforretning av fellesarealer. Overtagelse av fellesarealer kan også gjennomføres trinnvis, eksempelvis at innvendige fellesarealer overtas før de utvendige. Det skal føres protokoll fra befaringen hvor eventuelle mangler som skal utbedres av selger noteres. Eventuelle gjenstående arbeider så vel inn- og utvendig skal utføres så snart arbeidet praktisk kan gjøres av hensyn til årstid og rasjonell fremdrift.

Hver kjøper vil ved overtagelse få tildelt en FDV-dokumentasjon som viser hvilke materialer, produkter og fargevalg som er benyttet i leiligheten i tillegg til adresselister med oversikt over kontaktpersoner/firma som er ansvarlig for de forskjellige arbeider og vedlikehold. FDV-dokumentasjonen kan leveres som web-basert løsning eller annen databasert løsning.

#### **Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, iht. detaljreguleringsplan for Aurheim.

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

#### **EIERFORM**

Boligene vil bli organisert som eierseksjonssameie etter Lov om eierseksjoner (2017-06-16-65). Som seksjonseier i et eierseksjonssameie vil kjøper bli sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin boenhet. Seksjonseierne får felles bruksrett til sameiets fellesareal.

Prosjektet selges som en hybridløsning der første gangs boligkjøper selv velger om boligen de kjøper skal være organisert som et borettslag eller eierseksjonssameie.

Sentrumsfaret Borettslag vil bli eier av de aktuelle boligseksjonene som blir valgt organisert som borettslag. Disse seksjonene reguleres da av Lov om borettslag og borettslagets vedtekter

Som eier av de eierseksjonene som utgjør Sentrumsfaret Borettslag, vil borettslaget være underlagt Lov om eierseksjoner samt eierseksjonssameiets vedtekter.

Det er utarbeidet utkast til vedtekter som regulerer forholdet mellom sameierne, herunder fordeling av fellesutgifter, vedlikeholdsansvar, stemmerettsregler og arealer med enerett til bruk for henholdsvis bolig og næring. Disse er tilgjengelig hos megler. Selger tar forbehold om endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtagelse, jf. forbehold innledningsvis i utkast til vedtekter.

Sameiet er pliktig til å avholde årsmøter hvor regnskap og budsjett fremlegges. Sameiets styre har ansvaret for at eiendommen forvaltes etter retningsslinjer og vedtekter som fastsettes av årsmøtet. Når sameiet er etablert, innkaller selger styret v/sameiets leder til ferdigbefaring for sameiets fellesarealer. Dersom sameiets styre på overtakelsestidspunktet kun består av medlemmer utpekt av selger, kan selger før overtakelsen innkalle de fremtidige seksjonseierne slik at de velger minst to personer til å representere de fremtidige seksjonseierne ved overtakelsen, enten ved at disse personene innvelges i sameiets styre eller på annen måte. Det skal føres protokoll fra befaringen hvor eventuelle mangler som skal utbedres av selger noteres. Eventuelle gjenstående arbeider så vel inn- og utvendig skal utføres så snart arbeidet praktisk kan gjøres av hensyn til årstid og rasjonell fremdrift.

Selger forbeholder seg retten til å endre organiseringen med hensyn til antall seksjoner, type seksjoner, antall byggetrinn, eierform og generell organisering avhengig av fremdrift, salgstakt, andre behov mm.

#### **Forretningsfører**

Selger vil på sameiets regning, engasjere BORI som forretningsfører for sameiets første driftsår. Kostnader for dette er medtatt i budsjettene. En slik avtale vil normalt ha varighet på 3 år. Forretningsfører vil innkalle eierseksjonseierne til et ekstraordinært årsmøte med blant annet valg av nytt styre i forkant av ferdigstillelse/ overtagelse. Kostnader knyttet til dette belastes sameiet.

#### **Omkostninger – Selveier**

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:

- Tinglysingsgebyr for skjøte kr 585,-
- Tinglysingsgebyr pr. pantedokument 545,-

- Etableringsavgift og seksjonering av sameiet kr 10.000,- . Tilkoblingsavgift for TV og Datasignal kr. 5.000,-
- Samlet dokumentavgift til staten vil for prosjektet som helhet utgjøre 2,5 % av tomteverdien. Dokumentavgiften for andel tomteverdi er foreløpig anslått til kr. 25,- pr. kvm BRA-i.

Det tas forbehold om endring av satsene for offentlige gebyrer og avgifter i tiden frem til hjemmelsovergang finner sted.

Se prislister for total kjøpesum inklusive kjøpsomkostninger for den enkelte bolig/seksjon.

Det må påregnes 3 måneders ekstraordinær innbetaling av felleskostnader ved overtagelse. Innbetalingen er å anse som oppstartskapital for sameiet. Forretningsfører vil innkalle beløpet.

#### **Fellesutgifter**

Felleskostnadene er alle kostnader som knytter seg til drift av sameiene eiendom, og som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Kjøper plikter å betale sin andel av felleskostnadene til sameiene fra overtagelse. Tallene er basert på erfaringstall, og det tas forbehold om endringer. Størrelsen på utgiftene avhenger blant annet av hvilke ytelser/tjenester sameierne rekvirerer og utviklingen av markedsprisen for disse ytelsene. Selger har rett til å inngå leverandør- og serviceavtaler på vegne av sameiet som gjelder i garantiperioden.

Erfaringsmessig vil felleskostnadene beløpe seg til ca. kr 55 per kvm BRA/mnd.

Stipulerte felleskostnader inkluderer blant annet kommunale avgifter (akonto bekøp for vann & avløp som avregnes mot forbruk), grunnpakke tv/internett, forretningsførsel, bygningsforsikring, renhold av fellesarealer, vaktmestertjenester m.m. Estimerte felleskostnader for den enkelte leilighet fremgår av prislister.

For leiligheter med parkeringsplass vil det tilkomme driftskostnader stipulert til ca. kr 150,- per måned per p-plass. Felleskostnad for p-plass planlegges fakturert månedlig sammen med felleskostnad for leiligheten.

Endelig fastsettelse av første års driftsbudsjett og ca. Felleskostnader vedtas på sameiets generalforsamling.

Kjøper vil være forpliktet til å dekke sin forholdsmessige andel av sameiets felleskostnader i henhold til eierseksjonsloven og sameiets vedtekter. Etter at leilighetene er ferdigstilt/overtatt vil forretningsfører innkalle seksjonseierne til generalforsamling i sameiet for blant annet valg av nytt styre. Kostnader knyttet til generalforsamlingen belastes sameiet.

Den enkelte kjøper/seksjonseier vil ikke holdes ansvarlig for felleskostnader for usolgte enheter. Andre løpende kostnader som dekkes av seksjonseier utover fellesutgiftene er:

- Forbruk av vann og varmtvann
- Øvrig strømbruk og nettleie
- Abonnement for kabel-tv og internett

For boligseksjoner eid av «Sentrumsfaret Borettslag» vil det tilkomme en månedlig administrasjonskostnad for lovpålagt drift av borettslaget i tillegg til finanskostnad.

#### **Eiendomsskatt**

Det er eiendomsskatt på boliger i kommunen og beløpet beregnes først når boligen er ferdigstilt. Eiendomsskatten tar utgangspunkt i boligverdien fra Skatteetaten eller kommunal boligtakst. Først reduseres verdien med 30 % og deretter gis det et bunnfradrag på kr. 4 000 000 for hver godkjent boenhet. Dette gir skattegrunnlaget som det skal betales 1,5 promille av i 2026. Det tas forbehold om at kommunen gjør endringer frem til overtagelse.

#### **Forsikring**

Eiendommen vil være fullverdiforsikret av selger frem til overtagelse, jfr. bufl. § 13 siste ledd. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen. Selger vil for sameiets regning besørge bygningsforsikring (skadeforsikring) fra og med første overtagelse. Kjøper må selv sørge for forsikring av eget innbo og løsøre.

#### **Heftelser/tinglyste bestemmelser**

Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelse som grunnboken viser. Seksjonene vil ved overtagelse være fri for panteheftelser med unntak av lovpålagt panterett til sameiet som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelse. Legalpanteretten har førsteprioritet i seksjonene og tinglyses ikke.

Kjøper må akseptere at det på eiendommen tinglyses ytterligere servitutter/erklæringer for å sikre

privatrettslige eller offentligrettslige interesser. Slike servitutter/erklæringer kan være erklæringer som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, drift og vedlikehold av energi/vettverk, vann- og avløpsnett e.l.

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

Det er utarbeidet egne vedtekter for sameiet. Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter. Selger tar forbehold om endringer som selger anser hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtagelse. Som seksjonseier i sameiet, og i tråd med vedtektene, vil kjøper kunne få rettigheter og forpliktelser. Styret i sameiet kan beslutte at det skal utarbeides husordensregler. Utkast kan fås ved henvendelse til megler. Dyrehold er tillatt så fremt det ikke er til ulempe for øvrige beboere. Dyrehold kan ikke nektes uten saklig grunn.

#### **Formuesverdi**

Formuesverdi er foreløpig ikke fastsatt. Skatteetaten beregner en markedsverdi for boligen din som er basert på Statistisk sentralbyrå (SSB) sin modell for beregning. I beregningen tas det hensyn til boligens lokasjon, areal, byggeår og boligtype. Formuesverdien for primærbolig er 25 prosent av boligens verdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70 prosent av det som overstiger 10 millioner kroner. For sekundærbolig gjelder 100% av dokumentert markedsverdi. Alternativt kan du selv sende inn dokumentasjon (kjøpekontrakt) som bekrefter markedsverdien.

Se [www.skattetaten.no](http://www.skattetaten.no) for ytterligere informasjon. Det tas forbehold om at regelendringer kan medføre endret formuesverdi for leilighetene.

#### **Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse**

Selger er ansvarlig for at det blir utstedt ferdigattest før overtagelse. Manglende ferdigattest er allikevel ikke til hinder for overtagelse dersom de gjenstående arbeider er av en slik karakter, for eksempel knyttet til ferdigstilling av utomhusarbeider, at kommunen finner det ubetenkelig å utstede midlertidig brukstillatelse. I midlertidig brukstillatelse skal det fremgå hvilke arbeider som gjenstår og en frist for ferdigstilling. For overtagelse som gjennomføres i vinterhalvåret må det påregnes

utstedelse av midlertidig brukstillatelse og ikke ferdigattest ettersom søknadsppliktige utomhusarbeider ikke kan gjennomføres før klimatiske forhold gjør det mulig. Kjøper har ingen plikt til å overta før midlertidig brukstillatelse foreligger. Dersom kjøper likevel velger å overta, er det ulovlig å bebo boligen/ta boligen i bruk.

#### **Energimerking**

Alle nye boliger skal energimerkes. Energimerking utføres av selger. Energimerkingen må foreligge for å få utstedt ferdigattest. Energikarakter er pt. beregnet til Grønn B.

#### **Adgang til utleie**

Boligen kan leies ut iht. bestemmelsene i eierseksjonsloven og ev. vedtektene. Eier har full råderett over boligen, og kan fritt leie ut hele eller deler av denne.

#### **Leverandøravtaler mv.**

Selger har rett til å inngå bindende service- og driftsavtaler som er nødvendige eller anses hensiktsmessige for drift av bygget og eiendommen på vegne av eierseksjonssameiet før overlevering. Det er en forutsetning for selgers reklamasjonsansvar at sameiet har diverse avtaler om drift, service og vedlikehold på plass i reklamasjonsperioden. Det kan være bindingstid for de ulike driftsavtalene.

#### **Skolekrets**

Ta kontakt med skolekontoret i kommunen for nærmere informasjon.

#### **Priser**

Det er en egen prisliste med opplysninger som er en del av denne salgsoppgave. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisen på usolgte seksjoner og parkeringsplasser uten forutgående varsling. Det tas forbehold om trykkfeil.

#### **Lovanvendelse**

Boligene selges etter bestemmelsene i Bustadoppføringslova (lov av 13. juni 1997 nr. 43). Loven sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten, jf. § 3.

Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse når kjøper er profesjonell/investor, eller etter at boligen er ferdigstilt (når brukstillatelse foreligger). Boligen vil da selges etter bestemmelsene i Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Profesjonell kjøper/investor vil i disse tilfellene måtte innbetale forskudd uten at dette blir sikret

ved garanti.

Selger står likevel fritt til å selge etter Bustadoppføringslova. Kjøpekontrakt vil bli inngått iht. standard kjøpekontrakt. Kjøper aksepterer denne ved inngivelse av bud.

For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner for eierseksjonssameiet.

Garanti etter bustadoppføringslova § 12 og § 47 Det stilles garanti på 3 % av kjøpesummen som gjelder frem til overtagelse, og garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen for reklamasjonsperioden på fem år etter overtagelse, jf. bufl. § 12. Garantien stilles snarest mulig etter at avtale er inngått. Er det tatt forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall boliger eller igangsettelsestillatelse, er det likevel tilstrekkelig at garantien stilles straks etter forbeholdene har falt bort. Det skal i alle tilfeller stilles garanti før byggearbeidene igangsettes.

Dersom selger ønsker å få utbetalt forskudd, eventuelle delinnbetalinger og resterende del av kjøpesum før hjemmelsovergang, stilles det garanti etter bufl. § 47 for utbetalingen. Dersom selger stiller slik garanti aksepterer kjøper at beløpet det er stillet sikkerhet for kan utbetales til selger. Godskrivning av renter tilfaller ved stilling av § 47-garanti til selger.

#### **Tilvalg og endringer**

Det vil, i en tidsbegrenset periode, være anledning til å gjøre tilvalg til boligene. Mulige tilvalg vil bli presentert i en egen tilvalgsportal og omfatter blant annet ulike typer parkett, veggfarger, fliser på bad, fronter på kjøkken- og baderomsinnredninger, bad- og kjøkkenarmaturer og endringer i elektroinstallasjoner.

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tillegg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles. Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelse som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å

kreve endringer eller tilleggsarbeider.

Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. Bustadoppføringslova § 44. Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 % jf. Bustadoppføringslova § 9.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpetilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg/ending som kjøper forutsetter skal være mulig å få levert av utbygger/selger.

Alle tilvalg og endringer avtales direkte mellom kjøper og totalentreprenøren eller mellom kjøper og byggherres representant for tilvalg. Det kan tilkomme gebyrer ved bestilling av endringer. Eventuelle tilvalgsbestillinger innbetales til meglers klientkonto. Endringer kan bli fakturert ved bestilling eller etter nærmere vilkår fastsatt av Selger eller totalentreprenør.

Endringer og tilvalg påvirker ikke den garantien Selger skal stille i medhold av bufl. § 12.

### Betalingsplan

Kontantbeløpet, kr. 100.000,- for boliger over 35 kvm, og kr. 50.000,- for boligkjøpere under 34 år, innbetales etter påkrav med 14 dagers betalingsfrist så snart selger har stilt garanti etter bufl. § 12. Innbetalingen må være fri egenkapital. Beløpet blir stående på meglers klientkonto frem til hjemmelsoverføring, med mindre selger stiller garanti til kjøper etter bufl. § 47. Beløpet blir i så fall å anse som forskudd, og utbetales av megler til selger mot dokumentasjon av garanti. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til bufl. § 47 garanti er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger en 1/2 R. Hovedoppgjør (resterende del av kjøpesum, tilvalg/endinger og kjøpsomkostninger) skal innbetales til megler senest 3 virkedager før overtakelse.

Forsinkes betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelsen og 30 dager for andre avtalte innbetalinger, har selger rett til å heve kjøpet og foreta deknings-salg. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers

mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers eventuelle innbetalinger, herunder også for renter og andre omkostninger som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

Oppgjøret må komme fra kjøpers bankkonto, lånebank og/ eller meglerforetak som har gjennomført salg av egen bolig/ fritidseiendom. Dersom oppgjøret helt eller delvis blir betalt av andre, vil innbetalt sum bli returnert til betalers konto. Dette kan medføre forsinket oppgjør og renteansvar for kjøper.

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpetilbud  
Alle kjøpetilbud skal være skriftlige eller skriftlig bekreftet. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser og motbud, samt aksept eller avslag fra selger.

Kjøpetilbud på leilighet og eventuell parkeringsplass oversendes som budskjema via e- post eller leveres til megler, eller elektronisk gjennom «gi bud» knappen på meglers annonser/prosjektets hjemmeside. Megler formidler bud videre til selger. Et bud bør inneholde eiendommens adresse, kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist og eventuelle forbehold. Det forutsettes at skriftlig dokumentasjon på finansiering fremlegges av kjøper.

Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter elektronisk bud med e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Bud som ikke er skriftlig, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud. Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er tilstrekkelig avklart.

Da selger er profesjonell, kan eiendomsmeglerforskriften § 6-3 fravikes slik at budgiver kan sette kortere akseptfrist enn til kl. 12 første virkedag etter siste annonserte visning. Det anbefales likevel å sette en rimelig akseptfrist, slik at selger har tid til å vurdere budet og eventuelle forbehold. Kopi av budjournalen vil bli oversendt kjøper og

selger etter budaksept, jf. forskrift om eiendoms-megling § 6-4. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig. Øvrige budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal.

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredit-tvurdering av kjøpere, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet. For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er tilgjengelig hos megler.

### Selgers forbehold

Byggestart er avhengig av at ramme- og igangsettelsestillatelse blir gitt fra myndighetene i god tid før byggestart.

Selger tar forbehold om rammetillatelse og igangsettingstillatelse.

Selger tar forbehold om en for selger oppnås tilfredsstillende avtaler om byggelånsfinansiering og entreprise.

Selger tar forbehold om 60 % solgte leiligheter iht. totalverdi i prislisten, og åpning av byggelån.

Selger tar forbehold om at selgers styre godkjenner gjennomføringen av prosjektet.

Selger må senest innen 1/10-2026 gi skriftlig underretning til kjøper dersom ovennevnte forbehold påberopes og kjøpekontrakten kanselleres. Mottar ikke kjøper varsel innen 1/10-26 blir utbyggningsarbeidene igangsatt, og kontrakten er bindende for begge parter. Dersom selger frafaller forbeholdene eller frist utløper, skal selger gi kjøper skriftlig melding om bindende overtakelsesperiode på 3 måneder. Slik melding skal gis senest 14 dager etter at selger har frafalt forbeholdene. Meldingen skal inneholde opplysninger om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Boligen skal være ferdigstilt i løpet av denne overtakelsesperioden.

Selger kan på hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om underliggende forutsetninger ikke er oppfylt.

Ved enighet mellom partene, kan fristene for å avklare forbeholdene forlenges på samme vilkår.

Selger tar for øvrig forbehold i prosjektperioden om kansellering av kjøpekontrakten dersom forhold

utenfor selgers kontroll hindrer at prosjektet blir gjennomført, i så lang tid at forutsetningen for avtalen blir vesentlig endret.

Kjøper kan kansellere inngått kjøpekontrakt dersom iverksettelse av byggeprosjektet ikke er igangsatt innen 1/10-26. Eventuell beslutning om kansellering skal meddeles skriftlig til selger umiddelbart. Dersom kanselleringsretten benyttes får kjøper tilbakebetalt innbetalt kjøpesum (evt. deponert beløp), vederlag for eventuelle tilleggsarbeider og renter av innbetalt beløp. For øvrig kan kjøper ikke fremme ytterligere eller andre krav mot selger som følge av kanselleringen. Ved kansellering av kjøpekontrakten vil kjøper få alle innbetalte beløp tilbakebetalt med tillegg av opptjente renter på meglers klientkonto. Ut over dette har partene ingen krav mot hverandre.

Det tas forbehold om at endringer i utforming av utbyggingsprosjektets eiendommer og påfølgende seksjonering kan bli forsinket på grunn av offentlige myndigheters saksbehandlingstid. Såfremt tomtearronderingen, fradelingen og seksjoneringen av sameiets eiendom ikke er gjennomført ved overtagelse, vil overskjøting av hjemmel skje så snart dette praktisk lar seg gjennomføre, uten at dette er å anse som en forsinkelse som gir kjøper krav på misligholdsbeføyelser

Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at anslaget vedrørende overtagestidspunkt ikke er å anse som en avtalt frist for overtagelse i forhold til bustadoppføringslova §10. Anslaget er kun et estimat, og endelig overtagestidspunkt vil bl.a. avhenge av kommunal behandling, inngåelse av en for selger tilfredsstillende entreprisekontrakt og byggelånsavtale, samt fremdrift i prosjekt- og byggearbeid.

Kjøper må være innforstått med den usikkerhet som foreligger med hensyn til fremdrift og overtagelse, og kan ikke påberope seg overskridelser av de her angitte estimerte overtagestidspunkt som avtalt frist for ferdigstilling/ overtagelse. En forsinkelse i forhold til disse estimatene vil således ikke kunne danne grunnlag for krav om dagmulkt eller annen erstatning.

Alle illustrasjoner, skisser, møblerte plantegninger med mer er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan således ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar/ møbler/ kjøkkenløsning/hvitevarer medfølger ikke, så som f.eks. skap, og det vil derfor fremkomme

elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Kjøkken vil bli levert iht. egne kjøkkentegninger. Sjakter, VVS-føringer og innkassinger er ikke nødvendigvis inntegnet.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boligene i prosjektet. Interessent oppfordres derfor særskilt til å vurdere dette (solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold terreng og omkringliggende bygningsmasse med videre) før budgivning.

Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige, likevel slik at den generelle standard og utførelse ikke forringes eller endres vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjustering at selger har rett til å foreta slike endringer. Eksempel på slike endringer kan være innkassinger av teknisk anlegg, mindre endringer av boligens areal og lignende.

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum. Det kan være avvik mellom de plantegninger og skisser som er presentert i prospektet, og den endelige leveransen. Slike avvik utgjør ingen mangel ved selgers leveranse som gir kjøper rett til prisavslag eller erstatning.

Ved vesentlige endringer har kjøper rett til å heve avtalen, og kreve kjøpesummen tilbakeført. Kjøper kan ikke kreve erstatning ut over dette.

Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt/ internettside og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper, har leveransebeskrivelsen forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen.

Selger står fritt til å bestemme bolignummer samt andre antall seksjoner i sameiet. Selger forbeholder seg retten til uten varsel å kunne endre priser og betingelser for usolgte boliger og biloppstillingsplasser.

Det utearealet som hører til de respektive byggetrinn vil bli ferdigstilt i den grad det er mulig. Gjennomføring av et stort byggeprosjekt i flere trinn vil, blant annet på grunn av løpende byggevirksomhet, kunne medføre enkelte ulemper for beboerne

inntil ferdigstilling av samtlige byggetrinn.

Det tas forbehold om trykkfeil i prospekt og salgssoppgave.

#### Hvitvaskingsloven

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre inne-bærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktet art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Selv om Økokrim ikke forbyr gjennomføring av transaksjonen, jf. hvitvaskingsloven § 27, er det anledning for den rapporteringsspliktige til å opprettholde sperringen av kundemidler for å unngå å komme i et medvirkeransvar etter straffelovens bestemmelser.

#### Kostnader ved avbestillinger

Kjøper har avbestillingsrett etter bufl. § 52. Ved kjøpers avbestilling reguleres erstatningen av bufl. § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen. Kjøper gjøres oppmerksom på at det økonomiske tapet kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse. Kontakt gjerne megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggssarbeider må uansett betales i sin helhet.

Transport/overdragelse før overtakelse Kjøpers overdragelse av Kjøpekontrakten før overtakelse av Leiligheten (salg av kontraktsposisjon), forutsetter skriftlig forhåndssamtykke fra Selger. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag. Selger kan også stille vilkår for eventuelt samtykke.

Salg av kontraktsposisjonen forutsetter videre at det inngås en skriftlig transportavtale mellom Kjøper og ny kjøper. I transportavtalen skal

det inntas bestemmelser som sikrer at ny kjøper er bundet av Kjøpekontraktens bestemmelser, herunder at ny kjøper aksepterer å tre inn i alle avtaler (inkl. bestilte tilvalg/endringer) som er inngått mellom Selger og Kjøper i forbindelse med kjøpekontrakten.

Eventuelt vederlag som ny kjøper skal betale til Kjøper for transporten (merverdien), skal innbetales Meglers klientkonto i samsvar med avhendingslova § 1-1 fjerde ledd. Dersom samtykke til salg av kontraktsposisjon gis, skal Kjøper betale kr 50 000,- i transportgebyr til Selger. Dette beløpet kan trekkes fra Kjøpers eventuelle innbetalinger på Meglers klientkonto. Signert transportavtale skal overleveres til Selger omgående etter at transportavtale er inngått.

Kjøper er solidarisk ansvarlig med ny kjøper for forpliktelsene under Kjøpekontrakten inntil ny kjøper har signert transportavtalen og innbetalt tilsvarende beløp som Kjøper har innbetalt i henhold til Kjøpekontrakten.

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for Kjøper. Det forutsettes at hjemmelsdokumentet tinglyses i kjøpers navn i henhold til kjøpekontrakten. Skal det etter aksept av bud endres eierforhold, omdisponeres eierbrøk mellom Kjøpere, inkluderes nye Kjøpere blant Kjøpers nærmeste familie, ektefelle eller foretak Kjøper disponerer, påløper et dokument-behandlingsgebyr til selger på kr. 25 000,- Dette gebyr for endring av kjøper gjelder også om salg av kontraktsposisjon går gjennom annen megler enn Aure & Valskaar AS.

#### Øvrige forbehold

Byggebeskrivelsen/leveransebeskrivelsen skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav: De tekniske løsninger skal tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift av 2017.

Arealer er oppgitt i BRA, inklusive innvendige sjakter. Mindre avvik kan forekomme i boligens areal grunnet endring i bærekonstruksjon, sjakter etc. Forutsatt at dette ikke fører til vesentlige endringer av leveransen, vil dette ikke medføre grunnlag for prisreduksjon eller prisavslag. Komplette salgsmaterielle omfatter prospekt som

også inneholder plantegninger og romskjema, grunnboksutskrift, reguleringsplan med bestemmelser, utkast til vedtekter, kjøpekontrakt, utkast til budsjett, prislister, kjøpetilbud og forbrukerinformasjon om budgivning. Ved avvik i prospektet er det angivelsen i romskjemaet som er retningsgivende. Plantegninger er ikke gitt i målestokk og kan ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning, møbler og lignende. Selger og megler tar forbehold om eventuelle trykkfeil i prospektet og øvrige dokumenter.

Dersom det er motstrid mellom kvalitetsbeskrivelsen og tegninger skal kvalitetsbeskrivelsen gå foran. For øvrig gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle bestemmelser foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser.

Selger gjør særskilt oppmerksom på at skjeggkre er funnet i flere boliger i Norge. Skjeggkre kan komme inn i boliger på en rekke forskjellige måter, både i forbindelse med oppføring av boligen, men også i forbindelse med innredning, bruk mv. Det er ikke et funksjonskrav under denne kjøpekontrakten at boligen skal være oppført på et vis som fjerner risikoen for forekomst av skjeggkre i boligen samt fellesarealer.

Viktige avtalerettslige forhold ved budgivning Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (kommet til selgers kunnskap), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfrist, men mindre budet før denne tid avslås av selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale. Kopi av budjournal vil bli oversendt kjøper og selger etter budaksept. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig. Øvrige budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal.

#### Kjøpers undersøkelsesplikt

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgssprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til megler. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom

på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

#### Personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at megler/selger vil gi informasjon om kjøper videre til forretningsfører i forbindelse med administrering av boligselskapet som boligen er en del av. Det blir også gitt videre nødvendige opplysninger om kjøper til leverandører av kabel-tv og internett, strøm samt andre i den grad dette er nødvendig for ytelser som er en del av boligen

#### Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglerforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset opptil kr 45 millioner. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 millioner. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over kr 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lillestrøm 12/1-2026



Nedenstående vedtekter er et foreløpig utkast til vedtekter utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet. Utkastet må således oppfattes som en overordnet ramme, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, som følge av kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjonerings søknad, fradeling av matrikler, endret organisering mv. Det tas uttrykkelig forbehold om hvordan eiendommene blir oppdelt, størrelsen på sameiet herunder oppdeling i antall seksjoner, og organisering av bod- og utomhus arealene. Det vises for øvrig til de forbehold som er tatt inn i prospekt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger før overlevering.ing.

## UTKAST VEDTEKTER FOR SENTRUMSFARET BOLIGSAMEIE 2

(org. nr under etablering)

### 1. Navn

#### 1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Sentrumshagen Boligsameie 2.

Sameiet består av totalt 45 boligseksjoner med enkelte tilleggsdeler som er fordelt på 4 blokker beliggende på gnr 192 bnr xx i Aurskog- Høland kommune.. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Opp til 32% av boligseksjonene kan bli eid av et borettslag.

Det er noe felles drift og infrastruktur på tekniske løsninger. I nabosameiet gnr 192 bnr 954 er det eget allrom seksjon N52 med tilhørende toalett, gjesteleilighet seksjon S20 som beboerne har mulighet til å benytte seg av, samt en fellesbod seksjon N58 og sykkelbod seksjon N59. Disse eies i fellesskap av sameiene på Sentrumshagen området gnr 192 bnr 929 (eller senere fraskilte parseller), og forvaltes av de enkelte styrene i fellesskap.

Alle leilighetene i første etasje får plattingene tinglyst som private tilleggsdeler (tillegg grunn TG).

Under blokkene er det etablert en kjeller som inneholder bl.a. teknisk rom, trapp- og heisoppganger og boder. Det er heis fra hvert bygg ned i kjelleren.

Bodene i underetasjen er i adskilte rom og er organisert som fellesareal. Utbygger tildeler boder, etter det er det styret som foretar eventuelle bytter. Ved evt bytte av boder må styret påse at bod størrelsen oppfyller alle krav i henhold til reguleringsplan (gjelder størrelsen på bodene).

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver seksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på

den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv balkonger). Sameiebrøkenes størrelse fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Alle deler av eiendommen som etter seksjoneringsen ikke omfattes av bruksenhetene (hoveddeler og tilleggsdeler), er fellesarealer. Til fellesarealene hører således bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsapparat, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierens felles behov.

Eierseksjonssameiet har rett til bruk av «felleseiendom» ved lekeområde, og fordeles mellom selskapene på området gnr 192 bnr 929.

Det er pliktig medlemskap i velforening som opprettes for Sentrumshagen området. Det vil bli tinglyst heftelser på tvers av tomtegrenser angående felles inn og utkjøring av p-kjeller mellom Sentrumshagen Sameie 1 og Sentrumshagen Boligsameie 2.

Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens felles interesser og administrasjon av eiendommen og fellesanlegg av enhver art.

### 2. Rettslig råderett

#### 2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier råder som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets

forretningsfører om hvem som er ny eier/leietaker. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for eierskifte.

En sameier blir fullt ansvarlig for leietakers handlinger eller unnlatelser eller andre forhold til sameiet.

Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer enn 2 boligseksjoner i sameiet. Bestemmelsen her gjelder ikke for Sentrumshagen Borettslag (org.nr. XXXX), som kan erverve inntil 32 % av boligseksjonene jf 1-1 3. ledd.

## 2-2 Bodanlegg

Det medfølger en bod til hver boligseksjon i garasjelegget under sameiet. Bod tildeles av utbygger ved overtagelse, senere er det styret som har oversikt over bodene i sameiet.

## 2-3 Parkering

Ved kjøp av p-plass i tilstøtende sameier er det vedtektene i sameiet hvor p-plassen befinner seg som regulerer disse.

## 2-4 Næringsseksjonene og boligseksjon i bnr 954, S20, N52, N58, N59

Disse eies i fellesskap av sameiene på Sentrumshagen området gnr 192 bnr 929 (eller senere fraskilte parseller), og forvaltes av de enkelte styrene i fellesskap. I sameiet er det eget allrom seksjon N52 med tilhørende toalett, gjesteleilighet seksjon S20 som beboerne har mulighet til å benytte seg av, samt en fellesbod seksjon N58 og sykkelbod seksjon N59.

Eierne av de ideelle andelene utgjør et eget tingsrettslige sameie. Ved overdragelse av ideell andel gjelder ikke forkjøpsretten etter sameieloven § 11. Sameierne kan heller ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av Sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15. Utbygger er eier av de resterende ideelle andelene inntil andelene er overdratt det enkelte sameiet.

Eierbrøken sameiene i mellom blir telleren antall boligseksjoner i det enkelte sameiet. Nevneren er summen av disse. Sentrumshagen Boligsameie 2 sin eierandel blir 45/200.

Ved eventuelt overskytende ideelle andeler skal disse overskjøtes til leilighetssameiene på Sentrumshagen med en brøk basert på antall boligseksjoner per eierseksjonsameie.

Styret i Sentrumshagen sameie 1 er ansvarlig for driften av ovennevnte seksjoner og fastsetter driftskostnadene for disse.

## 3. Bruken av boligen og fellesarealene

### 3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting og montering av parabolantenne, varmepumpe, aircondition, markise, solskjerming, levegger o.l.

(5) Blokkleiligheter i 1. etasje kan ikke sette opp skillevegger, beplante eller lignende uten forhåndsgodkjenning av styret. Membranen til garasjelegget kan skades og seksjonseier vil bli ansvarlig for evt. skader opp mot sameiet. Sameiet har ansvar for vedlikehold og stell av eventuelle blomsterkasser/ levegger eller lignende installasjoner ut mot fellesareal ved inngangspartiet på blokkene.

(6) Alle eventuelle blomsterkasser på garasjedekke er fellesareal og beplantes og vedlikeholdes av sameiet. Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

### 3-2 Trivselsregler

Årsmøtet fastsetter trivselsregler. Seksjonseierne plikter å følge de trivselsregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på trivselsreglene kan anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

## 3-3 Bygningsmessige arbeider mm.

Utskifting av dører og vinduer, oppsetting av markiser/annen utvendig solavskjerming, endring av fasadekledning, varmepumpe, endring av utvendige farger, balkongflagg, blomsterkasser etc., kan kun skje etter samlet plan for hele bygningen og etter forutgående vedtak i sameiet eller i styret.

## 4. Vedlikehold

### 4-1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen, og andre rom og annet areal som hører seksjonen til forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive toalett, fjernvarmeradiatorer, kraner og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

(4) Seksjonseier skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager seksjonseier skade i seksjonen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseier straks å sende melding til sameiet.

(6) Seksjonseieren plikter å skifre kullfiler på ventilasjonsanlegg i seksjonen to ganger pr år.

(7) Seksjonseier kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

## 4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen forøvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom seksjonen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Det er viktig å varsle gårdeier av næringsseksjonene i god tid før eventuelle installasjoner, slik at de får varslet sine leietakere. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, og sluk på utearealer, som er endel av fellesarealer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av energiglass og ytterdører til seksjonen eller reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. I tillegg kommer sprinkelanlegg, som er felles for boligseksjonene.

(4) Seksjonseier skal gi adgang til seksjonen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulempe for seksjonseier eller annen bruker av seksjonen.

(5) Sameiet ved styret skal påse at det blir brøytet innsatsvei for brannvesen på sameiets eiendom.

(6) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

(7) Seksjonseierne har drift og vedlikeholds ansvar for alle tekniske installasjoner i seksjonen.

## 5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

### 5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kost-

nadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

- (2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Å-konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre felles tiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

Som felleskostnader gjelder bl.a. felles strøm, felles bygningsforsikring, vaktmesterkostnader, renhold av fellesareal, honorarer til forretningsfører, revisor, styrehonorarer, vedlikeholdskostnader osv.

- (3) Kostnader til kabel-tv/ internett/Heime app, fastleddskostnader kommunale avgifter, drifts-kostnader felles stue og gjesteleilighet, fordeles med lik sum/nytte på alle boligseksjonene.

- (4) Fjernvarme/oppvarming og forbruk vann og avløp betales etter BRA iht seksjoneringsbegjæringen, eller etter faktisk forbruk etter måleravlesning.

- (5) Unødig uttrykning fra Brann og redningsetaten vil bli belastet de seksjonseierne som utløser alarmen.

- (6) Ved opptak av lån til vedlikehold/rehabilitering fordeles kostnadene etter BRA i henhold til seksjoneringsbegjæringen, dette gjelder for bygningsmasse og felles installasjoner. Borettslaget har krav på å kunne oppta eget lån med pant i borettslagets eiendom for å kunne dekke forpliktelsene sine ovenfor sameiet.

- (9) Sameiet er pliktig til å være med å drifte Velforening xx, kostnadene fordeles i henhold til avtale om fordeling, i henhold til velforeningens vedtekter.

- (10) Garasjeplass faktureres pr plass med en sum fastsatt av styret. Dette dekker utgifter til blant annet: Garasjeport, nøkkelåpner, oppmerking, feiing og rengjøring av p-plasser oa.

- (11) Umålt forbruk av varmetap i blokkene skal dekkes av seksjonseierne i blokkene etter blokkenes samlede sameiebrøk (BRA).

- (12) Strømforbruk i forbindelse med lading av el-bil vil bli fakturert direkte til de seksjonseierne som har tilkoblet strøm til elbil i forbindelse med sin parkeringsplass.

## 5-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

## 5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

### 6-1 Mislighold

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

### 6-2 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### 6-3 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## 7. Styret og dets vedtak

### 7-1 Styret - sammensetning

- (1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to – fire andre medlemmer med en - tre varamedlemmer. Utbygger kan konstituere og sitte i styret inntil sameiet er helt eller delvis overlevert.

- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Sentrumshagen Borettslag (org nr .xxxx) skal være representert i sameiets styre dersom borettslaget eier en eller flere boligseksjoner i sameiet.

- (3) Årsmøte skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret skal velges av sameiermøtet. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

- (4) Årsmøte skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

## 7-2 Styremøter

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

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

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

- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

## 7-3 Styrets oppgaver

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

## 7-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

## 7-5 Inhabilitet

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

## 7-6 Representasjon og fullmakt

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder sameierens felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.

Styret kan gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

## 8. Årsmøtet

### 8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

- (1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
- (2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseiers bekostning.

### 8-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

### 8-3 Innkalling til årsmøte

- (1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

#### 8-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

#### 8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

stemme. Eiere av andeler i Sentrumshagen Borettslag der andelen er knyttet til boligseksjon i sameiet kan møte og stemme med 1 stemme per andel, styret i borettslaget representerer ikke seksjonen/-e knyttet til oppmøtte andeler.

#### 8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

#### 8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

I årsmøtet har hver boligseksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

#### 8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

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

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

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

g) endring av vedtektene.

#### 8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

#### 8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelse-

en på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

#### 8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.
- endring av vedtektsbestemmelser som gir særlige rettigheter eller plikter til Sentrumshagen Borettslag (org.nr. XXXX) eller andelseiere i dette

#### 8-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

#### 9. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

#### 10. Bruk av bruksenheter og fellesarealer

Inntil sameiet er etablert i kraft av å være hjemmelshaver til samtlige boligseksjoner, vil utbygger ha rett til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte, som å inngå samarbeidsavtale med forretningsfører, heisleverandør, drift, låneopptak, tv og bredbånd o.l

## Sentrumsfaret Boligsameie

### Normalbudsjett - ett driftsår hensyntatt samtlige boliger

#### UTKAST

| Konto         | Inntekter                                      |                    | Kommentar:                     |
|---------------|--|--------------------|--------------------------------|
| 3600          | Felleskostnader drift                          | 750 000            |                                |
| 3605          | Heime  | 69 660             |                                |
|               | Fastavgifter kommunale avgifter                | 315 000            | 7000,- per seksjon             |
| 3611          | Renter Fellesrom og Gjesteleilighet            | 90 563             |                                |
| 3630          | Kabel-TV/bredbånd                              | 377 460            |                                |
|               | <b>Sum inntekter</b>                           | <b>1 602 683</b>   |                                |
|               | <b>Kostnader</b>                               |                    |                                |
| 6700          | Revisjonshonorar                               | 7 000              |                                |
| 5330          | Styrehonorar                                   | 45 000             |                                |
| 6710          | Forretningsførerhonorar                        | 80 000             |                                |
| 7500          | Forsikring                                     | 135 000            | kr 3000 per enhet              |
| 6950          | Kabel-tv / internett                           | 377 460            | Kr 699 per enhet per mnd       |
| 5400          | Arbeidsgiveravgift                             | 6 345              |                                |
| 7760          | Fastavgifter kommunale avgifter                | 315 000            |                                |
| 6200          | Elektrisk energi/ oppvarming fellesarealer     | 110 000            | Umålt forbruk                  |
| 7460          | Heime  | 69 660             |                                |
| 8150          | Renterkostnader Fellesrom og gjestestue        | 90 563             |                                |
| 7500          | kontingent Velforening                         | 10 000             | Estimat                        |
| 7760          | Kommunale avgifter                             | 0                  | Faktureres den enkelte seksjon |
| <b>Note 1</b> | Generelt rep. og vedlikehold                   | 100 000            |                                |
| <b>Note 2</b> | Andre driftskostnader                          | 160 000            |                                |
|               | <b>Sum kostnader</b>                           | <b>1 506 028</b>   |                                |
|               | Inntekter - kostnader                          | 96 655             | 6%                             |
|               | Endring av disponible midler pr 31.12.         | 96 655             |                                |
|               | Innbetaling fra sameierne ved kjøp             | 378 030            | oppstartskapital til sameiet   |
|               | <b>Endring av disponible midler</b>            | <b>474 685</b>     |                                |
|               | Antall boliger                                 | <b>45</b>          |                                |
|               | Sum m2 BRA bolig                               | 2 082 kvm          |                                |
|               | Driftskostnader pr m2 / år, gjennomsnitt       | 360 kr/år          |                                |
|               | <b>Driftskostnader pr m2 / mnd, gj.snitt</b>   | <b>30,0</b> kr/mnd |                                |
|               | <b>Totalt driftskost. pr m2/ mnd, gj.snitt</b> | <b>64,1</b> kr/mnd |                                |

Dette budsjettet er laget på grunnlag av estimerte kostnader basert på erfaringstall. Forbruk kommunale avgifter og oppvarming og avregningskostnader av boligene kommer i tillegg. Det er usikkerhetsfaktorer i budsjettet.

## Sentrumsfaret Boligsameie

#### Note 1

##### Rep og vedlikehold

|      |                                |                  |
|------|--------------------------------|------------------|
| 6600 | Større vedlikeholdskostnader   | 0                |
| 6601 | Bygninger                      | 0                |
| 6602 | VVS                            |                  |
| 6603 | Elektro                        | 0                |
| 6604 | Utvendig vedlikehold           | 10 000 Lekeplass |
| 6609 | Drift/vedlikehold pumpestasjon | 0                |
| 6605 | Heis                           | 50 000           |
| 6614 | Brannsikring                   | 40 000           |
| 6607 | Garasjeanlegg                  | 0                |

**Sum rep og vedlikehold** **100 000**

#### Note 2

##### Andre driftskostnader:

|      |                          |        |
|------|--------------------------|--------|
| 6320 | Renovasjon               | 0      |
| 6500 | Verktøy og redskaper     | 0      |
| 6780 | Vaktmester/driftsavtaler | 50 000 |
| 6781 | Renholdskostnader        | 50 000 |
| 6782 | Snøbrøyting,             | 50 000 |
| 6800 | Kontorrekvisita          | 0      |
| 6860 | Møter, kurs              | 5 000  |
| 6870 | Kostnader tillitsvalgte  | 0      |
| 7770 | Bank og kortgebyr        | 5 000  |

**Sum driftskostnader** **160 000**

**Antall boliger** **45**

Sentrumsfaret Boligsameie

| Leil nr | Snr | Areal<br>m <sup>2</sup> BRA | Driftskost<br>pr år | Felleskost<br>pr. mnd | Kabel-tv<br>/ internett | Fastavgifter<br>kommunale avgifter | Heime        | Sum fellesk.<br>pr mnd |
|---------|-----|-----------------------------|---------------------|-----------------------|-------------------------|------------------------------------|--------------|------------------------|
| 0001    | 1   | 56,2                        | 20 241              | 1 687                 | 699                     | 583                                | 129          | 3 098                  |
| 0002    | 2   | 36                          | 12 966              | 1 080                 | 699                     | 583                                | 129          | 2 492                  |
| 0003    | 3   | 36                          | 12 966              | 1 080                 | 699                     | 583                                | 129          | 2 492                  |
| 0004    | 4   | 59,2                        | 21 322              | 1 777                 | 699                     | 583                                | 129          | 3 188                  |
| 0101    | 5   | 36,5                        | 13 146              | 1 095                 | 699                     | 583                                | 129          | 2 507                  |
| 0102    | 6   | 38,7                        | 13 938              | 1 162                 | 699                     | 583                                | 129          | 2 573                  |
| 0103    | 7   | 36                          | 12 966              | 1 080                 | 699                     | 583                                | 129          | 2 492                  |
| 0104    | 8   | 36                          | 12 966              | 1 080                 | 699                     | 583                                | 129          | 2 492                  |
| 0105    | 9   | 64,1                        | 23 086              | 1 924                 | 699                     | 583                                | 129          | 3 335                  |
| 0106    | 10  | 56,2                        | 20 241              | 1 687                 | 699                     | 583                                | 129          | 3 098                  |
| 0107    | 11  | 36                          | 12 966              | 1 080                 | 699                     | 583                                | 129          | 2 492                  |
| 0108    | 12  | 36                          | 12 966              | 1 080                 | 699                     | 583                                | 129          | 2 492                  |
| 0109    | 13  | 50,6                        | 18 224              | 1 519                 | 699                     | 583                                | 129          | 2 930                  |
| 0110    | 14  | 45                          | 16 207              | 1 351                 | 699                     | 583                                | 129          | 2 762                  |
| 0201    | 15  | 36,5                        | 13 146              | 1 095                 | 699                     | 583                                | 129          | 2 507                  |
| 0202    | 16  | 38,7                        | 13 938              | 1 162                 | 699                     | 583                                | 129          | 2 573                  |
| 0203    | 17  | 36                          | 12 966              | 1 080                 | 699                     | 583                                | 129          | 2 492                  |
| 0204    | 18  | 36                          | 12 966              | 1 080                 | 699                     | 583                                | 129          | 2 492                  |
| 0205    | 19  | 36                          | 12 966              | 1 080                 | 699                     | 583                                | 129          | 2 492                  |
| 0206    | 20  | 62,9                        | 22 654              | 1 888                 | 699                     | 583                                | 129          | 3 299                  |
| 0207    | 21  | 68,6                        | 24 707              | 2 059                 | 699                     | 583                                | 129          | 3 470                  |
| 0208    | 22  | 36                          | 12 966              | 1 080                 | 699                     | 583                                | 129          | 2 492                  |
| 0209    | 23  | 36                          | 12 966              | 1 080                 | 699                     | 583                                | 129          | 2 492                  |
| 0210    | 24  | 50,6                        | 18 224              | 1 519                 | 699                     | 583                                | 129          | 2 930                  |
| 0211    | 25  | 45                          | 16 207              | 1 351                 | 699                     | 583                                | 129          | 2 762                  |
| 0301    | 26  | 36,5                        | 13 146              | 1 095                 | 699                     | 583                                | 129          | 2 507                  |
| 0302    | 27  | 38,7                        | 13 938              | 1 162                 | 699                     | 583                                | 129          | 2 573                  |
| 0303    | 28  | 36                          | 12 966              | 1 080                 | 699                     | 583                                | 129          | 2 492                  |
| 0304    | 29  | 36                          | 12 966              | 1 080                 | 699                     | 583                                | 129          | 2 492                  |
| 0305    | 30  | 36                          | 12 966              | 1 080                 | 699                     | 583                                | 129          | 2 492                  |
| 0306    | 31  | 62,9                        | 22 654              | 1 888                 | 699                     | 583                                | 129          | 3 299                  |
| 0307    | 32  | 68,6                        | 24 707              | 2 059                 | 699                     | 583                                | 129          | 3 470                  |
| 0308    | 33  | 36                          | 12 966              | 1 080                 | 699                     | 583                                | 129          | 2 492                  |
| 0309    | 34  | 36                          | 12 966              | 1 080                 | 699                     | 583                                | 129          | 2 492                  |
| 0310    | 35  | 50,6                        | 18 224              | 1 519                 | 699                     | 583                                | 129          | 2 930                  |
| 0311    | 36  | 45                          | 16 207              | 1 351                 | 699                     | 583                                | 129          | 2 762                  |
| 0401    | 37  | 36,5                        | 13 146              | 1 095                 | 699                     | 583                                | 129          | 2 507                  |
| 0402    | 38  | 38,7                        | 13 938              | 1 162                 | 699                     | 583                                | 129          | 2 573                  |
| 0403    | 39  | 36                          | 12 966              | 1 080                 | 699                     | 583                                | 129          | 2 492                  |
| 0404    | 40  | 36                          | 12 966              | 1 080                 | 699                     | 583                                | 129          | 2 492                  |
| 0405    | 41  | 50,1                        | 18 044              | 1 504                 | 699                     | 583                                | 129          | 2 915                  |
| 0406    | 42  | 83,7                        | 30 146              | 2 512                 | 699                     | 583                                | 129          | 3 923                  |
| 0407    | 43  | 80                          | 28 813              | 2 401                 | 699                     | 583                                | 129          | 3 812                  |
| 0501    | 44  | 65                          | 23 410              | 1 951                 | 699                     | 583                                | 129          | 3 362                  |
| 0502    | 45  | 69,3                        | 24 959              | 2 080                 | 699                     | 583                                | 129          | 3 491                  |
|         |     | <b>2 082</b>                | <b>750 000</b>      | <b>62 500</b>         | <b>31 455</b>           |                                    | <b>5 805</b> | <b>126 010</b>         |

Oppdragsnummer:  
Omsetningsnummer:

# KJØPEKONTRAKT

om rett til bolig

Kontraktens bestemmelser utfylles av bustadoppføringslova (bustadoppføringslova) av 13. juni nr. 43 1997 og annen bakgrunnsrett. Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd b), avtale om bolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

Mellom "selger"

Bakke Bolig Aurskog AS

Finstadhagan 7  
1930 Aurskog  
Mob: 90 74 46 69 E-post: bjorn@bakke-as.no

og "kjøper"

er i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

## 1 SALGSOBJEKT OG TILBEHØR

Kjøpekontraktens omfang fremgår av salgsprospekt med bilag og denne kontrakt. Selgeren har gjort kontrakten som ledd i næringsvirksomhet, og kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Avtaleforholdet er følgelig regulert av Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad av 13. juni 1997 nr. 43 ("buofl."). Kjøperen har gjennomgått kjøpekontrakten grundig og bekrefter at denne erstatter alle eventuelle tidligere muntlige og skriftlige avtaler, diskusjoner, alternativer, muligheter mv. vedrørende boligen som ikke er uttrykkelig inntatt i kjøpekontrakten.

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

Kontrakten gjelder kjøp av bolig i eierseksjonssameie i prosjektet Sentrumsfaret. Selger er i prosess med utvikling av prosjektet som skal oppføres på tomt som skal fradeles gnr.192, gnr. 929 i Aurskog Høland kommune. Eiendommen vil kunne fradeles, sammenslås og justeres på et senere tidspunkt, avhengig av den endelige struktureringen av Prosjektet. Prosjektet består av 45 leiligheter samt garasjeanlegg med boder. Som opplyst i prospekt vil garasjeanlegget bygges ved utvikling av neste trinn i prosjektet.

Boligene vil bli organisert som et sameie og borettslag. Denne kjøpekontrakt gjelder for de som har kjøpt leilighet i "Sameiet". Selgeren overdrar til kjøperen eierseksjon i Sameiet og eierseksjonen består av bolig og eventuelle tilleggsdeler i grunn/bygg iht. endelig seksjonering, og ideell andel av Sameiets fellesareal. Endelig seksjonsnummer og adresse vil bli opplyst før overtagelse. Boligen er foreløpig betegnet som leilighet nr. xxx i Sentrumsfaret boligsameie, og omtales i videre som Boligen.

Til Boligen medfølger: - Tilhørende balkonger/terrasse/privat uteareal iht. kontraktstegning - Sportsbod - Bruksrett til fellesarealer med begrensninger inntatt i de til enhver tid gjeldende vedtekter og tinglyste heftelser.

Hjemmelshaver til Eiendommen er: Bakke Bolig Aurskog AS.

Kjøper blir som eier av Boligen medlem i et eierseksjonssameie. Kjøper vil få enerett til bruk av sin bolig samt eventuelle tilleggsdeler. Som medlem av eierseksjonssameiet og i tråd med vedtektene vil kjøper ha rettigheter og forpliktelser, herunder blant annet et ansvar for å dekke Boligens andel av de månedlige felleskostnadene. Seksjonens månedlige felleskostnader er ut fra blant annet erfaringstall stipulert til ca. kr. 55,- pr. BRA-i pr. mnd.

for første driftsår, samt ca. kr. 150 pr. måned pr. garasjeplass der dette gjelder. Sameiets budsjett er vist i vedlegg til prospekt. Kjøper er kjent med at felleskostnadene kan bli justert etter endringer i konsumprisindeks, vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak m.m. Det tas forbehold om at selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer i budsjettpostene.

Kjøper vil få varig og eksklusiv bruksrett til bod. Selger avgjør om boden skal seksjoneres som tilleggsdel til seksjon eller sikres på annen måte, f.eks. tinglyst rett i nabosameie. Dersom Boligen har markterrasse eller annet privat uteareal på bakkeplan, vil kjøperen få eksklusiv bruksrett til arealet. Selgeren forbeholder seg retten til å bestemme om uteareal seksjoneres som tilleggsdel til seksjonen, eller sikres på annen måte, f.eks. som vedtekstfestet bruksrett i inntil 30 år iht. eierseksjonsloven § 25. Selgeren forbeholder seg retten til å tildele og fordele parkeringsplasser, boder og utearealer på den måte som anses hensiktsmessig på tidspunktet for overtakelse. Selgeren forbeholder seg retten til å gjennomføre de sammenføyninger og fradelinger av eiendommen som selger finner hensiktsmessige.

Kjøperen er gjort kjent med at eiendomsorganiseringen fortsatt er under arbeid, og selgeren forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan den endelige organiseringen vil bli. Målet er å etablere en struktur som er praktisk, rettferdig og tilpasset prosjektets samlede behov. Herunder kan antall sameier som vil bli etablert, størrelsen på det enkelte sameie, antall boliger og næringsseksjoner, organisering av fellesarealene og organisasjonsform for boder, private utearealer og/eller garasjeplasser bli justert i lys av f.eks. salgstakt, krav fra offentlige myndigheter eller fremtidig driftsituasjon. Parkeringskjeller med boder bygges først ved neste byggetrinn. Se nærmere om eiendomsorganiseringen i prospekt og vedlegg. Kjøperen har fått seg forelagt leveransebeskrivelse og tegninger i prospektet og overtar Boligen i overensstemmende med spesifikasjoner og beskrivelser samt eventuelle skriftlige endringer og tilleggsarbeider som er avtalt direkte mellom selgeren, eller den selgeren har utnevnt, og kjøperen.

Tegninger og illustrasjoner i prospektet, internettside og øvrig tegningsmaterialet er kun av illustrativ karakter. Ved eventuelle avvik gjelder leveransebeskrivelsen foran prospektet og tegninger. Omfanget av leveransen er begrenset til leveransebeskrivelsen. Alle opplysninger i leveransebeskrivelse og salgsoppgave er gitt med forbehold om selgers rett til endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer Boligens generelle standard vesentlig. Kjøperen aksepterer uten prisjustering at selgeren har rett til å foreta slike endringer. Selgeren forbeholder seg også retten til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg på bygningene samt ut- og innvendige fellesarealer, uten at kjøperen kan kreve endringer i pris

## 2

### KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Eiendommen overdras for en kjøpesum

kr.            - kroner, 00/100, heretter kalt "kjøpesummen"

som gjøres opp på følgende måte:

|   |        |           |
|---|--------|-----------|
| Kjøper betaler ved kontraktsinngåelse   | kroner | 100 000,- |
| Sluttoppgjør innen dato for overtakelse | kroner | ,-        |
| Kjøpesum                                | kroner | ,-        |

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale følgende omkostninger iht. prospekt. Omkostningene og eventuelle tilvalg og endringsarbeider forfaller til betaling samtidig med restvedertaget.

Det gjøres oppmerksom på at pengene skal være disponibel på klientkonto to virkedager før overtagelsen finner sted. Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysingstidspunktet for den enkelte seksjon. Dokumentavgiften er foreløpig anslått til ca. kr.x,- pr. kvm BRA-i. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer, og endringer i tomteverdien. Det er avtalt at det skal forskuddsinnbetales 3 måneders felleskostnader til forretningsfører ved overtakelse slik at sameiet opparbeider seg likviditet. Dette faktureres kjøper direkte fra forretningsfører. Dersom kjøper skal ha pantedokumenter tinglyst på Boligen i forbindelse med sluttoppgjør/overtagelsen, skal disse leveres megler i signert og bevitnet stand senest en uke før overtakelsen skal finne sted. Tinglysingsgebyret er på kr 545,- for hvert panterettsdokument kjøperen ønsker å tinglyse i forbindelse med etablering av lån per i dag.

## 3

### SELGERS PLIKT TIL Å STILLE GARANTIER

Selger skal, umiddelbart etter at avtale er inngått, stille garanti etter bustadoppføringslova § 12. Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og frem til fem år etter overtakelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtakelse, og minst 5 % etter overtakelse.

Er det i avtalen tatt forbehold som beskrevet i bustadoppføringslova § 12 annet ledd, andre setning, er det tilstrekkelig at selger stiller garantien straks etter at forbeholdene er falt bort, men selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Til det er dokumentert at det foreligger §12 garanti, har forbrukeren rett til å holde tilbake alt vederlag.

Ved avtale om forskuddsbetaling etter punkt 2 og 4 alternativ 1, skal selger i tillegg stille forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47, dersom selger ønsker å benytte seg av det innbetalte forskuddet.

## 4

### OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av megler og gjennomføres i henhold til inngått avtale mellom kjøper og selger.

Oppgjøret mellom partene foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling;

Aure Valskaar & Odden AS  
Postboks 208  
2001 Lillestrøm.  
Orgnr: 988320161  
Tlf 63 80 59 90 Epost: alo@proaktiv.no

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

Det er avtalt følgende oppgjørsform:

Boligen tinglyses i kjøpers navn først ved tidspunkt for ferdigstillelse og overtakelse.

Selv om det er avtalt forskuddsbetalinger har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag inntil det er dokumentert at det er stilt entreprenørgaranti i samsvar med bustadoppføringslova § 12.

Det innbetalte beløpet tilhører kjøper, og kan ikke frigis til selger inntil det enten er stilt forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47 eller kjøper har fått tinglyst hjemmel til boligen.

Innbetalinger før overtakelse skal være fri egenkapital og kan ikke sikres med pant i den kjøpte boligen.

Kjøpesummen med tillegg av omkostninger være kreditert eiendomsmeglers klientkonto **12864339571** og merkes med KID-kode: innen dato for overtakelse.

Ved omtvistet beløp har kjøper deponeringsrett i henhold til bustadoppføringslovens § 49.

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

Rentene av innestående på klientkonto tilfaller som hovedregel kjøper.

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 og 47 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.

**HEFTELSE**

Utskrift av eiendommens grunnbok er forelagt kjøper. Kjøper har gjort seg kjent med innholdet i denne. Boligen selges med tinglyste rettigheter og forpliktelser (servitutter) slik de fremgår av grunnboken som vist i vedlegg.

I tillegg har selger rett til å tinglyse nye bestemmelser som er nødvendige eller vurderes som hensiktsmessige for å gjennomføre prosjektet, herunder krav pålagt av offentlige myndigheter eller bestemmelser knyttet til Sameiet, drift/sikkerhet eller naboforhold. Allmenheten vil blant annet få tinglyst rett til ferdsel og opphold i Sameiets uteomhusarealer. Om det blir etablert to sameier blir det gjensidige rettigheter for bruk av utearealer m.m. Kjøper kan ikke motsette seg slik tinglysing eller kreve prisavslag/erstatning. Hvis erklæringer ikke er tinglyst før overtagelse, plikter kjøper å medvirke til tinglysing. Sameiet har pant i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. lov om eierseksjoner § 31.

For øvrig overdras Boligen fri for andre pengeheftelser enn de kjøper selv måtte påhefte i forbindelse med betaling av kjøpesummen. Selger opplyser at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utleggsforretninger, utover det grunnboken 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 mv. som vedrører Boligen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen. Megleren skal besørge sletting av eventuelle pengeheftelser i Boligen. Selgeren gir ved denne kontrakts underskrift megleren ugjenkallelig fullmakt til å innfri de lån som fremgår av bekreftet grunnbok og som kjøperen ikke skal overta.

Selger opplyser at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, utover det som grunnboksutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøtet skal finne sted.

Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri pengeheftelser som fremgår av bekreftet grunnboksutskrift/oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta, og evt. ubetalte avgifter mv. som nevnt over.

Selger er ikke ansvarlig for forsinkelse pga. sen offentlig saksbehandling. Det tas forbehold om at offentlige myndigheters saksbehandlingstid medfører at fradeling/sammenføring av eventuelle tomteparseller og seksjonering blir forsinket. Såfremt slik organisering av Eiendommen og/eller Sameiet ikke er gjennomført ved overtagelse, vil overskjøting til kjøper skje så snart det praktisk lar seg gjennomføre, uten at dette er å anse som et mislighold som gir kjøperen krav på mangels- eller forsinkelsesbeføyelser. Dersom selger ønsker å disponere kjøpesummen før skjøtet er tinglyst må garanti iht. buofl. § 47 stilles, jf. pkt. 4.

**TINGLYSING/SIKKERHET**

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet skal oppbevares hos megler, som foretar tinglysing når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger. Partene gir meglerforetaket fullmakt til å påføre rett matrikkell på skjøte når dette foreligger.

Selger har utstedt et pantedokument (sikringspantedokument) til megler som lyder på et beløp minst tilsvarende kjøpesummen. Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring. Pantedokumentet er tinglyst, eller skal tinglyses, av eiendomsmegler. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for den til enhver tid utbetalte del av salgssummen.

Eiendomsmegleren skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er godtatt til tinglysing.

All tinglysing av dokumenter på eiendommen skal foretas av eiendomsmegler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest, og i god tid før overtagelse, overleveres eiendomsmegler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

In-blanco skjøte (åpent skjøte) aksepteres ikke av selger. Kjøper må godtgjøre at kjøpet ikke er i strid med eierseksjonsloven § 23.

**SELGERS MANGELSANSVAR/KJØPERS REKLAMASJONSSPLIKT**

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

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

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

Selger er ikke ansvarlig for mangler, skjulte eller åpenbare, som skyldes kjøperens bruk av eiendommen eller krymping av materialer og derav sprekker i tapet, maling eller lignende.

**ENDRINGSARBEIDER, TILLEGGSARBEIDER OG TILVALG**

Kjøper kan kreve endringer, og partene kan kreve justering av vederlaget, i henhold til bustadoppføringslovas regler. Partene har avtalt at kjøperen ikke kan kreve endringer som vil endre kjøpesummen med 15 prosent eller mer.

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

Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som de opprinnelig avtalte hovedytelsene: Endringene innebærer at beskrivelsen av salgsobjektet i punkt 1, med vedlegg, justeres i henhold til de avtalte endringer og tilvalg. Det er også etter Endringene selger som er ansvarlig for hele leveransen av boligen/fritidsboligen, og kjøper kan forholde seg til selger ved eventuell forsinkelse eller mangler knyttet til Endringene. Kjøper er ansvarlig for å betale hele kjøpesummen, inkludert betaling for Endringene, til meglers klientkonto. Selgers forpliktelse til å stille forskuddsgaranti etter denne kontrakten og bustadoppføringslova § 47 vil gjelde tilsvarende for Endringene. Utbygger gis anledning til å beregne seg et påslag på bestilte tilleggsarbeider gjort med underleverandører.

Når det gjelder garantien som skal stilles etter bustadoppføringslova § 12, er utgangspunktet at denne beregnes av det vederlag som er avtalt i kontrakten. Som regel avtales endringer og tillegg/tilvalg etter kontrakt er skrevet. Slike endringer fører til en justering av det avtalte vederlaget, men en slik senere justering av vederlaget medfører ikke at § 12 garantien økes.

Etter igangsetting av prosjektet vil det gis frister for tilvalgs- og endringsarbeider. Inngås kjøpekontrakt etter igangsetting, kan frister for tilvalg og endringer være utløpt. Eventuelle endringer må da avtales særskilt.

**SAMEIET**

Kjøperen og hans rettsetterfølgere har rett og plikt til å være medlem av Sameiet. Sameiet administrerer fellesinteressene, herunder driften av utomhusanlegg og fellesarealer.

Kjøper plikter å rette seg etter Sameiets vedtekter og eventuelle ordensregler, samt fra overtagelse betale sin forholdsmessige andel av felleskostnadene til Sameiet.

Regler for styring og drift av Sameiet følger av eierseksjonsloven.

Utkast til vedtekter og driftsbudsjett for første driftsår er vedlegg til kjøpekontrakt. Vedtektene regulerer forholdet mellom seksjonseierne, herunder fordeling av fellesutgifter, vedlikeholdsansvar, stemmerettsregler og arealer med enerett til bruk for henholdsvis bolig og næring. Det forutsettes at kjøperen aksepterer vedtekstutkastet som grunnlag for avtalen, selv om utkastet må oppfattes som en overordnet ramme for å gi et bilde av kjøpers rettigheter og plikter, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale vedtak m.v. Vedtekter fastsettes av selgeren i forbindelse med innsendelse av søknad om seksjonering. Selger tar

forbehold om endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtakelse. Det tas videre forbehold om endringer i driftsbudsjettet.

Kjøperen er kjent med at Sameiets felleskostnader først vil bli endelig fastsatt etter stiftelsen av Sameiet, og etter hvert som Sameiet får erfaring med de utgifter/kostnader som påløper. Stipulerte felleskostnader er basert på utkast til driftsbudsjett. Tallene er basert på erfaringstall, og det tas forbehold om endringer. Endelig driftsbudsjett og felleskostnader vedtas av Sameiets styre. Størrelsen på utgiftene avhenger blant annet av hvilke ytelser/tjenester Sameiet rekvirerer og utvikling av markedsprisen for disse ytelsene. Stipulerte felleskostnader inkluderer blant annet grunnpakke tv/internett, forretningsførsel, bygningsforsikring, renhold av fellesarealer, vaktmestertjenester, løpende drift og serviceavtaler m.m. Stipulerte felleskostnader inkluderer ikke a-konto varmt vann til oppvarming og tappevann eller oppvarming av Boligen.

Selger vil engasjere BORI som forretningsfører for Sameiet for Sameiets regning. Selger har på vegne av Sameiet rett til å inngå leverandør- og serviceavtaler som er hensiktsmessige for drift og vedlikehold med bindingstid på inntil 5 år. Avtale som gjelder leveranse av energi/varme, og ladeanlegg for elbil kan inngås med lengre bindingstid.

## 9

### OVERTAKELSE

Forventet ferdigstillelse er ultimo 2027, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt.

En senere oppstart på fysiske arbeider og/eller en lengre byggetid enn forventet, kan medføre en senere overtagelse, uten at dette utløser krav på dagmulkt.

Når selger har opphevet forbeholdene stilt i kjøpekontrakten skal selger fastsette en overtagelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtagelsesperioden begynner og slutter. Senest 10 uker før ferdigstillelse av Boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtagelsesdato. Denne endelige datoen er bindende og skal ligge innenfor overtagelsesperioden. Kjøper får rett til å kreve dagmulkt fra den endelige overtakelsesdatoen, jf. buofl. § 18.

Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeider, eller vilkårene nevnt i buofl. § 11 er oppfylt.

På tidspunktet for inngåelse av denne kjøpekontrakt pågår det krig i Europa og det er innført sanksjoner som kan få konsekvenser for bygg- og anleggsbransjen generelt og for prosjektet og kan medføre blant annet manglende eller forsinkede leveranser av materiell, mangel på nødvendig arbeidskraft m.v., noe som igjen kan medføre forsinket ferdigstillelse av prosjektet. Per kontraktsinngåelse har ikke selger informasjon om at det vil bli forsinkelser i prosjektet. Dersom utførelse av arbeid eller prosjektets fremdrift for øvrig påvirkes av krigen, gir dette rett til forlengelse av alle frister i kontrakten, herunder frist for ferdigstillelse av arbeid og endelig overtagelsesdato. Dette gjelder også dersom utførelse eller leveranse fra underentreprenør eller annen leverandør påvirkes.

Kjøper har ikke rett til å overta Boligen før hele kjøpesummen, inklusive endringer/tilleggsbestillinger, omkostninger og eventuelle renter er innbetalt og registrert på Meglers klientkonto. Risikoen for Boligen går over på kjøper ved overtagelse. Overtar ikke kjøper til fastsatt tid, og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunkt kjøper kunne ha overtatt Boligen.

Når risikoen for Boligen er gått over på kjøperen, faller ikke hans plikt til å betale kjøpesummen bort ved at Boligen blir ødelagt eller skadet som følge av hendelse som kjøper ikke svarer for. Overtar ikke kjøperen til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har kjøper risikoen fra det tidspunkt kjøper kunne ha fått overtatt bruken.

Alle utgifter vedrørende Boligen, herunder utgifter til nødvendig oppvarming, bæres av kjøper fra og med overtagelsesdagen.

Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives protokoll fra overtakelsesforretningen, i henhold til bilag til denne kontrakt. Kjøper svarer fra overtagelsen for alle eiendommens utgifter og oppbærer eventuelle inntekter.

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

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

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

Selger er ansvarlig for at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på Boligen senest på overtagelsesdagen.

Det kan bli aktuelt at overtagelse skjer på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse, f.eks. fordi arbeider på utomhus fellesarealer ikke er ferdigstilt. Av midlertidig brukstillatelse skal det fremgå hvilke arbeider som må ferdigstilles før ferdigattest kan gis.

Ved overtagelse mot midlertidig brukstillatelse, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Ved slik overtagelse er eiendomsmegler forpliktet til å gjøre kjøper oppmerksom på at det bør etableres tilstrekkelig sikkerhet for kjøpers krav. Eiendomsmegler skal deretter bistå partene med å etablere tilfredsstillende sikkerhet som ivaretar kjøpers interesser.

Kjøper kan ikke ta Boligen i bruk dersom midlertidig brukstillatelse ikke foreligger, og har rett til å nekte overtagelse frem til den er utstedt.

Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesarealene formelt overtas samtidig med Boligen på overtagelsesdagen. Styret i Sameiet får ved signatur på denne kontrakten fullmakt til å gå overtagelse av Sameiets fellesarealer. Overtakelsen gjennomføres etter boligkjøpere er valgt inn i styret av Sameiets årsmøte. Selger kaller inn styret når fellesarealene er ferdigstilt. Overtagelse av fellesarealer kan også gjennomføres trinnvis. Det skal føres protokoll og eventuelle mangler og gjenstående arbeider som skal utbedres skal noteres. Dersom det er mangler ved fellesarealene på overtagelsestidspunktet, og styret på vegne av kjøper ønsker å tilbakeholde et beløp etter buofl. § 31 for å sikre retting/ferdigstillelse, skal dette protokollføres på overtagelsesprotokollen eller på annen måte skriftlig varsles eiendomsmegler og selger før hjemmelsovergang.

Fremdriften og ferdigstillelse av arbeidene skal også protokolleres. Ved tilbakehold gir kjøper fullmakt til styret i Sameiet om å frigi beløp ved ferdigstillelse.

## 10

### 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.

## 11

### FORBEHOLD

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av avtalen:

At det gis nødvendige offentlige tillatelser for gjennomføring av prosjektet, herunder rammetillatelse og igangsettingstillatelser.

At det inngås en for selger tilfredsstillende entrepriseavtale.

At det inngås kjøpekontrakter tilsvarende minimum 60 % av verdien av boligene.

At det foreligger tilfredsstillende byggelånsfinansiering.

At styret beslutter byggestart.

Mottar ikke kjøper varsel innen 1/10-2026 blir utbyggingsarbeidene igangsatt, og kontrakten er bindende for begge parter. Dersom selger frafaller forbeholdene eller frist utløper, skal selger gi kjøper skriftlig melding om bindende overtagelsesperiode på 3 måneder. Slik melding skal gis senest 14 dager etter at selger har frafalt forbeholdene. Meldingen skal inneholde opplysninger om når overtagelsesperioden begynner og slutter. Boligen skal være ferdigstilt i løpet av denne overtagelsesperioden. Dersom forbeholdene ikke er avklart innen 1/10-26, eller det blir klart før dette tidspunkt at forbeholdene ikke vil kunne oppfylles, har selger rett til å annullere kontrakten. Kjøper skal i så fall få tilbake eventuelt innbetalt forskuddsbeløp inklusive opptjente renter. §12-garantien vil bli kansellert og returnert garantisten. Utover dette har selger intet ansvar overfor kjøper.

Selger kan på hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om underliggende forutsetninger ikke er oppfylt. Ved enighet mellom partene, kan fristene for å avklare forbeholdene forlenges på samme vilkår.

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

## 12

### FORHÅNDSBEFARING

Selger vil normalt innkalle til en forhåndsbeføring ca. 2-4 uker før arbeidene vil være fullført, hvor Boligen besiktiges av kjøper og selger (eller den selger måtte oppnevne) i fellesskap. Selger fører referat fra forhåndsbeføringen.

Overtagelsesforretningen gjennomføres mellom kl. 08.00 og 16.00.

På overtagelsesforretningen skal selger og kjøper foreta en ferdigbeføring hvor Boligen besiktiges i fellesskap. Det skal føres protokoll fra beføringen, og eventuelle mangler noteres. Protokollen undertegnes av begge parter.

Dersom en av partene unnlater å møte til beføringen uten gyldig grunn, kan den andre parten avholde denne alene, herunder undertegne protokollen. Hvis det er kjøper som ikke møter, og kjøper har fått skriftlig beskjed om hva dette innebærer etter buofl. §§ 14 og 15, regnes Boligen som godkjent og overtatt, så fremt fullt oppgjør er betalt, selv om kjøper ikke har vært til stede.

Overtagelsesprotokollen skal sendes til megleren pr. e-post umiddelbart etter overtagelsen. Megleren foretar oppgjør til selgeren på grunnlag av overtagelsesprotokollen.

Kjøper svarer fra overtagelsen for alle Boligens utgifter og oppbærer eventuelle inntekter. Boligen overtas i byggerengjort stand.

Overtagelsesforretning kan gjennomføres selv om det gjenstår byggarbeider på Eiendommen, herunder utomhusarbeider, arbeider på øvrige boliger i prosjektet og arbeider som skal utføres på fellesarealene. Eventuelle gjenstående utomhusarbeider i Sameiet skal utføres innen rimelig tid hensyntatt årstid og rasjonell fremdrift.

Inntil samtlige leiligheter i prosjektet med tilhørende utomhusarealer er ferdigstilt, har selger rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer, rigg og utstyr på området. Denne retten gjelder så lenge byggarbeidene i prosjektet pågår.

Eventuelle skader dette påfører Eiendommen, skal selger snarest utbedre for egen regning.

## 13

### MANGLER VED OVERTAKELSEN

Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflatebehandlinger kan ikke påberopes av kjøperen etter overtagelsen. Selgeren plikter å rette eventuelle feil/mangler som inngår i protokollen, og som selgeren har akseptert å rette, så snart arbeidet kan gjøres av hensyn til årstidene og rasjonell fremdriftsplan. For øvrig henvises det til buofl. §§ 10 og 11.

Dersom kjøperen ønsker å påberope seg mangler ved overtagelse, har kjøper rett til å holde tilbake deler av kjøpesummen tilsvarende utbedringskostnaden som mangelen/feilen måtte utgjøre, jf. buofl. § 31. Dette må protokolleres i overtagelsesprotokollen og samtidig meddeles megler skriftlig, eller gis som instruks før hjemmelsoverføring. Med mindre annet er avtalt, vil rentene på et eventuelt tilbakeholdt beløp tilfalle kjøper.

Megleren skal kunne foreta utbetalinger fra kontoen i samsvar med avtale mellom partene, rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom.

Kjøper har deponeringsrett for omtvistet beløp, jf. buofl. § 49, og kan iht. 1.ledd likevel kreve overtagelse og hjemmelsoverføring. Deponering skal skje til godkjent finansinstitusjon. Selger har krav på forsinkelsesrente for beløp som er uberettiget deponert.

Kjøper kan kreve eventuelle mangler rettet uten ugrunnet opphold dersom disse vanskeliggjør eller er til sjenanse for innflytting eller bruk.

Kjøper kan kun nekte overtagelse dersom Boligen på overtagelsestidspunktet har mangel som gir rimelig grunn til å nekte overtakelse jf. buofl. § 15 tredje ledd.

## 14

### FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Selger er ansvarlig for at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på Boligen senest på overtagelsesdagen.

Det kan bli aktuelt at overtagelse skjer på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse, f.eks. fordi arbeider på utomhus fellesarealer ikke er ferdigstilt. Av midlertidig brukstillatelse skal det fremgå hvilke arbeider som må ferdigstilles før ferdigattest kan gis.

Ved overtagelse mot midlertidig brukstillatelse, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Ved slik overtagelse er eiendomsmegler forpliktet til å gjøre kjøper oppmerksom på at det bør etableres tilstrekkelig sikkerhet for kjøpers krav. Eiendomsmegler skal deretter bistå partene med å etablere tilfredsstillende sikkerhet som ivaretar kjøpers interesser.

Kjøper kan ikke ta Boligen i bruk dersom midlertidig brukstillatelse ikke foreligger, og har rett til å nekte overtagelse frem til den er utstedt.

Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesarealene formelt overtas samtidig med Boligen på overtagelsesdagen. Styret i Sameiet får ved signatur på denne kontrakten fullmakt til å gå overtakelse av Sameiets fellesarealer. Overtakelsen gjennomføres etter boligkjøpere er valgt inn i styret av Sameiets årsmøte. Selger kaller inn styret når fellesarealene er ferdigstilt. Overtagelse av fellesarealer kan også gjennomføres trinnvis. Det skal føres protokoll og eventuelle mangler og gjenstående arbeider som skal utbedres skal noteres. Dersom det er mangler ved fellesarealene på overtagelsestidspunktet, og styret på vegne av kjøper ønsker å tilbakeholde et beløp etter buofl. § 31 for å sikre retting/ferdigstillelse, skal dette protokollføres på overtagelsesprotokollen eller på annen måte skriftlig varsles eiendomsmegler og selger før hjemmelsovergang.

Fremdriften og ferdigstillelse av arbeidene skal også protokolleres. Ved tilbakehold gir kjøper fullmakt til styret i Sameiet om å frigi beløp ved ferdigstillelse.

## 15

### SELGERS MANGELSANSVAR / KJØPERS REKLAMASJONSPLIKT

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

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

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

Kjøper plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av eventuelle skader som følge av mangelen. Aksepterte mangler som er påberopt i rett tid, vil selger utbedre vederlagsfritt for kjøper i rimelig tid etter at reklamasjonen er fremsatt.

Cirka 1 år etter overtagelsen skal selger innkalle til en kontrollbefaring av Boligen, jf. buofl. § 16. Det skal føres protokoll fra denne, som skal undertegnes av kjøper og selger.

Dersom det ikke er til klar ulempe for kjøper, eller medfører forringelse av Boligen, kan selger kreve at utbedring av mangler som er fremsatt etter overtagelsen skjer samlet etter kontrollbefaringen. Skulle det ha oppstått mangler som det vil falle urimelig kostbart å utbedre i forhold til den betydning manglene har for Boligens bruksverdi, har selger i henhold til Bustadoppføringslova § 33, 2. ledd, rett til å gi kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring.

Selger er ikke ansvarlig for mangler, skjulte eller åpenbare, som skyldes kjøpers bruk av Boligen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at selgers plikt til å utbedre feil eller mangler, ikke omfatter reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold, eller sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlig krymping når materialvalg og materialbehandling har vært forsvarlig fra selgers side. I nye bygg vil det normalt oppstå svinriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørring av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

Selgers utbedringsplikt omfatter heller ikke skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtagelse eller andre begivenheter selger ikke bærer risikoen for. For utbedring av eventuelle mangler er kjøper forpliktet til å gi selger og dennes representanter adgang til Boligen slik at det er mulig å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager og i normal arbeidstid. Kjøper har plikt til å kvittere for utført arbeid etter hvert som dette avsluttes.

Kjøper har ikke anledning til å sette bort utbedringsarbeidet til andre og kreve kostnadene dekket av selger, med mindre selger unnlater å rette mangelen innen rimelig tid.

## 16

### KONTRAKTSBRUDD

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

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

Ved avbestilling reguleres erstatningen av buofl. § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap og merkostnader som følge av hevingen. Kjøper er gjort særlig oppmerksom på at dette tapet – og derved kjøpers ansvar ved avbestilling - kan bli betydelig, bla. avhengig av markedsutvikling etter inngåelse av kjøpekontrakten. Ved avbestilling før selger har vedtatt byggestart, skal kjøper betale et avbestillingsgebyr til selger på minimum 2% av kjøpesummen, dog minimum 100 000,- jf. buofl. § 54.

Selgeren tar forbehold om å heve avtalen som følge av manglende betaling også etter overtagelse eller etter at skjøte er gitt forbrukeren, jf. buofl. § 57 andre ledd. Selgeren har ved vesentlig mislighold fra kjøper, som gir rett til å heve kontrakten, rett til å få dekket sitt dokumenterte tap og dokumenterte påførte kostnader gjennom dekningsalg.

Dersom kjøperen har overtatt og/eller flyttet inn i Boligen og kjøperen misligholder betaling av kjøpesummen som nevnt, vedtar kjøperen direkte tvangsfravikelse fra Boligen, idet kjøper da ikke har rett til å besitte Boligen og misligholdet skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3. ledd bokstav e)

## 17

### SÆRSKILTE BESTEMMELSER

Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid og eventuell justering i fremdriften for overtagelse/ innflytting, hjemmeloverføring med videre som følge av dette.

Selger forbeholder seg retten til å disponere, omdisponere og/eller avhende arealer som ikke inngår som nødvendige deler av den enkelte seksjon eller som ikke anses som nødvendige fellesarealer for prosjektets gjennomføring, drift eller organisering. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, rett til å selge overskuddsarealer, endre bruken av arealer fra boligformål til næringsformål eller omvendt, samt å endre sammensetningen av seksjoner ved sammenslåing, deling eller annen tilpasning. Kjøper plikter til å medvirke til at Selger kan gjennomføre prosjektet og eventuelle endringer Selger finner for godt å gjøre i utviklingsprosjektet. Medvirkningsplikten omfatter, men er ikke begrenset til, signering av eventuelle offentligrettslige søknader/erklæringer og privatrettslige erklæringer i forbindelse med fradelinger/ seksjoneringer, grensejusteringer, organisering/reorganisering av arealer, tinglysning av dokumenter for riktig eierforhold og ved behov for gjennomføring av eventuelle korleksjoner av de tinglyste dokumentene.

Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og salgstegninger/plantegninger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som er retningsgivende. Dersom det er avvik mellom prospekt/ internettside og leveransebeskrivelsen, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til dette.

Alle opplysninger i leveransebeskrivelse og salgsoppgave er gitt med forbehold om selgers rett til endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Kjøperen aksepterer uten prisjustering at selgeren har rett til å foreta slike endringer. Endringer som ikke kvalifiserer til prisavslag kan være innkassing av teknisk anlegg, mindre endring av Boligens areal eller liknende. Installasjoner på kjøkken og bad kan få endret plassering som følge av tilpasning mot sjakter. Tekniske føringer kan bli montert i tak og langs vegger ut over skravur vist på salgstegning. Disse vil bli innkasset eller himling nedforet. Det kan også bli innkassede ventilasjonskanaler over/i skap på kjøkken.

Alle illustrasjoner, 3D-perspektiver, skisser, møblerte plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan således ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, så som f.eks. vaskemaskin og garderobeskap, og det vil derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Endelig bebyggelse, både med hensyn til antall boliger, type boliger og plasseringen av disse, vil kunne avvike fra illustrasjonene.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmaterieil vil ikke passe for alle boliger. Innvendige 3D-perspektiver er tatt fra arkitekttegninger av ulike boliger og gjenspeiler ikke nødvendigvis en aktuell bolig. Interessenter oppfordres derfor særskilt til å vurdere dette (solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende bygningsmasse mv.) før budgivning. Det gjøres videre oppmerksom på at omfanget av mur og fyllinger, samt bebyggelse på nabotomter, ikke nødvendigvis fremkommer korrekt av 3D perspektiver. Utomhusplanen i prospektet er av en slik karakter at den ikke kan anses som et kart, men en illustrasjonsskisse fra landskapsarkitekt. Utomhusplanen er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse, men er ikke endelig fastsatt og kan endres i forbindelse med detaljprosjekteringen.

Det leveres opplegg for bredbånd som til hver leilighet, med ett data-/TV-punkt i stue. Dette forutsetter fravik fra Bredbåndsloven.

Det planlegges for at energisentral og ladeinfrastruktur for elbiler overdras til profesjonelle aktører som ivaretar drift og vedlikehold av disse.

Arealer er angitt så nøyaktig som mulig, men selger tar forbehold om mindre avvik blant annet som følge av at arealberegninger er foretatt på tegninger og at prosjektet per i dag ikke er detaljprosjektert. Det vil også kunne forekomme rørføringer og sjakter som ikke er vist på plantegningene. Eventuelle mindre avvik gir ikke kjøper rett til å kreve prisavslag. Selger og kjøper har ingen krav mot hverandre dersom Boligens areal skulle vise seg å være inntil 5 % eller inntil 3 m2 BRA-i mindre eller større enn det oppgitte areal.

Selger forbeholder seg retten til å transportere sine rettigheter og forpliktelser til et annet selskap underveis i prosjektet.

Kjøperen har ikke rett til å transportere sine rettigheter og plikter etter nærværende kjøpekontrakt uten etter samtykke fra selgeren. Selger kan uten nærmere begrunnelse nekte slikt samtykke. En eventuell godkjennelse av salg av kontraktsposisjon vil utløse et transportgebyr stort kr 50 000,- som tilfaller selger. Kjøper er solidarisk ansvarlig med ny kjøper for forpliktelsene under den opprinnelige kjøpekontrakten inntil ny kjøper har signert transportavtalen og innbetalt tilsvarende beløp som kjøper har innbetalt i henhold til kjøpekontrakten. Signert transportkontrakt må være selger i hende senest seks uker før varslet overtakelse.

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn i henhold til kjøpekontrakten. Skal det etter aksept av bud endres eierforhold, omdisponeres eierbrøk mellom kjøpere, inkluderes nye kjøpere blant kjøpers nærmeste familie, ektefelle eller foretak kjøper disponerer, kreves dette forhåndsgodkjent av selger og det påløper et dokumentbehandlingsgebyr til selger på kr 25 000,—. Dette gebyr for endring av kjøper gjelder også dersom selger aksepterer salg av kontraktsposisjon gjennom annen megler enn Aure & Valskaar AS.

I byggeperioden er ferdsel på byggeplassen beheftet med høy grad av risiko og adgang til befaring vil dermed være begrenset. Ved motstrid mellom leveransebeskrivelsen og tegninger, gjelder leveringsbeskrivelsen.

Kjøper godtar at selger og megler kan bruke elektronisk kommunikasjon for å sende varsler og informasjon etc. Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre eller perlekre i Boligen ved overlevering.

Twister mellom partene skal primært søkes løst ved forhandlinger mellom partene.

Fører ikke forhandlinger fram, skal saken avgjøres av de ordinære domstolene ved Boligens verneing. Partene kan imidlertid, etter at tvist er oppstått, avtale at saken skal avgjøres ved voldgift etter reglene i voldgiftsloven av 2004.

18

### VEDLEGG

Kjøper bekrefter å ha mottatt og lest prospekt, salgsopplysninger fra megler og vedleggene til disse. Dette utgjør grunnlaget for leveransen av Boligen med tillegg av følgende vedlegg:

- Salgstegning
- Salgsoppgavetekst
- Leveransebeskrivelse
- Fasade- og snitt-tegninger datert
- Foreløpig utomhusplan datert
- Reguleringskart, reguleringsplan og bestemmelser
- Grunnboksutskrift for Eiendommen
- Foreløpig utkast til vedtekter og budsjett

Dersom det er motstrid mellom romskjema, kvalitetsbeskrivelse og tegninger, skal gjeldende leveranse følge forannevnte rekkefølge. For øvrig gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle bestemmelser foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser.

19

### SIGNATUR

Denne kontrakt med bilag er signert elektronisk av partene ved bruk av BankID.

Selger  
Bakke Bolig Aurskog AS ved fullmektig

Kjøper  
Navn

Utskriftsdato: 14.01.2026 11:01:42  
Brukernavn: AUV006

### SAMMENSATTE RAPPORTER

Kilde og behandlingsansvarlig: Tietoevry Norge AS

### GRUNNBOK FAST EIENDOM

Enhet: 993 528 463 BAKKE BOLIG AURSKOG AS

| Type opplysninger   | Registrerte opplysninger       | Dato for registr. |
|---------------------|--------------------------------|-------------------|
| Organisasjonsnummer | 993 528 463                    | 14.01.2009        |
| Navn                | BAKKE BOLIG AURSKOG AS         | 30.08.2021        |
| Forretningsadresse  | Finstadhagan 7<br>1930 AURSKOG | 01.01.2024        |
| Kommune             | AURSKOG-HØLAND                 |                   |
| Organisasjonsform   | Aksjeselskap (AS)              | 14.01.2009        |

Du har søkt på: Knr.: 3226 Gnr.: 192 Bnr.: 929 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):  
Matrikkelenheten har ikke registrert adresse  
Registreringsenhet:  
Statens Kartverk  
Oppdatert per: 14.01.2026 kl. 11.01

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

### HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett:  
2021/1391962-1/200 04.11.2021 21:00  
HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT  
VEDERLAG: NOK 25 000 000  
Omsetningstype: Fritt salg  
Navn: BAKKE BOLIG AURSKOG AS  
ORG.NR: 993528463  
Eiers adresse:  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

### HEFTELSE

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

### Heftelser i eiendomsrett:

|                            |  |
|----------------------------|--|
| 1887/900044-1/9 18.11.1887 | <b>BESTEMMELSE OM VEG</b><br>Overført fra: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 10<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE   |
| 1953/2241-2/9 11.08.1953   | <b>BESTEMMELSE OM VEG</b><br>Rettighetshaver: KNR: 0221 GNR: 192 BNR: 126<br>Overført fra: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 10<br>Bestemmelse om kloakkledning<br>Med flere bestemmelser<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE |
| 1959/700-2/9 31.03.1959    | <b>BESTEMMELSE OM VEG</b><br>Rettighetshaver: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 146<br>Overført fra: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 10<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE   |
| 1960/598-1/9 07.03.1960    | <b>ERKLÆRING/AVTALE</b>  |

Utskrift fra infotorg.no Tietoevry Norge AS Side 1 av 3

|  |   |
|--|---|
|  | Overført fra: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 10<br>2167ighetshaver: Televerket<br>140760møbler om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  |
| <b>1960/2167-2/9 14.07.1960</b>            | <b>BESTEMMELSE OM VEG</b><br>Rettighetshaver: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 167<br>Overført fra: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 10<br>Bestemmelse om kloakkledning<br>Bestemmelse om gjerde<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE                           |
| <b>1964/1192-1/9 07.04.1964</b>            | <b>BESTEMMELSE OM VEG</b><br>Rettighetshaver: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 180<br>Overført fra: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 10<br>Bestemmelse om kloakkledning<br>Bestemmelse om gjerde<br>Med flere bestemmelser<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE |
| <b>1964/3597-2/9 15.09.1964</b>            | <b>BESTEMMELSE OM VEG</b><br>Overført fra: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 10<br>Med flere bestemmelser<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  |
| <b>2002/3652-1/9 07.05.2002</b>            | <b>ERKLÆRING/AVTALE</b><br>Overført fra: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 10<br>Bestemmelse om adkomstrett<br>Bestemmelse om bebyggelse<br>Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE                          |
| <b>2023/28281-1/200 09.01.2023 21:00</b>   | <b>PANTEDOKUMENT</b><br>Beløp: NOK 50 000 000<br>Panthaver: AURSKOG SPAREBANK<br>ORG.NR: 937 885 644<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE   |
| 2024/1261565-1/200 26.03.2024 21:00        | ** PRIORITETSBESTEMMELSE<br>VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2024/1211767-1/200   |
| <b>2024/1211767-1/200 13.03.2024 13:47</b> | <b>PANTEDOKUMENT</b><br>Beløp: NOK 240 000 000<br>Panthaver: PARETO BANK ASA<br>ORG.NR: 990 906 475<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE<br>ELEKTRONISK INNSENDT  |
| <b>2025/347523-1/200 27.03.2025 21:00</b>  | <b>BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK</b><br>Rettighetshaver: AURSKOG-HØLAND KOMMUNE<br>ORG.NR: 948 164 256<br>Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE                                   |
| <b>GRUNNDATA</b>                           |   |
| <b>2021/1230280-1/200 04.10.2021 13:19</b> | <b>REGISTRERING AV GRUNN</b><br>Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 10<br>ELEKTRONISK INNSENDT  |
| <b>2024/187231-1/200 01.01.2024</b>        | <b>OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING</b><br>Tidligere:<br>KNR: 3026 GNR: 192 BNR: 929  |
| <b>2025/423713-1/200 14.04.2025 21:00</b>  | <b>AREALOVERFØRING</b><br>VEDERLAG: NOK 0<br>Omsetningstype: Annet<br>AREAL OVERFØRT FRA : KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 10   |
| <b>2025/437074-1/200 22.04.2025 09:18</b>  | <b>REGISTRERING AV GRUNN</b><br>Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 952<br>ELEKTRONISK INNSENDT   |
| <b>2025/437323-1/200 22.04.2025 09:34</b>  | <b>REGISTRERING AV GRUNN</b><br>Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 953   |

|  |   |
|--|---|
|  | ELEKTRONISK INNSENDT  |
| <b>2025/437503-1/200 22.04.2025 09:45</b>                        | <b>REGISTRERING AV GRUNN</b><br>Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954<br>ELEKTRONISK INNSENDT   |
| <b>EIENDOMMENS RETTIGHETER</b>                                   |   |
| <b>Servitutter:</b><br><b>2025/554930-1/200 19.05.2025 21:00</b> | <b>BESTEMMELSE OM VEG</b><br>Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 1<br>Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 2<br>Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 3<br>Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 4<br>Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 5<br>Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 6<br>Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 7<br>Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 8<br>Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 9<br>Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 10<br>Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 11<br>Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 12<br>Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 13<br>Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 14<br>Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 15<br>Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 16<br>Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 17<br>Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 18<br>Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 19<br>Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 20<br>Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 21<br>Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 22<br>Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 23<br>Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 24<br>Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 25<br>Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 26<br>Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 27<br>Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 28<br>Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 29<br>Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 30<br>Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 31<br>Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 32<br>Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 33<br>Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 34<br>Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 35<br>Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 36<br>Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 37<br>Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 38<br>Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 39<br>Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 40<br>Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 41<br>Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 42<br>Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 43<br>Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 44<br>Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 45<br>Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 46<br>Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 47<br>Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 48<br>Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 49<br>Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 50<br>Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 51<br>Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 52<br>Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 53<br>Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 54<br>Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 55<br>Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 56<br>Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 57<br>Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 58<br>Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 59<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE |

Sentrumsfaret.no

**≡ *Bakke***