

SENTRUMS FARET

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE BORETTSLAG
BYGGETRINN 1



SALGSOPPGAVE BORETTSLAG

INFORMASJON TIL KJØPER – SENTRUMSFARET

Eiendommen

Eiendommen/prosjektet skal oppføres på del av Gnr. 192, Bnr. 929 i Aurskog-Høland kommune. 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 samenslåing.

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. Første gangs boligkjøper velger selv om boligen de kjøper skal være en borettslagsleilighet eller en selveierleilighet. Byggetrinnet vil ved ferdigstillelsen bestå av 45 leiligheter med tilhørende fellesarealer samt adkomstarealer. Fordelingen mellom borettslagsleiligheter og selveierleiligheter er ikke forhåndsbestemt.

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.

Det er lagt til rette for boligkjøpsmodeller som leie-til-eie og deleie både i selveier- og borettslagsformen.

Løsning som gir stor grad av fleksibilitet for kjøper, du velger din leilighet og bestemmer deg så for hvilken av eierformene som passer din økonomiske situasjon best. Tilbudet om også å kunne kjøpe leilighet i prosjektet også som borettslag vil gjøre det enklere å kunne finansiere ervervet, spesielt for yngre og førstegangskjøpere da inntil 70% av leilighetens totale pris finansieres av fellesgjeld. Denne har lang nedbetalingstid, de første 10 årene betales det ikke avdrag på andel av fellesgjeld. Nedbetaling starter år 11 fra innflytningen og lånet vil deretter ha hele 30 års nedbetalingstid.

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.

Dersom en kjøper en borettslagsleilighet: Borettslaget er et frittstående borettslag. Hver leilighet som inngår i borettslaget utgjør en andel med tilknyttet enerett til bruk av én bruksenhet med tilhørende balkonger, terrasser og boders, samt rett til bruk av borettslagets fellesarealer.

Borettslaget vil bli organisert iht. lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39 («borettslagsloven»). Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

Borettslaget vil bli stiftet av Selger, med like mange andeler som det er boenheter i Borettslaget. Kjøper vil kjøpe andel i Borettslaget, som gir enerett til bruk av en leilighet i Borettslaget og rett til bruk av Borettslagets fellesarealer.

Boligene selges i henhold til Bustadoppføringslova som regulerer kjøpers (forbrukers) rettigheter og plikter ved avtale om oppføring av bolig og kjøp av fast eiendom der bygningen ikke er fullført når avtalen inngås. Forøvrig gjelder Lov om borettslag for Borettslaget og driften av dette.

Som hovedregel kan man bare være andelseier til en andel og bare fysiske personer kan være andelseier. Iht. borettslagsloven er det begrenset i hvilken utstrekning salg til aksjeselskap eller annen profesjonell part kan gjennomføres. Ved eventuelle slike salg legges avhendingslovens bestemmelser til grunn.

Prosjektet

Prosjektet består av et leilighetsbygg med totalt 45 leiligheter.

Det vil bli et felles garasjeanlegg med parkeringsplasser, sykkelparkering og boders.

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

Bebyggelse:

Prosjektet er tegnet av Bakke AS. Boligene er oppført ihht. TEK 17.

Bærekonstruksjonen utføres i en kombinasjon av betong og stål, og etableres med prefabrikkerte 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 prefabrikkerte elementer og monteres på byggeplass.

Trapperom, heissjakt og parkeringskjeller bygges i plasstøpt betong eller med prefabrikkerte betongelementer. Bad plassbygges eller leveres som prefabrikkerte 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. Garasjeanlegget inngår ikke i dette byggetrinnet 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 avviklet når det nye garasjeanlegget 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 abonnement må tegnes og en vil bli fakturert ut ifra eget forbruk.

Totalentreprenør og selger

Totalentreprenør er Bakke AS.

Selger er Bakke Bolig Aurskog AS som har hjemmel til eiendommen og som seksjonerer og selger boligseksjonene og andelene.

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

Gjennomføring av prosjektet forutsetter at rammetillatelse gis av kommunen på tilfredsstillende vilkår.

Arealangivelse

Arealer per bolig fremkommer i vedlagte prislister.

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 omsluttende vegger (yttervegger og skillevegger), inklusive innvendige vegger, bod, sjakter og ventilasjonsaggregat.

BRA-e er bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boligen, men som tilhører denne, slik som for eksempel bod. 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 rekkverk, 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 detaljprosjektet. 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 ferdigstilling 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 ferdigstilling av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktutløsende, 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 gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtagelsesdato fortsatt kan foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeider med ferdigstilling 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.

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. Boligene leveres i byggrensjort stand.

Regulering

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

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

EIERFORM

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 eierseksjons-sameiets vedtekter.

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for Borettslaget og sameiet som følger vedlagt. Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter. Selger tar forbehold om endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtagelse. Som andelseier og i tråd med vedtektene vil Kjøper kunne få rettigheter og forpliktelser. Styret eller generalforsamlingen kan vedta husordensregler.

Utomhusarealene på Eiendommen, disponeres i fellesskap. Kostnader til drift og vedlikehold av utomhusarealene er en del av felleskostnadene.

Kjøperne vil etter overtagelse bli innkalt til ekstraordinær generalforsamling, hvor det blant annet velges styre.

Utkast til driftsbudsjett for første driftsår i borettslaget er utarbeidet og kan fås ved henvendelse til megler, og vil være vedlegg til kontrakt. Det tas forbehold om endringer i budsjettpostene og fellesutgiftene.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne og borettslaget etter brøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytte.

Forretningsfører

Selger vil på borettslagets regning, engasjere BORI BBL som forretningsfører for borettslagets første driftsår. Kostnader for dette er medtatt i budsjettene. En slik avtale vil normalt ha varighet på 3 år. Forretningsfører vil innkalle andelseierne til et ekstraordinært årsmøte med blant annet valg av nytt styre i forkant av ferdigstilling/

overtakelse. Kostnader knyttet til dette belastes sameiet.

Omkostninger – Borettslag

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:
- Tinglysningsgebyr for skjøte kr 585,-
- Tinglysningsgebyr pr. pantedokument 545,-

I tillegg kommer administrasjonsgebyr for etablering av bredbånd/tv og sameiet/seksjonering på kr 23 000,-

Det må påregnes 3 måneders ekstraordinær innbetaling av felleskostnader (eks. renter på andel fellesgjeld) ved overtagelse. Innbetalingen er å anse som oppstartskapital for borettslaget. Forretningsfører vil innkalle beløpet.

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

Fellesutgifter

Størrelsen på fellesutgifter er ikke fastsatt, men stipulerte fellesutgifter skal dekke ordinære driftsutgifter. Hvor store fellesutgiftene blir vil avhenge av hvor mange ytelser borettslaget. Erfaringsmessig vil dette beløpe seg til ca. kr. 55 per kvm. BRA/mnd. Avsetning til vedlikehold vil da normalt ikke være inkludert.

Størrelsen på felleskostnadene vil være forskjellige avhengig av om du bestemmer deg for å kjøpe leiligheten som selveierleilighet eller som andel i borettslag. Som borettslag vil det i tillegg til vanlige driftskostnadene tilkomme renter på andel av fellesgjeld og etter 10 år også avdrag på andel av fellesgjeld. Borettslaget planlegges finansiert med 70 % fellesgjeld og 30 % innskudd.

Kapitalkostnadene vil øke når perioden for avdragsfrihet opphører (etter 10 år). Det presiseres at renten vil endre seg i samsvar med den generelle renteutviklingen og påvirke felleskostnadene tilsvarende, uavhengig av budsjettperiode. Renteutgiftene er for tiden fra dragsberettiget med 22 % etter gjeldende regler, forutsatt at andelseieren har tilstrekkelig skattbar inntekt. Nominell rente er pt. 4.8% og det er denne rentesatsen som er lagt til grunn i de stipulerte felleskostnadene. Dersom renten endres for overtakelsen, vil dette påvirke kapitalkostnadene

og dermed felleskostnadene. Andel fellesgjeld og stipulerte felleskostnader for den enkelte bolig fremgår av prislisen.

Endelig fastsettelse av første års driftsbudsjett og fellesutgifter vedtas på sameiets konstituerende generalforsamling.

Andre løpende kostnader som dekkes av seksjons-eier utover fellesutgiftene er:

- Øvrig strømbruk og nettleie

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

Fordeling av borettslagets felleskostnader reguleres av borettslagets vedtekter og borettslag-sloven. Felleskostnadene fordeles etter en fordelingsnøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Kostnader til felles løsning for TV/internett fordeles likt mellom andelene. Strøm til egen bruksenhet og TV/internett utover borettslagets grunnpakke, er forutsatt fakturert den enkelte andelseier fra den enkelte leverandør. Eventuell eiendomsskatt kommer også i tillegg.

Kjøper vil være forpliktet til å dekke sin forholdsmessige andel av borettslagets felleskostnader i henhold til borettslagsloven og borettslagets vedtekter fra overtakelse.

For leiligheter med garasjeplass kommer drifts- og vedlikeholdskostnader for garasjekjeller i tillegg. Dette er med dagens kostnadsnivå stipulert til ca. kr 150,- per måned per parkeringsplass for første driftsår.

Den enkelte kjøper/andelseier vil ikke holdes ansvarlig for felleskostnader for usolgte enheter, men andelseiere i Borettslaget vil senere være ansvarlig for øvrige andelseieres eventuelle mislighold i betaling av felleskostnader til Borettslaget, dersom Borettslaget ikke følger opp med salgspålegg og tvangsinndriver kravet.

Det vises forøvrig til borettslagslovens § 5-20 hvor Borettslaget har lovbestemt panterett på inntil 2 G i den enkelte andel fremfor alle andre heftelser. Vedvarende mislighold av betaling av felleskostnader til Borettslaget kan medføre tvangssalg av andel.

Fellesgjeld

Borettslaget vil bli finansiert med 70 % fellesgjeld. Lånet vil bli et lån med antatt 40 års løpetid, der de første 10 årene er avdragsfrie. Se vedlagte prisliste for gjeldende rentebetingelser.

Forretningsfører vil tilrettelegge for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Denne ordningen innebærer at den enkelte andelseier kan nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld etter innflytting. Skriftlig avtale om nedbetaling av andel fellesgjeld må gjøres i god tid i forkant.

Andelseieren kan nedbetale inntil to ganger pr. år, med minimum kr. 60 000,- pr. innbetaling. Tjenesten er gebyrbelagt i henhold til gjeldende prisliste hos forretningsfører.

IN-ordningen er betinget av at borettslagets fellesgjeld løper med flytende rente. Det presiseres at nedbetalt andel fellesgjeld ikke kan reverseres. Ved innfrielse av hele eller deler av andel fellesgjeld vil de månedlige kapitalkostnadene reduseres tilsvarende.

Kapitalkostnader

Kapitalkostnadene består ved innflytting kun av renter på boligens andel av borettslagets fellesgjeld. Renten på fellesgjelden er flytende.

I prislisen ligger det informasjon om hva avdragene vil utgjøre etter endt avdragsfrihet og hvilken flytende rente som er lagt til grunn i beregningen.

Det presiseres at renten vil endres i samsvar med den generelle renteutviklingen og långivers lånevilkår, og således vil påvirke størrelsen på kapitalkostnadene.

Eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger i Aurskog Høland kommune 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 overtakelse, jfr. bufl. § 13 siste ledd. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen. Selger vil for sameiets regning og derav borettslaget besørge bygningsforsikring (skadeforsikring) fra og med første overtakelse. Kjøper må selv sørge for forsikring av eget innbo og løsøre.

Heftelser/tinglyste bestemmelser

Andelene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser på overdragelsestidspunktet. Grunnboksutskrift for Eiendommen per dato for denne salgsoppgaven følger som vedlegg. Selger garanterer at andelen på overtakelsestidspunktet vil være fri for panteheftelser, med unntak av Borettslagets legalpanterett til sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte andelseiers fellesforpliktelser, jf. brl. § 5-20.

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 regulering-splanen av prosjektet.

Det er utarbeidet egne vedtekter for sameiet og borettslaget. 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. Styret i sameiet kan beslutte at det skal utarbeides husordensregler. Utkast kan fås ved henvendelse til megler. Spørsmål om dyrehold rettes til megler, men vanlig dyrehold kan ikke nektes uten saklig grunn (ulempe for andre).

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 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 overtakelse. Manglende ferdigattest er allikevel ikke til hinder for overtakelse dersom de gjenstående arbeider er av en slik karakter, for eksempel knyttet til ferdigstillelse 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 ferdigstillelse. For overtakelse som gjennomføres i vinterhalvåret må det påregnes utstedelse av midlertidig brukstillatelse og ikke ferdigattest ettersom søknadsplichtige 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

Utleie vil kreve styrets godkjenning, og i henhold til borettslagsloven kan styret kreve at andelseier må ha bodd i boligen minimum et år før utleie tillates i inntil tre år. Utleie reguleres av borettslagsloven §§ 5-3 til 5-10 og Borettslagets vedtekter.

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 og derav borettslaget 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 boliger 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 Burettslag for borettslaget.

Garanti etter bustadoppføringslova § 12 og § 47 Det stilles garanti på 3 % av kjøpesummen som gjelder frem til overtakelse, og garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen for reklamasjonsperioden på fem år etter overtakelse, 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 ytelser 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

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 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 dekningsalg. 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 budforhøyelser 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 eiendomsmegling § 6-4. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig. Øvrige budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal.

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 entrepriser.

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 1/10-26 gi skriftlig underretning til kjøper dersom ovennevnte forbehold påberopes og kjøpekontrakten kanselleres. Mottar ikke kjøper varsel innen 1/10-26 blir utbyggingssarbeidene igangsatt, og kontrakten er bindende for begge parter. Dersom selger frafaller forbe-

holdene 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/borettslaget 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 overtagelsestidspunkt ikke er å anse som en avtalt frist for overtagelse i forhold til bustadoppføringslova §10. Anslaget er kun et estimat, og endelig overtagelsesdato 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 overtagelsestidspunkt 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, vil leveransebeskrivelsen ha 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 endre 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 økon-

omiske 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 tilleggsarbeider må uansett betales i sin helhet.

Transport/overdragelse før overtagelse

Kjøpers overdragelse av Kjøpekontrakten før overtagelse av Leiligheten (salg av kontraktsposisjon), forutsetter skriftlig forhåndssamtykke fra Selger. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag. Selger kan også stille vilkår for eventuelt samtykke. Selger vil uansett kreve at transport av garantier som Selger har stilt overfor Kjøper, godkjennes av garantisten.

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 Sem & Johnsen Eiendomsmegling 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 løsningene skal tilfredsstille 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.

Komplett salgsmateriell omfatter prospekt som også inneholder plantegninger og romskjema, grunnboksutskrift, reguleringsplan med bestemmelser, utkast til vedtekter, kjøpekontrakt, utkast til budsjett, prisliste, kjøpetilbud og forbrukerinformasjon om budgivning. Ved avvik i prospektet er det angivelsen i romskjemaset 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.

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpetilbud

Boligene selges til fastpris. Se prisliste for nærmere informasjon.

Alle kjøpstilbud skal være skriftlige eller skriftlig bekreftet. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, samt aksept eller avslag fra selger.

Kjøpstilbud 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 boligens 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.

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 eiendomsmegling § 6-4. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig. Øvrige budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal. Andre som har levert inn kjøpetilbud på samme bolig kan få utlevert anonymisert budjournal. Kjøpetilbud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag. Du har selv risikoen for at ditt kjøpetilbud kommer frem til megler. Megler vil straks kjøpetilbudet er mottatt bekrefte dette skriftlig til deg. Får du ikke slik bekreftelse, bør du ringe megler for å sjekke om kjøpetilbudet er mottatt.

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet.

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 salgsprospekt, 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 ytelse 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 12/1-26



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

UTKAST VEDTEKTER FOR SENTRUMSHAGEN BORETTSLAG

Vedtatt på stiftelsesmøtet xx.xx.2027.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Sentrumshagen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Borettslaget består av XX andelsleiligheter, som ligger på eiendommen med gnr. 192, bnr.xx, snr x-xx i Aurskog-Høland.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Lillestrøm kommune og har forretningskontor i Lillestrøm kommune. Det er inngått avtale om forretningsførsel med BORI BBL.

1-3 Borettslaget er underlagt eierseksjonssameiet

Borettslaget er en del av eierseksjonssameiet Sentrumshagen Boligsameie 2 på gnr. xx, bnr. xx i Lillestrøm kommune, som består av 45 boligseksjoner og en næringsseksjon med boder og parkering. Borettslaget vil bli eier og hjemmelshaver til seksjon nr. x – xx totalt xx seksjoner, og har råderett over disse seksjonene på lik linje med alle andre seksjonseiere i eierseksjonssameiet. Dette innebærer at borettslaget må følge eierseksjonssameiets vedtekter, beslutninger og vedtak, på samme måte som alle andre sameiere i eierseksjonssameiet, og borettslaget v/ styret kan møte på vegne av borettslaget i eierseksjonssameiets årsmøte. Hver andel kan også møte på eierseksjonssameiets årsmøte, og stemmer da for den seksjonen som egen andel er tilknyttet.

Borettslaget må rette seg etter de vedtak, herunder eventuelle husordens regler, som vedtas av eierseksjonssameiet.

Borettslaget vil som eier av flere seksjonseiere i eierseksjonssameiet måtte betale felleskostnader til eierseksjonssameiet. Dette vil bli innkrevet fra andelseierne i borettslaget gjennom innkreving av akonto felleskostnader til borettslaget.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene lyder på kroner 5 000,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger for eksempel «leie til eie», «deleie» og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

Det er ingen forkjøpsrett i borettslaget.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er

nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) P-plasser, HC plasser
Borettslaget har XX garasje plasser i næringseksjon beliggende under utbyggingssområdet. Noen andelseiere har kjøpt bruksrett til garasje plass. Det er forretningsførers register over hvilke andeler som til enhver tid har bruksrett til hvilke garasje plasser som er hjemmelsregisteret. Andelseier som har kjøpt bruksrett til en garasje plass, plikter å informere forretningsfører ved salg eller bytte av bruksrett til garasje plass.

Bruksretten til garasje plassen følger andelen ved salg av denne. Utleie av garasje plass er tillatt til alle eiere av anleggseiendommen. Parkeringss plasser kan overdras til alle fysiske og juridiske personer innad i Sentrumshagen prosjektet. Styret i borettslaget plikter å medvirke dersom andelseiere overdrar sin bruksrett / garasje plass. Det er ikke bytterett på p-plassene, andelseier med rett til p-plass må samtykke ved et internt bytte.

Garasjeanlegget i sameiet har til enhver tid et visst antall garasje plasser tilrettelagt for forflyttingshemmede (HC-plasser). Tilrettelagte parkeringss plasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjons- evne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass.

Disse beboere har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av sin egen parkeringss plass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av andelen. Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten at samtlige andelseiere sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektene. Rettigheter og plikter i henhold til vedtekter og eventuelt ordensregler gjelder tilsvarende. Se garasje sameiets vedtekter for bestemmelser om bytterett.

(7) Boder
Borettslaget har boder i parkeringskjeller beliggende under utbyggingsområdet. Bruksretten til boden følger andelen ved salg av denne. Det er ikke bytterett på bodene, bodene tildeles av utbygger ved innflytting. Borettslaget har eksklusiv bruksrett til bodene gjennom sitt eierskap

eierseksjonssameiet.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slekting i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slekting i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstands-fellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører eksklusivt til andelen forsvarlig vedlikeholdt, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Andelseiere skal vedlikeholde slikt som vinduer, innvendige rør, sikringskap 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, sikringskap 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 karmen.
- (3) Andelseier 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 andelseieren skade i boligen som borettslaget eller eierseksjonssameiet som borettslagets eiendom inngår i er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (6) Andelseieren plikter å skifte filter på ventilasjonsanlegget i andelen to ganger pr år.

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal overholde den vedlikeholdsplikten som Borettslaget har som sameier i eierseksjonsameiet. Dersom dette er nødvendig som følge av andelseieren mislighold av vedlikeholdsplikten angitt etter 5-1. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe

for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler. Herunder husordensregler fastsatt for eierseksjonssameiet som borettslagets eiendom inngår

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere eller seksjonseiere eller brukere av de øvrige seksjoner i det eierseksjonssameiet som borettslagets eiendom inngår i kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel BRA, som fremgår av stiftelsesdokumentet og med de avvik for belastning av enkelte kostnader pr bolig som fremgår av bestemmelsen her. Andelsbeløpet til felleskostnader fastsettes av styret.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier forskuddsvis med forfall 20. hver mnd. betale et akontobeløp fastsatt av styret til konto avtalt med forretningsfører.

Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Andelsbeløpet til felleskostnader fastsettes av styret, med unntak av kostnad til tv/internett, tingsrettslige fellessameier, lån fellesstue og Heime. TV/internett, tingsrettslige fellessameier og fastavgifter kommunale avgifter, fordeles likt på hver enkelt leilighet uavhengig av fordelingsnøkkelen som nevnt over. Evt nye kostnader som tilkommer skal fordeles etter lik nytte/brøk fordeling som i eierseksjonssameiet.

- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller.
- (3) De som har garasje plass i garasjekjeller vil bli fakturert et tillegg på felleskostnadene for å dekke blant annet vedlikeholdskostnader og drift av garasjeanlegget. Størrelsen på beløpet fastsettes av styret i eierseksjonssameiet, og styret har myndighet til enhver tid i rimelig utstrekning å endre beløpet ved behov.
- (4) Fjernvarme inklusive umålt forbruk/varmetap vil bli belastet den enkelte andelseier direkte etter målt forbruk av ekstern leverandør. Andelseierne betaler avregningskostnadene.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen.

Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som minst skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer, i tillegg minimum 2 varamedlemmer. Et styremedlem/styreleder representerer borettslaget i styret i eierseksjonssameiet.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder og sekretær blant sine medlemmer.

(4) Styreleder eller den styret utpeker skal representere Borettslaget i eierseksjonssameiets styre.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak

kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Årsmelding fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Sentrumsfaret Borettslag



Normalbudsjett første fulle driftsår

07.01.2026

UTKAST

Konto	Inntekter		
3600	Felleskostnader drift borettslag	69 950	
3600	Felleskostnader sameiet	750 000	
	Oppvarming	0	Avregnes
3611	Renter Fellesrom og gjesteleilighet	0	35 000
	Fastavgifter kommunale avgifter	315 000	Fastavgifter kom avg
3650	Kabel-TV/Internett	377 460	Kr 699 enhet/mnd
36xx	Heime	69 660	Kr 129 enhet/mnd
3611	Renter IN-lån	3 841 274	4,75%
	Sum inntekter	5 423 344	
	Kostnader		
6700	Revisjonshonorar	6 000	
5330	Styrehonorar	0	Kr 1 000 enhet/år betales i ei
6710	Forretningsførerhonorar	31 250	Kontrakt
5400	Arbeidsgiveravgift	0	14,1 % av styrehonoraret
6200	Elektrisk energi	0	
67xx	IN-ordning	15 300	
77xx	NBBL Sikringsordning	15 000	
6860	GF	0	
6870	Kostnader tillitsvalgte	0	
7460	Bakkekontakt/Heime	69 660	
7770	Bank og kortgebyer	2 400	
6950	Kabel-TV/bredbånd	377 460	
	Oppvarming	0	avregnes
6670	Kostnader til eierseksjonsameie	750 000	
8150	Rentekostnader Fellesrom og gjesteleilighet	0	
7760	Fastavgifter Kommunale avgifter	315 000	7000 estimert pr seksjon/andel
8150	Rentekostnader fellesgjeld	3 841 274	
	Sum kostnader	5 423 344	
	Inntekter - kostnader	0	
	Avdrag IN-lån		
	Endring av disponible midler pr 31.12.	0	0,0 %
	Innbetaling fra boligselsk ved kjøp	450 000	Andelskapital a kr 5 000,-
	Endring av disponible midler	450 000	
	Antall andeler	45	10 Forutsetning i felleskostnaden
	Sum m2 BRA bolig	2 082,4	
	Driftsutgifter pr m2 / mnd eksl lån	2,8	
	Driftsutgifter pr m2 / mnd inkl lån	217,0	

Kommentarer: Budsjettet er laget på grunnlag av estimerte kostnader, det er usikkerhetsfaktorer i budsjettet i poster som bla: Forsikring, strøm, driftsavtaler, TV /bredbånd iht avtale, fjernvarme. Serviceavtaler er stipulert. Priser er pr 2025/2026. Det tas forbehold om endring av rentevilkår og nedbetalingsplan for fellesgjelden. Endringer i rentenivået over tid kan gi utslag i endrede felleskostnader. Det tilkommer kr 150,- pr garasje plass pr mnd. NB adm kostnader er satt ut fra et borettslag på 10 andeler.

Inkl lånekostnader med 10 års avdragsfrihet

	Andel	Etg	BRA	Felleskost pr mnd	Parkering Om kjøpt	Oppvarming avregnes	Fastavgift V&A, renovasjon	Heime	Bredbånd pr mnd	Renter	Adm. kost borettslag	Sum felles- kost pr mnd
0001	1	1	56,2	1 687	150		563	129	699	12 455	583	15 683
0002	2	1	36	1 080	150		563	129	699	6 636	583	9 258
0003	3	1	36	1 080	150	0	563	129	699	6 636	583	9 258
0004	4	1	59,2	1 777	150	0	563	129	699	12 732	583	16 050
0101	5	1	36,5	1 095	150	0	563	129	699	6 304	583	8 940
0102	6	1	38,7	1 162	150	0	563	129	699	7 190	583	9 893
0103	7	1	36	1 080	150	0	563	129	699	6 775	583	9 396
0104	8	1	36	1 080	150	0	563	129	699	6 775	583	9 396
0105	9	2	64,1	1 924	150	0	563	129	699	12 732	583	16 197
0106	10	2	56,2	1 687	150	0	563	129	699	10 931	583	14 159
0107	11	2	36	1 080	150	0	563	129	699	6 913	583	9 535
0108	12	2	36	1 080	150	0	563	129	699	6 913	583	9 535
0109	13	2	50,6	1 519	150	0	563	129	699	11 069	583	14 129
0110	14	2	45	1 351	150	0	563	129	699	9 546	583	12 437
0201	15	2	36,5	1 095	150	0	563	129	699	6 498	583	9 134
0202	16	2	38,7	1 162	150	0	563	129	699	7 329	583	10 031
0203	17	3	36	1 080	150	0	563	129	699	6 913	583	9 535
0204	18	3	36	1 080	150	0	563	129	699	6 913	583	9 535
0205	19	3	36	1 080	150	0	563	129	699	6 913	583	9 535
0206	20	3	62,9	1 888	150	0	563	129	699	12 178	583	15 607
0207	21	3	68,6	2 059	150	0	563	129	699	13 009	583	16 609
0208	22	3	36	1 080	150	0	563	129	699	7 052	583	9 673
0209	23	3	36	1 080	150	0	563	129	699	7 052	583	9 673
0210	24	3	50,6	1 519	150	0	563	129	699	11 069	583	14 129
0211	25	4	45	1 351	150	0	563	129	699	9 546	583	12 437
0301	26	4	36,5	1 095	150	0	563	129	699	6 775	583	9 411
0302	27	4	38,7	1 162	150	0	563	129	699	7 606	583	10 308
0303	28	4	36	1 080	150	0	563	129	699	6 913	583	9 535
0304	29	4	36	1 080	150	0	563	129	699	6 913	583	9 535
0305	30	4	36	1 080	150	0	563	129	699	7 052	583	9 673
0306	31	4	62,9	1 888	150	0	563	129	699	12 316	583	15 745
0307	32	4	68,6	2 059	150	0	563	129	699	13 425	583	17 025
0308	33	1	36	1 080	150	0	563	129	699	7 467	583	10 089
0309	34	1	36	1 080	150	0	563	129	699	7 467	583	10 089
0310	35	1	50,6	1 519	150	0	563	129	699	11 485	583	14 545
0311	36	1	45	1 351	150	0	563	129	699	9 684	583	12 576
0401	37	1	36,5	1 095	150	0	563	129	699	6 775	583	9 411
0402	38	1	38,7	1 162	150	0	563	129	699	-	583	2 703
0403	39	1	36	1 080	150	0	563	129	699	7 190	583	9 812
0404	40	1	36	1 080	150	0	563	129	699	7 190	583	9 812
0405	41	1	50,1	1 504	150	0	563	129	699	10 238	583	13 283
0406	42	1	83,7	2 512	150	0	563	129	699	17 997	583	22 050
0407	43	1	80	2 401	150	0	563	129	699	16 597	583	20 539
0501	44	1	65	1 951	150	0	563	129	699	15 226	583	18 718
0502	45	1	69,3	2 080	150	0	563	129	699	17 997	583	21 617
	2 082,4		62 500,0	6 750,0		-	25 335,0	5 805,0	31 455,0	414 392,0		546 237,0

Prislisten er lagt inn som grunnlag for felleskostnader.

Lånebeløp	81 336 500
Løptid i år	30
Nom rente årlig	4,75%
Terminer pr år	4
Etableringsgebyr	10 000
Termingebyr	500

Antall terminer totalt	120
Nominell rente pr termin	1,19%
Avdrag og renter per termin	kr -1 275 137,61

Termin	Avdrag	Renter	Termingebyr	Terminbeløp	Restlån
					81 336 500,00
1	kr 309 266,67	kr 965 870,94	500	kr 1 275 637,61	81 027 233,33
2	kr 312 939,22	kr 962 198,40	500	kr 1 275 637,61	80 714 294,11
3	kr 316 655,37	kr 958 482,24	500	kr 1 275 637,61	80 397 638,74
4	kr 320 415,65	kr 954 721,96	500	kr 1 275 637,61	80 077 223,09
5	kr 324 220,59	kr 950 917,02	500	kr 1 275 637,61	79 753 002,50
6	kr 328 070,71	kr 947 066,90	500	kr 1 275 637,61	79 424 931,79
7	kr 331 966,55	kr 943 171,07	500	kr 1 275 637,61	79 092 965,25
8	kr 335 908,65	kr 939 228,96	500	kr 1 275 637,61	78 757 056,60
9	kr 339 897,56	kr 935 240,05	500	kr 1 275 637,61	78 417 159,03
10	kr 343 933,85	kr 931 203,76	500	kr 1 275 637,61	78 073 225,18
11	kr 348 018,06	kr 927 119,55	500	kr 1 275 637,61	77 725 207,12
12	kr 352 150,78	kr 922 986,83	500	kr 1 275 637,61	77 373 056,34
13	kr 356 332,57	kr 918 805,04	500	kr 1 275 637,61	77 016 723,78
14	kr 360 564,02	kr 914 573,59	500	kr 1 275 637,61	76 656 159,76
15	kr 364 845,71	kr 910 291,90	500	kr 1 275 637,61	76 291 314,04
16	kr 369 178,26	kr 905 959,35	500	kr 1 275 637,61	75 922 135,79
17	kr 373 562,25	kr 901 575,36	500	kr 1 275 637,61	75 548 573,54
18	kr 377 998,30	kr 897 139,31	500	kr 1 275 637,61	75 170 575,24
19	kr 382 487,03	kr 892 650,58	500	kr 1 275 637,61	74 788 088,20
20	kr 387 029,06	kr 888 108,55	500	kr 1 275 637,61	74 401 059,14
21	kr 391 625,03	kr 883 512,58	500	kr 1 275 637,61	74 009 434,11
22	kr 396 275,58	kr 878 862,03	500	kr 1 275 637,61	73 613 158,52
23	kr 400 981,35	kr 874 156,26	500	kr 1 275 637,61	73 212 177,17
24	kr 405 743,01	kr 869 394,60	500	kr 1 275 637,61	72 806 434,16
25	kr 410 561,21	kr 864 576,41	500	kr 1 275 637,61	72 395 872,95
26	kr 415 436,62	kr 859 700,99	500	kr 1 275 637,61	71 980 436,33
27	kr 420 369,93	kr 854 767,68	500	kr 1 275 637,61	71 560 066,40
28	kr 425 361,82	kr 849 775,79	500	kr 1 275 637,61	71 134 704,58
29	kr 430 413,00	kr 844 724,62	500	kr 1 275 637,61	70 704 291,58
30	kr 435 524,15	kr 839 613,46	500	kr 1 275 637,61	70 268 767,44
31	kr 440 696,00	kr 834 441,61	500	kr 1 275 637,61	69 828 071,44
32	kr 445 929,26	kr 829 208,35	500	kr 1 275 637,61	69 382 142,17
33	kr 451 224,67	kr 823 912,94	500	kr 1 275 637,61	68 930 917,50
34	kr 456 582,97	kr 818 554,65	500	kr 1 275 637,61	68 474 334,53
35	kr 462 004,89	kr 813 132,72	500	kr 1 275 637,61	68 012 329,64
36	kr 467 491,20	kr 807 646,41	500	kr 1 275 637,61	67 544 838,45
37	kr 473 042,66	kr 802 094,96	500	kr 1 275 637,61	67 071 795,79
38	kr 478 660,04	kr 796 477,58	500	kr 1 275 637,61	66 593 135,75
39	kr 484 344,12	kr 790 793,49	500	kr 1 275 637,61	66 108 791,63
40	kr 490 095,71	kr 785 041,90	500	kr 1 275 637,61	65 618 695,92
41	kr 495 915,60	kr 779 222,01	500	kr 1 275 637,61	65 122 780,32
42	kr 501 804,60	kr 773 333,02	500	kr 1 275 637,61	64 620 975,72
43	kr 507 763,53	kr 767 374,09	500	kr 1 275 637,61	64 113 212,20
44	kr 513 793,22	kr 761 344,39	500	kr 1 275 637,61	63 599 418,98
45	kr 519 894,51	kr 755 243,10	500	kr 1 275 637,61	63 079 524,47
46	kr 526 068,26	kr 749 069,35	500	kr 1 275 637,61	62 553 456,21
47	kr 532 315,32	kr 742 822,29	500	kr 1 275 637,61	62 021 140,89
48	kr 538 636,56	kr 736 501,05	500	kr 1 275 637,61	61 482 504,33
49	kr 545 032,87	kr 730 104,74	500	kr 1 275 637,61	60 937 471,46
50	kr 551 505,14	kr 723 632,47	500	kr 1 275 637,61	60 385 966,32
51	kr 558 054,26	kr 717 083,35	500	kr 1 275 637,61	59 827 912,06
52	kr 564 681,16	kr 710 456,46	500	kr 1 275 637,61	59 263 230,90
53	kr 571 386,74	kr 703 750,87	500	kr 1 275 637,61	58 691 844,15
54	kr 578 171,96	kr 696 965,65	500	kr 1 275 637,61	58 113 672,19
55	kr 585 037,75	kr 690 099,86	500	kr 1 275 637,61	57 528 634,44
56	kr 591 985,08	kr 683 152,53	500	kr 1 275 637,61	56 936 649,36
57	kr 599 014,90	kr 676 122,71	500	kr 1 275 637,61	56 337 634,46
58	kr 606 128,20	kr 669 009,41	500	kr 1 275 637,61	55 731 506,26
59	kr 613 325,98	kr 661 811,64	500	kr 1 275 637,61	55 118 180,28
60	kr 620 609,22	kr 654 528,39	500	kr 1 275 637,61	54 497 571,06
61	kr 627 978,96	kr 647 158,66	500	kr 1 275 637,61	53 869 592,10
62	kr 635 436,21	kr 639 701,41	500	kr 1 275 637,61	53 234 155,90
63	kr 642 982,01	kr 632 155,60	500	kr 1 275 637,61	52 591 173,89
64	kr 650 617,42	kr 624 520,19	500	kr 1 275 637,61	51 940 556,47
65	kr 658 343,50	kr 616 794,11	500	kr 1 275 637,61	51 282 212,96
66	kr 666 161,33	kr 608 976,28	500	kr 1 275 637,61	50 616 051,63
67	kr 674 072,00	kr 601 065,61	500	kr 1 275 637,61	49 941 979,63
68	kr 682 076,60	kr 593 061,01	500	kr 1 275 637,61	49 259 903,03
69	kr 690 176,26	kr 584 961,35	500	kr 1 275 637,61	48 569 726,76
70	kr 698 372,11	kr 576 765,51	500	kr 1 275 637,61	47 871 354,66
71	kr 706 665,28	kr 568 472,34	500	kr 1 275 637,61	47 164 689,38
72	kr 715 056,93	kr 560 080,69	500	kr 1 275 637,61	46 449 632,45
73	kr 723 548,23	kr 551 589,39	500	kr 1 275 637,61	45 726 084,23
74	kr 732 140,36	kr 542 997,25	500	kr 1 275 637,61	44 993 943,87
75	kr 740 834,53	kr 534 303,08	500	kr 1 275 637,61	44 253 109,34
76	kr 749 631,94	kr 525 505,67	500	kr 1 275 637,61	43 503 477,40
77	kr 758 533,82	kr 516 603,79	500	kr 1 275 637,61	42 744 943,58
78	kr 767 541,41	kr 507 596,21	500	kr 1 275 637,61	41 977 402,17
79	kr 776 655,96	kr 498 481,65	500	kr 1 275 637,61	41 200 746,21
80	kr 785 878,75	kr 489 258,86	500	kr 1 275 637,61	40 414 867,46
81	kr 795 211,06	kr 479 926,55	500	kr 1 275 637,61	39 619 656,40
82	kr 804 654,19	kr 470 483,42	500	kr 1 275 637,61	38 815 002,21
83	kr 814 209,46	kr 460 928,15	500	kr 1 275 637,61	38 000 792,75
84	kr 823 878,20	kr 451 259,41	500	kr 1 275 637,61	37 176 914,55
85	kr 833 661,75	kr 441 475,86	500	kr 1 275 637,61	36 343 252,80
86	kr 843 561,48	kr 431 576,13	500	kr 1 275 637,61	35 499 691,31
87	kr 853 578,78	kr 421 558,83	500	kr 1 275 637,61	34 646 112,54
88	kr 863 715,03	kr 411 422,59	500	kr 1 275 637,61	33 782 397,51
89	kr 873 971,64	kr 401 165,97	500	kr 1 275 637,61	32 908 425,87
90	kr 884 350,05	kr 390 787,56	500	kr 1 275 637,61	32 024 075,82
91	kr 894 851,71	kr 380 285,90	500	kr 1 275 637,61	31 129 224,10
92	kr 905 478,08	kr 369 659,54	500	kr 1 275 637,61	30 223 746,03
93	kr 916 230,63	kr 358 906,98	500	kr 1 275 637,61	29 307 515,40
94	kr 927 110,87	kr 348 026,75	500	kr 1 275 637,61	28 380 404,53
95	kr 938 120,31	kr 337 017,30	500	kr 1 275 637,61	27 442 284,23
96	kr 949 260,49	kr 325 877,13	500	kr 1 275 637,61	26 493 023,74
97	kr 960 532,96	kr 314 604,66	500	kr 1 275 637,61	25 532 490,78
98	kr 971 939,28	kr 303 198,33	500	kr 1 275 637,61	24 560 551,50
99	kr 983 481,06	kr 291 656,55	500	kr 1 275 637,61	23 577 070,44
100	kr 995 159,90	kr 279 977,71	500	kr 1 275 637,61	22 581 910,54
101	kr 1 006 977,42	kr 268 160,19	500	kr 1 275 637,61	21 574 933,11
102	kr 1 018 935,28	kr 256 202,33	500	kr 1 275 637,61	20 555 997,83
103	kr 1 031 035,14	kr 244 102,47	500	kr 1 275 637,61	19 524 962,69
104	kr 1 043 278,68	kr 231 858,93	500	kr 1 275 637,61	18 481 684,01
105	kr 1 055 667,61	kr 219 470,00	500	kr 1 275 637,61	17 426 016,40

Kun enkelt estimert salgspris for å kunne beregne renter og avdrag på fellesgjeld

Andel gjeld	70%
Andel innskudd	30%
Antatt pris pr kvm	63 000

	Salgspris	Andel gjeld	Innskudd
0001	kr 4 495 000	3 146 500	1 348 500
0002	kr 2 395 000	1 676 500	718 500
0003	kr 2 395 000	1 676 500	718 500
0004	kr 4 595 000	3 216 500	1 378 500
0101	kr 2 275 000	1 592 500	682 500
0102	kr 2 595 000	1 816 500	778 500
0103	kr 2 445 000	1 711 500	733 500
0104	kr 2 445 000	1 711 500	733 500
0105	kr 4 595 000	3 216 500	1 378 500
0106	kr 3 945 000	2 761 500	1 183 500
0107	kr 2 495 000	1 746 500	748 500
0108	kr 2 495 000	1 746 500	748 500
0109	kr 3 995 000	2 796 500	1 198 500
0110	kr 3 445 000	2 411 500	1 033 500
0201	kr 2 345 000	1 641 500	703 500
0202	kr 2 645 000	1 851 500	793 500
0203	kr 2 495 000	1 746 500	748 500
0204	kr 2 495 000	1 746 500	748 500
0205	kr 2 495 000	1 746 500	748 500
0206	kr 4 395 000	3 076 500	1 318 500
0207	kr 4 695 000	3 286 500	1 408 500
0208	kr 2 545 000	1 781 500	763 500
0209	kr 2 545 000	1 781 500	763 500
0210	kr 3 995 000	2 796 500	1 198 500
0211	kr 3 445 000	2 411 500	1 033 500
0301	kr 2 445 000	1 711 500	733 500
0302	kr 2 745 000	1 921 500	823 500
0303	kr 2 495 000	1 746 500	748 500
0304	kr 2 495 000	1 746 500	748 500
0305	kr 2 545 000	1 781 500	763 500
0306	kr 4 445 000	3 111 500	1 333 500
0307	kr 4 845 000	3 391 500	1 453 500
0308	kr 2 695 000	1 886 500	808 500
0309	kr 2 695 000	1 886 500	808 500
0310	kr 4 145 000	2 901 500	1 243 500
0311	kr 3 495 000	2 446 500	1 048 500
0401	kr 2 445 000	1 7	

Endelig andelsnummer og adresse vil bli opplyst før overtagelse.

Boligen er foreløpig betegnet som leilighet nr. [XXXX]

Til boligen medfølger:

- Bruksrett til borettslagets fellesareal

Heretter samlet betegnet som Boligen.

Andelens pålydende skal være kr 5 000,-.

Hjemmelshaver til Eiendommen er Bakke Bolig Aurskog AS (dvs. Selger). Selger vil besørge overdragelse av hjemmel til den del av Eiendommen som Borettslaget skal eie til Borettslaget.

Kjøper blir som eier av boligen medlem i Borettslaget. Kjøper vil få enerett til bruk av sin bolig samt eventuelle tilleggsdeler. Som medlem av Borettslaget 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.

Andelens månedlige felleskostnader er ut fra blant annet erfaringstall stipulert til kr. [eiendom.fellesutgifter – se estimat for de enkelte leilighetene i prislisten],- pr/mnd. for første driftsår. Kjøper er kjent med at felleskostnadene kan bli justert etter endringer i konsumprisindeks, vedlikeholdsbehov, Borettslagets egne vedtak mm. Det tas forbehold om at Selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer i budsjettpostene.

Selger forbeholder seg retten til å bestemme utforming og plassering av parkeringsplasser og boder, samt avgjøre organiseringen av garasjekjelleren, parkeringsplassene, bodene og tekniske rom. Dette kan eksempelvis bli søkt som fellesareal med vedtektsfestet eller tinglyst bruksrett. Selger vil beholde eiendomsretten til og fritt disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser og boder, herunder ved utleie, salg eller overføring av bruksrett til andre enn andelseiere i Borettslaget.

Kjøper har fått seg forelagt leveransebeskrivelse og tegninger i prospektet og overtar Boligen overensstemmende med spesifikasjoner og beskrivelser samt eventuelle skriftlige endringer og tilleggsarbeider som er avtalt direkte mellom Selger, eller den Selger har utnevnt, og Kjøper.

Tegninger og illustrasjoner i prospektet og tegningsmaterialet er kun av illustrativ karakter. Ved eventuelle avvik gjelder leveransebeskrivelsen foran prospektet og tegninger.

Selgeren har videre rett til å foreta mindre endringer i oppgitte spesifikasjoner og beskrivelser som anses hensiktsmessige og/eller nødvendige og som ikke forringer Borettslagets kvalitet og funksjon i vesentlig grad. Dette gjelder også for endringer/tilvalg. Slike endringer utgjør ikke en mangel, og gir ikke Kjøper rett til prisavslag eller andre sanksjoner.

Selger forbeholder seg også retten til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg på bygg samt utvendige fellesarealer, uten at Kjøper kan kreve endringer i pris.

2

KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Kjøpesummen for boligen utgjør kr. [kontrakt.kjopesum],- (Kjøpesummen) som forfaller til betaling som angitt i punkt 5.

Kjøper er kjent med at i tillegg til det i tillegg til Kjøpesummen overtas andel av borettslagets fellesgjeld som ifølge finansieringsplan utgjør kr. [[eiendom.fellesgjeld]] for denne andelen. Iht. borettslagets finansieringsplan ved opprettelse av borettslaget utgjør dette 70 % av prisen for boligen.

Av Kjøpesummen utgjør pantsikret innskudd kr [[eiendom.pris]], jf. brl. §§ 2-10 og 2-1.

Kjøpesummen innbefatter utgifter til vei- og ledningsanlegg, alle prosjekterings- og byggekostnader, tilknytningsavgift til offentlig vann og avløp, elektrisitet og mva.

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale følgende omkostninger: Omkostninger Beløp [[*kostnad.beskrivelse]] [kostnad.belop],-.

Totalt kr [kontrakt.totaleomkostninger],-

Andel dokumentavgift gjelder for borettslagets kjøp av Borettslagets del av Eiendommen (tomten) fra Selger og påfølgende overskjøting av tomten til Borettslaget før overtagelse. Andel dokumentavgift ved overskjøting av del av Eiendommen til borettslaget utgjør 2,5 % av en forholdsmessig andel av tomteverdien for den enkelte andelshaver. Dokumentavgiften vil utgjøre ca. kr. x pr. kvm. BRA-i. Det påløper ikke dokumentavgift ved overskjøting av Boligen/Andelen til Kjøper i forbindelse med overtagelse.

Etableringsgebyret inkluderer dekning av kostnader til fradeling, etablering av borettslag, registrering i ulike registre og eiendomsorganiseringen i prosjektet for øvrig.

Omkostningene forfaller til betaling samtidig med restvederlaget (Kjøpesummen etter fradrag for forskuddsbetalt andel og eventuelt bestilte kundetilvalg). Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer. Det gjøres oppmerksom på at pengene skal være disponibel på klientkonto tre virkedager før overtagelsen finner sted. Dersom Kjøper opptar flere lån hvor panterettsdokument skal tinglyses på Boligen, påløper ytterligere kr 545 pr. obligasjon i tinglysningsgebyr.

Det gjøres oppmerksom på at forretningsfører, i tillegg til felleskostnader for første driftsmåned, vil kreve inn to måneder felleskostnader for å etablere en forsvarlig oppstartskapital i borettslaget. Dersom kjøper skal ha pantdokumenter tinglyst på boligen i forbindelse med sluttoppgjøret/overtagelsen, skal disse leveres megler i signert og bevitnet stand senest en uke før overtagelsen skal finne sted

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 overtagelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtagelse, og minst 5 % etter overtagelse.

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 byggarbeidene 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 ved tidspunkt for ferdigstillelse og overtagelse.

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 overtagelse.

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

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.

Kjøper skal innbetale Kjøpesummen på følgende måte: Forskuddsbeløp for Andelens leilighetstype, i henhold til vedlegg med oversikt over forskuddsbeløp, innbetales til Meglers klientkonto ved signatur av kjøpekontrakt eller senest innen 1 uke etter at garanti er stilt i medhold av buofl. § 12. Størrelsen på forskudd beløper til NOK 100.000,- per leilighet.

Innbetalt beløp blir utbetalt fra megler til Selger når følgende vilkår er oppfylt:

- Overtakelse er gjennomført
- Kjøper er registrert som andelseier i grunnboken, jf. buofl. § 1a)
- Panterrett for innskudd er tinglyst, jf. brl. § 2-11
- Borettslaget har hjemmel til Borettslaget og relevant del av Eiendommen

5

HEFTELSER

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 og borettslaget, drift/sikkerhet eller naboforhold. Allmenheten vil blant annet få tinglyst rett til ferdsel og opphold i Sameiets uteomhusarealer. Om det blir etablert flere sameier blir det gjensidige rettigheter for bruk av utearealer m.m. Kjøper kan ikke motsette seg slik tinglysning eller kreve prisavslag/erstatning. Hvis erklæringer ikke er tinglyst før overtagelse, plikter kjøper å medvirke til tinglysning. 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 tinglysning 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 tinglysning 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.

6

TINGLYSING/SIKKERHET

Kjøperen er kjent med utskrift av grunnboken for eiendommen som er del av vedlagsheftet, og har gjort seg kjent med denne. Boligen selges med tinglyste rettigheter og forpliktelser (servitutter) på Borettslagets eiendom. Kjøper er gjort oppmerksom på, og aksepterer, at det på Boligen og Eiendommen kan bli tinglyst nødvendige erklæringer om bruksretter, atkomst mv. i forbindelse med endelig organisering og utvikling av Prosjektet. Selger kan tinglyse nødvendige erklæringer knyttet til adkomstrettigheter og lignende som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet, herunder bestemmelser som vedrører Borettslaget, naboforhold eller forhold pålagt av offentlig myndighet, samt utbyggingsavtale.

Det vil også kunne bli aktuelt å tinglyse bestemmelser om felles rettigheter og plikter mht. bruk og vedlikehold av fellesarealer, felles grøntarealer, veier, ledninger mv., samt øvrige fellestiltak for eiendommer i området.

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysning av nødvendige erklæringer knyttet til organiseringen og gjennomføringen av Prosjektet. Kjøper aksepterer videre at Eiendommen og Boligen kan påheftes nye private og offentlige rådighetsinnskrenkninger dersom offentlige myndigheter krever det.

Pantedokumenter til sikkerhet for andelseiernes innskudd og Borettslagets felleslån, skal tinglyses som heftelser på Borettslagets eiendom innen overtagelse.

Selger garanterer at Boligen/Andelen på overtakelsestidspunktet vil være fri for andre pengeheftelser enn de som kjøper eventuelt skal overta i henhold til denne kontrakten.

Boligen/Andelen overtas av Kjøper fri for panteheftelser med unntak av Borettslagets legalpanterett for felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet, jf. brl. § 5- 20.

Selger utsteder til Megler et panterettsdokument med urådighetserklæring (sikringsobligasjon) som lyder på minimum Kjøpesummen for Boligen. Obligasjonen tjener som sikkerhet for den del av Kjøpesummen som er betalt av Kjøper. Sikringsobligasjonen skal tinglyses på Boligen/Andelen/Eiendommen og slettes så snart oppgjøret er gjennomført. Sikringsobligasjonen skal ha prioritet etter byggelån/grunninvesteringsslån og foranstående heftelser. Selger kan ikke kreve oppgjør før sikringsobligasjonen er tinglyst.

Megler skal besørge sletting av eventuelle pengeheftelser på Boligen/Andelen/Eiendommen. Selger gir ved denne kontrakts underskrift Megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri de lån som fremgår av bekreftet grunnbok og som Kjøper ikke skal overta. Innfrielse av pengeheftelser skjer ved at Megler, etter å ha mottatt Kjøpesummen, benytter de nødvendige deler av Kjøpesummen til å innfri pantegjeld som ikke skal overtas av Kjøper, og påser at panthaver besørger panteheftelsene slettet.

Selger utsteder hjemmelsdokument til Kjøper så snart Borettslaget er opprettet i matrikkelen. Hjemmelsdokumentet skal oppbevares hos Megler inntil tinglysning finner sted. Tinglysning vil først finne sted når Kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger og eventuelle renter, og overtatt eiendommen.

All tinglysning av dokumenter på Eiendommen/Boligen/Andelen skal foretas av Megler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest, og i god tid før overtagelse, overleveres Megler i undertegnet og tinglysningsklar stand. Dersom andelsnummer ikke er fastsatt ved kontraktsdato, gir partene Megler fullmakt til å innsette andelsnummer i hjemmelsdokumentet og eventuelle panteretter så snart dette er avklart. Selger er ikke ansvarlig for forsinket hjemmelsoverføring som skyldes kommunal eller annen offentlig saksbehandling. Det tas således forbehold om at eiendomsorganiseringen eller annen tomtearrondering kan bli forsinket på grunn av offentlige myndigheters saksbehandlingstid. Såfremt tomtearronderingen og organisering av Eiendommen ikke er gjennomført ved overtagelse, vil hjemmelsoverføring til Kjøper skje så snart det praktisk lar seg gjennomføre, uten at dette er å anse som et mislighold som gir Kjøper krav på misligholdsbeføyelser.

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.

BORETTSLAGET

Kjøper plikter å rette seg etter Borettslagets vedtekter. Det er utarbeidet vedtekter for Borettslaget, og Kjøper gir Selger rett til å fastsette disse vedtektene som vil være bindende for Kjøper. Utkast til vedtekter for Borettslaget følger som vedlegg til Kjøpekontrakten, jf. punkt 17. Kjøper er kjent med at utkastene er veiledende og at det av Selger kan bli gjort endringer av vedtektene i forbindelse med organisering og arrondering av Eiendommen og gjennomføringen av Prosjektet.

I den grad det er nødvendig for gjennomføring av og organisering av Prosjektet i medhold av Kjøpekontrakten, er Kjøper forpliktet til å medvirke, herunder ved signatur og vedtak i Borettslagets besluttede organer.

Kjøper plikter å betale månedlige felleskostnader, som består av drifts- og vedlikeholdskostnader fra overtakelse av Andelen/Boligen. Kjøper er innforstått med at felleskostnadene vil bli påvirket av eventuelt låneopptak, Borettslagets vedlikeholdsbehov, driftsavtaler Borettslaget inngår m.m. Kjøper er også kjent med at Borettslagets drifts- og vedlikeholdskostnader først vil bli endelig fastsatt etter konstituering av Borettslaget, og etter hvert som Borettslaget får erfaring med de utgifter/kostnader som påløper. Lånebetingelsene på borettslagets lån vil være 10 års avdragsfrihet og deretter 30 års nedbetaling, kjøper er kjent med at felleskostnadene vil stige når

avdragsfri periode er ferdig. Eventuell eiendomsskatt vil faktureres Borettslaget samlet som hjemmelshaver til relevant del av Eiendommen. Den enkelte andelseier er imidlertid ansvarlig for å dekke den andel av eiendomsskatten som knytter seg til dennes andel. Styret/forretningsfører vil viderefakturere eiendomsskatten til den enkelte andelseier. Eventuell eiendomsskatt på fellesarealene vil dekkes som felleskostnader etter Borettslagets fordelingsnøkkel.

Estimerte fellesutgifter er oppgitt for hver enkelt leilighet i prislisten.

Borettslaget har 1. prioritets panterett for 2 G i Borettslagets andeler, som sikkerhet for andelseiernes forpliktelser overfor Borettslaget, jf. brl. § 5-20. Selger har inngått avtale med forretningsfører for Borettslaget. Forretningsfører vil innkalle til et konstituerende møte med blant annet valg av nytt styre etter at boligene er overtatt. Kostnader knyttet til innkalling og gjennomføring av møtet vil bli fakturert fra forretningsfører til Borettslaget. Selger forbeholder seg retten til å inngå andre nødvendige driftsavtaler for Borettslaget før overtakelse

Selger vil engasjere BORI som forretningsfører for borettslagets regning. Selger har på vegne av borettslaget 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.

OVERTAKELSE

Forventet ferdigstilling 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 overtakelse, 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 ferdigstilling 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 ferdigstilling 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 ferdigstilling 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 overtakelse. 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 overtakelsen for alle eiendommens utgifter og oppbærer eventuelle inntekter.

Selger skal overlevere eiendommen til kjøper i ryddig og byggrennert 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 gir ved underskrift på denne Kjøpekontrakt Borettslagets styre valgt på ekstraordinær generalforsamling fullmakt til å overta Borettslagets fellesarealer på vegne av Kjøper. Fullmakten innebærer også en rett for styret til å beslutte eventuelt tilbakehold/deponering for ikke fullførte eller mangelfulle arbeider på fellesarealene. Det skal føres protokoll og eventuelle mangler og gjenstående arbeider som skal utbedres skal noteres. Fremdriften og ferdigstillelse av arbeidene skal også protokolleres. Ved tilbakehold gir kjøper fullmakt til styret i Borettslaget om å frigi beløp ved ferdigstillelse og ferdigattest. Overtakelsesforretning for fellesarealene kan gjennomføres før overtakelsesforretning for de enkelte andelene.

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.

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 entreprøseavtale.

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 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. 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 forhåndsbeskrivelse ca. 2-4 uker før arbeidene vil være fullført, hvor Boligen besiktes av kjøper og selger (eller den selger måtte oppnevne) i fellesskap. Selger fører referat fra forhåndsbeskrivelsen.

Overtagelsesforretningen gjennomføres mellom kl. 08.00 og 16.00.

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

Dersom en av partene unnlater å møte til befaringen 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.

13

MANGLER VED OVERTAKELSEN

Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflatebehandlinger kan ikke påberopes av kjøperen etter overtakelsen. 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.

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

Overtagelsesforretning kan gjennomføres selv om det gjenstår byggearbeider på Eiendommen, herunder utomhusarbeider, arbeider på øvrige boliger i prosjektet og arbeider som skal utføres på fellesarealene. Eventuelle gjenstående utomhusarbeider 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 byggearbeidene i prosjektet pågår. Eventuelle skader dette påfører Eiendommen, skal selger snarest utbedre for egen regning.

Kjøper gir ved underskrift på denne Kjøpekontrakt Borettslagets styre valgt på ekstraordinær generalforsamling fullmakt til å overta Borettslagets fellesarealer på vegne av Kjøper. Fullmakten innebærer også en rett for styret til å beslutte eventuelt tilbakehold/deponering for ikke fullførte eller mangelfulle arbeider på fellesarealene. Det skal føres protokoll og eventuelle mangler og gjenstående arbeider som skal utbedres skal noteres. Fremdriften og ferdigstillelse av arbeidene skal også protokolleres. Ved tilbakehold gir kjøper fullmakt til styret i Borettslaget om å frigi beløp ved ferdigstillelse og ferdigattest. Overtakelsesforretning for fellesarealene kan gjennomføres før overtakelsesforretning for de enkelte andelene.

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.

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 sprekkdannelse 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.

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 dekningsvalg.

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)

SÆRSKILTE BESTEMMELSER

Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid og eventuell justering i fremdriften for overtagelse/ innflytting, hjemmelsoverføring 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 korreksjoner 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 garderober, 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.

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:

1. Prislister
2. Leveransebeskrivelse
3. Plantegning
4. Fasade-, snitt- og etasjetegninger
5. Situasjonsplan
6. Utomhusplan
7. Utkast til vedtekter for Borettslaget og Sameiet
8. Foreløpig budsjett
9. Salgsoppgave
10. Reguleringsplan m/bestemmelser
11. Utskrift av grunnboken

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.

SIGNATUR

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

Selger
Bakke Bolig Aurskog AS ved fullmektig

Kjøper
Navn

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell 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 murer 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 detaljprosjektet. 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 godkjenning 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 befarig 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 skjeppkre 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.

Selger benytter en digital boligportal, hvor all kommunikasjon og utveksling av informasjon mellom Kjøper og Selger vil foregå. Boligportalen vil blant annet benyttes til:

- Heving av forbehold
- Gi informasjon til boligkundene
- Bestilling av tilvalg
- Dialog rundt henvendelser/spørsmål i byggeperioden m.m.

Kjøper vil få tilsendt en aktiveringslink for innlogging i boligportalen, og forplikter seg til å registrere seg og logge seg inn i boligportalen via denne for ikke å gå glipp av viktig informasjon. Bruk av boligportalen er nødvendig for å kunne oppfylle avtalen mellom partene, jf. GDPR artikkel 6 nr. 1 bokstav b. Boligportalen har en personvernerklæring som er tilgjengelig på nettsiden, også inntatt som vedlegg til denne kjøpekontrakten, jf. punkt 17. Partene er enige om at elektronisk kommunikasjon, herunder kommunikasjon i boligportalen, kan benyttes mellom partene og at dette regnes som skriftlig kommunikasjon, jf. buofl. § 6 a

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

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

Overført fra: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 10
2167ighetshaver: Televerket
140760melser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1960/2167-2/9 14.07.1960 **BESTEMMELSE OM VEG**
Rettighetshaver: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 167
Overført fra: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 10
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1964/1192-1/9 07.04.1964 **BESTEMMELSE OM VEG**
Rettighetshaver: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 180
Overført fra: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 10
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1964/3597-2/9 15.09.1964 **BESTEMMELSE OM VEG**
Overført fra: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 10
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2002/3652-1/9 07.05.2002 **ERKLÆRING/AVTALE**
Overført fra: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 10
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/28281-1/200 09.01.2023 21:00 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 50 000 000
Panthaver: AURSKOG SPAREBANK
ORG.NR: 937 885 644
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2024/1261565-1/200 26.03.2024 21:00 **** PRIORITETSBESTEMMELSE**
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2024/1211767-1/200

2024/1211767-1/200 13.03.2024 13:47 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 240 000 000
Panthaver: PARETO BANK ASA
ORG.NR: 990 906 475
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/347523-1/200 27.03.2025 21:00 **BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK**
Rettighetshaver: AURSKOG-HØLAND KOMMUNE
ORG.NR: 948 164 256
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2021/1230280-1/200 04.10.2021 13:19	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 10 ELEKTRONISK INNSENDT
2024/187231-1/200 01.01.2024	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3026 GNR: 192 BNR: 929
2025/423713-1/200 14.04.2025 21:00	AREALOVERFØRING VEDERLAG: NOK 0 Omsetningstype: Annet AREAL OVERFØRT FRA : KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 10
2025/437074-1/200 22.04.2025 09:18	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 952 ELEKTRONISK INNSENDT
2025/437323-1/200 22.04.2025 09:34	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 953

Utskrift fra infotorg.no Tietoevry Norge AS Side 2 av 3

ELEKTRONISK INNSENDT

2025/437503-1/200 22.04.2025 09:45

REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954
ELEKTRONISK INNSENDT

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

2025/554930-1/200 19.05.2025 21:00

BESTEMMELSE OM VEG

Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 1
 Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 2
 Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 3
 Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 4
 Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 5
 Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 6
 Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 7
 Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 8
 Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 9
 Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 10
 Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 11
 Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 12
 Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 13
 Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 14
 Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 15
 Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 16
 Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 17
 Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 18
 Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 19
 Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 20
 Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 21
 Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 22
 Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 23
 Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 24
 Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 25
 Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 26
 Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 27
 Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 28
 Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 29
 Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 30
 Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 31
 Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 32
 Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 33
 Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 34
 Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 35
 Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 36
 Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 37
 Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 38
 Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 39
 Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 40
 Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 41
 Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 42
 Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 43
 Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 44
 Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 45
 Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 46
 Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 47
 Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 48
 Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 49
 Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 50
 Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 51
 Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 52
 Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 53
 Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 54
 Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 55
 Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 56
 Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 57
 Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 58
 Rettighet hefter i: KNR: 3226 GNR: 192 BNR: 954 FNR: 0 SNR: 59
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Sentrumsfaret.no

≡ *Bakke*