

Stasjonsveien 59-61

LINNESTAD



Krogsveen

Nybygg



LINNESTAD

Bo nytt, godt og sentralt på Bjørkelangen | 30 moderne 2- til 4-roms leiligheter | God standard med vannbåren varme

Etasje:	1 - 7	Prisantydning:	2 900 000 - 10 000 000
Soverom:	2 - 4	Omkosninger:	20.130 - 41.822
Areal (Bra - i):	43 - 131 m ²	Fellesutgifter:	2.960 - 5.769
Type:	Eierseksjon	Totalpris:	2 900 000 - 10 000 000



Trygt hjem siden 1975

Helt siden 1975 har vi gjort det enklere og tryggere å realisere boligdrømmen. Vi er med deg hele veien, uansett hvor du er i flytteprosessen. Med smarte verktøy, løsninger og rådgivere som gjør boligreisen din mye enklere. Det er derfor vi er eiendomsmegleren med flest fornøyde kunder.



Krogsveen Lillestrøm

Har du spørsmål om boligen, eller vil du vite hvordan vi kan gjøre din boligreise enklere? Ta kontakt!

Vegard Gran-Andersen

Eiendomsmegler / Leder Nybygg
Romerike
Tlf: 930 40 891
Vegard.Gran-Andersen@krogsveen.no

LINNESTAD

På tide å flytte?

Eiendomsmegler Krogsveen har nå endelig gleden av å presentere et nytt og spennende boligprosjekt midt i Bjørkelangen - Linnestad. Her kommer det 30 nye lekre leiligheter som inneholder kvaliteter som passer for folk i ulike livsfaser. I Linnestad har vi planlagt å utvikle 2, 3 og 4-roms leiligheter i størrelser fra 43 til 131 m².

Alle leilighetene vil ha egen balkong, biloppstillingsplass i parkeringskjeller og sportsbod i kjeller.

- Energieffektivt med bl.a. vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
- Gjennomgående god standard og romslig planløsninger.
- Fra Linnestad har du alt av butikker, restauranter og servicetilbud rett utenfor døra.
- Rett ved busstasjonen som tar deg til Lillestrøm på ca. 50 min.
- For de som er tidlig ute, vil det være muligheter for å gjøre egne tilvalg i materialer og farger.

I en ny bolig vil det være lenge før du må ta på deg «snekkerbuksa» for vedlikehold og oppgraderinger. Bruk fritiden på noe annet en kostbare vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider.



Stasjonsveien 59-61



Stasjonsveien 59-61







Nøkkelinformasjon

Eiendom

Stasjonsveien 59-61

Gårdsnummer 73, bruksnummer 146, 145 og 425 i Aurskog-Høland kommune.

Eier

Gamle Indregården AS

Eieform

Eierseksjon

Organisasjonsform

Leilighetene vil bli solgt som eierseksjoner og organisert i et eierseksjonssameie bestående av 30 boligseksjoner. Det vil bli opprettet 1-3 næringsseksjoner. Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blant eierne. Dette styret skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Selger vil på vegne av sameiet engasjere en forretningsfører til å forestå driften av sameiet innenfor de rammer som sameiet vedtar. Da prosjektet ikke er seksjonert, er ikke endelig sameiebrøk fastsatt.

Det vil bli tinglyst erklæringer som gir andre sameiere adkomst- og bruksrett til gangveiene og lekeområder på øvrige boligsameiers eiendom. Boder og parkeringsplasser i garasjekjeller vil bli organisert i enten en anleggseiendom eller i en næringsseksjon. Selger har engasjert USBL som forretningsfører for sameiet og for sameiets regning. Avtalen kan ikke sies opp før etter 2 år fra og med overtakelse.

Eieformen følger Lov om eierseksjoner. Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finner du også på www.lovdata.no.

Beliggenhet og adkomst

Stasjonsveien svinger seg som en elv gjennom Bjørkelangen sentrum. Midt i strekningen, akkurat der Stasjonsveien møter gågata, finner du Linnestad-boligene. På den ene siden har du det gamle

stasjonsområdet, med lekeplasser, park og turstier. På den andre siden har du gågata i Bjørkelangen, med et titalls butikker og servicetilbud.

Bjørkelangen er i stadig utvikling og Aurskog-Høland er av kommunene i Norge som vokser mest.

Aurskog-Høland kommune har bygd en ny miljøvennlig 1-10 skole med stor kultursal og kulturskole for hele kommunen på Bjørkelangen. Skolen inneholder også flerbrukshall og fritidsklubb for de minste. Skolen har en kapasitet til cirka 660 elever. På Bjørkelangen er det to videregående skoler med et bredt utvalg av linjer.

Midt i sentrum er det et nytt helsehus. Her finner du blant annet legevakt, kommunal akutt døgnenhet, tannlege, helsestasjon, fysioterapi og en rekke andre tilbud, i samme bygning som Bjørkelangen sykehjem. Bjørkebadet ble åpnet like før jul i 2018, og ligger like ved rådhuset. Bjørkebadet innholder 25-meters basseng, varmtvannbasseng, plaskebasseng, boblebad, kaldkulp, steambadstue og tørrbadstue.

Like ved Bjørkelangen videregående skole ligger Bjørkelangen sportshall. Det er stor satsning på idretten på Bjørkelangen, og har tilbud innen fotball, håndball, allidrett, sykling, svømming og friidrett.

I nærområdet er det lekeplasser, gapahuker og gode turstier. På vinterstid er det oppkjørte skiløyper og du finner Dalhauglia hopp og alpinsenter, som kan friste med hoppbakker og alpinbakke. På varme sommersdager kan Røytjern som kun er en 5 minutters kjøretur unna, være et fint sted å være, Her er det badestrand med bade- og fiske brygge.

Bjørkelangen har godt og variert utvalg av servicetilbud. Midt i hjerte av trivelige Bjørkelangen finner du Alti Bjørkelangen, et moderne kjøpesenter med en sterk lokal posisjon, delt i to forskjellige bygg (nord og syd). Senteret er under om- og påbygging, og

vil stå klart i ny drakt i 2025. Senteret består i dag av bred butikkmix og trivelige spisesteder. I tilknytning til ALTI Bjørkelangen finner du den hyggelige gågata. I tillegg er det utviklet en næringspark, for bilbasert varehandel (handelspark). Her finner du bl. annet Europris, Rusta, Gausdal Landhandleri, MOVA og NOVA treningsstudio, Eiksenteret, Plantasjen, Power, Vianor, Maxbo og Mekonomen verksted.

Foretrekker du et annet service tilbud, er kun ca. 50 minutter å kjøre til Sverige, hvor du kan gjøre en hyggelig handel enten i Charlottenberg eller Töcksfors. Du kommer deg raskt til Lillestrøm med bil eller buss, og Bjørkelangen stasjon er kun et par minutters spasertur unna boligen. Det tar deg ca. 50 minutter å kjøre til Gardermoen, og 35 minutter til Lillestrøm. I Lillestrøm er kollektivtilbudet godt, hvor du kan ta deg videre til Oslo Sentralstasjon og Gardermoen med en togtid på kun 10 minutter. Det er togstasjoner på Blaker og Fetsund, som er lette å benytte seg av dersom du ikke ønsker å ta buss/bil til Lillestrøm.

Generell orientering om areal og innhold

Prosjektets arealer:

Internt bruksareal (BRA-i) fra-til: 43-131 kvm.

Eksternt Bruksareal (BRA-e): 5 kvm, som er leilighetenes bod.

Følgende rom vil inngå i prosjektets BRA-i : Entre, gang, bad/wc, badstue, vaskerom, kjøkken, stue, soverom og innvendig bod.

Arealene er beregnet etter Norsk Standard 3940. BRA-i arealet angir boarealet inklusive innvendig bod. De oppgitte arealene i markedsføringen er å betrakte som ca. areal. Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn markedsført areal.

Se prisliste for nærmere opplysninger om de enkelte boligenes arealer.

Fellesareal/utomhus/infrastruktur

Eiertomt på totalt 2.719 kvm, som pt. består av tre gårds- og bruksnummer. Selger tar dog forbehold om mindre avvik i tomtens størrelse og endelige grenser inntil oppmålingsforretning er gjennomført.

I tillegg til boligseksjonen vil kjøper bli eier av en ideell andel av tomten med felles og likt ansvar for drift og

vedlikehold av fellesarealene.

Torg/gatetun blir opparbeidet med gangveier, gress og beplantning iht. kommunale retningslinjer. Torg/gatetun skal være tilgjengelig for allmenheten. Forholdet vil bli vedtektsfestet.

Det vil bli næringslokaler i deler av byggets 1.etg ut mot Stasjonsveien og mot garasjen. Her vil det bli etablert enkelte gjesteparkeringsplasser for besøkende til næringslokalene.

Utomhusplan i salgsoppgaven er datert 04.04.2024 med avgrensinger er utgangspunktet for sameiets tomt og dens omfang og størrelse. Endelig detaljprosjektering og/eller myndighetskrav kan medføre endringer i utomhusplanen. Mindre endringer i utomhusplanen gir ikke kjøper rett til prisavslag, erstatning eller heving.

Garasje/parkering

Det leveres biloppstillingsplass til hver leilighet i parkeringskjeller med trapp-/heisadkomst til leilighetsetasjer. Laveste fri takhøyde i kjøresonen er ca. 200 cm. Vegger består av betong og betong søyler. Gulv leveres som støvbundet betong. Selger forbeholder seg retten til å fordele/organisere garasjeplassene.

Det er i parkeringskjelleren avsatt 2 HC plasser, slik at det vil være handicap-plasser tilgjengelig i boligsameiet. Disse tildeles beboere som har behov for dem. De andre beboere som eventuelt får tildelt HC-plass forplikter seg til å måtte avgi denne mot tildeling/bytte til en vanlig parkeringsplass dersom styret i sameiet finner grunn til å tildele HC-plassen til annen beboer med dokumentert behov for HC-plass.

Alle parkeringsplasser i kjeller vil være klargjort for el-bil lader. Seksjoner som ønsker å ha ladeboks på egen garasjeplass, må selv stå for kostnaden for tilkobling og ladeboks. Arbeidet skal utføres av godkjent el-installatør og kan ikke igangsettes uten forutgående godkjennelse av styret. Med mindre annet avtales med styret, er det en forutsetning at det installeres eget målepunkt, og at seksjonseieren selv står som abonnent på dette målepunktet. Seksjonseieren skal selv dekker kostnadene ved strømforbruket.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en

Seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

Fellesareal i bygg

Alle innvendig ganger, trapperom, garasjekjeller samt heissjakt er å betegnes som felles areal. Bygget er designet med et lyst, stort inngangsparti.

Teknisk beskrivelse

• Konstruksjon

Bygget settes opp etter TEK 17 og bygningen oppføres generelt med bærekonstruksjoner av betong/tre/stål og fundamenteres med betongpeler. Prosjektet vurderes utført med ferdige elementer fra fabrikk. Kjeller er i plasstøpt betong.

• Fasade: Yttervegger består av betong, bindingsverk i tre med isolasjon og utvendig kledning av royalimpregnert panel. Omfanget av liggende og stående panel kan endres i forhold til det som er vist på illustrasjoner.

• Yttertak Takkonstruksjon er i tre/betong/stål, isolert og tekket med takpapp eller folie.

• Heiser Det blir to heiser i bygget som tilfredsstiller TEK 17. Heisene dekker alle leilighetsplan og parkeringskjeller.

• Balkonger/terrasser/uteplasser Balkong/terrasse leveres med gulv av pusset betong eller trykkimpregnert tremmegulv alt avhengig av beliggenhet og løsninger valgt i detaljprosjekteringen.

• Trapper Hovedtrapp leveres i betong flislagt og med tette malte opptrinn. Rekkverk i stål og håndløper i stål.

• Ventelasjon Leiligheten får balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Avtrekk og frisklufttilførsel skjer

gjennom kanaler i nedforet himling/innkassinger. Ventilasjonsaggregat plasseres i bod/garderobe, kjøkken eller i ganghimling. Detaljene omkring nedforinger og innkassinger er ikke avklart før detaljprosjekteringen er gjort, og det er derfor heller ikke vist på tegningene. Kjøkkenhette må være kompatibel med ventilasjonsanlegget, noe som vil begrense tilvalgs muligheten for denne.

• Sanitær Badene leveres med hvitt sanitærutstyr, leverandør er ikke valgt på nåværende tidspunkt. Det leveres veggmontert toalett med skjult cisterne. Alle blandebatterier for håndvask og dusj leveres av en leverandør, og leverandøren er ikke valgt på nåværende tidspunkt.

• Brannsikring Det leveres brannvarsler og slukningsutstyr i henhold til myndighetenes krav.

• Dører og vinduer Innvendige dører leveres som hvite, glatte dører med stålvidere. Entredørene leveres med FG-godkjent lås og beslag. Vinduene/terrassedører leveres som ferdigoverflatebehandlet inne og aluminiumsbeslått utvendig. Terrassedører som leder ut til terreng vil få nøkkellås. Øvrige dører i bygningen leveres som ståldører. Hovedinngangsdør leveres i aluminium med automatikk. Solskjerming leveres som tilvalg.

• Overflater og kledning Skillevegger mellom leilighetene utføres som betong eller dobbelt bindingsverk. Felles korridorer leveres med systemhimling. I kjeller vil himlingen være en kombinasjon av garasjehimling og malt betong.

• Bodløsninger Alle sportsbodene ligger i kjeller og er tilgjengelig fra trapp/heis og garasje. Sportsboder leveres som prefabrikkerte nettingboder. Disse er for oppbevaring av sykler, ski, hageredskap, bildekk, hagemøbler o.l som tåler fuktig klima. Vegger består av betong og betong søyler. Gulv leveres som støvbundet betong.

• Postkasser Felles postkasseanlegg ved hovedinngang eller i trappehus etter avtale med postverket. • Porttelefon og adgangskontroll Ringe-/porttelefon med kamera/høytaler ved hoveddør

til trappehus med monitor og fjernstyrt åpning i leiligheter. I tillegg til ringeklokke ved hver leilighetsdør.

• KabelTV/Bredbånd/telefoni Internt i boligen leveres et svakstrømsskap med fiber tilkobling. Det legges opp et datauttak i stue ved foreslått TV plassering, iht. plantegninger.

Leveransebeskrivelse

• Kjøkken

Glatt hvit eller tilsvarende med håndtak i stål. Det vil bli utarbeidet egen kjøkkentegning for hver enhet, tegning i plantegning er retningsgivende for standard omfang. Det leveres kjøkkenhette med stål forkant. Det er ikke anledning til å flytte på elektriske installasjoner, samt avløp og vanntilførsel. Hvitevarer er inkludert i standard leveransen. Det leveres grå laminat benkeplate med avrundet forkant. Det vil bli gitt mulighet for eventuelt tilvalg senere for kjøpers regning.

• Bad Gulvet vil ha grå fliser i kvadratisk storformat, mosaikk eller mindre format i dusj for å oppnå fall. På vegger blir det hvite fliser i rektangulært storformat liggende. Baderomsinnredning med underskap 80cm (evt. smalere der plassen er mindre), helstøptservant/ topplate, veggmontert toalett med skjult cisterne og opplegg for vaskemaskin og kondensørketrommel. Over servant leveres speil. Badene leveres med hvitt sanitærutstyr. Alle blandebatterier for håndvask og dusj leveres. Leverandør er ikke valgt nåværende tidspunkt. De fleste badene blir baderomskabiner,

• Andre oppholdsrom Stue, soverom, entrè og bod: Gjennomgående en-stav hvitpigmentert matt lakkert eikeparkett gjennom hele leiligheten. Innervegger er malt på gipsplater/betong. Himling i alle soverom, stue og kjøkken er malt betong, som sparkles/males hvite, mens himling i entrè/hall og innvendig bod er systemhimling. Boligene leveres med takhøyde minimum 240 cm. I områder med nedforet himling blant annet p.g.a. ventilasjonskanaler og overliggende terrasser, vil takhøydene bli mindre, ca. 220cm, der det fores ned benyttes systemhimling. Rundt vinduer og dører leveres lister/foringer ferdigoverflatebehandlet fra fabrikk, alt listverk leveres med synlig spikring. • Garderobe - fasiliteter Garderobeskap leveres ikke. Det er avsatt minst 1 meter

Stasjonsveien 59-61

garderobeplass pr. sengeplass i soverom.

• Boder Alle leiligheter vil få en sportsbod på ca. 5 kvm i byggets kjeller. Alle leilighetene (utenom nr. 101) har i tillegg innvendig bod.

• Diverse Det vil bli tilvalgsmuligheter på overflater, innredning og dører.

Tilvalg og endringer

Iht. bustadoppføringsloven § 9 har kjøper mulighet til å gjøre enkelte tilvalg og endringer avhengig av hvor langt man ha kommet i byggeprosessen. Det er en forutsetning at tilvalget/endringen står i sammenheng med den avtalte leveransen og at den ikke skiller seg vesentlig fra det som opprinnelig er avtalt. Kjøper kan ikke kreve tilvalg og/eller endringer som medfører større ulempe for selger enn den interessen kjøper har av å kreve tilvalget/endringen. Ulempen som tilvalg medfører for selger øker i samsvar med at prosjektet ferdigstilles.

Tilvalg- og endringsbestillinger vil kunne gi selger rett til tilleggsfrist i forbindelse med avtalt overtakelse. I slike tilfeller vil ikke kjøper ha rett til dagmulkt fra opprinnelig avtalt overtakelsestidspunkt.

Det må påregnes ekstra kostnad for tilvalg- og endringsbestillinger.

Selger/selgers representant utarbeider tilvalgs- og endringsliste hvor valgmulighetene for tilvalgsbestillinger og endringer fremkommer. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv.

Alle tilvalgs- og endringsbestillinger gjøres gjennom skriftlig avtale med selger og må være selger i hende senest innen de tidsfrister som fastsettes av selger.

Det kan gjøres tilvalg- og endringsbestillinger for inntil 15 % av kjøpesummen. Dog har selger åpnet opp for tilvalg- og endringsbestillinger utover de bestemte 15%. Dette må særskilt avtales.

Alle tilvalgs- og endringsbestillinger skal gjøres opp til meglers klientkonto i forbindelse med sluttoppgjøret.

Oppvarming

Bygget får fjernvarme levert til varmesentral i kjeller. Det leveres vannbåren gulvvarme i alle oppholdsrom, komfortvarme i bad kan leveres som varmekabler i gulv som alternativ. Det avsettes plass til energimåler i hver leilighet. Varmt vann leveres via varmesentral i kjeller, det sette av plass til energimåler i hver leilighet.

Energimerking

Selger er ansvarlig for å fremskaffe endelig energiattest for hele bygget før ferdigstillelse.

Vei, vann og avløp

Offentlig. Private stikkledninger fra offentlig nett til bygningen. Sameiet er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

Eventuell adgang til utleie

Boligene har ikke separat utleieenhet. Det vil normalt være anledning til utleie av hele boligen eller enkeltrom (hybel) så lenge utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold. En evt. leietaker må følge sameiets vedtekter og ordensregler på lik linje med eier.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. Prosjektet bygges slik at nødvendige radontiltak gjennomføres iht. den byggetekniske forskrift som gjelder for prosjektet.

Ferdigattest

Ved overtagelse skal det foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. I tilfeller hvor det overleveres på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse, vil ferdigattest bli rekvirert av selger når alle arbeider er fullført. Kommunen gir vanligvis en tidsfrist for utbygger til å fremskaffe ferdigattest. Kjøper vil være berettiget til å holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen som sikkerhet for selgers oppfyllelse av gjenstående arbeid, herunder utstedelse av ferdigattest. Ved enhver overtagelse opphører et eventuelt dagmulktkrav.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Sameiet vil få legalpant for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet iht. eierseksjonsloven § 31. Pantet er begrenset oppad til 2G, (G = folketrygdens grunnbeløp).

Det er pt. tinglyst en servitutt på eiendommen, denne vil bli fjernet før overtagelse. Kopi av servitutten kan fås av megler.

Det gjøres oppmerksom på at det kan bli tinglyst nødvendige erklæringer/avtaler knyttet til gjennomføringen av prosjektet. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for dette. Kjøper aksepterer videre at eiendommen kan påheftes nye private og offentlige rådighetsinnskrenkninger dersom offentlig myndighet krever det.

Reguleringsplan og rammetillatelse

Eiendommen er regulert til sentrumsformål iht. detaljregulering for Linnestad med planbeskrivelse datert 04.11.2021, sist revidert 13.12.2022.

Iht. kommuneplan 2014-2025 og gjeldende reguleringsplan er eiendommene sør for Linnestad avsatt til bolig-konsentrert bebyggelse iht. regulering og boligbebyggelse iht. kommuneplan. Området vest og nord for Linnestad, mot og i "gågata" er avsatt til sentrumsformål iht. kommuneplan og reguleringsplan. Området nærmest Linnestad er markert S1, og følgende forhold iht. kommunedelplan Bjørkelangen 2014-2025 gjelder:

I områdene kan det oppføres bygninger og anlegg for bolig, forretning, kontor eller serveringsformål med inntil fire etasjer. Enkeltbygg/deler av bygg, kan oppføres i inntil 6 etasjer dersom det kan dokumenteres at konsekvensene for omgivelsene ikke er utilbørlige bl.a. annet i forhold til sol, skygge og estetikk. BYA maks = 70 %. Bygninger skal oppføres i minimum to etasjer. Mot gågata på sørsiden skal bygninger trappes ned til to etasjer. I S1 er det ikke tillat å utnytte første etasje på bakkeplan til boligformål. Første etasje i S1, er forbeholdt publikumsrettede funksjoner som forretning, kontor, servering e.l. Fasade skal legges ut mot gangveier, gågater eller annet uteoppholdsareal. Parkeringsplasser skal ikke anlegges mellom bygningers fasade og tilstøtende kjøreveier. Parkeringsplasser skal anlegges i rommet mellom bygninger.

I S1 er det tillatt med dagligvarehandel.

I områdene kan det ikke oppføres næringsbebyggelse innen følgende kategorier:

- Lett industri
- Verksted

- Import/engrosvirksomhet
- Transport
- Lager
- Service- og håndverk
- Plasskrevende, bilbasert storhandel.

Utsnitt av reguleringsplan og tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler. Interessenter oppfordres til selv å undersøke reguleringsmessige forhold hos kommunen. Endelig regulering for området kan inneholde at sameiets fellesområder kan være tilgjengelig for offentligheten. Det gjøres oppmerksom på at det pr. d.d. ikke foreligger rammetillatelse eller igangsettelsestillatelse fra kommunen. Selger tar forbehold om endelig godkjenning fra kommunen.

Eiendomsskatt

Det praktiseres eiendomsskatt i Aurskog-Høland kommune. Følgende retningslinjer gjelder: - Fritak i 2 hele kalenderår etter ferdigattest. - Kommunen bruker Skatteetatens boligverdi som grunnlag. - Kommunen bruker den verdien vi får fra Skatteetaten og har følgende fradrag: 30% reduksjonsfradrag og kr. 800.000 i bunnfradrag. - Av restverdien beregnes 2 promille i eiendomsskatt.

Stipulering av felleskostnader

Da boligene ikke er tatt i bruk, foreligger det ingen eksakt oversikt over faste, løpende kostnader. Det er utarbeidet budsjett fra forretningsfører som stipulerer felleskostnader pr. leilighet basert på dagens kostnadsnivå.

Felleskostnader inneholder: Forsikring, kabel-tv grunnpakke/bredbånd, a konto sentralvarme og varmtvann, vedlikeholdsfond, forretningsfører og driftsutgifter for fellesområder/bygg. Felleskostnader inneholder ikke: Kommunale avgifter.

Aurskog-Høland kommune informere om at det er opp til sameie om kommunale avgifter skal faktureres til sameie eller direkte til hver enkelt enhet. Kommunen informerer om følgende avgifter i 2024 (hvis de skal fakturere direkte til hver enhet): Leiligheter under 70m2 – kr 1.185,- pr. mnd. Leiligheter over 70 m2 – kr 1.644,- pr mnd.

Kommunen informerer også om forbruksgebyrene blir noe annerledes med vannmåler.

Eksempel: 3 roms leilighet nr. 206 på 90 kvm vil ha stipulerte felleskostnader på ca. kr 3.216,- pr mnd. I tillegg til dette vil fjernvarme på samme leilighet estimeres til ca. kr 1.300,- pr mnd.

Sameiet skal etter konstituering vedta endelige fellesutgifter basert på hvilke tjenester sameiet ønsker. Det tas forbehold om endringer av beløpet og avregningsmetode etter brøk og/eller kost nytte prinsippet.

Kostnadene til strøm vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, egne fordelsavtaler etc. Erfaringsvis strømforbruk for leiligheter ca. 4.000 kWh til 13.000 kWh pr. år.

Kjøper må selv tegne innboforsikring.

Formuesverdi

Da boligen selges som bygg under oppføring er formuesverdien ikke fastsatt på nåværende tidspunkt.

Formuesverdi fastsettes med utgangspunkt i en formel for kvadratmeterpris som fastsettes av SSB. Den estimerte kvadratmeterprisen er fastsatt ut fra flere kriterier (beliggenhet, alder, areal og boligtype) som danner markedsverdien i området. Boligens faktiske markedspris vil derfor ikke være Skatteetatens grunnlag for den første fastsettelsen av formuesverdi.

Det første året boligeiendommen skal formues verdsettes, må skatteyter påse å gi tilstrekkelig med opplysninger om boligen til skattemyndighetene slik at korrekt estimert markedsverdi og formuesverdi kan beregnes. Formuesverdien vil senere automatisk justeres i takt med prisutviklingen på boliger og beregnet formuesverdi vil fremgå av forhåndsutfylt skattemelding.

Formuesverdien for boligeiendommer for inntektsåret 2022 skal ikke overstige 25 % av dokumentert markedsverdi for primærbolig (der man bor fast). Formuesverdien for sekundærboliger (øvrig bruk av eiendommen, f.eks. fritidsbolig, pendlerbolig, utleieobjekt) skal for inntektsåret 2022 ikke overstige 90% av dokumentert markedsverdi. For nærmere opplysninger om formuesverdi kontakt skatteetaten.

Vedtekter/Husordensregler

Det er utarbeidet forslag til vedtekter for sameiet og som følger vedlagt i salgsoppgaven. Vedtektene fastsettes av sameiet på sameiermøtet. Det anbefales å delta på sameiermøtene.

Fremdriftsplan og ferdigstillelse

Det er meldt byggestart for prosjektet og perioden for ferdigstillelse er satt til å være 01.11.2026 til 31.01.2027. Byggeperioden er stipulert til ca. 15 mnd. Selger skal samtidig med varsel om oppstart også varsle om en bindende tremåneders periode for overtagelse. Nærmere informasjon om endelig ferdigstillelsesdato vil bli opplyst med ca. 10 ukers skriftlig varsel.

Eventuell forsinkelse i forhold til varslet tremåneders periode for overtagelse samt endelig overtagelsesdato vil kunne gi kjøper krav på dagmulkt iht. bustadoppføringslovens regler. Forsinkelse i forhold til antatt overtagelse gir normalt ikke krav på dagmulkt.

Ved overtagelse skal det foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, se eget punkt om ferdigattest. I tilfeller hvor det overleveres på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse, vil ferdigattest bli rekvirert av selger når alle arbeider er fullført. Kjøper vil være berettiget til å holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen som sikkerhet for selgers oppfyllelse av gjenstående arbeid, herunder utstedelse av ferdigattest. Ved enhver overtagelse opphører et eventuelt dagmulktkrav.

Forbehold fra utbygger

Selger forbeholder seg retten til å endre prisene for usolgte enheter uten forutgående varsel. Prislisten kan derfor bli erstattet av en senere utgave.

Boligen(e) selges på prosjekteringsstadiet og selger forbeholder seg derfor retten til uten forutgående varsel å gjøre mindre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige for gjennomføringen av prosjektet. Eksempelvis konstruksjonsmessige endringer, uten at den generelle standarden forringes.

Endringer eller pålegg i forbindelse med offentlig godkjenning av rammetillatelse og igangsettelsestillatelse kan føre til endringer.

Vindusplasseringen i den enkelte bolig kan avvike noe

fra tegninger og skisser i salgsmateriellet.

Det gjøres oppmerksom på at sjakter og føringsveier for VVS installasjoner, ventilasjon og elektro ikke er endelig inntegnet. Påforing/tykkelse/innkassing på vegger/ himlinger må påregnes og rommenes utforming kan bli noe endret som følge av dette. Det kan forekomme enkelte inspeksjonsluker i nødvendige rom.

I nyoppførte boliger forventes i noen grad svinn og krymping av materialer. Selger er ikke ansvarlig for slike forhold.

Det kan forekomme mindre avvik i tomtens størrelse hva gjelder eksklusiv bruksrett til fellesarealer eller seksjonens tilleggsareal.

Ovennevnte endringer/avvik gir ikke kjøper rett til prisavslag, erstatning eller heving.

Det gjøres oppmerksom på at tegninger, nettside, planer, skisser og bilder i salgsoppgaven kun er av illustrativ karakter og kan inneholde innredning og tilbehør mv. som ikke inngår i avtalen. Opplysninger gitt i leveransebeskrivelsen er gjeldende.

Salgsbetingelser og kjøpstilbud

Leilighetene selges til fastpris og etter første-mann-til-mølla-prinsippet.

Forbrukerinformasjon om budgivning er beskrevet i vårt skjema for Kjøpstilbud som følger vedlagt i denne salgsoppgaven.

Alle kjøpstilbud må inngis skriftlig. I tillegg må Kjøpstilbud være signert og legitimasjon må være fremlagt.

For at Kjøpstilbudet skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til selger, må ethvert kjøpstilbud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3.

Selger må skriftlig akseptere Kjøpstilbudet før budaksept kan formidles til budgiver. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Kjøper plikter å ha gjort seg kjent med komplett salgsinformasjon før kjøpstilbud inngis. Etter at bindende avtale om kjøp er inngått, er salgsprisene faste og kan ikke justeres for prisstigning.

Det gjøre spesielt oppmerksom på det ikke er anledning til å erverve mer enn to boligseksjoner i samme sameie jmf. eierseksjonsloven § 23. Bestemmelsen gjelder både fysiske og juridiske personer.

Ved kjøp må det fremlegges finansieringsbekreftelse.

Salg av kontraktsposisjoner

Det anbefales at Eiendomsmegler Krogsveen AS, avd. Lillestrøm forestår salg av kontraktposisjon mot betaling i henhold til sine gjeldende standardsatser. Ved overdragelse av kjøpekontrakten skal kjøper i tillegg betale kr 10.000,- til selger og kr 30.000 til prosjektmegler for merarbeidet. Denne sum kan trekkes av kjøpers eventuelle innbetalinger. Overdragelsen av kjøpekontrakten skal godkjennes av selger og kan bare avslås med saklig grunn. Kjøper er også gjort oppmerksom på at transport av garantien ved salg av eiendommen i garantiperioden må godkjennes av garantisten. Garantien vil kun gjelde for opprinnelig salgssum.

Omkostninger

1) Dokumentavgift til staten tilsvarende 2,5 % av andel tomtekostnad. Avgiftsgrunnlaget utgjør kr 6.250,- pr kvm for hver enkelt leilighet. Dokumentavgift er spesifisert pr enhet i prislisten. Det tas forbehold om aksept av avgiftsgrunnlaget fra tinglysingsmyndighetene.

2) Tinglysingsgebyr for skjøte kr 545,-.
3) Tinglysingsgebyr for kjøpers eventuelle pantedokumenter med attest, kr 545,- pr. stk.
4) Sameieinvesteringer 3x felleskostnader pr. bolig.
5) Oppstarts gebyr forretningsfører kr 3.400,- pr. bolig.
6) Total kjøpesum for hver bolig inkl. omkostninger fremkommer av prislisten.

Tilbud på lånefinansiering

Megler formidler gjerne kontakt med rådgiver hos vår samarbeidspartner BN Bank. De har konkurransedyktige betingelser samt rask og løsningsorientert behandling av din lånesøknad. Krogsveen mottar et honorar for denne formidlingen.

Lovanvendelse

Boligene selges til forbrukere i henhold til bustadoppføringslova. Boligene selges til næringsdrivende/profesjonelle i henhold til avhendingslova. Etter at boligene er ferdigstilte selges boligene etter avhendingslova til både forbrukere og næringsdrivende/profesjonelle.

For kjøp som følger bustadoppføringsloven gjelder bl.a. følgende : Som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser stiller selger en garanti på 3% av kjøpesummen frem til overtakelse. Beløpet økes deretter til 5% og står i 5 år etter overtakelsen. I tillegg plikter selger å stille bankgaranti for beløp kjøper innbetaler før overtagelse dersom disse skal stilles til selgers disposisjon før overskjøting. Kjøper har rett til å avbestille leveransen før overtakelse har funnet sted, jf. buofl. §§ 52-54.

Det gjøres oppmerksom på at selger kan kreve erstatning for sitt økonomiske tap i henhold til bustadoppføringslova kapittel VI. Dette gjelder uavhengig av om byggestart er besluttet eller ikke.

Dersom det foreligger en mangel i henhold til loven, kan kjøperen holde igjen vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen.

Lovene kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finner du også på www.lovdata.no

Rett til fritt å velge megler
Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak overfor kunder, herunder fullmektiger. Dette innebærer bl.a. å bekrefte kunders og reelle rettighetshavers identitet

på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon eller på annen godkjent måte, samt å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres, kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Hvis kjøper ikke bidrar til gjennomføring av kundekontrollen og dette fører til at transaksjonen blir forsinket eller ikke kan gjennomføres, vil dette ansees som mislighold av avtalen og gi selger rettigheter etter avhendingslova kapittel 5. I tilfeller der selger ikke bidrar til gjennomføring av løpende kundekontroll underveis i oppdraget, er det selger som misligholder sine forpliktelser etter avtalen og gi kjøper rettigheter etter avhendingslovens kapittel 4. Partene er selv ansvarlige for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre. Eiendomsmegleren eller eiendomsmeglingsforetaket kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesser i eiendomshandelen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon i én samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Megler har plikt til å melde fra til Økokrim om eiendomshandler som fremstår som mistenkelige. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles.

Opplysninger om oppdraget

Oppdragsnummer 60-0340/21

Eiendomsmegler Krogsveen AS, avd. Lillestrøm

NO 950 007 613 MVA

Eiendomsmegler og ansvarlig megler:

Vegard Gran-Andersen

Eiendomsmegler / Leder Nybygg Romerike

Vegard.Gran-Andersen@krogsveen.no

Tlf: 930 40 891

Eiendomsmelger:

Veronica Malnes Gjelsnesvangen

Eiendomsmegler

Vgjelsnesvangen@krogsveen.no

Tlf: 472 52 546

Salgsoppgaven

Sist oppdatert: 02.06.2025





Krogsveens Boligsøkerregister

Vi vet hvem som er på jakt etter din bolig!

Vi finner de kjøperne som ønsker boligen din like mye som deg. Derfor har vi boligsøkerregisteret vårt. Fordi riktige kjøpere gir høyere pris.

Sjekk hvor mange relevante kjøpere vi har til din bolig på krogsveen.no

Boligsalg gjort enkelt

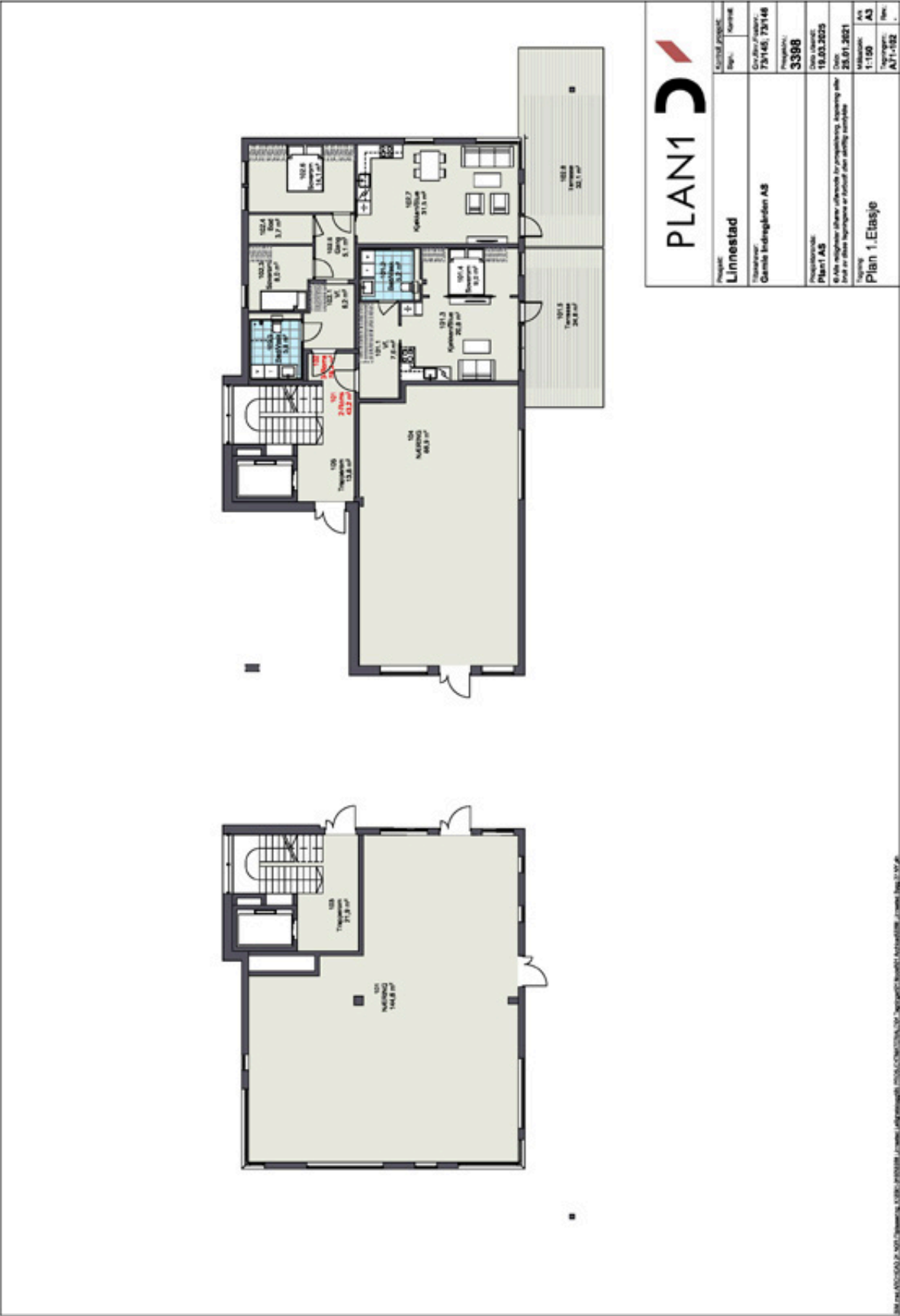


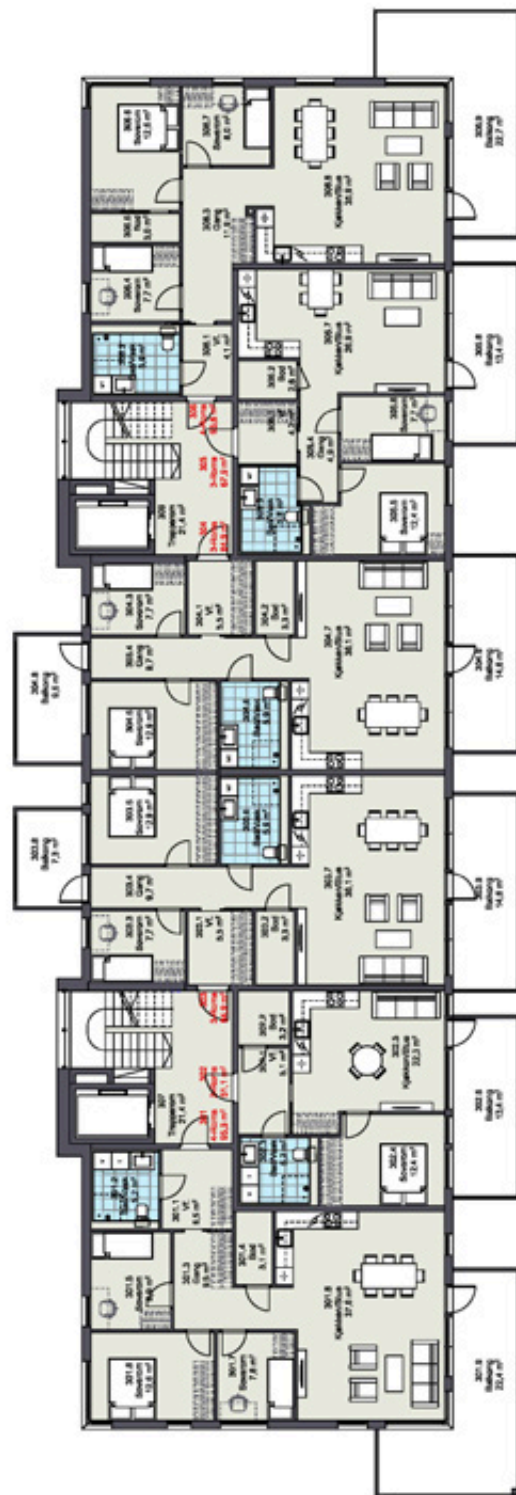
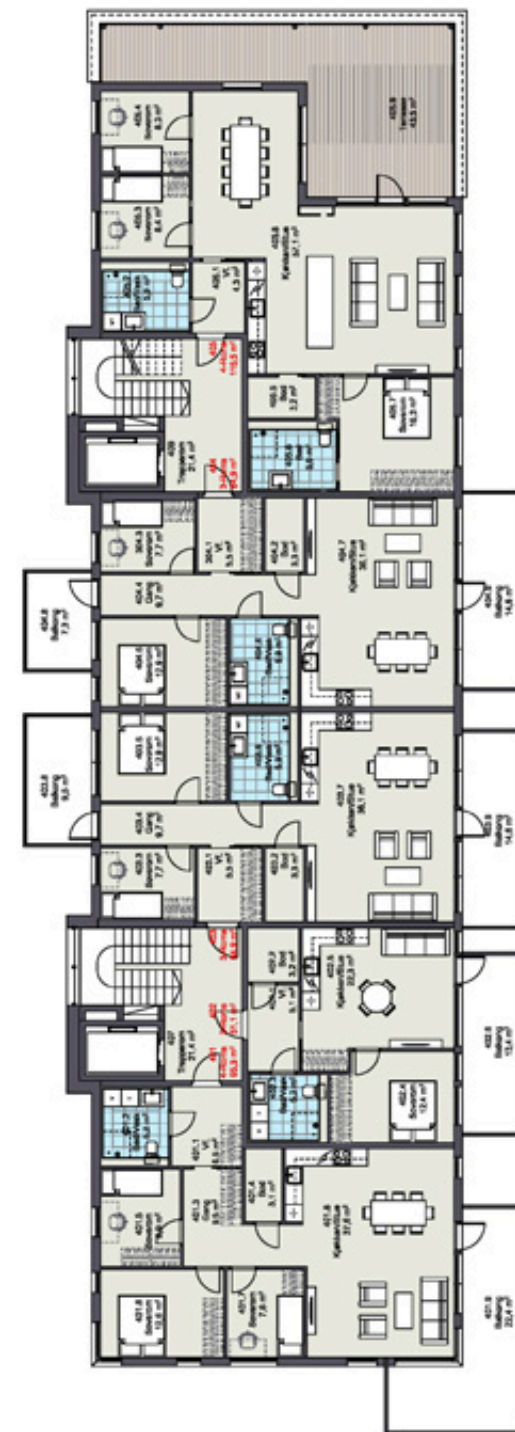
Krogsveen Flyttehjelp

Hvor deilig er det ikke at noen andre får boligen til å skinne før visning?

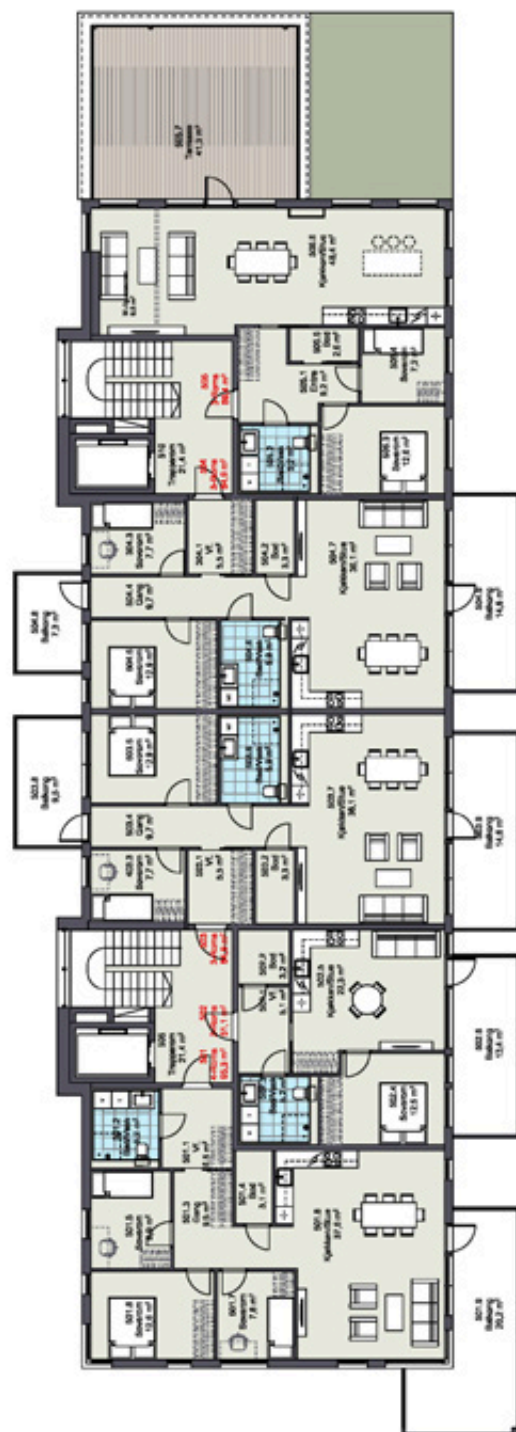
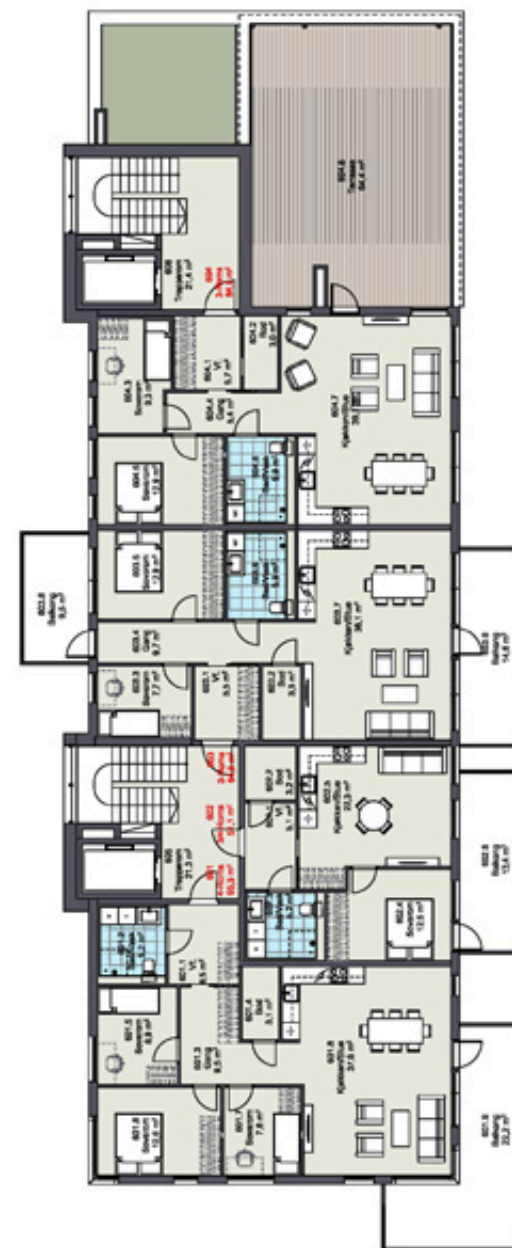
Selger eller kjøper du bolig hos oss slipper du å ordne med oppussing, vasking, lagring, flytting og transport. Vi fikser alt! Og du betaler ingenting før boligen er solgt. Med vår flyttehjelp forholder du deg til én kontaktperson, og vi kvalitetssikrer alle leverandørene våre slik at du slipper å bekymre deg for at jobben skal bli gjort skikkelig.

Flytt uten stress! Snakk med megler eller les mer på krogsveen.no



PLAN1 [illegible]PLAN1

Project:	Linnestad	
Contractor:	Garnås Indtægtsbøden AS	
Project No.:		
Contract No.:	3398	
Order No.:	19-01-2025	
Order Date:	25-01-2021	
Material:	A3	
Quantity:	1:50	
Unit:	A3	
Sign:	Plan 4 Etasje	

[illegible][illegible]

An architectural rendering of a modern, multi-story residential building. The building features a mix of dark brown and light beige exterior panels, large windows, and numerous balconies with glass railings. It is situated on a green lawn. In the foreground, there is a paved area with a playground featuring a yellow slide and a small gazebo-like structure. Several small figures of people are scattered around the building and the playground, suggesting a community environment. To the left, a paved road with crosswalks and some smaller white buildings are visible. The sky is a clear, light blue.

Linnestad

Aas & Nordal Entreprenørforretning AS

Utarbeider av: omh.

Generelt

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. På de enkelte møbleringsplanene vises forslag til plassering av møbler og utstyr. Dette er ikke med i leveransen.

Prosjektet vurderes utført med ferdige elementer fra fabrikk. Prosjektet byggemeldes i henhold til Plan og Bygningsloven av 27. juni 2008 og Byggteknisk forskrift – TEK 17 av 19.06.17, sist endret 28.09.23

Utvendig

Generelt

Bygningene fundamenteres med betongpeler. Kjeller er i plasstøpt betong. Alle bærekonstruksjoner er av betong/tre/stål. Yttervegger består av betong, bindingsverk i tre med isolasjon og utvendig kledning av royalimpregnert panel. Omfanget av liggende og stående panel kan endres i forhold til det som er vist på illustrasjoner.

Takkonstruksjon er i tre/betong/stål, isolert og tekket med takpapp eller folie.

Felles utomhusarealer

Felles utomhus opparbeides iht. utomhusplan vedlagt rammesøknaden. Alle kjøre og parkeringsarealer får fast dekke, grøntarealer leveres tilsådd.

Carport/sportsboder

Det leveres biloppstillingsplass til hver leilighet i parkeringskjeller. Laveste fri takhøyde i kjøresonen er ca.200 cm
Vegger består av betong og betong søyler. Gulv leveres som støvbundet betong.
Sportsboder leveres som prefabrikkerte nettingboder. Disse er for oppbevaring av sykler, ski, hageredskap, bildekk, hagemøbler m.m. som tåler fuktig klima.

Balkonger/terrasser og uteplasser.

Balkong/terrasse leveres med gulv av pusset betong eller trykkimpregnert tremmegulv, uteplasser på terreng leveres som betongheller eller trykkimpregnert tremmegulv. Alt avhengig av beliggenhet og løsninger valgt i detaljprosjekteringen.

Innvendig

Generelt

Boligene leveres med takhøyde minimum 240 cm. I områder med nedforet himling blant annet p.g.a. ventilasjonskanaler og overliggende terrasser vil takhøydene bli mindre, ca. 220cm.
Himlinger utføres som betong og sparkles/males hvite, der det fores ned benyttes systemhimling. Rundt vinduer og dører leveres lister/foringer ferdigoverflatebehandlet fra fabrikk, alt listverk leveres med synlig spikring.

Innvendige dører leveres som hvite, glatte dører med stålvridere.
Entredørene leveres med FG-godkjent lås og beslag.
Vinduene/terrasedører leveres som ferdigoverflatebehandlet inne og aluminiumsbeslått utvendig.
Solskjerming leveres som tilvalg.
Terrasedører som leder ut til terreng vil få nøkkellås.
Øvrige dører i bygningen leveres som ståldører
Hovedinngangsdør leveres i aluminium med automatikk.

Entré/Hall

Gulv: En-stav børstet hvitoljet eikeparkett.
Vegger: Malt på gipsplater/betong.
Himling: Systemhimling

Kjøkken

Gulv: En-stav børstet hvitoljet eikeparkett.
Vegger: Malt på gipsplater/betong
Himling: Malt betong

Innredning: Glatt hvit eller tilsvarende med håndtak i stål. Det vil bli utarbeidet egen kjøkkentegning for hver enhet, tegning i plantegning er retningsgivende for standard omfang. Det leveres kjøkkenhette med stål forkant.
Det er ikke anledning til å flytte på elektriske installasjoner, samt avløp og vanntilførsel.
Hvitevarer er inkludert i standard leveransen.
Det leveres grå laminat benkeplate med avrundet forkant.

Stue

Gulv: En-stav børstet hvitoljet eikeparkett
Vegger: Malt på gipsplater/betong.
Himling: Malt betong

Soverom

Gulv: En-stav børstet hvitoljet eikeparkett.
Vegger: Malt på gipsplater/betong.
Himling: Malt betong.
Innredning: Det er avsatt plass til 1 meter garderobeskap. pr sengeplass, skap er ikke en del av leveransen.

Innvendig bod

Gulv: En-stav børstet hvitoljet eikeparkett.
Vegger: Malt på gipsplater/betong.
Himling: Malt betong/systemhimling

Bad

Gulv: Fliser i kvadratisk storformat, mosaikk eller mindre format i dusj for å oppnå fall. Farge grå
Vegger: Fliser i rektangulært storformat liggende. Farge hvit
Innredning: Baderomsinnredning med underskap 80cm (evt. smalere der plassen er mindre), helstøptservant/topplate, veggmontert toalett med skjult cisterne og opplegg for vaskemaskin og kondenstørketrommel. Over servant leveres speil. Det leveres enten speilbelysning eller ekstra takbelysning over speil.

Tekniske anlegg

Oppvarming

Bygget vår fjernvarme levert til varmesentral i kjeller. Det leveres vannbåren gulvvarme i alle oppholdsrom, komforvarme i bad kan leveres som varmekabler i gulv som alternativ. Det avsettes plass til energimåler i hver leilighet.

Varm vann

Varmt vann leveres via varmesentral i kjeller, det sette av plass til energimåler i hver leilighet.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg leveres etter NEK 400.
Det legges opp skjult elektrisk anlegg, med brytere og kontakter i hvit utførelse. Automatsikringer i eget sikringsskap med. Hovedsikring og måler plasseres iht. krav fra netteier. Tilvalg av el punkter kan måtte legges som åpent anlegg på betong og lydskillevegger.

TV/telefon/bredbånd

Internt i boligen leveres et svakstrømsskap med fiber tilkobling. Det legges opp et datauttak i stue ved foreslått TV plassering.

Sanitærutstyr

Badene leveres med hvitt sanitærutstyr, type anerkjent leverandør. Det leveres veggmontert toalett med skjult cisterne. Alle blandebatterier for håndvask og dusj leveres av type anerkjent leverandør.

Brann

Det leveres brannvarsler og slukningsutstyr i henhold til myndighetenes krav.

Ventilasjonsanlegg

Husene får balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Avtrekk og frisklufttilførsel skjer gjennom kanaler i nedforet himling/innkassinger. Ventilasjonsaggregat plasseres i bod/garderobe, kjøkken eller i ganghimling. Detaljene omkring nedforinger og innkassinger er ikke avklart før detaljprosjekteringen er gjort, og det er derfor heller ikke vist på tegningene. Kjøkkenhette må være kompatibel med ventilasjonsanlegget, noe som vil begrense tilvalgs muligheten for denne.

Tilvalgsmuligheter

Det vil bli tilvalgsmuligheter på overflater, innredning og dører.

Forbehold

Alle opplysninger i denne beskrivelsen er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eksempelvis konstruksjonsmessige endringer, uten at den generelle standarden forringes. Det tas forbehold om eventuelle feil i beskrivelsen. Alle oppgitte areal er beregnet etter NS3940. Boligens areal er oppgitt i bruksareal, BRA, og måles fra innside yttervegger. Romareal oppgis som netto gulvareal innenfor omsluttende vegger. Arealangivelser i de enkelte rom i prospektet kan variere innenfor ± 5 %, enhetens totalareal innenfor ± 2 %. Det kan forekomme avvik mellom leveringsbeskrivelse og plantegninger/prospekt/salgsoppgave/nettsider. I slike tilfeller er det alltid denne leveringsbeskrivelsen som er retningsgivende. Illustrasjoner i prospekt og nettsider har illustrativ karakter, og det tas forbehold om angitte detaljer. Det tas forbehold om evt. pålegg og endringer i forbindelse med offentlig godkjenning av rammetillatelse og igangsettelsestillatelse.

Maura 28.06.24
Aas & Nordal Entreprenørforretning AS

Utkast, med forbehold om endringer. Oppdatert 24.06.24

VEDTEKTER

for

Sameiet Linnestad
(org. nr. <organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet <dato>.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Linnestad. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 28 boligseksjoner og 2-3 næringsseksjoner på eiendommen gnr/bnr. 73/145, 73/146, 73/425 i Aurskog-Høland kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

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

2. Rettslig disposisjonsrett

(1) Sameiet er et kombinasjonsbygg. Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål. Næringsseksjonen kan brukes til den virksomhet som til enhver tid er tillatt iht. reguleringen.

(2) Eierne av boligseksjonene har enerett til å benytte innvendige og utvendige fellesarealer som utelukkende er beregnet for boligene slik som innganger/trapper/korridorer/heiser til boligseksjonene samt utearealene mellom og rundt bygningene som er beregnet for boligene. Eierne/brukerne av seksjonene for næring skal likevel ha tilgang til disse arealene dersom det er nødvendig for å få tilgang til næringsseksjonene.

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

Følgende tiltak krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret:

- For boligseksjonene: Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av lamper, varmepumpe, markise o.l. Tiltakene skal skje etter en samlet plan for bygningene vedtatt av årsmøtet. Oppsetting/montering av parabolantenne er ikke tillatt.

- For næringsseksjonene: Næringsseksjonene må søke styret om rett til å sette opp markiser og andre innretninger som er vanlige for den næring som skal drives. Oppsett av faste skilt og andre reklame/profileringsanordninger på byggets næringsfasade skal skje innenfor det tillatte etter offentlig regulering. Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne i sameiet slik at disse ikke bli unødig sjenert. Skilt eller reklame på fasade skal ta hensyn til byggets arkitektur. Næringsseksjonen som tiltaket knytter seg til har vedlikeholdsplikten for tiltaket, og skal i sin helhet besørge og bekoste dette.

(4) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

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

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

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

Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

2-2 Registrering av utleie

En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må registreres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-1 Enerett til bruk

(6) Seksjoner på bakkeplan har alene og hver for seg enerett til bruk av markterrassene tilhørende sin seksjon. Endring i allerede etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering og boder

Dette punktet er ikke endelig fastsatt så det kan bli endringer. Selger står fritt til å organisere parkeringsplassene på den måten som selger anser hensiktsmessig.

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Hver seksjon disponerer 1 parkeringsplass med tilhørende bod i garasjekjelleren, av disse er 2 HC-plasser.

Næringsseksjonen disponerer (X) antall parkeringsplasser (*ikke avklart hvor*)

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene i garasjekjeller er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) *Parkeringsplass som er en seksjonert tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen.*

(3) Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret, og kan bare skje til andre seksjonseier/beboere i sameiet.

4-3 Vedlikehold

Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsplassene.

4-4 Kostnadsfordeling

Seksjonseierne og næringsdeler som har rett til parkeringsplass dekker kostnaden knytte til drift og vedlikehold av plassene. Det inkluderer kostnader til:

- snørydding/feiing
- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming
- annet

Kostnadene fordeles likt mellom rettighetshaverne.

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.

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

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

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som 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) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne slik det fremgår av dette punktet i vedtektene. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

(3) Hver av eierne av næringsseksjon(-ene) skal dekke følgende kostnader knyttet til egen seksjon

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener sin næringsseksjon
- Vedlikehold og utskifting av vinduer (isolerglass), ytterdører og fasade som gjelder sin næringsseksjon
- Vedlikehold og drift av inngangsparti som bare gjelder næringsseksjonene

Hvis kostnaden ikke kan tilbakeføres til en bestemt næringsseksjon, men til flere næringsseksjoner, skal kostnaden fordeles mellom eierne av næringsseksjonene ut fra sameiebrøken til næringsseksjonene. Det samme gjelder kostnader som hører under (5).

(4) Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnader

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener boligdelen
- Snøbrøyting, strøing og vedlikehold av grøntanlegg på sameiets grunn som bare eller i det vesentlige betjener boligdelen
- Utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer (isolerglass), ytterdører og fasade som gjelder boligdelen, herunder balkonger
- Vedlikeholds- og driftskostnader til porttelefon, låser og portsystem som gjelder boligseksjonene
- Vedlikehold- og driftskostnader knyttet til bodarealene som benyttes av boligdelen
- Vedlikehold og drift av inngangsparti, trapper, ganger og heiser som bare gjelder boligdelen
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Vaktmestertjenester for fellesarealer som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen
- Kostnader til tilknytning og utgifter forbundet med etablering av felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV o.l. i boligseksjonene

Kostnadene til Boligseksjonene skal fordeles mellom boligseksjonene etter sameiebrøken. Fordelingen skal skje ved at 30 prosent av utgiftene fordeles med like store beløp på hver boligseksjon, mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver boligseksjon etter sameiebrøk.

(5) Følgende kostnadselementer fordeles mellom alle seksjonseierne

- Bygningsforsikring
- Styrehonorar
- Forretningsførerhonorar
- Revisjonshonorar
- Vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til sprinkel- og brannvarslingsanlegg og nød- og ledelys
- Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer som ikke tilordnes bolig- eller næringsseksjonene
- Kostnader til drift og vedlikehold av felles elektrisk hovedtavle, felles vann/avløpssystem samt andre fellesanlegg
- Kostnader til vedlikehold og utskifting av tak, herunder takterrasse, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.
- Andre kostnader som ikke kan henføres enten til boligseksjonene eller næringsseksjonene

Kostnadene fordeles etter sameiebrøken likevel slik at fordelingen skal skje ved at 30 prosent av utgiftene fordeles med like store beløp på hver seksjon, mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver seksjon etter sameiebrøk.

(6) Følgende kostnadselementer fordeles etter faktisk forbruk/nytte

- Kostnader til TV/bredbånd fordeles med like deler pr boligseksjon
- Ventilasjon er knyttet til seksjonenes egne strømmålere

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Andel felleskostnader for næringsseksjonene avregnes årlig. Dersom næringsseksjonene har innbetalt for mye a-konto felleskostnader, skal differansen refunderes. Dersom næringsseksjonene har innbetalt for lite a-konto felleskostnader, skal differansen innbetales. Næringsseksjonene plikter å dekke sin andel av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen direkte.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder, 2-4 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer. Næringsseksjonen anbefales representert i styret.

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktet ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav

seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

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

g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven

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

Felleskostnader
Linnestad

			FORDELINGSNØKLER		FELLESKOSTNADER PR MÅNED				
Seksjon nr	Bolig nr	Bolig / næring	Areal BRA Alle	Likt Alle	Driftskostnad	TV / Bredbånd	Vedlikehold parkering	Akonto varme	Sum felleskostnader pr måned
Fordeling >>			AREAL	LIKT	KOMBI	LIKT	PARKERING	AREAL	
1	101	Bolig	43,2	1	1 754	499	300	583	3 136
2	102	Bolig	78,3	1	2 380	499	300	1 056	4 235
3	201	Bolig	95,3	1	2 684	499	300	1 285	4 768
4	202	Bolig	51,1	1	1 894	499	300	689	3 382
5	203	Bolig	84,9	1	2 498	499	300	1 145	4 442
6	204	Bolig	84,9	1	2 498	499	300	1 145	4 442
7	205	Bolig	67,9	1	2 195	499	300	915	3 909
8	206	Bolig	93,6	1	2 654	499	300	1 262	4 715
9	301	Bolig	95,3	1	2 684	499	300	1 285	4 768
10	302	Bolig	51,1	1	1 894	499	300	689	3 382
11	303	Bolig	84,9	1	2 498	499	300	1 145	4 442
12	304	Bolig	84,9	1	2 498	499	300	1 145	4 442
13	305	Bolig	67,9	1	2 195	499	300	915	3 909
14	306	Bolig	93,3	1	2 648	499	300	1 258	4 705
15	401	Bolig	95,3	1	2 684	499	300	1 285	4 768
16	402	Bolig	51,1	1	1 894	499	300	689	3 382
17	403	Bolig	84,9	1	2 498	499	300	1 145	4 442
18	404	Bolig	84,9	1	2 498	499	300	1 145	4 442
19	405	Bolig	115,5	1	3 045	499	300	1 557	5 401
20	501	Bolig	95,3	1	2 684	499	300	1 285	4 768
21	502	Bolig	51,1	1	1 894	499	300	689	3 382
22	503	Bolig	84,9	1	2 498	499	300	1 145	4 442
23	504	Bolig	84,9	1	2 498	499	300	1 145	4 442
24	505	Bolig	88,6	1	2 564	499	300	1 194	4 557
25	601	Bolig	95,3	1	2 684	499	300	1 285	4 768
26	602	Bolig	51,1	1	1 894	499	300	689	3 382

27	603	Bolig	84,9	1		2 498	499	300	1 145	4 442
28	604	Bolig	84,9	1		2 498	499	300	1 145	4 442
29	701	Bolig	131,9	1		3 338	499	-	1 778	5 615
30	702	Bolig	111,3	1		2 970	499	-	1 500	4 969
Sum pr år			2472,5	30		73 617	14 970	9 000	33 333	130 920
						883 401	179 640	108 000	400 000	1 571 041

Budsjettforslag
Linnestad

	Budsjett	Kommentar	Tilknytning	
INNETKT				
3600	Driftskostnad	883 401		
3609	Vedlikehold parkering	108 000		
3620	TV / Bredbånd	179 640		
Sum inntekt		1 171 041		
KOSTNAD				
5330	Styrehonorar	-45 000	Beregnet kr. 1500,- pr. seksjon	Dekkes av 'Driftskostnad'
5400	Arbeidsgiveravgift styrehonorar	-6 400	Regner automatisk 14,1 % av styrehonorar	Dekkes av 'Driftskostnad'
6200	Strøm- og energikostnader	-65 000	Strøm til fellesareal. Fordelt på alle seksjoner, da det foreløpig ikke er kjent om/hvor	Dekkes av 'Driftskostnad'
6200	Garasje strøm	-1	Er det egne målere i garasjen?	Dekkes av 'Driftskostnad'
6310	Vaktmester	-80 000	Estimat, avtale må inngås	Dekkes av 'Driftskostnad'
6341	Brannalarm	-10 000		Dekkes av 'Driftskostnad'
6361	Fast renhold	-50 000	Estimat, avtale må inngås	Dekkes av 'Driftskostnad'
6390	Andre driftskostnader	-10 000	Kurs, årsmøte, styrearbeid, møter, leie av lokaler årsmøte	Dekkes av 'Driftskostnad'
6391	Snømåking, strøying, feiling	-35 000	Estimat. Avtale må inngås. Hvor store arealer skal måkes felles? Skal næring ha egen	Dekkes av 'Driftskostnad'
6420	Bevar HMS	-8 000	Internkontrollsystem for lovpålagt HMS. Pr 2023: kr 6 500 (+ mva) lisens første år, d	Dekkes av 'Driftskostnad'
6550	Lyspærer, lysrør, sikringer	-2 000		Dekkes av 'Driftskostnad'
6551	Lås og beslag	-3 000		Dekkes av 'Driftskostnad'
6601	Vedlikehold	-60 000		Dekkes av 'Driftskostnad'
6602	VVS anlegg	-30 000	Sprinkelanlegg mm?	Dekkes av 'Driftskostnad'
6611	Heis	-40 000	Tatt utgangspunkt i 2 stk heis. Korrekt? Har næring tilgang til heis eller er disse bare	Dekkes av 'Driftskostnad'
6613	Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder	-40 000	Estimat. Behov må kartlegges, tilbud innhentes og fordeling mellom bolig/næring vu	Dekkes av 'Driftskostnad'
6617	Brannvernustyr og -varsling	-5 000		Dekkes av 'Driftskostnad'
6660	Avsetning fremtidig vedlikehold	-72 000	Usbl anbefaler i snitt kr 200 pr enhet pr mnd	Dekkes av 'Driftskostnad'
6663	Ventilasjon	-60 000		Dekkes av 'Driftskostnad'
6699	Garasjekostnad	-108 000	Bergenet garasjekostnad til kr. 300,- pr. plass pr. mnd. 30 p-plasser.	Dekkes av 'Vedlikehold parkering'
6700	Revisjonshonorar	-6 000	I henhold til avtale med revisor KPMG	Dekkes av 'Driftskostnad'
6710	Forretningsførerhonorar	-77 000		Dekkes av 'Driftskostnad'
6714	Andre tjenester	-55 000	Tillegg: Måleravr og evt. avd.regnskap, liens e-post	Dekkes av 'Driftskostnad'
6951	TV/Bredbånd	-179 640	Estiamt, avtale med leverandør må inngås	Dekkes av 'TV / Bredbånd'
7500	Forsikringer	-120 000	Bygningsforsikring, vi kan innhente tilbud fra If	Dekkes av 'Driftskostnad'
7770	Betalingskostnader	-2 000		Dekkes av 'Driftskostnad'
7790	Andre kostnader	-2 000	Telefon, porto, rekvisita, trykksaker	Dekkes av 'Driftskostnad'
Sum kostnad		-1 171 041		
Driftsresultat		0		
FINANSPOSTER				
Netto finansposter		0		
Årsresultat		0		
8980	Overført sameiekapital	0		
Sum overføringer		0		
ARBEIDSKAPITAL				
Årsresultat		0		
1561	Varme, kostnad til avregning	-400 000	fjernvarme og vann til avregning. Forutsetter målere og inngått avtale om målere.	Dekkes av 'Akonto varme'
2966	Akonto varme	400 000		
Endring arbeidskapital		0		

Dette er ett driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i ett år.
Budsjettet er utarbeidet av Usbl basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normaltall fra tilsvarende eiendommer som forvaltes av Usbl. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som tilfører sameiet andre og/eller større kostnader.

KJØPEKONTRAKT

BOLIG UNDER OPPFØRING

Prosjekt Stasjonsveien 59-61

Oppdragsnr 60-0340/21 Omsetningsnr. Kontrakt Formidling Nr

1. Partene

Navn	Adresse/Kontaktinfo	Org.nummer
Gamle Indregården AS v/Tommy Enger	Ekornveien 7, 1940 Bjørkelangen	924 716 436
heretter kalt Selger , og	Tlf: 918 05 015 / E-post: tommy.enger81@gmail.com	
heretter kalt Kjøper .		

2. Bakgrunn

2.1. Partene er i dag blitt enige om vilkår som følger av denne avtale i forbindelse med kjøp av Nybygg leilighet. Avtaleforholdet er ellers regulert av Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad, bustadoppføringslova (buofl.), av 13. juni 1997 nr. 43.

2.2. Selger står som utbygger av parsell av eiendommen gnr. 73, bnr. 146 (ideell andel 1/1) - gnr. 73, bnr. 145 (ideell andel 1/1) - gnr. 73, bnr. 425 (ideell andel 1/1) i Aurskog-Høland kommune. Tomten er eiet. Prosjektet vil totalt bestå av 32 Nybygg leilighet. Eiendommen vil bli (fradelt/sammenføyd hovedbølet og) seksjonert.

2.3. Hjemmelshaver til eiendommen er Gamle Indregården AS.

2.4. Gårds, bruks- og seksjonsnummer samt adresse tildeles senere.

3. Eiendommen

3.1. Selger overdrar til Kjøper seksjonsnr , leilighet nr type type på parsell av gnr. 73, bnr. 146 (ideell andel 1/1) - gnr. 73, bnr. 145 (ideell andel 1/1) - gnr. 73, bnr. 425 (ideell andel 1/1) i Aurskog-Høland kommune samt ideell andel av sameiets fellesareal.

3.2. Sameiets antatte tomtegrenser fremgår av utomhusplan, se pkt. 5.7. Selger tar dog forbehold om mindre avvik i tomtens størrelse og endelig grenser inntil oppmålingsforretning er gjennomført.

3.3. Hvitvarer i kjøkkeninnredning medfølger i Selgers ytelse.

3.4. Det medfølger 1 bod og 1 garasje plass. Selger forbeholder seg rett til å foreta fordeling av disse.

3.5. Den samlede ytelse som overdras Kjøper er heretter kalt Eiendommen.

4. Megler

4.1. Krogsveen avd. Lillestrøm er Megler på oppdrag av Selger, heretter også kalt Megler. Meglers vederlag betales av Selger og forfaller til betaling ved underskrift av Kjøpekontrakten. Megler overtar imidlertid ikke noe ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne Kjøpekontrakt.

5. Kontraktsdokumenter

Partene har i forkant av kontraktsmøtet blitt forelagt følgende dokumenter og har hatt anledning til å stille spørsmål ved disse:

5.1. Kjøpekontrakten

5.2. Leveransebeskrivelse

5.3. Salgsoppgave

5.4. Plantegninger, datert 21.06.2024

5.5. Etasjeplan, datert 26.06.2024

5.6. Utenomhusplan, datert 18.06.2024

5.7. Situasjonsskart, datert 18.06.2024

5.8. Utkast til vedtekter for sameie

5.9. Energiattest fremskaffes før innflytning

5.10. Original prisliste

Dokumentene er en del av Kjøpekontrakten.

Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, skal dokumentene gjelde i ovennevnte rekkefølge. Tilleggsavtaler til denne Kjøpekontrakt som er datert etter Kjøpekontrakten gjelder foran Kjøpekontrakten. Videre gjelder i tilfelle motstrid yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser.

Kjøper er gjort kjent med at alle frihåndstegninger i perspektiv, planer, skisser og bilder i salgsoppgaven er av illustrativ karakter, og derfor kan inneholde innredning og detaljer mv. som ikke inngår i avtalen.

6. Offentlige dokumenter

Følgende dokumenter har blitt forelagt Kjøper og er en del av Kjøpekontrakten

6.1. Detaljregulering for Linnestad 04.11.2021, sist revidert 13.12.2022

6.2. Utskrift av grunnboken på ovennevnte tre eiendommer datert 20.11.2024

7. Kjøpesum og omkostninger

7.1. Kjøpesummen for Eiendommen utgjør kr 0,- - kroner.

7.2. I tillegg til den avtalte kjøpesummen betales følgende omkostninger ved overtakelse:

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

Det tas forbehold om forskriftsendringer som innvirker på tinglysingsgebyrets størrelse. Det tas videre forbehold om forskriftsendringer i forhold til størrelsen på dokumentavgiften, samt at beregningsgrunnlaget for dokumentavgiften blir godkjent. Kjøper har risiko for slike eventuelle endringer.

7.3. Dersom Kjøper opptar flere lån hvor panterettsdokument skal tinglyses på Eiendommen, påløper ytterligere kr 740,- pr. panterettsdokument i tinglysingsgebyr.

7.4. Omkostningene betales til Megler samtidig med sluttoppgjøret.

7.5. Tilleggs- og endringsbestillinger innbetales til Meglers klientkonto samtidig med sluttoppgjøret på bakgrunn av skriftlig avtale mellom partene. Faktura med betalingsvilkår utstedes av Selger.

8. Betaling

8.1. Kjøpesummen og omkostningene betales uoppfordret på følgende måte:

8.1.1 tall % betales med grunnlag i faktura fra Megler som blir tilsendt når garanti er stilt i samsvar med § 12	kr	tall ,-
8.1.2 Resterende betales uoppfordret og må være disponibel på meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelse:	kr	tall ,-
8.1.3 Omkostninger iht pkt. 7.2	kr	0,00,-
Total kjøpesum	kr	0,-

8.2. Kjøpers innbetalinger i henhold til pkt. 8.1.1 skal være fri egenkapital, det vil si forutsetter ikke pant i Eiendommen. Beløpet er å anse som et depositum og settes på sperret klientkonto i meglers bank. Innbetalinger kan kun være fra Kjøpers konto.

8.3. Opptjente renter på Kjøpers innbetalinger tilfaller Kjøper frem til skjøtet er tinglyst, med mindre Selger får disposisjonsretten over beløpet som en følge av at det stilles garanti medhold av buofl. § 47. Opptjente renter vil kun bli utbetalt dersom den enkeltes parts rentebeløp overstiger ½ rettsgebyr.

8.4. Dersom Selger ønsker å disponere Kjøpers innbetalinger før hjemmel til Eiendommen er overført på Kjøper må Selger stille en selvskyldnergaranti fra bank/forsikringsselskap til Kjøper som sikkerhet for det beløp som skal disponeres til fordel for Selger (jf. buofl. § 47), se pkt. 11.5.

8.5. Oppgjøret foretas gjennom Eiendomsmegler Krogsveen AS. Begge parter gir Megler fullmakt til å foreta oppgjør.

8.6. Alle innbetalinger skal skje til klientkonto nr Kontrakt Klientkonto i Sparebank1 SMN stilet til:

Eiendomsmegler Krogsveen AS, Oppgjørsavdelingen, Postboks 1, 1330 Fornebu, E-post: post@krogsveen.no, tlf 67 52 95 50, Org.nr NO 950 007 613 MVA.

8.7. Alle innbetalinger skal merkes med KID nr 6021034027. Eventuell egenkapital kan kun innbetales fra Kjøpers konto. I de tilfeller kjøper innbetaler fra utlandet skal følgende brukes; IBAN NO08 4214 3011 776 og SWIFT SPTRNO22.

Kjøpesummen anses som innbetalt når beløpet er registrert på Meglers klientkonto. Skal kjøpet lånefinansieres med pant i eiendommen må også pantedokumentene fra banken være mottatt hos Meglers oppgjørsavdeling før overtakelse. Overtakelsen kan ikke gjennomføres dersom kjøpesum, omkostninger og pantedokumentet ikke er mottatt.

9. Betalingsmislighold

9.1. Ved forsinket betaling har Selger rett til å nekte overlevering.

9.2. Kjøper svarer morarenter til Selger hvis kjøpesummen iht. denne kontrakt ikke er disponibel i sin helhet hos Megler. Morarenter beregnes av hele kjøpesummen, da manglende innbetaling vil stoppe hjemmelsoverføringen av eiendommen, og anses som mislighold av Kjøpers forpliktelse i henhold til denne kontrakten.

9.3. Hvis Kjøpekontrakten misligholdes vesentlig av Kjøper, har Selger rett til å heve Kjøpekontrakten. Selger har i et slikt tilfelle rett, men ikke plikt, til å heve Kjøpekontrakten og foreta dekningsalg. Selger kan da ta dekning for sitt tilgodehavende etter denne Kjøpekontrakt i Kjøpers eventuelle innbetalte terminbeløp, herunder også opptjente renter og andre omkostninger som påløper på grunn av Kjøpers mislighold.

9.4. Hvis Kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i Eiendommen før fullt oppgjør har funnet sted, på tross av garantier, eller av andre grunner ikke yter fullt oppgjør etter Kjøpekontrakten, godtar Kjøper utkastelse fra Eiendommen uten søksmål og dom. Kjøper har da ikke har rett til å besitte Eiendommen, jf. tvangfullbyrdelseslovens § 13-2, 3. ledd (e).

10. Tinglysing

10.1. Skjøte blir utstedt av Selger når alle nødvendige opplysninger er tilgjengelig, og senest i forbindelse med overtakelse og oppgjør. Dokumentet oppbevares hos Megler inntil tinglysing finner sted. Megler gis fullmakt til å påføre eiendomsbetegnelsen i skjøtet så snart dette foreligger. In blanco skjøte aksepteres ikke.

10.2. Etter overtakelse skal Eiendommen overskjøtes til den Kjøper som Kjøpekontrakten utpeker. Dette under forutsetning av at innbetaling av Kjøpesummen inkl. omkostninger og eventuelle tilleggs- og endringsbestillinger er bekreftet innbetalt.

10.3. Kjøper må godtgjøre at kjøpet ikke er i strid med eierseksjonsloven § 23, og utsteder en særskilt erklæring om dette som vedlegges skjøtet når dette sendes for tinglysing.

11. Sikkerhet og garantistillelse

11.1. Selger utsteder til Megler et panterettsdokument med urådighetserklæring (sikringsdokument) som lyder på minimum Kjøpesummen for Eiendommen. Sikringsdokumentet tjener som sikkerhet for den del av Kjøpesummen som er betalt av Kjøper.

11.2. Sikringsdokumentet skal tinglyses på Eiendommen og slettes så snart alle formaliteter er i orden. Sikringsdokumentet skal ha prioritet etter byggelån og foranstående heftelser. Selger kan ikke kreve oppgjør før sikringsdokumentet er tinglyst.

11.3. Selger stiller som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter Kjøpekontrakten en garanti på 3 % av Kjøpesummen frem til overtakelse. Beløpet økes deretter til 5 % av Kjøpesummen og står i 5 – fem - år etter overtakelsen jf. buofl. § 12, 3 ledd.

11.4. Selger har tatt forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall boliger eller igangsettelsestillatelse, og skal stille garantien straks etter at forbeholdene er frafalt. Det samme gjelder ved forbehold fra Kjøper med tilsvarende virkning. Selgeren skal uansett stille garantien senest før oppstart av byggearbeidene, jf. buofl. § 12, annet ledd.

11.5. Dersom det skal utbetales noen del av vederlaget fra Meglers klientkonto før Eiendommen er overskjøtet på Kjøper, skal Selger stille garanti som dekker det beløp som skal disponeres, jf. pkt. 8.4 og buofl. § 47.

Utbetaling til Selger med grunnlag i slik garantistillelse aksepteres med dette av Kjøper. Garantien skal avsluttes når overskjøting har funnet sted.

12. Heftelser

12.1. Eiendommen overdras til Kjøper fri for pengeheftelser.

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for eiendommene, datert 20.11.2024 og har gjort seg kjent med denne, jf. pkt. 6, vedlegg 6.2.

Kjøper er innforstått med at tinglyste heftelser som fremgår av grunnboksutskriftene, utover selgers pengeheftelser, vil følge eiendommen. Kjøpers bank vil få prioritet etter tinglyste heftelser.

12.2. Kjøperen kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av nødvendige erklæringer knyttet til gjennomføringen av prosjektet. Kjøper aksepterer videre at eiendommen kan påheftes nye private og offentlige rådighetsinnskrenkninger dersom offentlig myndighet krever det.

13. Tilleggsbestillinger/Endringer

13.1. Selgers representant ved entreprenør Aas & Nordal Entreprenørforrentning AS, utarbeider tilvalgsliste hvor valgmulighetene for tilleggsbestillinger og endringer fremkommer.

13.2. Alle tilleggs-/endringsbestillinger skal være Selger i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av Selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan.

13.3. Kjøper kan ikke kreve utført tilleggsbestillinger/endringer som endrer Selgers vederlag på mer enn 15 % av kjøpesummen.

13.4. Dersom Kjøper ønsker tilleggsbestillinger/endringer skal dette bestilles skriftlig. Selger oppgir pris og fremdriftsmessig konsekvens. Alle tilleggsbestillinger/endringer skal faktureres av Selger og betales direkte til Meglers klientkonto i forbindelse med sluttoppgjøret. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. buofl. § 44.

13.5. Selger har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon, materialvalg, tomtetilpasninger, rørføringer o.l. som ikke reduserer Eiendommens kvalitet, uten at dette gir rett til endring av avtalt pris. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper skriftlig om slike endringer.

14. Fremdrift og ferdigstillelse

14.1. Eiendommen antas å være klar for overtakelse innen utgangen av 4 kvartal 2026.

Selger skal senest samtidig med varsel om oppstart, jf. pkt. 20.3, varsle Kjøper om en bindende 3 måneders periode for overtakelse. Kjøper aksepterer at endelig overtakelsesdato først vil bli gitt med ca. 10 ukers varsel.

14.2. Dersom Eiendommen ikke er klar til overlevering i henhold til varsel etter pkt. 14.1 vil Kjøper kunne ha krav på dagmulkt i henhold til bustadoppføringsloven § 18, forutsatt at forsinkelsen ikke skyldes forhold omtalt i kontraktens pkt. 14.4 eller 14.5. Forsinkelse i forhold til antatt overtakelse i punkt 14.1 gir normalt ikke krav på dagmulkt.

14.3. Dagmulkt beregnes med 0,75 promille av kjøpesummen og regnes for hver kalenderdag frem til Eiendommen er klar for overlevering. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager, j. buofl. § 18.

14.4. Dersom arbeidene forsinkes av forhold Kjøper svarer for, har Selger krav på fristforlengelse og dekning av sine merkostnader jf. buofl. §§ 11 og 43.

14.5. Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor Selgers kontroll har Selger krav på fristforlengelse jf. buofl. § 11.

15. Forhåndsbefaring

15.1. Ca. 2 uker før overtakelse innkaller Selger til en forhåndsbefaring hvor forhåndsprotokoll føres.

16. Overtakelse

16.1. Når Eiendommen er klar for overlevering og midlertidig brukstillatelse, alternativt ferdigattest jf. plan- og bygningsloven § 21-10, foreligger, skal det avholdes overtakelsesforretning. I tilfeller hvor det overleveres på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse, vil ferdigattest bli rekvirert av Selger når alle arbeider er fullført.

Kjøper har imidlertid ikke rett til å overta Eiendommen før hele kjøpesummen, inklusive endrings- og tilleggsbestillinger, omkostninger og eventuelle renter i henhold til pkt. 7 er disponible på Meglers klientkonto.

Kjøper vil på overtakelsen være berettiget til å holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen som sikkerhet for Selgers oppfyllelse av gjenstående arbeider, herunder utstedelse av ferdigattest. Et tilbakeholdskrav må gjøres gjeldende før overskjøting og bør derfor anmerkes i overtakelsesprotokollen, jf. pkt. 16.3 og 16.4.

Ved enhver overtakelse opphører et eventuelt dagmulktkrav, jf. pkt. 14.

16.2. Kjøper aksepterer at sameiets styre valgt på konstituerende årsmøte overtar andel fellesareal på vegne av Kjøper. Kjøper vil gi styret fullmakt til dette på konstituerende årsmøte. Fullmakten innebærer også en rett for styret til å beslutte eventuelt tilbakehold/deponering for ikke fullførte eller mangelfulle arbeider på fellesarealene. Overtakelsesforretning for fellesarealene skal gjennomføres før overtakelsesforretning for de enkelte seksjoner.

16.3. Under overtakelsesforretningen skal Selger påse at det føres overtakelsesprotokoll som underskrives av begge parter. Der hvor det er mer enn én Kjøper/Selger, gir disse ved denne kontrakts underskrift hverandre gjensidig fullmakt til å representere den/de andre på overtakelsesforretningen og ved oppfølging av eventuelle avtaler inngått på overtakelsen. Kjøper (hhv sameiets styre hva gjelder fellesarealene) skal sørge for å protokollføre de mangler som eventuelt påberopes vedrørende Eiendommen (hhv fellesarealene). Kjøper kan ikke senere påberope seg mangler han med rimelighet burde ha oppdaget i forbindelse med overtakelsesforretningen. Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflatebehandlinger kan ikke påberopes av Kjøperen etter overtakelsen.

16.4. Dersom Kjøper har krav mot Selger som følge av forsinket eller mangelfull ytelse, har Kjøper rett til å holde tilbake en så stor del av vederlaget som er nødvendig for å sikre kravet, buofl. §§ 24 og 31. Betaling anses likevel for å ha skjedd dersom Kjøper deponerer det omtvistede beløp i medhold av buofl. § 49. Krav om deponering som er kjent på overtakelsestidspunktet skal fremgå uttrykkelig av overtakelsesprotokollen med angivelse av beløp som kreves tilbakeholdt.

16.5. Såfremt fullt oppgjør i henhold til kjøpekontrakt er bekreftet disponibelt på Meglers klientkonto utleveres nøkler til Eiendommen ved overtakelsesforretningen. Selger sørger for å innhente slik bekreftelse.

16.6. Eiendommen anses for overlevert på dato for overtakelsesforretning dersom Kjøper uten gyldig grunn ikke møter til overtakelsesforretning. Forutsatt at Kjøper er behørig varslet, jf. buofl. § 15, anses Eiendommen i disse tilfeller som godkjent og overtatt selv om Kjøper ikke har vært til stede, jf. buofl. §§ 14 og 15.

16.7. Eiendommen overleveres i byggrensjort stand.

16.8. Inntil samtlige bygninger er ferdigstilt, har Selger rett til bruk og rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer og utstyr på Eiendommen. Eventuelle skader dette måtte påføre Eiendommen, skal Selger snarest utbedre.

16.9. Eiendommen står fra dato for overtakelse for Kjøpers regning og risiko i ethvert tilfelle. Eiendommens faste utgifter og inntekter avregnes fra dato for overtakelse.

16.10. I nyoppførte boliger forventes i noen grad svinn og krymping av materialer, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i tapet og maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping av trevirke etc. For slike forhold er Selger ikke ansvarlig. Skulle det være oppstått mangler hvor utbedringskostnaden er urimelig i forhold til den betydning manglene har for boligens bruksverdi, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring.

16.11. Dersom Eiendommen overleveres på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse plikter Selger å fremskaffe ferdigattest for Eiendommen. Kjøper er gjort kjent med at dette kan ta noe tid.

17. Reklamasjon

17.1. Dersom det foreligger en mangel i henhold til bustadoppføringslova, kan forbrukeren etter lovens kapittel IV holde igjen vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen.

17.2. Kjøper må skriftlig reklamere så snart som mulig etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen.

17.3. Ved mangler som har forårsaket eller kan forårsake skade på Boligen, har Kjøper plikt til å begrense skadeomfanget inntil mangelen utbedres.

17.4. Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter følgende punkter:

- Sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlige endringer og krymping av materialer
- Mangler som oppstår på grunn av Kjøpers mangelfulle vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av Boligen med utstyr
- Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtakelse som Selger ikke kan lastes eller ha ansvaret for

17.5. Eventuelle reklamasjoner og etterarbeider vil bli utført mest mulig samlet for alle boligene i prosjektet, så sant ikke normal bruk av Boligen krever at en eventuell feil utbedres omgående.

17.6. En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn 5 år etter overtakelsen, med mindre Selger har optrådt grovt uaktsomt eller i strid med god tro, buofl. § 30.

18. Ettårsbefaring

18.1. Ca. 1 år etter overtakelsesforretning vil det fra Selgers side bli varslet om ettårs befaring jf. buofl. § 16. Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold, eller sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlig krymping når materialvalg og materialbehandling har vært forsvarlig fra Selgerens side.

18.2. Selgers utbedringsplikt omfatter heller ikke mangler som oppstår som følge av mangelfullt vedlikeholdt, uforsvarlig eller feilaktig bruk av Eiendommen med utstyr, samt skader som skyldes tilfeldig begivenhet etter overtakelse som Selger ikke kan lastes for.

18.3. Ved utbedring av eventuelle mangler forplikter Kjøper seg til å gi Selger og dennes representanter adgang til Eiendommen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 07.00 og 16.30.

19. Særlig bestemmelser

19.1. Kjøper kan kansellere inngått Kjøpekontrakt før overtakelse i samsvar med avbestillingsretten jf. buofl. § 52. Kjøper er imidlertid innforstått med at Selger i slike tilfeller vil kunne kreve erstatning jf. § 53.

19.2. Dersom denne Kjøpekontrakt overdras av Kjøper før ferdigstillelse, plikter den nye Kjøperen å tre inn i alle de avtaler som er etablert, herunder endringsavtaler og tilvalgsbestillinger. Kjøper gjøres dog oppmerksom på at han hefter for dette kontraktsforhold inntil ny Kjøper har signert alle dokumenter vedrørende salget og innbetalt tilsvarende beløp som Kjøper etter denne kontrakt har gjort. Kjøper har heller ikke anledning til å motsette seg overskjøting av leiligheten til seg dersom han på overtakelsestidspunktet ikke har utpekt ny eier og som har oppfylt kontrakts- og oppgjørsbestemmelsene i kjøpekontrakten.

19.3. Det anbefales at Eiendomsmegler Krogsveen AS, avd. Lillestrøm forestår videresalget mot betaling i henhold til sine gjeldende standardsatser. Ved overdragelse av Kjøpekontrakten skal Kjøper i tillegg betale kr 15.000,- til Selger for merarbeidet. Denne sum kan trekkes av Kjøpers eventuelle innbetalinger. Overdragelsen av Kjøpekontrakten skal godkjennes av Selger og kan bare avslås med saklig grunn. Kjøper er også gjort oppmerksom på at transport av garantien ved salg av Eiendommen i garantiperioden må godkjennes av garantisten.

20. Forbehold

20.1. Kjøper kan kansellere inngått Kjøpekontrakt uten kostnad frem til Selger har gitt beskjed om oppstart, jf. pkt. 20.2. Dersom kanselleringsretten benyttes får Kjøper tilbakebetalt innbetalt kjøpesum inkludert opptjente renter på Meglers klientkonto. Selger kan i slike tilfeller ikke fremme krav mot Kjøper som følge av kanselleringen.

20.2. Selger kan kansellere inngått Kjøpekontrakt uten kostnad dersom det inntreffer forhold, eller det er grunn til å anta at slike forhold vil inntreffe, som medfører at Selger ikke finner det forsvarlig å iverksette byggearbeidene. Eksempler på slike forhold er prisfall i boligmarkedet, reduserte muligheter til å få bolig- eller byggelån eller at Selger ikke får åpnet byggelånet, uforutsette offentlige krav, at offentlige tillatelser, herunder rammetillatelse/igangsettelsestillatelse, ikke gis. Nevnte forhold er ikke uttømmende opplistet, men er eksempler på forhold som kan medføre at byggearbeidene ikke iverksettes.

20.3. Siste frist for Selger å kansellere Kjøpekontrakten er 01.06.2025. Selger skal senest denne dato gi Kjøper skriftlig begrunnelse for kanselleringen eller skriftlig beskjed om oppstart av byggearbeidene samt varsel om bindende overtakelsesperiode, jf. pkt. 14.1.

20.4. Dersom kanselleringsretten benyttes får Kjøper tilbakebetalt innbetalt kjøpesum inkludert opptjente renter. For øvrig kan Kjøper ikke fremme krav mot Selger som følge av kanselleringen.

21. Forsikring

21.1. Selger holder bygget forsikret som bygg under oppføring frem til overtakelse har funnet sted.

21.2. Dersom det skulle inntreffe brann eller annen skade under byggetiden som dekkes av forsikringen, eller som skyldes forhold utenfor Selgerens kontroll, skal avtalen likevel opprettholdes fullt ut idet skadeserstatningen tilfaller Selger, som på sin side plikter å foreta gjenoppbygging etter opprinnelige tegninger innen rimelig tid. Selger vil ved tilfelle som nevnt her ikke ha noe ansvar for Kjøpers forsinkede innflytting jf. buofl. § 17.

21.3. Kjøper tegner selv innbo- og løsøreforsikring.

22. Etablering av sameie

22.1. Kjøper er innforstått med at man som Kjøper av en seksjon blir sameier i henhold til Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Kjøper har rett og plikt til å følge loven og de til enhver tid gjeldende vedtekter.

22.2. Iht til utarbeidet budsjett vil denne leiligheten få ca kr XXXX i fellesutgifter pr mnd. I utkastet for felleskostnadene ligger akonto varme på kr XXX. Felleskostnader inneholder ikke kommunale avgifter. Aurskog-Høland kommune informerer om at det er opp til sameie om kommunale avgifter skal faktureres til sameie eller direkte til hver enkelt enhet.

Et normalt nivå vil ligge på ca kr Beløp pr kvm BRA pr måned.

For denne boligen på Eiendom Bruksareal BRA vil det utgjøre ca kr Beløp pr måned.

Der påhviler alle eiere felles solidarisk drift og vedlikeholdsansvar for fellesarealer.

22.3. For sameiet er det utarbeidet vedtekter. Disse vedtekter aksepteres av Kjøper, og endringer kan kun skje i henhold til vedtektenes regler for vedtektsendringer. Selger innkaller til konstituerende årsmøte ca 1 måned før ferdigstillelse for å etablere sameie og velge styre. Selger vil kunne være eier og kan i tilfelle stemme på vegne av eventuelt usolgte seksjoner.

22.4. Selger engasjerer forretningsfører for sameiet og for sameiets regning. Avtalen kan ikke sies opp før etter 2 år fra og med overtakelse.

22.5. Kjøper er kjent med at sameiet forbeholder seg panterett tilsvarende 2 ganger grunnbeløpet i folketrygden i Eiendommen i henhold til eierseksjonsloven § 31, som sikkerhet for Kjøperens forpliktelser overfor sameiet.

22.6. Etter at sameie er etablert og før overtakelse av de enkelte seksjoner, skal Selger innkalle styret til overtakelsesforretning for sameiets fellesarealer. Det skal føres protokoll og eventuelle mangler og gjenstående arbeider som skal utbedres av Selger skal noteres. Fremdriften og ferdigstillelse av disse arbeider skal også protokolleres.

22.7. Til sikkerhet for at disse arbeider utføres, skal det avtales et beløp som kan sperres hos Megler. Selger kan alternativt stille bankgaranti for hele beløpet. Styret plikter å kvittere ut fortløpende

22.8. Deler av hovedadkomst til Linnestad 1940 er privat vei. Sameier har plikt til å dekke sin forholdsmessige andel av drift og vedlikehold av veien.

23. Befaring på byggeplass

23.1. Ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko. Kjøper skal derfor på forhånd avtale med Selger, dersom besøk på byggeplassen ønskes foretatt. Selgers representant skal være tilstede.

24. Tvister

24.1. Partene har gjennomgått Kjøpekontrakten samt medfølgende dokumenter jf. pkt. 5 og 6 og bekrefter at den inneholder alt hva partene har avtalt. Diskusjoner, alternativer, muligheter mv. som ikke er tatt med, er således ikke avtalt mellom partene.

24.2. Tvister angående forståelse av kontrakten eller praktiseringen av denne, skal primært løses ved forhandlinger mellom partene. Når enighet ikke oppnås, skal tvisten løses ved domstolsbehandling.

Denne kontrakt er utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplar, hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett eksemplar arkiveres hos eiendomsmegler.

Der hvor det er mer enn én Kjøper, gir disse ved denne kontraktens underskrift hverandre gjensidig fullmakt til å representere den/de andre på overtakelsesforretningen.

Lillestrøm, den Kontrakt Dato

Selger Kjøper

Gamle Indregården AS v/Tommy Enger



Nabolaget Bjørkelangen øst/Eidslia - vurdert av 48 lokalkjente

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



	Bjørkelangen stasjon Linje 470, 470E, 477, 478, 480	1 min 0.1 km
	Blaker stasjon Linje R14	24 min 23.2 km
	Oslo Gardermoen	57 min

Bjørkelangen skole (1-10 kl.)	19 min	
633 elever, 36 klasser	1.4 km	
Bjørkelangen videregående skole	13 min	
674 elever, 32 klasser	0.9 km	
Kjelle videregående skole	14 min	
180 elever, 17 klasser	1.1 km	

	Rådhusveien	9 min	
	Aurskog-Høland Kommunehus	9 min	



Område	Personer	Husholdninger
Bjørkelangen øst/Eidslia	2 536	1 193
Bjørkelangen	4 181	1 924
Norge	5 425 412	2 654 586

Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år)	10 min	
19 barn	0.7 km	
Festningsåsen barnehage (1-5 år)	18 min	
111 barn	1.5 km	
Burholtoppen barnehage (0-5 år)	25 min	
52 barn	1.9 km	

Coop Extra Bjørkelangen	6 min	
Kiwi Bjørkelangen	7 min	

	AMFI Bjørkelangen Torg	6 min	
	Bjørkelangen Senter	9 min	
	Apotek 1 Bjørkelangen	6 min	
	Boots apotek Bjørkelangen	9 min	
	Bjørkelangen Vinmonopol	9 min	

Notatark

[illegible]

 **Krogsveen** Nybygg

EIENDOMMEN

Oppdragsnr.: 60-0340/21KR-kode: KR60.21340

Adresse: Stasjonsveien 59-61, 1940 BJØRKELANGEN, gnr. 73, bnr. 146 og 145 i Aurskog-Høland kommune.

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum kr _____

samt omkostninger i henhold til salgsoppgave.

VILKÅR

Ønsket overtakelse (angi mnd.) _____

Budet er bindende for
undertegnede frem til og med _____

Dersom tidspunkt ikke er angitt gjelder budet frem
til kl. 15:00.

Eventuelle betingelser (se baksiden):

Annen informasjon til megler: _____

PERSONALIA (bruk blokkbokstaver)

Navn 1: _____

Fødselsnummer (11 sifre): _____

E-post adresse: _____

Tlf. (dagtid): _____

Tlf. (mobil): _____

Navn 2: _____

Fødselsnummer (11 sifre): _____

E-post adresse: _____

Tlf. (dagtid): _____

Tlf. (mobil): _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Jeg/Vi er kjent med at ID må innleveres sammen med budskjemaet for at megler skal kunne formidle budet.

Kopi ID budgiver 1

(legg ID kort her)

Kopi ID budgiver 2

(legg ID kort her)

Dersom det er to budgivere gir disse hverandre gjensidig fullmakt til å representere hverandre i budrunden.

Sted/dato: _____

Underskrift

Underskrift

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet (tidligere navn på Forbrukertilsynet), Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. 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 e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontakinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Vurderer du å kjøpe bolig for å leie ut?

Se krogsveen.no/utleie eller ta kontakt med megler for mer informasjon og et uforpliktende pristilbud.

Notatark

[illegible] Krogsveen Nybygg



Ansvarlig megler: Eiendomsmegler / Leder Nybygg Romerike

Vegard Gran-Andersen

Som din eiendomsmegler er mitt mål å gi deg en ryddig salgsprosess med høy pris for din bolig. Har jobbet som megler siden 2003, startet i Krogsveen i 2005 og har lang erfaring i salg fra både brukt- og prosjektboliger. Det er viktig med en eiendomsmegler med god faglig kunnskap og høy etisk standard, dette kan jeg tilby deg slik at salgsprosessen blir ryddig og etterlater seg best mulig resultat. Med Krogsveen sitt boligsøkerregister sitter jeg til en hver tid med kunnskap og tilgang til interessenter i område din bolig befinner seg.

Jeg er en dyktig og pålitelig eiendomsmegler som alltid setter kunden i fokus. Jeg kan tilby en trygg salgsprosess med jevn oppfølging samt gi gode råd til spørsmål om salg og kjøp av bolig.

Ta gjerne kontakt for en uforpliktene og hyggelig samtale i form av spørsmål om salg og kjøp av bolig

TELEFON
638 06 976

MOBIL
930 40 891

E-POST
Vegard.Gran-Andersen@krogsveen.no



Eiendomsmegler

Veronica Gjelsnesvanger

Når du skal i gang med din boligreise, som kjøp og salg av bolig er det en av de største hendelsene man gjør i livet, både økonomisk og følelsemessing. Å bidra til at dette oppleves trygt og at du har full tillit til at jeg vil oppnå et best mulig resultat er mitt største mål som megler. Kjøp, salg og flytteprosess er ofte forbundet med mye stress, jeg og Krogsveen kan hjelpe deg med hele veien! Verdens enkleste boligreise.

Tryggheten får du ved at jeg er svært pålitelig og disiplinert i arbeidet som blir gjort. Måltrettet markedsføring kombinert med tilpasset og aktiv oppfølging av potensielle interessenter, tror jeg er avgjørende for å oppnå høyest mulig pris.

Som oppvokst i Lillestrøm og Aurskog-Høland, og bosatt på Bjørkelangen, har jeg lokalkunnskapen fra begge steder som kommer til nytte, og sørger alltid for at resultatene blir best mulig.

TELEFON
638 07 955

MOBIL
472 52 546

E-POST
V.gjelsnesvanger@krogsveen.no



Velkommen til en enklere boligreise

Snakk med en av våre meglere når du er på boligjakt. La oss hjelpe deg med å finne, kjøpe, flytte og vaske. Så bare spør og grav, vi er her for å gjøre det enklere og tryggere å kjøpe bolig.

