



RÅHOLTÅSEN

GREINA + KVISTEN

Salgsopplysninger

SALGSOPPGAVE RÅHOLTÅSEN
Hus A Kvisten

Leilighet	Rom	Areal	P-rom	Balkong/terr	Etasje	Pris	Garasje	Omk.	Total pris
A101	1	32	29	10	1				SOLGT
A102	3	71	71	15+27	1	3.800.000	inkl	24.326	3.824.326
A103	2	48	48	22	1				SOLGT
A104	2	43	43	18	1				SOLGT
A105	2	48	48	22	1				SOLGT
A106	3	71	71	15+27	1	3.800.000	inkl	24.326	3.824.326
A107	2	41	41	11	1				SOLGT
A201	2	41	41	5	2				SOLGT
A202	3	71	71	11+11	2				SOLGT
A203	2	48	48	5	2				SOLGT
A204	2	43	43	5	2				SOLGT
A205	2	48	48	5	2				SOLGT
A206	3	71	71	11+11	2	3.900.000	inkl	24.326	3.924.326
A207	2	41	41	5	2				SOLGT
A301	2	41	41	5	3				SOLGT
A302	3	71	71	11+11	3	4.000.000	inkl	24.326	4.024.326
A303	2	48	48	5	3	2.600.000		21.576	2.621.576
A304	2	43	43	5	3				SOLGT
A305	2	48	48	5	3				SOLGT
A306	3	71	71	11+11	3	4.000.000	inkl	24.326	4.024.326
A307	2	41	41	5	3				SOLGT
A401	2	41	41	5	4	2.550.000		20.746	2.570.746
A402	3	71	71	11+11	4				SOLGT
A403	2	48	48	5	4				SOLGT
A404	2	43	43	5	4	2.590.000		20.976	2.610.976
A405	2	48	48	5	4				SOLGT
A406	3	71	71	11+11	4	4.100.000	inkl	24.326	4.124.326
A407	2	41	41	5	4	2.550.000		20.746	2.570.746
A501	4	130	126	87	5				SOLGT
A502	4	117	113	87	5				SOLGT

Garasjeplass kan kjøpes i en begrenset periode for kr. 150.000,-

Hus B Greina (salgsstart 21.04.2021)

Leilighet	Rom	BRA	P-rom	Balkong/terr	Etasje	Pris	Garasje	Omk.	Total pris
B101	1	32	32	12	1	2.050.000		19676	2.069.676
B102	3	71	71	42	1	3.950.000	inkl	24326	3.974.326
B103	2	48	48	22	1	2.600.000		21576	2.621.576
B104	2	43	43	18	1	2.500.000		20976	2.520.976
B105	2	48	48	21	1	2.600.000		21576	2.621.576
B106	3	70	66	37	1	3.650.000	inkl	24196	3.674.196
B107	3	62	58	13	1	3.450.000	inkl	23246	3.473.246
B108	2	41	41	19	1	2.390.000		20746	2.410.746
B201	2	41	41	5	2	2.500.000		20746	2.520.746
B202	3	71	71	22	2	4.000.000	inkl	24326	4.024.326
B203	2	48	48	5	2	2.650.000		21576	2.671.576
B204	2	43	43	5	2	2.550.000		20976	2.570.976
B205	2	48	48	5	2	2.650.000		21576	2.671.576
B206	3	70	66	7	2	3.700.000	inkl	24196	3.724.196
B207	3	62	58	5	2	3.500.000	inkl	23246	3.523.246
B208	2	41	41	5	2	2.450.000		20746	2.470.746
B301	2	41	41	5	3	2.550.000		20746	2.570.746
B302	3	71	71	22	3	4.100.000	inkl	24326	4.124.326
B303	2	48	48	5	3	2.700.000		21576	2.721.576
B304	2	43	43	5	3	2.600.000		20976	2.620.976
B305	2	48	48	5	3	2.700.000		21576	2.721.576
B306	3	70	66	7	3	3.750.000	inkl	24196	3.774.196
B307	3	62	58	5	3	3.550.000	inkl	23246	3.573.246
B308	2	41	41	5	3	2.500.000		20746	2.520.746
B401	2	41	41	5	4	2.600.000		20746	2.620.746
B402	3	71	71	22	4	4.200.000	inkl	24326	4.224.326
B403	2	48	48	5	4	2.750.000		21576	2.771.576
B404	2	43	43	5	4	2.650.000		20976	2.670.976
B405	2	48	48	5	4	2.750.000		21576	2.771.576
B406	3	70	66	7	4	3.850.000	inkl	24196	3.874.196
B407	3	62	58	5	4	3.650.000	inkl	23246	3.673.246
B408	2	41	41	5	4	2.550.000		20746	2.570.746
B501	4	143	141	94	5	8.490.000	inkl	32876	8.522.876
B502	4	146	135	97	5	8.490.000	inkl	33246	8.523.246

Garasjeplass kan kjøpes i en begrenset periode for kr. 150.000,-

Selger/oppdragsgiver:

Øvre Romerike Boligutvikling AS, org.nr. 913 011 015,
c/o I-Bolig AS, Balder Alle 2, 2050 Jessheim.

Eierform:

Eier (selveier)

Boligtype:

Leilighet

Adresse og eiendomsbetegnelse:

Eiendommen har i dag adresse: Nedre Grinda vei, 103 (bygg A) og bnr. 101 (bygg B), 2070 Råholt og består av Gnr. 129, bnr. 170 med fradelte parseller i Eidsvoll kommune.

Selger vil forestå sammenføring og videre organisering/oppdeling av eiendommen tilpasset prosjektet, samt forestå seksjonering av eiendommen. Hver bruksenhet blir ved seksjonering tildelt eget seksjonsnummer.

Tomt:

Tomten er eiet. Endelig tomtestørrelse for bygg A og B er ca 3825 kvm. Endelige grenser og tomtestørrelse vil fremkomme etter avståelse av offentlig veigrunn, samt sykkel/gangsti, i henhold til kommunal oppmåling. Selger og kjøper må akseptere arealet etter den kommunale oppmålingen som bindende for seg, dvs. uten tillegg eller fradrag i kjøpesummen.

Prosjektet er planlagt gjennomført med 2 separate bygninger med en felles underjordisk parkeringskjeller, med boder og sykkelparkering mv. Selger tar forbehold om den endelige organiseringen av bebyggelsen, herunder med hensyn til tomtearrondering rundt hvert bygg, seksjonering og organiseringen av fellesareal og parkeringskjeller. Dette kan således skje enten som ett eller flere eierseksjonssameier og med parkeringskjelleren organisert enten som fellesareal, eller som en egen næringsseksjon eller anleggseiendom.

Øvrig gjenværende tomteareal er planlagt organisert som fellesareal for alle beboerne med tilrettelagte ute- og gangareal, samt areal for lek, grøntareal mv, med unntak av enkelte arealer utenfor byggene som eventuelt vil utgjøre terrasser på bakken for enkelte seksjoner som tilleggsareal.

Reguleringsforhold:

Tomten er regulert til boligformål. Reguleringskart med tilhørende bestemmelser fås ved henvendelse til megler.

Eierforhold/organisering:

Kjøper blir som eier av boligen deltaker i et eierseksjonssameie. Kjøper vil ha enerett til bruk av sin bolig (boligseksjon) med eventuelle tilleggsdeler. Som deltaker i eierseksjonssameiet og i tråd med sameiets vedtekter, vil kjøper få rettigheter og forpliktelser i tilknytning til eierseksjonssameiet.

Byggemåte:

Se vedlagte leveringsbeskrivelse i prospektet for nærmere beskrivelse.

Heftelser:

De servituttene som i dag er tinglyst på eiendommen, følger med ved salg. Grunnboksutskrifter er innhentet og kan fås ved henvendelse til megler.

Grunnboksutskriftene viser følgende tinglyste heftelser:

2017/925216-1/200 28.08.2017 21:00

BESTEMMELSE OM MEDLEMSKAP I VELFORENING/HUSEIERFORENING

Gjelder også senere fradelte parseller og seksjoner

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/1140113-1/200 16.10.2017 21:00 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 250 000 000 Panthaver: SPAREBANK 1 ØSTLANDET

ORG.NR: 920 426 530

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2011/689359-1/200 31.08.2011 ERKLÆRING/AVTALE

Heftelser som ikke slettes følger eiendommen. Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser som erklæringer/avtaler som kan få betydning for denne eiendommen.

Kjøper må akseptere at det på eiendommen tinglyses ytterligere heftelser dersom offentlig myndighet krever det, eller det er vesentlig for organiseringen av prosjektet. Slike heftelser kan være erklæringer som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, drift og vedlikehold av energi/nettverk el.

I forbindelse med utbygging og salg av bruksenheter, vil selger tinglyse pengeheftelser på eiendommen, men boligen vil overtas fri for økonomiske heftelser med unntak av lovpålagt og utinglyst panterett til sameiet på 1 G. Sameiets panterett sikrer innenfor pålydende den enkelte sameiers oppfyllelse av felles forpliktelser som deltaker i eierseksjonssameiet.

Lovanvendelse:

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

Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse når kjøper er juridisk person, profesjonell eller investor, eller etter at prosjektet er ferdigstilt. Boligen vil da selges etter bestemmelsene i Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger står likevel fritt til å selge etter Bustadoppføringslova.

Ferdigstillelse / Overtagelse:

Selgers frist til å ha boligen (boligseksjonen) klar til overtagelse fastsettes til 20 måneder etter at kjøper har fått meddelt tidspunkt for start av byggearbeidene på den nye bebyggelsen omfattende boligen. Senest ved slik byggestart vil selger også meddele kjøper forventet dato for overtakelse av boligen.

Selger kan kreve overtagelse av boligen inntil fire måneder før den meddelte dato til å ha boligen klar til overtagelse. Selger skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtagelsestidspunktet. Det eksakte overtagelsestidspunktet (endelig overtakelsesdato) skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel.

Forsinket overtagelse i forhold til skriftlig meddelt endelig overtagelsesdato, gir kjøper krav på dagmulkt på 0,75 promille av kjøpesummen for boligen etter reglene i Bustadoppføringslova § 18. Det beregnes dagmulkt fra den endelige meddelte overtakelsesdato. Eventuelt krav på dagmulkt avbrytes av overtagelse.

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

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtagelse av boligen fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeider med ferdigstillelse av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider. Kjøper kan ikke nekte å overta boligen selv om seksjonering eller tinglysing av hjemmelsovergang ikke er gjennomført på overtakelsesdagen.

Selger er ansvarlig for at det foreligger ferdigattest på eiendommen senest på overtagelsesdagen. Det kan imidlertid bli aktuelt at overtagelse skjer på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse fordi arbeider på utomhus fellesarealer ikke er ferdigstilt. Av midlertidig brukstillatelse skal fremgå hvilke arbeider som må ferdigstilles før ferdigattest kan gis. For å sikre gjenstående arbeid har kjøper rett til å holde tilbake en forholdsmessig andel av kjøpesum inntil ferdigattest foreligger.

Fellessarealer vil kunne bli ferdigstilt og overtagelsesforretning avholdt etter overtagelse av boligen. Sameiets styre eller interimsstyre vil representere hver sameier på overtagelsesforretning. Overtagelse av fellessarealer kan gjennomføres trinnvis, eksempelvis at innvendige fellessarealer overtas før de utvendige.

Betalingsbetingelser:

Ved kontraktsgjøring skal det innbetales kr. 100.000,- så fremt garanti iht. Bustadoppføringslova §12 er stilt av selger. Kjøper vil få tilsendt egne varsler om innbetaling av restoppgjør ca. 3-4 uker før overtakelsen. Ved salg til aksjeselskaper og profesjonelle skal det innbetales 10% av kjøpesummen. Resterende del av kjøpesum og omkostninger skal innbetales senest 4 virkedager før overtagelse.

Megler besitter kjøpers delinnbetalinger frem til overskjøting, og kan ikke før overskjøting av boligen foreta utbetalinger til selger, med mindre selger stiller nødvendig bankgaranti i henhold til bustadoppføringslova § 47.

Garantier:

For de boligene som blir solgt etter Bustadoppføringslova vil selger stille lovbestemt § 12 garanti. Selger kan stille § 47 garanti og på bakgrunn av denne garantistillelsen vil megler foreta delutbetaling av oppgjøret til selger eller byggelånsbank avhengig av den utbetalingsinstruks selger gir.

Omkostninger:

I tillegg til kjøpesum skal følgende omkostninger betales:

-Dokumentavgift til staten, 2,5% av andel tomteverdi; Kr. 4.762,- pr. BRA (mellom kr. 3.800,- og kr. 15.470,-)	kr.	,-
-Tinglysningsgebyr for skjøtet	kr.	585,-
-Tinglysningsgebyr for panterett (pr. stk)	kr.	585,-
-Grunnboksutskrifter	kr.	206,-
-Etableringskostnader til sameie	kr.	5.000,-
-Etableringskostnader til fjernvarme	kr.	5.000,-
-Etableringskostnader til fiber/TV/internett	kr.	4.500,-
-Totale omkostninger	fra kr.	19.676,- til 31.351,-

Det tas forbehold om endringer av beløpene/satsene som følge av kommunalt eller statlige vedtak.

I tillegg må det innbetales oppstartskapital til sameie kr 7000. Dette faktureres fra forretningsfører Bori, ved innflytting.

Leverandør av tv/telefoni/bredbånd er pt. ikke valgt. Selger har engasjert Boligbyggelaget Bori som forretningsfører for sameiet.

Arealberegning:

Bruksarealet er beregnet iht. reglene i NS3940 og utgjør alt areal innenfor omsluttende yttervegger. P-rom er boligens bruksareal fratrukket innvendig sjakter og bodareal.

Arealer angitt på tegninger for det enkelte rom, er rommets nettoareal og er eksklusiv innvendige vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer.

Felleskostnader:

Drifts- og vedlikeholdskostnader avhenger av hvilke tjenester sameiet ønsker utført. Det er også andre faktorer som påvirker størrelsen på driftskostnadene slik som endringer i lønns- og prisnivå på de tjenestene og produktene som sameiet har. Sameiet vil også kunne velge andre tjenester enn det som er lagt til grunn i budsjettet. Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i sameiets vedtekter.

Driftskostnader dekker blant annet:

- Kommunale avgifter for fellesarealer i sameie
- Strøm og oppvarming i fellesarealer
- Snøbrøyting
- Gressklipping
- Trappevask
- Innvendig og utvendig vedlikehold av fellesarealer
- Forretningsførerhonorar
- Revisjon
- Forsikring av bygninger
- Vaktmestertjeneste

Kostnad til TV/internett er stipulert til kr 299,- pr. mnd. Kostnader for oppvarming og varmtvann er stipulert til ca. kr 10,- pr m2 BRA pr. måned.

Driftskostnadene for garasjeanlegget er stipulert til ca. kr. 150,- pr måned pr. parkeringsplass og betales av de som disponerer plasser i anlegget.

I tillegg kommer kostnader til el. bil lading. Trolig blir det inngått en avtale med et firma som leverer infrastruktur og ladepunkter hvor hver enkelt bruker betaler en fast mnd. pris direkte til leverandøren.

Kommunale avgifter for hver enkelt leilighet faktureres direkte fra Eidsvoll kommune og kommer utenom oppsatte felleskostnader.

Kjøper forplikter seg til å respektere den organiseringen og kostnadsfordelingen som selger anser hensiktsmessig. Endelig budsjett fastsettes av styret. Det tas forbehold om endringer i stipulerte fellesutgifter, da dette er basert på erfaringstall og budsjett fra forretningsfører.

Stipulerte månedlige kostnader for første driftsår fremkommer av prislisten.

Utleie:

Utleie av boligene er tillatt. Styret skal meddeles før innflytting om hvem som er leietaker.

Standard:

Se leveransebeskrivelsen i prospektet

Garasje/parkering:

1 stk. parkeringsplass i felles garasjeanlegg er inkludert til 3 og 4 roms leilighetene. Det er mulighet for 1 og 2 roms leilighetene å kjøpe 1 stk. i en begrenset periode. Er det ledige plasser kan en kjøpe en stk. ekstra på 3 og 4 roms leilighetene.

El-bil lading:

Selger tar sikte på å inngå en avtale med en leverandør som leverer infrastruktur til ladeanlegget samt står for betalingsordning. Det legges opp til en engangssum for etableringen samt et månedsabonnement. Månedsprisen beregnes ut ifra biltype, ca. kjørelengde samt lademønster. Avtalen overleveres sameie etter overtakelsen. Endelig løsning/type er ikke fastsatt. Utbygger forbeholder seg retten til å inngå langsiktige avtaler på vegne av sameie. Konfr. Megler for mer info.

Tilvalg:

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tillegg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles.

Selger eller selgers entreprenør utarbeider en tidsbegrenset tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider.

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jf. Bustadoppføringslova § 44. Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 % jf. Bustadoppføringslova § 9.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpstilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har

krav til tilvalg/endring som kjøper forutsetter skal være mulig å få levert av utbygger/selger.

Selger eller den selger måtte oppnevne kan kreve betaling for endringer og tilleggsarbeider når arbeidene er utført.

Kjøpstilbud/midlertidig kjøpsavtale:

Kjøpstilbud skal innleveres skriftlig sammen med godkjent legitimasjon.

Innlevert kjøpstilbud er bindende for kjøper. Selger har rett til å akseptere eller forkaste ethvert bud, megler vil meddele eventuell aksept skriftlig til kjøper.

Selgers forbehold vedrørende igangsetting:

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av prosjektet i henhold til inngått kjøpekontrakt:

- at alle offentlige godkjenninger for den prosjekterte bebyggelse foreligger
- at tilstrekkelig forhåndssalg på 60% av Bygg A og B er oppnådd
- at selgers ledende organer beslutter igangsetting av prosjektet, eventuelt av det enkelte byggetrinn

Så snart ovennevnte forbehold er avklart, vil kjøper motta skriftlig melding om hvorvidt prosjektet, eventuelt det enkelte byggetrinn, blir igangsatt. Så snart dato for oppstart av byggearbeidene for prosjektet, eventuelt det enkelte byggetrinn, er besluttet, vil kjøper også motta dato for planlagt overtakelsesdato.

Dersom forbeholdene ikke er avklart innen **1.12.2021**, eller det blir klart før dette tidspunkt at forbeholdene ikke vil bli oppfylt innen fristen, har selger rett til ensidig å annullere kontrakten, uten at noen av partene kan gjøre noe krav overfor den andre som følge av bortfallet av kontrakten. Kjøper skal i så fall få eventuelt innbetalt forskuddsbeløp inklusive opptjente renter refundert av selger gjennom Megler, og stilt § 12-garanti vil bli kansellert og returnert garantisten. Utover dette har selger intet ansvar overfor kjøper. Selger kan kreve fristforlengelse etter «force majeure» som f.eks. covid 19.

Selger står fritt til å fordele boder og garasjeplasser. Selger står fritt til å selge plasser utenfor sameie.

Selger står fritt til å endre prisen på usolgte enheter og garasjeplasser uten varsel.

Ligningsverdi / eiendomsskatt:

Eiendommens ligningsverdi fastsettes etter ferdigstilling i forbindelse med første ligningsoppgjør. Ligningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig beregnes av Statistisk Sentralbyrå.

Ligningsverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert bosatt) utgjør 25% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Ligningsverdien for sekundærboliger utgjør 60%. For nærmere info, se www.skatteetaten.no.

Det er innført eiendomsskatt i Eidsvoll kommune, se mer på;
<https://www.eidsvoll.kommune.no/aktuelt/eiendomsskatt-fra-2020/>

Hvitvasking:

Eiendomsmeglere er underlagt Lov om hvitvasking, med plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

Særskilte bestemmelser:

Kjøper kan avbestille boligen inntil overtakelse har funnet sted. Ved avbestilling kommer reglene i Bustadoppføringslova kapittel VI til anvendelse.

Kontrakten kan ikke transporteres og gjelder individuelt for hver kjøper. Dersom selger tillater transport / videresalg av kjøpekontrakten koster det kr. 50.000,-. Det kan pålegges fra selgers side at det benyttes megler tilknyttet prosjektet ved ev. salg av transport /

videresalg. Ved ev. endringer av navn på kjøp(ere) forutsatt godkjent finansiering før senest 2 mnd. før varslet overtakelse, er det et gebyr på kr. 50.000,-. Endring til eller fra «AS» godkjennes ikke.

Endringer senere enn 2 mnd. før overtakelsen godkjennes ikke.

Kjøper kan avbestille boligen inntil overtakelse har funnet sted. Ved avbestilling kommer reglene i Bustadoppføringslova kapittel VI til anvendelse.

Generelle forutsetninger og forbehold:

Byggebeskrivelsen/leveransebeskrivelsen skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav:

De tekniske løsninger skal tilfredsstille plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.

Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger, samt foreta tilpasninger som er nødvendig etter hvert som tiltaket detaljprosjekteres uten forhåndsvarsel til kjøperne. Endringene skal ikke redusere byggets eller boligens kvalitet eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjusteringer fra noen av partene. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over forannevnte bestemmelser, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

Fradeling, sammenslåing og seksjonering kan ta tid som følge av lang saksbehandlingstid i kommunen. Det gjøres oppmerksom på at ved utleie av boligen før seksjonsbegjæringen er tinglyst kan det utløses en kjøpsrett for leietaker til redusert pris, ihht eierseksjonsloven kapittel 3. Megler anbefaler derfor ikke at boligen leies ut før eiendommen er seksjonert, siden dette er kjøpers ansvar og risiko.

Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet.

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

Selger forbeholder seg retten til å inngå på vegne av sameiet, avtale med forsikringsselskap og leverandør om tv og bredbåndsignaler.

Selger kan på hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om underliggende forutsetninger ikke er oppfylt. Selger skal uten ugrunnet opphold gi kjøper skriftlig melding om når (dato) forbehold er bortfalt/frafalt.

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt med tilhørende vedlegg. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til selger. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forbehold som kjøper er gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring av unnlatt å sette seg inn i.

Denne salgsoppgaven er først komplett sammen med prospektet for prosjektet.

Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prospekt og prislister.

Meglernes vederlag:

Megler har fast provisjon pr. solgte enhet. Meglernes vederlag dekkes av oppdragsgiver.

Meglerforetak:

EiendomsMegler1 Oslo AS, avd. Prosjekt, foretaksnummer: 976 756 673, Youngstorget 5, 0181 Oslo.

Megler

Cathrine Gundersen

Prosjektmegler

Telefon: 45 61 34 42. Epost: cathrine.gundersen@em1oav.no

Ansvarlig megler:

Geir Nyland

Prosjektmegler

Telefon: 90 17 38 88. Epost: geir.nyland@em1oav.no

Eiendomsmegler 1 Prosjekt, Youngstorget 5, 0181 Oslo

Finansiering

Ingunn Engh

Finansrådgiver Telefon; 41616721. E-post; ingunn.ENGH@sb1ostlandet.no

Sparebank 1 Østlandet avd. Råholt. Gladbakkveien 1.

Kjøpekontrakt for eierseksjon under oppføring

Oppdragsnr: <oppdragsnummer>
Omsettningsnr: <omsettningsnummer>

Mellom

Navn:	Øvre Romerike Boligutvikling AS	Org. nr:	913 011 015
Adresse:	Balder Alle 2 2060 GARDERMOEN Hakon.flesvig@i-bolig.no	Tlf:	98 22 89 50

heretter kalt Selger, og

Navn:	<navn.kjøper1>	F. dato:	<fnr.kjøper1>
	<navn.kjøper2>		<fnr.kjøper2>
Adresse:	<adresse.kjøper1>	Tlf:	<Tlf.kjøper1>
	<postnr.kjøper1>		
	<poststed.kjøper1>		

heretter kalt Kjøper

1. Beskrivelse av kontraktobjektet

1.1 Selger overdrar til Kjøper ny eierseksjon under oppføring på Råholtåsen felt 3.1.

1.2

Eierseksjonen vil bli en del av Råholtåsen 4 boligsameie som ligger på eiet tomt og som vil utgjøre:

- Leilighet nr. <snr> på eiendommen del av gnr. 129, bnr. 170 med fradelte parseller i Eidsvoll kommune med adresse Nedre Grinda vei 103 (bygg A) og Nedre Grinda vei 101 (bygg B), 2070 Råholt (endelig adresse og eiendomsbetegnelse vil fastsettes senere) med
- tilhørende balkong/terrasse/uteareal og
- bruksrett til 1 sportsbod i sameiets fellesareal (plassering tildeles v/overtagelse)
- Biloppstillingsplass i parkeringskjeller **medfølger/medfølger ikke.**

Organiseringen av parkeringskjelleren blir enten fellesarealer med vedtektsfestet rett til parkering eller som egen næringsseksjon. Dersom slik seksjonering ikke tillates eller en annen organisering av garasjekjelleren er mer hensiktsmessig, forbeholder selger å etablere et eget garasjesameie, eller tildele seksjonen midlertidig eksklusiv bruksrett, jf. eierseksjonsloven § 19-5. Endringen vil skje uten forhøyelse eller reduksjon av kjøpesummen. Tilsvarende gjelder for bodareal der dette ikke kan inngå som en del av tilleggsdelen. 2 stk P-plasser er tilrettelagt for bevegelseshemmede. Tildeling er behovsprøvd, og tildeles av styret.

Ovennevnte kontraktobjekt benevnes i fortsettelsen som "Boligen".

1.2 Kjøper har fått seg forelagt en bygningsmessig beskrivelse av Boligen inntatt i prospekt med tilhørende vedlegg. Boligen overtas i overensstemmelse med disse spesifikasjoner og beskrivelser med tillegg av eventuelle skriftlige endringer og tilleggsarbeider som er avtalt direkte mellom partene, eller mellom Kjøper og representant for Selger.

Selger har rett til, uten at Kjøper kan kreve endring i pris, å foreta mindre endringer i oppgitte spesifikasjoner og beskrivelser som anses hensiktsmessige og som ikke

forringer Boligens kvalitet og funksjon. Det samme gjelder for eventuelle endringer som følger av pålegg fra myndighetene.

- 1.3 Kjøper har ved gjennomgåelse av kjøpekontrakten gjort seg kjent med eiendommens foreløpige tomtegrenser, samt regulerings- og eventuell bebyggelsesplan for området. Endelige tomtegrenser og tomteareal fastsettes av Eidsvoll kommune for Selgers regning. Det tas forbehold om mindre justeringer når det gjelder endelige tomtegrenser og areal.

2. Kjøpesum og omkostninger

- 2.1 Kjøpesummen for boligen utgjør kr <kjøpesum>,-.
- 2.2 Kjøpesummen innbefatter utgifter til vei- og ledningsanlegg, alle prosjekterings- og byggekostnader, tilknytningsavgift til offentlig vann og avløp, elektrisitet og mva.
- 2.3 Kjøpesum og omkostninger avgjøres slik:

- Kontant 14 dager etter kontraktsmøte.	kr	100.000,-
- Kontant innen overtakelse:	kr	<salgssum>,-
		rest>
Til sammen:	kr	<kjøpesum>,-

I tillegg til kjøpesummen skal Kjøper betale omkostninger jf. salgsoppgave senest 4 dager før overtakelse.

-Dokumentavgift til staten, 2,5% av andel tomteverdi; Kr. 4.762 pr. BRA	kr.	,-
-Tinglysningsgebyr for skjøtet	kr.	585,-
-Tinglysningsgebyr for panterett (pr. stk)	kr.	585,-
-Grunnboksutskriften	kr.	206,-
-Etableringskostnader til sameie	kr.	5.000,-
-Etableringskostnader til fjernvarme	kr.	5.000,-
-Etableringskostnader til fiber/TV/internett	kr.	4.500,-
-Totale omkostninger	kr.	

Dersom Kjøper skal etablere ytterligere pant på eiendommen påløper kr 791,- pr. panterett. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Det tas forbehold om endringer av beløpene/satsene som følge av kommunalt eller statlige vedtak.

I tillegg må det innbetales oppstartskapital til sameie kr 7000. Felleskostnader. Dette faktureres fra forretningsfører Bori, ved innflytting.

Endrings-/ tilleggsbestillinger innbetales til meglers klientkonto på bakgrunn av den skriftlige avtalen som inngås mellom partene, jfr. pkt. 6.2.

Dersom Kjøpers långiver tar forbehold om at megler skal tinglyse pantedokument til sikkerhet for lån innbetalt til meglers klientkonto, ansees oppgjøret likevel ikke for å ha funnet sted dersom megler ikke har mottatt pantedokumentet. I så fall må overtakelse av Boligen utsettes til megler har mottatt pantedokumentet. Det er Kjøpers ansvar å sørge for at pantedokumentet blir levert til megler i god tid før og senest 5 virkedager før overtakelsen.

3. Forbehold fra Selger

- 3.1 Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av avtalen:

- at alle offentlige godkjenninger for den prosjekterte bebyggelse foreligger
 - at tilstrekkelig forhåndssalg på 60% av Bygg A og B er oppnådd
 - at selgers ledende organer beslutter igangsetting av prosjektet, eventuelt av det enkelte byggetrinn
- 3.2 Forbehold må gjøres gjeldende av utbygger med skriftlig melding til kjøper innen 21 kalenderdager etter utløpet av forbeholdsfristen. Dersom kanselleringsretten benyttes, får kjøper tilbakebetalt innbetalt beløp inkludert renter. Nødvendig offentlig godkjenning på vilkår som muliggjør oppføring av Boligen som forutsatt i denne avtale.
- 3.3. Dersom forbeholdene ikke er avklart innen **1.12.2021**, eller det blir klart før dette tidspunkt at forbeholdene ikke vil bli oppfylt innen fristen, har selger rett til ensidig å annullere kontrakten, uten at noen av partene kan gjøre noe krav overfor den andre som følge av bortfallet av kontrakten. Kjøper skal i så fall få eventuelt innbetalt forskuddsbeløp inklusive opptjente renter refundert av selger gjennom Megler, og stilt § 12-garanti vil bli kansellert og returnert garantisten. Utover dette har selger intet ansvar overfor kjøper.

Selger står fritt til å fordele boder og garasje plasser.

Selger står fritt til å endre prisen på usolgte enheter og garasje plasser uten varsel.

Selger varsler Kjøper når bygging igangsettes (bygggestart). Arbeider med og på eiendommen som gjøres før slikt varsel foreligger, er ikke å regne som bygggestart i forhold til kontraktsbestemmelsene her.

4. Oppgjør

- 4.1 Eiendommen er formidlet gjennom EiendomsMegler 1 Oslo AS, avd. Prosjekt, heretter kalt Megler og oppgjøret vil bli foretatt av kontraktsmedhjelper, EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS, heretter kalt Oppgjør, Youngstorget 5, 0181 Oslo. Partene gir Oppgjør ugjenkallelig fullmakt til å foreta endelig oppgjør etter denne kontrakt og alle innbetalinger, dokumenter og henvendelser angående oppgjøret skal rettes dit.

Megler skal sørge for at pantedokument med urådighetserklæring fra Selger til EiendomsMegler1 Oslo AS tinglyses snarest etter at begge parter har skrevet under denne kontrakten. Pantedokumentets pålydende skal minimum dekke kjøpesummen og skal tjene som sikkerhet for riktig oppgjør mellom partene, samt vederlag og utlegg til megler. Urådighetserklæringen hindrer Selger å tinglyse frivillige disposisjoner i eiendommen uten samtykke fra megler. Det vil i dette tilfellet bli tinglyst pantedokument med urådighetserklæring felles for alle boligene i prosjektet hvor pålydende minimum skal dekke summen av vederlagene for alle boligene. Megler skal slette pantedokumentet med urådighetserklæringen når skjøtet er tinglyst og oppgjøret mellom partene er avsluttet.

Kjøpesum regnes ikke som betalt av Kjøper før Kjøpers pantedokument er mottatt av Oppgjør i korrekt utfylt, undertegnet og bevitnet stand, i tillegg må kjøpesum og omkostninger være innkommet på klientkonto og skriftlig melding fra Kjøpers bank må foreligge. Dato for renteberegning mellom partene avhenger av både mottak og valutering.

Alle innbetalinger skal skje til Meglers klientkonto nr. **9001.31.75380**
Innbetalingen merkes med KID: **<kid>**

For å sikre trygg gjennomføring av handelen etter eiendomsmeglingsloven § 3-2 og § 6-9, har partene avtalt følgende betingelser for frigivelse av kjøpesummen:

1. Panterettsdokument med urådighetserklæring er tinglyst,
2. Kjøper har innbetalt hele kjøpesummen inklusive ev. tilvalg og omkostninger,
3. Kjøper har overtatt bruken av eiendommen,

4. Kjøpers skjøte på eiendommen – uten andre heftelser enn det partene har avtalt er tinglyst,
5. Kjøpers eventuelle långivere har fått tinglyst panterett i eiendommen med forutsatt prioritet og
6. Heftelser som ikke skal følge med ved handelen er slettet.

Forutsetningene nr. 5 og 6 er ikke til hinder for at megler kan iverksette oppgjør basert på restgjeldsoppgave og tilstrekkelig slettebekreftelse fra selgers kreditor(er) med panterett i eiendommen.

Kreditorer kan ikke søke dekning i kjøpesummen på meglers klientkonto før betingelsene 1 til 6 for frigivelse av kjøpesummen i henhold til denne kontrakt er oppfylt, jf. eiendomsmeglingsloven § 3-2 og dekningsloven § 2-2. Har selger tillatt kjøper å overta eiendommen selv om deler av kjøpesummen/omkostningene ikke er innbetalt, kan den første delen av oppgjøret likevel gjennomføres uten hinder av forutsetning nummer 2 ovenfor. Resterende del av oppgjøret vil i så fall finne sted når resten av kjøpesummen/omkostningene er innbetalt.

Frem til overskjøting tilfaller renter opptjent på klientkonto den som har instruksjonsretten på beløpet.

Dersom Selger stiller § 47 garanti vil deloppgjør utbetales til selger/byggelånsbank og godskriving av renter opphører. Dersom garantien kommer til anvendelse, bekrefter Kjøper ved underskrift av denne kontrakt at garantisten får ugjenkallelig fullmakt til å returnere eventuelle utbetalinger til kontraktsmedhjelper, EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS, slik at denne får avviklet et eventuelt inneståelsesansvar overfor kjøpers bank.

Utbetaling av renter forutsetter at renten totalt sett overstiger mer enn ½ rettsgebyr.

- 4.2 Før nøkkel til Boligen kan utleveres og skjøte tinglyses, skal fullt oppgjør i henhold til pkt 2.3 være disponibelt på Meglers klientkonto inklusive oppgjør for utførte endringer og tilleggsarbeider.
- 4.3 Dersom Kjøpers innbetalinger av kjøpesum og omkostninger forsinkes, blir morarenter beregnet og belastet kjøper. Hvis Kjøper vesentlig misligholder Kjøpekontrakten, har Selger rett til å heve Kjøpekontrakten. Manglende innbetaling utover 30 dager etter forfall, anses som vesentlig mislighold. Selger har i et slikt tilfelle, rett, men ikke plikt, til å heve Kjøpekontrakten og foreta dekningsalg.

Ved forsinket betaling vil Selger også kunne stanse arbeidet med Kjøpers bolig selv om Selger ikke hever kontrakten.

Selger tar forbehold om hevning ved forsinket betaling, selv om Kjøper har overtatt boligen og/eller hjemmelen til boligen.

- 4.4 Dersom Kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i Boligen før fullt oppgjør har funnet sted, og ikke betaler fullt oppgjør etter denne kontrakt, godtar Kjøper utkastelse fra Boligen uten søksmål og dom, jfr. lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 § 13-2, 3. ledd (e).

5. Heftelser og skjøte

- 5.1 Boligsameiet har pant i hver seksjon, jfr. lov om eierseksjoner av 23.05.97 nr 31§ 25. I tillegg har kommunen legalpant (lovbestemt pant) for kommunale avgifter, eventuell eiendomsskatt og enkelte særlige eiendomsavgifter og – gebyrer, jfr. panteloven av 8. februar 1980 nr. 2 § 6-1.
- 5.2 For øvrig overdras Boligen fri for andre pengeheftelser enn de Kjøper selv måtte påhefte i forbindelse med betaling av kjøpesummen.

- 5.3 Boligen selges med tinglyste rettigheter og forpliktelser, herunder servitutter som er registrert under pengeheftelser i grunnboken. I tillegg kan Selger tinglyse bestemmelser vedrørende infrastruktur, sameie- og naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene, som veierklæring til kommunen om plikt til opparbeidelse og bekostning av vei, samt vederlagsfri avståelse av nødvendig grunn til formålet.
- 5.4 Skjøte på seksjonen utstedes av megler. Dersom seksjonsnummer ikke er fastsatt ved kontraktsdato, gir partene megler fullmakt til å innsette matrikkelnummer i skjøtet og eventuelle panteretter så snart dette er avklart.
- 5.5 Etter overtakelse skal seksjonen overskjøtes til den Kjøper som Kjøpekontrakten utpeker. In blanco skjøter aksepteres ikke. Kjøper må godtgjøre at kjøpet ikke er i strid med eierseksjonslovas § 22.
- 5.6 Selger er ikke ansvarlig for forsinkelse pga. sen offentlig saksbehandling. Det tas forbehold om at offentlige myndigheters saksbehandlingstid medfører at fradeling av eventuelle tomteparseller og seksjonering blir forsinket. Såfremt dette ikke har funnet sted ved overtagelse, vil overskjøting til Kjøper skje så snart det praktisk lar seg gjennomføre. Dersom Selger ønsker å disponere kjøpesummen før skjøtet er tinglyst må bankgaranti (§47) stilles, jfr. pkt. 4.1

6. Endringer og tilleggsarbeider

Kjøper har rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som står i sammenheng med ytelsen som er avtalt, og som i omfang eller karakter ikke skiller seg vesentlig fra denne ytelsen og som ikke hindrer rasjonell gjennomføring av byggearbeidene.

- 6.1 Selger vil utarbeide en tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle valgmuligheter for endringer og tilleggsarbeider. Tilvalgsmenyen vil inneholde opplysninger om priser, frist for bestilling samt eventuell betydning for overtakelses-tidspunktet.
- 6.2 Dersom Kjøper ønsker å få utført endringer og/eller tilleggsarbeider, skal dette bestilles skriftlig av Selger eller den Selger måtte oppnevne.
- 6.3 Selger er ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med 15 % eller mer. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger og som ikke står i forhold til kjøpers interesse av å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.
- 6.4 Selger eller den Selger måtte oppnevne kan kreve betaling for endringer og tilleggsarbeider når arbeidene er utført, jfr. kjøpekontrakten punkt 4.1.
- 6.5 Alle tilleggsbestillinger/endringer skal faktureres av Selger eller den Selger måtte oppnevne og betales direkte til meglers klientkonto. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jf. bustadoppføringslovas § 44. Selger har ikke rett til å utføre endringer/tilleggsbestillinger som medfører konsekvenser for øvrige kjøpere.

7. Medlemskap i boligsameie og huseierlag

- 7.1 Kjøper og hans rettsetterfølgere har rett og plikt til å være medlem av Boligsameiet og huseierlag. Boligsameiet administrerer fellesinteressene, herunder driften av utomhusanlegg og fellesarealer. Huseierlaget administrerer fellesarealer for hele Råholtåsen.
- 7.2 Kjøper plikter å rette seg etter sameiets vedtekter, samt fra overtakelse betale sin forholdsmessige andel av driftsutgiftene for eiendommen. Budsjett over driftsutgiftene stadfestes av Boligsameiet i konstituerende møte. Regler for styring og drift av Boligsameiet følges av Eierseksjonsloven (jfr. pkt. 14).
- 7.3 Bori er engasjert som forretningsfører for sameiet og for sameiets regning.

8. Overtakelse og ferdigbefaring

- 8.1 Selgers frist til å ha Boligen klar til overtagelse er avtalt til **20 måneder** etter at forbeholdene, jf. punkt 3.1 ovenfor, er bortfalt.

Selger kan på et hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om forutsetningene/forbeholdene ikke er oppfylt. Selger skal uten ugrunnet opphold gi Kjøper skriftlig melding om når (dato) forbeholdene iht. til dette punkt 8.1 er bortfalt/fracfalt.

Selger kan kreve overtagelse før den avtalte fristen til å ha Boligen klar til overtagelse. Selger skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtagelsestidspunktet. Det eksakte overtagelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtagelsestidspunktet.

Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som er nevnt i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt

Selgeren skal informere Kjøper dersom det kan påregnes endringer i forhold til det avtalte overtagelsestidspunkt. Ved forsinket overtagelse etter endelig varsel overtagelsesdato, har kjøper krav på dagmulkt på 0,75 promille av kjøpesummen.

- 8.2 Vesentlig forsinkelse gir Kjøper rett til å heve kontrakten. Kjøper må i så fall gi melding til Selger om hevingskravet før overtagelse. Dersom Kjøper velger å heve kontrakten, skal Selger tilbakebetale innbetalte beløp og kjøper plikter å returnere/kvittere garantien for opphør.
- 8.3 Selger vil normalt innkalle til en forhåndsbeifaring ca. 2-4 uker før arbeidene vil være fullført, hvor Boligen besiktiges av Kjøper og Selger i fellesskap. Selger fører referat fra forhåndsbeifaringen.

På overtakelsesforretningen skal Selger og Kjøper foreta en ferdigbefaring hvor Boligen besiktiges i fellesskap. Det skal føres protokoll fra beifaringen, og eventuelle mangler noteres. Protokollen undertegnes av begge parter.

Boligen overtas i byggerengjort stand.

Kjøper kan kreve eventuelle mangler rettet uten ugrunnet opphold dersom disse vanskeliggjør eller er til sjenanse for innflytting eller bruk. Dersom en av partene unnlater å møte til beifaringen uten gyldig grunn, kan den andre parten avholde denne alene, herunder undertegne protokollen. Unnlattelse fra å møte gir ikke Kjøper rett til å nekte overtagelse.

Inntil samtlige leiligheter med tilhørende utomhusarealer er ferdigstilt, har Selger rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer, rigg og utstyr på området. Denne retten gjelder så lenge byggarbeidene pågår. Eventuelle skader dette påfører Eiendommen, skal Selger snarest utbedre for egen regning.

- 8.4 Selger er ansvarlig for at det foreligger ferdigattest på Boligen senest på overtakelsesdagen. Det kan imidlertid bli aktuelt at overtagelse skjer på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse; eksempelvis fordi arbeider på utomhus/fellesarealer ikke er ferdigstilt. Av midlertidig brukstillatelse skal det fremgå hvilke arbeider som må ferdigstilles før ferdigattest kan gis. For å sikre ferdigstilling av gjenstående arbeider har kjøper rett til å holde tilbake en forholdsmessig andel av kjøpesummen inntil ferdigattest foreligger. Selger kan få utbetalt beløpet mot at det stilles selvskyldnergaranti fra en godkjent finansinstitusjon for beløpet.

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

- 8.5 Overtakelsesforretning kan gjennomføres selv om det gjenstår mindre arbeider, herunder utomhusarbeider og arbeider som skal utføres på fellesarealene. Eventuelle gjenstående arbeider skal utføres innen rimelig tid hensyntatt årstid og rasjonell fremdrift.
- 8.6 Risikoen for Boligen går over på Kjøper ved overtakelse. Overtar ikke Kjøper til fastsatt tid, og årsaken ligger hos Kjøper, har Kjøper risikoen fra det tidspunkt da han kunne ha overtatt Boligen.

Alle utgifter vedrørende Boligen, herunder utgifter til nødvendig oppvarming, bæres av Kjøper fra og med overtakelsesdagen.

- 8.7 Overtagelse av Sameiets fellesarealer gjennomføres med Sameiets styre.

Selger kan beslutte at overtakelsen gjennomføres trinnvis, eksempelvis at innvendige fellesarealer overtas før de utvendige. Det føres protokoll fra overtakelsesbefaringen(e) og eventuelle mangler som skal utbedres av Selger protokolleres. Dersom overtagelse(ne) gjennomføres før seksjoneringsbegjæringen for eiendommen er tinglyst, innkalles alle kjøperne av seksjoner i sameiet for å velge et "interimsstyre" som bl.a. skal gjennomføre overtagelse(ne). Kjøper gir ved underskrift på denne kontrakt, fullmakt til styret eller interimsstyret til å overta fellesarealene med bindende virkning.

Kjøper er innforstått med at fellesarealene vil kunne bli ferdigstilt og overtagelsesforretning avholdt etter Kjøpers overtakelse av Boligen. Sameiets Styre/Interimsstyre skal i så fall før overtagelse av Boligen sammen med Selger gå en forhåndsbefaring på fellesarealer. Det skal føres protokoll fra forhåndsbefaringen der mangler som skal utbedres av Selger protokolleres.

Inntil overtagelsesforretning av fellesarealer er avholdt, aksepterer partene at et forholdsmessig beløp i forhold til ferdigstillingsgrad på forhåndsbefaring holdes tilbake på meglers konto. Selger kan få utbetalt beløpet mot at det stilles selvskyldnergaranti fra en godkjent finansinstitusjon for beløpet.

Kjøper gir med sin underskrift på Kjøpekontrakten Sameiets styre/interimsstyre fullmakt til å foreta frigivelse av det tilbakeholdte beløp. Selger sørger for at det fra overtagelsesbefaringen protokolleres at styret/interimsstyret samtykker i at det tilbakeholdte beløp utbetales til Selger, evt. deler av det tilbakeholdte beløp slik at verdien av gjenstående arbeider samsvarer med summen av tilbakeholdte beløp. Selger kan alternativt kreve utbetaling av beløpet mot at det stilles selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon. Garantibeløpet skal ikke være lavere enn verdien av gjenstående arbeider iht. overtagelsesprotokollen. Alle renter som oppptjenes av det tilbakeholdte beløp tilfaller Selger.

9. Garanti for oppfyllelse av avtalen.

Selger stiller sikkerhet (garanti) for riktig oppfyllelse av kontrakten jfr. bustadoppføringslova § 12, tredje ledd med:

- | | | | |
|------|--|----|-------|
| - 3% | av kjøpesum for krav fremsatt av Kjøper før overtakelse | kr | 0,0,- |
| - 5% | av kjøpesum for krav som settes frem mot selger på et senere tidspunkt men senest 5 år etter overtakelsen: | kr | 0,0,- |

Garantiene vil bli stilt enten enkeltvis eller i form av samlegaranti. Originale garantier oppbevares hos megler frem til tinglyst skjøte, og sendes så til kjøper for oppbevaring til garantitiden utløper. Samlegarantier oppbevares hos megler til garantitiden utløper.

10. Forsikring

10.1 Selger holder bygningene forsikret frem til ferdigstillelse. Deretter må Boligsameiet selv sørge for forsikring.

Kjøper må selv sørge for forsikring av eget innbo og løsøre.

10.2 Forsikringssum for eventuell skade før overtakelsen tilfaller Selger, som har plikt til snarest å utbedre skaden. Skjer skaden etter overtakelsen, tilfaller forsikringssummen Kjøper under forutsetning av at denne har foretatt oppgjør ifølge kontraktens bestemmelser.

11. Mangler – reklamasjon

11.1 Dersom det foreligger en mangel i henhold til bustadoppføringslova, kan forbrukeren etter lovens kapittel IV:

- a) holde igjen vederlag etter bustadoppføringslova § 31 eller deponere omtvista vederlag etter bustadoppføringslova § 49.
- b) kreve mangelen rettet etter bustadoppføringslova § 32, kreve prisavslag etter § 33, eller heve kjøpekontrakten etter § 34,
- c) kreve erstatning etter § 35.

11.2 Dersom Kjøper vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved Boligen, må Kjøper reklamere skriftlig overfor Selger innen rimelig tid etter at han har oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. Kjøper plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av eventuelle skader som følge av mangelen.

Reklamasjon må gjøres gjeldende innen rimelig tid etter at mangelen ble oppdaget eller burde vært oppdaget. Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år fra overtakelsen, jfr. Bustadoppføringslova § 30.

11.3 Rettmessige mangler som er påberopt i rett tid, vil Selger utbedre vederlagsfritt for Kjøper i rimelig tid etter at reklamasjonen er fremsatt. Selger kan stille en garanti til Kjøper for ev. mangler på overtakelsen i hht. overtakelsesprotokollen.

11.4 Cirka 1 år etter overtakelsen skal Selger innkalle til en kontrollbefaring av Boligen. Det skal føres protokoll fra denne, som skal undertegnes av Kjøper og Selger.

Dersom det ikke er til klar ulempe for Kjøper, eller medfører forringelse av Boligen, kan Selger kreve at utbedring av mangler som er fremsatt etter overtakelsen skjer samlet etter kontrollbefaringen.

11.5 Skulle det oppstå mangler som det vil falle kostbart å utbedre i forhold til den betydning manglene har for Boligens bruksverdi, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring.

11.6 Selger er ikke ansvarlig for mangler, skjulte eller åpenbare, som skyldes Kjøpers bruk av Boligen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler, ikke omfatter reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold, eller sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlig krymping når materialvalg og materialbehandling har vært forsvarlig fra Selgers side.

Selgers utbedringsplikt omfatter heller ikke skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtakelse eller andre begivenheter Selger ikke bærer risikoen for.

11.7 For utbedring av eventuelle mangler er Kjøper forpliktet til å gi Selger og dennes representanter adgang til Boligen slik at det er mulig å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager og i normal arbeidstid. Kjøper har plikt til å kvittere for utført arbeid etter hvert som dette avsluttes. Dersom Selger etter 3 ukers skriftlig varsel hindres i å utføre utbedringsarbeidene innen normal arbeidstid mister Kjøper retten til utbedring.

Kjøper har ikke anledning til å sette bort utbedringsarbeidet til andre og kreve kostnadene dekket av Selger, med mindre Selger unnlater å rette mangelen innen rimelig tid, og heller ikke har gjort dette etter at Kjøper skriftlig har varslet med 3 ukers varsel om at arbeidene vil bli satt bort til andre.

12. Særskilte bestemmelser

12.1 Kjøper kan ikke avbestille Boligen før overtakelse har funnet sted.

12.2. Kontrakten kan ikke transporteres og gjelder individuelt for hver kjøper. Dersom selger tillater transport / videresalg av kjøpekontrakten koster det kr. 50.000,-. Det kan pålegges fra selgers side at det benyttes megler tilknyttet prosjektet ved ev. salg av transport / videresalg. Ved ev. endringer av navn på kjøp (ere) forutsatt godkjent finansiering før senest 2 mnd. før varslet overtakelse, er det et gebyr på kr. 20.000,-. Endring til eller fra «AS» godkjennes ikke.

12.3 Salgsprospektet er ikke bindende for Boligens detaljutforming og farger. Opplysninger gitt i salgsprospektet kan fravikes dersom Selger anser det nødvendig eller ønskelig, men eventuelle endringer skal ikke ha innvirkning på forutsatt standard.

12.4 I byggeperioden er ferdsel på byggeplassen beheftet med høy grad av risiko og adgang til befaring vil dermed begrenses. Kjøper gis ikke mulighet til besiktigelse før forhåndsbefaringen.

12.5 Ved motstrid mellom leveringsbeskrivelsen og tegninger og prospekt, gjelder leveringsbeskrivelsen.

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

13. Tvister

Skulle det oppstå tvist om forståelse av kjøpekontrakten, skal partene søke å løse denne ved forhandlinger. Fører ikke forhandlinger fram, skal saken avgjøres av de ordinære domstolene ved Boligens verneting.

Partene kan imidlertid, etter at tvist er oppstått, avtale at saken skal avgjøres ved voldgift etter reglene i voldgiftsloven av 2004.

14. Forholdet til lovverk

Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. av 13.6.1997 nr. 43 "Bustadoppføringslova" samt lov av 23.5.1997 nr. 31 om eierseksjonen "Eierseksjonsloven" kommer til anvendelse på kontraktsforholdet.

15. Vedlegg

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

- Plan over den aktuelle leiligheten
- Leveringsbeskrivelse
- Reguleringsplan og bestemmelser
- Grunnboksutskrift
- Firmaattest
- Utkast til vedtekter for Råholtåsen 4 boligsameie.

16. Dato/signatur

Denne kontrakt er utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer, ett til hver av partene og ett Megler.

Jessheim, den <kontrakt_dato>

Øvre Romerike Boligutvikling
AS v/Håkon Flesvig ihh. fullmakt

<navn.kjøper1>

<navn.kjøper2>

RÅHOLTÅSEN 4 BOLIGSAMEIE

Normalbudsjett 2021 - ett driftsår hensyntatt samtlige boliger

oppdatert
pr 29.01.21

UTKAST

Konto	Inntekter		Pr enhet/år
3600	Felleskostnader drift	1 350 000	
3630	Kabel-tv	229 632	299
	Fjernvarme	483 912	
3601	Garasje inntekt	115 200	150
8050	Renteinntekter Bank	= <u>2 000</u>	
	Sum inntekter	= <u>2 180 744</u>	
	Kostnader		
6700	Revisjonshonorar	6 000	
5330	Styrehonorar	64 000	
6710	Forretningsførerhonorar	104 512	
5400	Arbeidsgiveravgift	9 024	
6200	Elektrisk energi	60 000	
	Velforening	38 400	50
6250	Fjernvarme	483 912	11
Note 1	Generelt rep. og vedlikehold	488 000	
7500	Forsikringer	170 000	
7760	Kommunale avgifter til sameiet	64 000	Kommunale avgifter faktureres direkte
Note 2	Andre driftskostnader	= <u>559 132</u>	
	Sum kostnader	= <u>2 046 980</u>	
	Inntekter - kostnader	= <u>133 764</u>	
	Endring av disponible midler pr 31.12.	= <u>133 764</u>	
	Innbetaling fra sameierne ved kjøp	= <u>448 000</u>	7000
	Endring av disponible midler	= <u>581 764</u>	
	Antall boliger	64	
	Sum sameiebrøk	824	
	Sum m2 BRA bolig	3 666	

Felleskostnader Bygg A

L.nr	Snr.	Etg	Sameie Brøk	Areal m ² BRA	Felleskost. pr år	Felleskost. pr mnd	Kabel- tv pr mnd	Fjern- varme	Garasje	Totalt pr mnd.
A0101	1	1	10,0	32,0	16.383	1.365	299	352		2.016
A0102	2	1	15,0	71,0	24.575	2.048	299	781	150	3.278
A0103	3	1	12,0	48,0	19.660	1.638	299	528		2.465
A0104	4	1	11,0	43,0	18.022	1.502	299	473		2.274
A0105	5	1	12,0	48,0	19.660	1.638	299	528		2.465
A0106	6	1	15,0	71,0	24.575	2.048	299	781	150	3.278
A0107	7	1	11,0	41,0	18.022	1.502	299	451		2.252
A0201	8	2	11,0	41,0	18.022	1.502	299	451		2.252
A0202	9	2	15,0	71,0	24.575	2.048	299	781	150	3.278
A0203	10	2	12,0	48,0	19.660	1.638	299	528		2.465
A0204	11	2	11,0	43,0	18.022	1.502	299	473		2.274
A0205	12	2	12,0	48,0	19.660	1.638	299	528		2.465
A0206	13	2	15,0	71,0	24.575	2.048	299	781	150	3.278
A0207	14	2	11,0	41,0	18.022	1.502	299	451		2.252
A0301	15	3	11,0	41,0	18.022	1.502	299	451		2.252
A0302	16	3	15,0	71,0	24.575	2.048	299	781	150	3.278
A0303	17	3	12,0	48,0	19.660	1.638	299	528		2.465
A0304	18	3	11,0	43,0	18.022	1.502	299	473		2.274
A0305	19	3	12,0	48,0	19.660	1.638	299	528		2.465
A0306	20	3	15,0	71,0	24.575	2.048	299	781	150	3.278
A0307	21	3	11,0	41,0	18.022	1.502	299	451		2.252
A0401	22	4	11,0	41,0	18.022	1.502	299	451		2.252
A0402	23	4	15,0	71,0	24.575	2.048	299	781		3.128
A0403	24	4	12,0	48,0	19.660	1.638	299	528		2.465
A0404	25	4	11,0	43,0	18.022	1.502	299	473		2.274
A0405	26	4	12,0	48,0	19.660	1.638	299	528		2.465
A0406	27	4	15,0	71,0	24.575	2.048	299	781	150	3.278
A0407	28	4	11,0	41,0	18.022	1.502	299	451		2.252
A0501	29	5	19,0	130,0	31.129	2.594	299	1.430	150	4.473
A0502	30	5	19,0	117,0	31.129	2.594	299	1.287	150	4.330

Felleskostnader Bygg B

B0101	31	1	10,0	32,0	16 383	1 365	299	352		2 016
B0102	32	1	15,0	71,0	24 575	2 048	299	781	150	3 278
B0103	33	1	12,0	48,0	19 660	1 638	299	528		2 465
B0104	34	1	11,0	43,0	18 022	1 502	299	473		2 274
B0105	35	1	12,0	48,0	19 660	1 638	299	528		2 465
B0106	36	1	15,0	70,0	24 575	2 048	299	770	150	3 267
B0107	37	1	13,0	62,0	21 299	1 775	299	682	150	2 906
B0108	38	1	11,0	41,0	18 022	1 502	299	451		2 252
B0201	39	2	11,0	41,0	18 022	1 502	299	451		2 252
B0202	40	2	15,0	71,0	24 575	2 048	299	781		3 128
B0203	41	2	12,0	48,0	19 660	1 638	299	528		2 465
B0204	42	2	11,0	43,0	18 022	1 502	299	473		2 274
B0205	43	2	12,0	48,0	19 660	1 638	299	528		2 465
B0206	44	2	15,0	70,0	24 575	2 048	299	770	150	3 267
B0207	45	2	13,0	62,0	21 299	1 775	299	682		2 756
B0208	46	2	11,0	41,0	18 022	1 502	299	451		2 252
B0301	47	3	11,0	41,0	18 022	1 502	299	451		2 252
B0302	48	3	15,0	71,0	24 575	2 048	299	781	150	3 278
B0303	49	3	12,0	48,0	19 660	1 638	299	528		2 465
B0304	50	3	11,0	43,0	18 022	1 502	299	473		2 274
B0305	51	3	12,0	48,0	19 660	1 638	299	528		2 465
B0306	52	3	15,0	70,0	24 575	2 048	299	770	150	3 267
B0307	53	3	13,0	62,0	21 299	1 775	299	682	150	2 906
B0308	54	3	11,0	41,0	18 022	1 502	299	451		2 252
B0401	55	4	11,0	41,0	18 022	1 502	299	451		2 252
B0402	56	4	15,0	71,0	24 575	2 048	299	781	150	3 278
B0403	57	4	12,0	48,0	19 660	1 638	299	528		2 465
B0404	58	4	11,0	43,0	18 022	1 502	299	473		2 274
B0405	59	4	12,0	48,0	19 660	1 638	299	528		2 465
B0406	60	4	15,0	70,0	24 575	2 048	299	770	150	3 267
B0407	61	4	13,0	62,0	21 299	1 775	299	682	150	2 906
B0408	62	4	11,0	41,0	18 022	1 502	299	451		2 252
B0501	63	5	20,0	143,0	32 767	2 731	299	1 573	150	4 753
B0502	64	5	20,0	146,0	32 767	2 731	299	1 606	150	4 786

FORSLAG TIL VEDTEKTER ER UTARBEIDET I FORBINDELSE MED SALG AV
BOLIGENE. DE ER Å BETRAKTE SOM FORELØPIGE OG DET TAS FORBEHOLD
OM ENDRINGER I FORBINDELSE MED INNSENDELSE AV
SEKSJONERINGSBEGJÆRING

Vedtekt

er for

Råholtåsen 4 Boligsameie
(org. nr under etablering)

1. NAVN

1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Råholtåsen 4 Boligsameie.

Sameiet består av 64 seksjoner fordelt på 2 bygg på eiendommen gnr 129, bnr 170 i Eidsvoll kommune. Under byggene er det organisert en felles parkeringskjeller som inneholder; parkeringsplasser, gjesteparkering, HC-plasser, tekniske rom, bodere, sykkelparkering trappehus og heisrom. Totalt antall parkeringsplasser er ca. 68. Heis fra hvert bygg direkte ned i kjelleretasjen.

Garasje plassene er planlagt organisert som en næringsseksjon, hvor hver plass har en ideell andel 1/68 i gnr. 129, bnr. 170, snr. 65. Bodene er planlagt organisert som tilleggsdel og sykkelparkeringen er fellesareal.

Seksjonene i 1.etg kan ha tinglyst tilleggsdel på uteareal i henhold til seksjoneringsbegjæringen.

Endelig organisering er ikke endelig avklart, utbygger forbeholder seg retten til å endre organiseringen av garasjeanlegget med bodere og evt tilleggsareal på terrasser i 1. etg.

Parkeringsplassene tildeles av utbygger ved salg, det er ikke bytterett på parkeringsplassene.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel evt en eller flere tilleggsdeler, jfr seksjoneringsbegjæringen. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenheterne for bolig.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver seksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv balkonger). Sameiebrøkenes størrelse fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

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

Til fellesarealene hører således bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreiningpunktene til de enkelte bruksenheterne og elektrisitet fram til bruksenhets sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierens felles behov.

Boligseksjonene har rett til bruk av «felleseiendom» med lekeområde og ballplass, gnr. 129

og bnr. 16. Felleseiendommen vil også disponeres av øvrige boligsameier på området, etter hvert som området utbygges. Det vil bli opprettet en velforening med eget styre og vedtekter, som skal drifte fellesarealene. Driftskostnadene vil fordeles på boligselskapene.

Det er pliktig medlemskap og velavgift for sameiet i en fremtidig felles eiendom.

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

2. RETTSLIG

RÅDERETT

2-1 RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører om hvem som er ny eier/leietaker. Dette gjelder også utleie av parkeringsplasser. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for eierskifte.

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

Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

2-2 P-PLASSER FOR BEVEGELSESHEMMEDE, HC PLASSER

Noen av plassene i kjeller er tilpasset bevegelsehemmede (HC-plasser). Seksjonseierne, samt andre som bor fast sammen med dem i deres husstand og som har behov for HC-plass, har fortrinnsrett til bruk av disse plassene.

Dersom noen har behov for HC-plass, skal dette behovet meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon (som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige HC-plasser). Dersom vedkommende dokumenterer sitt behov, skal styret pålegge et bytte med den HC-plass som ligger nærmest inngangen til den beboer som skal ha HC-plassen.

Retten til bytte bortfaller, dvs. at plassene byttes tilbake, når vedkommende som låner plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra sameiet. Dette gjelder også når eier av seksjonen, som har HC-plassen, skal selge sin seksjon.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

2-3 LADEPUNKT FOR EL-BIL O.L.

(1) Det legges opp til felles enhetlig felles infrastruktur for el-bil lading. Ladepunkt med tilhørende infrastruktur leveres som tilvalg.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til den parkeringsplassen seksjonen disponerer. Det kan kun benyttes ladere som er tilpasset fellesinfrastruktur. Ladere må settes opp av godkjent installatør/elektriker for valgt anlegg. Valg av leverandør for el-bil lading er foreløpig ikke bestemt. Ta kontakt med styret for bestilling og informasjon.

(3) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold, drift og strøm dekkes av den enkelte

sameier.

Utbygger forbeholder seg retten til å inngå langsiktige avtaler på vegne av sameiet.

2-4 GARASJEPLASS/GARASJEANLEGG

(1) Garasjeplassen følger leiligheten ved videresalg. Garasjeplassen kan kun selges innad i sameiet. Kjøper og selger må selv fylle ut skjøte og sende inn til Statens Kartverk. Det er ikke alle seksjonene som har garasjeplass, noen seksjoner kan ha flere plasser.

Utbygger kan selge usolgte garasjeplasser fritt på

utbygningsfeltet. Styret i sameiet drifter og styrer

næringsseksjonen.

3. BRUKEN AV BOLIGEN OG

FELLESAREALENE 3-1 RETT

TIL BRUK

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

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

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

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

3-2 TRIVSELSREGLER

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

3-3 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER MM.

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

4. VEDLIKEHOLD

4-1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler,

inventar, utstyr inklusive slik som toalett, fjernvarmeradiatorer, kraner og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

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

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

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

4-2 SAMEIETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom seksjonen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, og sluk på utearealer, som er del av fellesarealer.

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

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

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

5. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET

OG HEFTELSESFORM 5-1

FELLESKOSTNADER

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken jfr punkt 9 med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

Som felleskostnader gjelder bl.a. felles strøm, felles bygningsforsikring, vaktmesterkostnader, renhold av fellesareal, honorarer til forretningsfører, tv- internett/standardpakke, revisor, styrehonorarer, (kommunale avgifter betales direkte til kommunen), vedlikeholdskostnader osv.

- (4) Kostnader til kabel-tv/ internett fordeles med lik sum på alle seksjonene.
- (5) Strømforbruk og drift i forbindelse med lading av el-bil vil bli fakturert de som har tilkoblet strøm til elbil i forbindelse med sin parkeringsplass.
- (6) Fjernvarme betales etter BRA iht seksjoneringsbegjæringen.
- (7) Kostnader til drift og vedlikehold i garasjeanlegget fordeles på antall plasser i næringsseksjonen. Styret fastsetter pris.
- (8) Andel av kostnader for drift og vedlikehold av fellesarealer, fordeles etter fordelingsbrøk.
- (9) Sameiebrøken fordeles på følgende måte:

Størrelse	Sameiebrøk	Antall	Brøk x antall
32	10	2	20
41-43	11	22	242
48	12	16	192
62	13	4	52
70-71	15	16	240
117-130	19	2	38
143-146	20	2	40

Total sameiebrøk blir 824 som felleskostnadene fordeles etter.

Oppvarming og varmt evt kaldtvann fordeles etter BRA i henhold til seksjoneringsbegjæringen.

(10) Ved opptak av lån til vedlikehold/rehabilitering fordeles kostnadene etter BRA i henhold til seksjoneringsbegjæringen.

(11) Sameiet er pliktig til å være med å drifte området velforening, kostnadene fordeles i henhold til sameiebrøken.

5-2 PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSE

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

5-3 HEFTELSESFORM

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

6. PÅLEGG OM SALG OG

FRAVIKELSE 6-1

MISLIGHOLD

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

6-2 PÅLEGG OM SALG

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

6-3 FRAVIKELSE

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

7. STYRET OG DETS VEDTAK

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to – fire (2-4) andre medlemmer med en - tre (1 -3) varamedlemmer. Utbygger kan konstituere og sitte i styret.

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

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

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

7-2 STYREMØTER

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

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

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

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

7-3 STYRETS OPPGAVER

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

7-4 STYRETS BESLUTNINGSMYNDIGHET

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

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

7-5 INHABILITET

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som

medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7- 6 REPRESENTASJON OG FULLMAKT

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

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

8. ÅRSMØTET

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 TIDSPUNKT FOR ÅRSMØTET

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

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

8-3 INNKALLING TIL ÅRSMØTE

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

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

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

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

8-4 SAKER ÅRSMØTET SKAL BEHANDLE

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

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

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

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

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

8-5 HVEM KAN DELTA I ÅRSMØTET

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

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

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

8-6 MØTELEDELSE OG PROTOKOLL

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

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

8-7 BEREGNING AV FLERTALL OG OPPTELLING AV STEMME PÅ ÅRSMØTE

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

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

8-8 FLERTALLSKRAV VED ULIKE BESLUTNINGER PÅ ÅRSMØTET

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

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

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

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

g) endring av vedtektene.

8-9 FLERTALLSKRAV FOR SÆRLIGE BOMILJØTILTAK

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

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

8-10 BESLUTNINGER SOM KREVER ENIGHET FRA ALLE SEKSJONSEIERNE

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 BESLUTNINGER SOM KREVER SAMTYKKE FRA SEKSJONSEIERE DET GJELDER

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-12 INHABILITET

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

9. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

10. BRUK AV BRUKSENHETER OG FELLESAREALER

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

Vedtekt

er for

Råholtåsen 4 Garasjesameie (org. nr under etablering)

Utkast til vedtekter for garasjekjelleren. Vedtektene kan endres ved endring av organisering, salgstakt og innsending av seksjoneringsbegjæring.

§ 1 Navn, eiendom og formål

Det tingsrettslige sameiets navn er Råholtåsen 4 garasjesameie («Sameiet»).

Garasjesameiet utgjør næringsseksjon gnr. 129, bnr. 170, snr. 65, i Eidsvoll kommune («Garasjesameiet eller Eiendommen»). Hver sameier eier en ideell andel av Garasjesameiet.

Garasjesameiet består av xx parkeringsplasser,

Sameiets formål er å eie, drifte og forvalte garasjeanlegg med diverse felles bygningsmessige og tekniske funksjoner for Råholtåsen 4 Boligsameie, som ligger over garasjeanlegget og bod arealene.

§ 2 ORGANISERING. SAMEIERNES RÅDIGHET

Sameiet består av xx andeler i snr. 65,

Sameiebrøken, som fordeler seg som følger;

xx andeler for p-plass til bil, hver utgjørende 1/xx

Utbygger eier andeler til parkeringsplassene som ikke er solgt med tilhørende rett til atkomst til garasjeanlegget.

Den enkelte seksjonseier i Råholtåsen 4 Boligsameie har rett til bruk av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets øvrige arealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Garasjeplassen følger boligen ved videresalg. Garasjeplasser kan bare selges innad i sameiet. Utstedelse av nytt skjøte og samtykke til overdragelse er kjøper/selgers ansvar.

Styret og forretningsfører skal få melding om ny eier av garasjeplassen.

Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike plassene. Det er kun sameiere med sameieandel med rett til parkeringsplass, som kan benytte parkeringsplassene i garasjeanlegget, dog slik at utleie innad i sameiet er tillatt.

Garasjeanlegget omfatter også bodarealer. Bodene er planlagt organisert som tilleggsdel, de kan

også organiseres som fellesareal med tilhørende enerett til bruk. Det er ikke bytterett på bodene. Endelig organisering av garasjeanlegg med garasjeplasser og boder er ikke endelig avklart, utbygger forbeholder seg retten til å endre organiseringen. Det kan ikke fattes vedtak i Sameiet som berører plasseringen av parkeringsplasser og evt bod uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med unntak av de tilfeller som omfattes av § 4.

Garasjeanlegget kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør øvrig areal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 1 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Garasjeanlegget må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeanlegget. Utleie av garasjeplass er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedslignende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på Sameiets eiendom. Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget.

§ 3 RETTSLIGE DISPOSISJONER

Sameierne kan bare selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter. Garasjeplasser kan kun selges og leies ut innad i Råholtåsen 4 Boligsameie.

Utbygger har rett til å disponere fritt over usolgte parkeringsplasser, usolgte plasser kan selges og leies ut på utbygningsområdet Grinda – Råholt, delfelt 2-6, planid. 023715300.

§ 4 HC-PLASSER OG LADING AV EL-BIL

Garasjeanlegget har x parkeringsplasser tilrettelagt for forflyttingshemmede (HC-plasser). HC-plassene skal til enhver tid være tilgjengelig for personer med forflyttingshemming, som kan fremlegge gyldig HC-bevis, i samsvar med denne bestemmelsen. Det påhviler styret å påse at HC-plassene er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret skal ved dokumentert behov for HC-plass gjennomføre bytte/overføring av HC-plass til eier med slik funksjonshemming så lenge behovet er til stede, mot at vedkommende stiller sin opprinnelige parkeringsplass til disposisjon for Sameiet. Plassen byttes tilbake ved salg/eierskifte. Rettigheter og plikter i henhold til vedtektene og eventuelt husordensregler gjelder tilsvarende.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten tiltredelse fra samtlige sameiere.

Det er lagt opp til fellesinfrastruktur for lading av el-bil i garasjeanlegget. Ladestasjoner for el-bil vil være tilvalg. Ved ettermontering av ladere, dvs etter at Utbygger har levert fra seg boligen/parkeringsplassene, skal det benyttes ladere av samme type og fabrikat som installert anlegg. Laderne skal kobles som en utvidelse av eksisterende installasjon, slik at funksjonalitet for effektfordeling og forbruksavlesing opprettholdes likt for alle brukere. Dette skal gjelde så langt disse produktene er tilgjengelige. Leverandør er foreløpig ikke valgt.

Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle

kostnader dekkes av den som disponerer/eier den gjeldende parkeringsplass. Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

§ 5 SALG AV PARKERINGSPLASS. REGISTRERING AV NYE SAMEIERE/FORKJØPSRETT

Erverver av ideell andel plikter å melde fra om eierskiftet til styret/forretningsfører for registrering. Dette gjelder tilsvarende for leietakere. Ved salg av ideell andel i garasjeanlegget tilkommer eierskiftegebyr til forretningsfører. Kjøper og selger må selv fylle ut skjøtet og sende til kartverket for tinglysning av ny hjemmelshaver.

Ved overdragelse av ideell andel gjelder ikke forkjøpsretten etter sameieloven § 11. Sameierne kan heller ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av Sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

Ideelle andeler som gir rett til parkeringsplasser kan overdras til alle fysiske og juridiske personer, innad i Råholtåsen 4 Boligsameie.

Garasjeplasser tildeles av utbygger ved overtagelse av boligene. Det er ikke bytterett på garasjeplass.

§ 6 FELLESKOSTNADER

1) Kostnader til vedlikehold og drift av eiendommen fordeles på de sameiere som har andel med rett til parkering etter antall andeler.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

Garasjeport

Nøkkellåpner

Strøm

Feiing og rengjøring av p-plasser, kjøresoner rampe og øvrig areal nødvendig for bruk av parkeringsplassene.

Drift og vedlikehold mv av ventilasjonsanlegget i garasjeanlegget

Oppmerking av p-plasser

Forholdsmessig andel av utgifter til vaktmester, forretningsfører og revisor.

2) Øvrige kostnader som for eksempel forsikring, strøm, mm inngår som del av felleskostnadene til Råholtåsen 4 Boligsameie og fordeles etter sameiebrøken der.

3) Plikt til kostnadsdekning iht. pkt 1 og 2 over begynner å løpe straks sameieandeler er overlevert til eier.

(4) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold, drift og strøm dekkes av den enkelte sameier.

Den enkelte sameier skal hver måned betale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

Sameiere som disponerer p-plass med tilgang til strømuttak for lading av el-kjøretøy vil pålegges å betale for målt eller beregnet strømforbruk og administrasjon knyttet til fakturering i tillegg til ordinære felleskostnader. Endelig løsning for fakturering av el-bil lading er ikke valgt, utbygger forbeholder seg retten til å velge løsning.

§ 7 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av garasjelegget påhviler Sameiet. Utvendig vedlikehold påhviler Råholtåsen 4 Boligsameie. Kostnader til vedlikehold budsjetteres årlig, og inngår som en del av den månedlige felleskostnadsbetalingen.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende garasjelegget

§ 8 STYRET

Styret i Råholtåsen 4 Boligsameie drifter garasjelegget hvis ikke eget styre er valgt. Hvis en av sameierne krever det skal det velges eget styre. 2 styremedlemmer fra Råholtåsen 4 Boligsameie skal være representert i garasjesameie.

Sameiet kan ha et styre som skal bestå av minimum en leder og to styremedlemmer. Styret velges av sameiermøtet for to år. Styrets leder velges særskilt.

Styrets leder har fullmakt til å representere seksjonen i eierseksjonssameiet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Garasjelegget, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret engasjerer og sier opp forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruksjoner, fastsetter godtgjørelse og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Forretningsfører skal være den samme som for Råholtåsen 4 Boligsameie.

Sameiet følger vedtektene i Råholtåsen 4 Boligsameie der annet ikke er angitt.

§ 9 FORHOLDET TIL SAMEIELOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter eller ordensregler, gjelder sameieloven av 1965.

AVTALE OM KJØP AV NY SELVEIERLEILIGHET I RÅHOLTÅSEN

Avtale om kjøp av ny leilighet i boligprosjektet Råholtåsen, Nedre Grindavei 103 Kvisten, (bygg A), Nedre Grindavei 101 Greina (Bygg B) 2070 Råholt gnr. 129, bnr. 170 i Eidsvoll kommune.

Herved bekrefter undertegnede avtale om kjøp av leilighet nr; _____ i bygg _____

i prosjektet Råholtåsen. Kjøpesum : _____

(skriver i bokstaver). _____

Dersom ovennevnte leilighet blir tildelt en annen kjøper, ønsker jeg å legge inn bindende bud på følgende leiligheter i prioritert rekkefølge;

Alt. 2; _____, Alt 3; _____, Alt 4; _____, Alt 5; _____

Parkeringsplass i garasjekjeller til kr. 150.000,- JA NEI (inkl. i 3 og 4 roms)

Budet gjelder ferdigstilt leilighet i hht. salgsprospekt, Leveransebeskrivelse og denne salgsoppgaven.

100 000,- kr av kjøpesummen innbetales etter kontraktskriving til meglers klientkonto og §12- garanti er stilt (ved forbrukerkjøp). Må være fri egenkapital. Resterende kjøpesum + omkostninger samt evt. tilvalgs bestillinger innbetales innen 4 virkedager før overtakelse.

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Kontant ved kontrakt		Andel	100.000,-
Låneinstitusjon	Referanse & tlf.nr.	Andel	%
Egenkapital:		Andel	%

EGENKAPITALEN BESTÅR AV:

- Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom
- Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Det bekreftes av undertegnede ved signatur på dette dokument at; prospektet og salgsoppgaven for prosjektet er gjennomgått og akseptert av kjøper.

Viktig informasjon vedrørende undertegning av denne kjøpsavtale:

Denne kjøpsavtale er bindende for kjøper fra det tidspunkt den er undertegnet og kan ikke trekkes tilbake. Avtalen er gjensidig bindende ved selgers aksept. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste kjøpsavtalen uten nærmere begrunnelse. Ved aksept fra selger, er avtalen bindende også for selger med de eventuelle forbehold som er inntatt i kjøpsavtalen. Denne kjøpsavtale erstattes av standard kjøpekontrakt i løpet av ca. 2 – 3 uker.

Ihht. Bustadoppføringslova, som regulerer forholdet mellom kjøper og selger ifbm oppføring av ny bolig, kan kjøper avbestille. Dersom kjøper avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse, er det avtalt at kjøper betaler et avbestillingsgebyr på 5 % av kjøpesummen. Etter varsel om byggestart gjelder Bustadoppføringslovas bestemmelser (Buofl § 52 og 53). Dersom kjøper er å anse som profesjonell og eller kjøper i et selskap følger kjøpet avhendingsloven. Ved kjøp etter avhendingsloven stilles det ikke garanti.

Eiendomsmegler 1 AS er ansvarlig og behandler de personopplysningene som er nødvendig for å gjennomføre avtalen samt andre formål som selskapet har tillatelse til å behandle.

Salgsstart!

For å være med på salgsstarten i Bygg B må skriftlig kjøpetilbud være mottatt av megler innen kl. 12.00 den 21.april 2021.

Dersom det er flere som ønsker å kjøpe samme leilighet vil det bli foretatt tildeling. Det er mulig å påføre flere alternativer (2, 3, 4 osv) på kjøpetilbudet, dersom det er andre leiligheter i prosjektet som også er aktuelle for kjøp. Man kan sette opp så mange alternativer man ønsker. Det er imidlertid viktig og være oppmerksom på at kjøpetilbudet inkl. alternativene i prioritert rekkefølge er bindene. Man kan imidlertid kun få tildelt 1 leilighet pr. kjøpetilbud.

Midlertidig avtale for prosjekt Råholtåsen kan sendes pr. epost dersom dokumentet er scannet eller tatt bilde av med signatur eller leveres til Eiendomsmegler 1, avd. Jessheim.

Ved inngivelse av midlertidig avtale må kjøper samtidig fremlegge gyldig legitimasjon og bekreftet finansiering på hele kjøpesummen.

Navn:	Navn:
Personnr:	Personnr:
Adr:	Adr:
Postnr. / Sted:	Postnr. / Sted:
Telefon:	Telefon:
E-mailadr:	E-mailadr:
Dato:	Dato:
Sign:	Sign:

Legitimasjon

Legitimasjon
