

SALGSOPPGAVE RÅHOLTÅSEN**Firkløveret**

| Hus A | | | | | | | | |
|------------------|------------|--------------|---------------------|---------------|-------------|----------------|-------------|-------------------|
| Leilighet | Rom | BRA-i | Balkong/terr | Etasje | Pris | Garasje | Omk. | Total pris |
| A101 | 1 | 36 | 17 | 1 | 2.600.000 | | 20.116 | 2.620.116 |
| A102 | 4 | 91 | 17 +27 | 1 | | | | SOLGT |
| A103 | 2 | 46 | 24 | 1 | | | | SOLGT |
| A104 | 2 | 43 | 18 | 1 | | | | SOLGT |
| A105 | 2 | 43 | 18 | 1 | | | | SOLGT |
| A106 | 3 | 74 | 44 | 1 | | | | SOLGT |
| A107 | 3 | 68 | 45 | 1 | | | | SOLGT |
| A108 | 2 | 37 | 17 | 1 | | | | SOLGT |
| | | | | | | | | |
| A201 | 2 | 45 | 5 | 2 | | | | SOLGT |
| A202 | 4 | 91 | 5+12 | 2 | 5.550.000 | inkl | 26.666 | 5.576.666 |
| A203 | 2 | 46 | 5 | 2 | | | | SOLGT |
| A204 | 2 | 43 | 5 | 2 | | | | SOLGT |
| A205 | 2 | 43 | 5 | 2 | | | | SOLGT |
| A206 | 3 | 74 | 9 | 2 | | | | SOLGT |
| A207 | 3 | 68 | 9 | 2 | | | | SOLGT |
| A208 | 2 | 37 | 5 | 2 | 2.850.000 | | 20.246 | 2.870.246 |
| | | | | | | | | |
| A301 | 2 | 45 | 5 | 3 | | | | SOLGT |
| A302 | 4 | 91 | 5+12 | 3 | 5.650.000 | inkl | 26.666 | 5.676.666 |
| A303 | 2 | 46 | 5 | 3 | | | | SOLGT |
| A304 | 2 | 43 | 5 | 3 | 3.000.000 | | 20.946 | 3.020.946 |
| A305 | 2 | 43 | 5 | 3 | 3.000.000 | | 20.946 | 3.020.946 |
| A306 | 3 | 74 | 9 | 3 | 4.500.000 | inkl | 24.646 | 4.524.646 |
| A307 | 3 | 68 | 9 | 3 | | | | SOLGT |
| A308 | 2 | 37 | 5 | 3 | 2.900.000 | | 20.246 | 2.920.246 |
| | | | | | | | | |
| A401 | 2 | 45 | 5 | 4 | | | | SOLGT |
| A402 | 4 | 91 | 5+12 | 4 | | | | SOLGT |
| A403 | 2 | 46 | 5 | 4 | | | | SOLGT |
| A404 | 2 | 43 | 5 | 4 | 3.150.000 | | 20.946 | 3.170.946 |
| A405 | 2 | 43 | 5 | 4 | 3.150.000 | | 20.946 | 3.170.946 |
| A406 | 3 | 74 | 9 | 4 | | | | SOLGT |
| A407 | 3 | 68 | 9 | 4 | 4.350.000 | inkl | 23.916 | 4.373.916 |
| A408 | 2 | 37 | 5 | 4 | 3.050.000 | | 20.246 | 3.070.246 |
| | | | | | | | | |
| A501 | 5 | 142 | 112 | 5 | 10.500.000 | inkl | 32.746 | 10.532.746 |
| A502 | 4 | 126 | 92 | 5 | 9.500.000 | inkl | 30.846 | 9.530.846 |

Pr. 10.05.2024

Lyngen

| Hus B | | | | | | | | |
|------------------|------------|--------------|---------------------|---------------|-------------|----------------|-------------|-------------------|
| Leilighet | Rom | BRA-i | Balkong/terr | Etasje | Pris | Garasje | Omk. | Total pris |
| B101 | 1 | 36 | 17 | 1 | 2.600.000 | | 20116 | 2.620.116 |
| B102 | 3 | 91 | 17 +27 | 1 | | | | SOLGT |
| B103 | 2 | 46 | 24 | 1 | | | | SOLGT |
| B104 | 2 | 43 | 18 | 1 | | | | SOLGT |
| B105 | 2 | 43 | 18 | 1 | | | | SOLGT |
| B106 | 3 | 74 | 44 | 1 | 4.250.000 | inkl | 24646 | 4.274.646 |
| B107 | 3 | 68 | 45 | 1 | 3.950.000 | inkl | 23916 | 3.973.916 |
| B108 | 2 | 37 | 17 | 1 | | | | SOLGT |
| | | | | | | | | |
| B201 | 2 | 45 | 5 | 2 | | | | SOLGT |
| B202 | 3 | 91 | 5+12 | 2 | 5.700.000 | inkl | 26666 | 5.726.666 |
| B203 | 2 | 46 | 5 | 2 | | | | SOLGT |
| B204 | 2 | 43 | 5 | 2 | 2.950.000 | | 20946 | 2.970.946 |
| B205 | 2 | 43 | 5 | 2 | 2.950.000 | | 20946 | 2.970.946 |
| B206 | 3 | 74 | 9 | 2 | 4.400.000 | inkl | 24646 | 4.424.646 |
| B207 | 3 | 68 | 9 | 2 | | | | SOLGT |
| B208 | 2 | 37 | 5 | 2 | 2.850.000 | | 20246 | 2.870.246 |
| | | | | | | | | |
| B301 | 2 | 45 | 5 | 3 | | | | SOLGT |
| B302 | 3 | 91 | 5+12 | 3 | | | | SOLGT |
| B303 | 2 | 46 | 5 | 3 | 3.100.000 | | 21316 | 3.121.316 |
| B304 | 2 | 43 | 5 | 3 | 3.000.000 | | 20946 | 3.020.946 |
| B305 | 2 | 43 | 5 | 3 | 3.000.000 | | 20946 | 3.020.946 |
| B306 | 3 | 74 | 9 | 3 | | | | SOLGT |
| B307 | 3 | 68 | 9 | 3 | | | | SOLGT |
| B308 | 2 | 37 | 5 | 3 | 2.950.000 | | 20246 | 2.970.246 |
| | | | | | | | | |
| B401 | 2 | 45 | 5 | 4 | | | | SOLGT |
| B402 | 3 | 91 | 5+12 | 4 | | | | SOLGT |
| B403 | 2 | 46 | 5 | 4 | | | | SOLGT |
| B404 | 2 | 43 | 5 | 4 | | | | SOLGT |
| B405 | 2 | 43 | 5 | 4 | 3.150.000 | | 20946 | 3.170.946 |
| B406 | 3 | 74 | 9 | 4 | | | | SOLGT |
| B407 | 3 | 68 | 9 | 4 | | | | SOLGT |
| B408 | 2 | 37 | 5 | 4 | 3.050.000 | | 20246 | 3.070.246 |
| | | | | | | | | |
| B501 | 5 | 142 | 112 | 5 | 10.500.000 | inkl | 32746 | 10.532.746 |
| B502 | 4 | 126 | 92 | 5 | 9.500.000 | inkl | 30846 | 9.530.846 |

Garasjeplass kan kjøpes i en begrenset periode for kr. 250.000,-

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 vil få adresse: Nedre Grinda vei, xx (bygg A, Firkløveret)
2070 Råholt og består av Gnr. 129, bnr. 171 med fradelte parseller i Eidsvoll kommune.

Hver bruksenhet vil få eget seksjonsnummer.

Tomt:

Tomten er eiet. Totalt for bygg A, B, C, D og E som til sammen danner delfelt 4, er til sammen ca 10,4 daa. Hvert byggetrinn vil få egne gnr/bnr. og endelige grenser og tomtestørrelse. Selger og kjøper må akseptere arealet etter den kommunale oppmålingen som bindende for seg, dvs. uten tillegg eller fradrag i kjøpesummen. Utenomhus vil ved overtakelse kun være opparbeidet frem til grensesnitt til bygg C. Se eget vedlegg lengre bak i prospektet. Komplet opparbeidelse vil være ferdigstilt når hele byggetrinn 2 ferdigstilles.

Prosjektet er tenkt bygget med 5 separate bygninger med en felles underjordisk parkeringskjeller, med boder og sykkelparkering mv. Kjeller blir en egen anleggseiendom.

Øvrig gjenværende tomteareal er 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, vedlagt i salgsoppgaven følger gjeldende reguleringskart for utbygningsområdet Grinda, med tilhørende bestemmelser, utsnitt fra kommuneplans arealdel, samt situasjonsplan.

Som det kommer frem at arealplankart for utbyggingområdet Grinda (Råholtåsen), er hele delfelt 4 avsatt for boligformål. Det er derfor påregnelig at området vil bli utbygd over tid. "Videre er området øst for utvinningsområdet avsatt for boligformål. Utbygger er ikke kjent med hvilke utbyggingsplaner som foreligger for dette området."

Reguleringsbestemmelsene fås ved henvendelse til megler.

Eierforhold/organisering:

Kjøper blir som eier av boligen og deltar i et eierseksjonssameie. Det er tenkt at "Firkløveret" (bygg A) og "Lyngen" (bygg B) sammen utgjør et sameie. Utbygger forbeholder seg retten til å gjøre endringer i omfanget sameiet skal innbefatte. Kjøper vil ha enerett til bruk av sin bolig (boligseksjon) med eventuelle tilleggsdeler. Som deltaker i eierseksjons-sameiet og i tråd med sameiets vedtekter, vil kjøper få rettigheter og forpliktelser i tilknytning til eierseksjonssameiet.

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

2007/433846-1/200 30.05.2007 **ERKLÆRING/AVTALE**

Rettighetshaver: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
Bestemmelser om rettigheter og plikter ved
oppføring, drift og vedlikehold av nettstasjon.

2011/689359-1/200 31.08.2011 ERKLÆRING/AVTALE

1937/990239-1/10 25.05.1937 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**

Overført fra gnr 96 bnr 112.
Overført fra: KNR: 0237 GNR: 127 BNR: 29

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.

Det skal tinglyses pliktig medlemskap for hver enkelt seksjon i Huseierlaget Råholtåsen felleseiendom

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 2 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 **25 måneder** etter at kjøper har fått meddelt tidspunkt for start av byggarbeidene på den nye bebyggelsen omfattende boligen.

Estimert ferdigstillelse for bygg A er 1 kvartal 2026 og Bygg B er 2 kvartal 2026.

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 overtakelsesdato, 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 ferdigstilling av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider. Kjøper kan ikke nekte å overta boligen selv om seksjonering eller tinglysning av hjemmelsovergang ikke er gjennomført på overtakelsesdagen.

Selger er ansvarlig for at det foreligger midlertidig brukstillatelse 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.

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

Betalingsbetingelser:

Ved kontraktsignering 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. 4-5 dager 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. kvm. BRA. Fra kr. 4.270,- til kr. 16.900,-

| | | |
|--|-----|---------|
| -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. 20.116,- til kr. 32.746,-

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 innbetales til megler ved innflytting.

Leverandør av tv/telefoni/bredbånd er pt. ikke valgt. Forrettningsfører BORI er engasjert som forvaltning 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.

Fra 1. januar 2024 tredde det nye regler om areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940) i kraft.

De nye reglene innebærer at areal skal oppgis i bruksareal (BRA), og det skal ikke lenger angis fordeling mellom primærdel (P-ROM) og sekundærdel (S-ROM). P-rom og S-rom er begreper som ikke lenger vil være i bruk i de nye arealreglene.

Fra 1. januar 2024 vil bruksareal bli angitt i ulike former:

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.

BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig, som f.eks. boder som tilhører boenheten.

BRA-b: Arealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

Åpent areal: Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Sportsbod i kjelleretasjen fordeles av utbygger før overtakelse. Leiligheter over 50 kvm vil få bodstørrelse på ca. 5 kvm og leiligheter under dette vil få bodstørrelse på ca. 2,5 kvm.

Arealer er angitt på tegningene. 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:

- Strøm og oppvarming i fellesarealer
- Snøbrøyting
- Gressklipping
- Trappevask
- Innvendig og utvendig vedlikehold av fellesarealer
- Forrettningsførerhonorar
- Revisjon
- Forsikring av bygninger
- Medlemskontigent til Huseierlaget Råholtåsen Felleseiendom (2.g. pr. år)
- Drift av garasjekjeller og felles utenomhus
- Vaktmestertjeneste

Kostnad til TV/internett er stipulert til kr 350,- pr. mnd. Kostnader for oppvarming og varmtvann er stipulert til ca. kr 18,- pr m² BRA pr. måned.

Ovennevnte kostnader er med i oppsatte felleskostnader.

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.

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter for hver enkelt leilighet faktureres direkte fra Eidsvoll kommune og kommer utenom oppsatte felleskostnader. Erfaringstall fra tilsvarende boliger tilsier at de kommunale avgiftene vil ligge rundt kr. 8.000,- til kr. 12.000,- pr. år for en 2 roms. Kr. 12.000,- til kr. 15.000,- for 3 roms og kr. 15.000,- til kr. 18.000,- for 4 roms, dog er dette kun et estimat, og det er Eidsvoll kommune som vil fakturere dette etter overtakelse. Dette inkluderer renovasjon, vann- og avløpsavgifter. Det er installert vannmåler, og de kommunale avgiftene vil dermed variere etter eget forbruk

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 eks. kommunale avgifter for første driftsår kommer frem oppsatt budsjett lengre bak i salgsoppgaven.

Utleie:

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

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet.

Standard:

Se leveransebeskrivelsen i prospektet

Garasje/parkering:

Det er mulighet å kjøpe 1 stk. i en begrenset periode. Pris kr. 250.000,-

Parkeringsplassene er prosjektert etter de retningslinjer som var gjeldende på det tidspunktet en startet prosjektering/ved innsendelse av rammesøknad. Parkeringsplassene tilfredsstiller ikke anbefalingene i den nye veilederen fra SINTEF som kom høsten 2023, da utbygger innleverte rammesøknaden for alle 5 byggene i god tid før veilederen ble utgitt.

El-bil lading:

Selger forbeholder seg retten til å inngå avtale med en felles leverandør for infrastruktur til ladeanlegget, samt betalingsordning for bruk. Det legges opp til en engangssum for etableringen, samt et månedsabonnement. Månedsprisen beregnes ut ifra forbruk, samt lademønster i tillegg til et fastledd. Avtalen overleveres sameie ved overtakelse. 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/ending 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.

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.

Selgers forbehold vedrørende igangsetting:

Selger vedtok byggestart den 31.03.2024.

Selger står fritt til å fordele boder og garasjeplasser.

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

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 tilfredsstillende 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.

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 samt driftsavtaler på de ulike tekniske fag.

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.

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.

Denne salgsoppgaven er først komplett sammen med prospektet for prosjektet.

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

Ligningsverdi / eiendomsskatt:

Eiendomsskatten er økt fra 1,90 promille i 2022 til 2,90 promille i 2023. Kommunestyret har vedtatt å bruke Skatteetatens boligverdier/formuesgrunnlag som beregningsgrunnlag for utregning av eiendomsskatten. Det er tall fra skatteoppgjør for inntektsår 2021 som er grunnlaget for beregning av eiendomsskatt i skatteåret 2023. I de tilfeller kommunen ikke har mottatt boligverdi på enkelteiendommer, er den verdien som skatten beregnes av, fastsatt av kommunen i medhold av eiendomsskatteloven. Det må påregnes at beløpe kan/vil øke når det blir aktuelt å fakturere eiendomsskatt, både mtp. promillesatsen og boligverdigrunnlaget. Kommunestyret kan gjøre endringer i promillesatsen. Eiendomsskatt vil komme i tillegg til de kommunale avgiftene. For mer info se:

<https://www.eidsvoll.kommune.no/publisert-innhold/skatt-politikk-ogorganisasjon/eiendomsskatt/>

Eiendommens ligningsverdi fastsettes etter ferdigstillelse 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.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Meglers vederlag:

Megler har fast provisjon pr. solgte enhet. Meglers 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.

Felleskostnader Firkløveret, Bygg A

| Blokk A | Lnr. | Etg. | Sameiebrøk 702 | Areal m² BRA | Antall rom | Felleskost. pr år | Felleskost. pr mnd | Kabel-tv pr mnd | Totalt pr mnd | Garasje | Fjernvarme | Totalt inkl garasje/oppv |
|------------|------|------|-------------------|-----------------|---------------|----------------------|-----------------------|--------------------|------------------|---------|------------|-----------------------------|
| A-101 | 1 | 1 | 9 | 30 | 1R | 14.345 | 1.195 | 350 | 1.545 | | 540 | 2.085 |
| A-102 | 2 | 1 | 18 | 91 | 4R | 28.690 | 2.391 | 350 | 2.741 | 150 | 1638 | 4.529 |
| A-103 | 3 | 1 | 12 | 46 | 2R | 19.127 | 1.594 | 350 | 1.944 | | 828 | 2.772 |
| A-104 | 4 | 1 | 11 | 43 | 2R | 17.533 | 1.461 | 350 | 1.811 | | 774 | 2.585 |
| A-105 | 5 | 1 | 11 | 43 | 2R | 17.533 | 1.461 | 350 | 1.811 | | 774 | 2.585 |
| A-106 | 6 | 1 | 15 | 74 | 3R | 23.908 | 1.992 | 350 | 2.342 | 150 | 1332 | 3.824 |
| A-107 | 7 | 1 | 14 | 68 | 3R | 22.314 | 1.860 | 350 | 2.210 | 150 | 1224 | 3.584 |
| A-108 | 8 | 1 | 10 | 37 | 2R | 15.939 | 1.328 | 350 | 1.678 | | 666 | 2.344 |
| A-201 | 9 | 2 | 12 | 46 | 2R | 19.127 | 1.594 | 350 | 1.944 | | 828 | 2.772 |
| A-202 | 10 | 2 | 18 | 91 | 4R | 28.690 | 2.391 | 350 | 2.741 | 150 | 1638 | 4.529 |
| A-203 | 11 | 2 | 12 | 46 | 2R | 19.127 | 1.594 | 350 | 1.944 | | 828 | 2.772 |
| A-204 | 12 | 2 | 11 | 43 | 2R | 17.533 | 1.461 | 350 | 1.811 | | 774 | 2.585 |
| A-205 | 13 | 2 | 11 | 43 | 2R | 17.533 | 1.461 | 350 | 1.811 | | 774 | 2.585 |
| A-206 | 14 | 2 | 15 | 74 | 3R | 23.908 | 1.992 | 350 | 2.342 | 150 | 1332 | 3.824 |
| A-207 | 15 | 2 | 14 | 68 | 3R | 22.314 | 1.860 | 350 | 2.210 | 150 | 1224 | 3.584 |
| A-208 | 16 | 2 | 10 | 37 | 2R | 15.939 | 1.328 | 350 | 1.678 | | 666 | 2.344 |
| A-301 | 17 | 3 | 12 | 46 | 2R | 19.127 | 1.594 | 350 | 1.944 | | 828 | 2.772 |
| A-302 | 18 | 3 | 18 | 91 | 4R | 28.690 | 2.391 | 350 | 2.741 | 150 | 1638 | 4.529 |
| A-303 | 19 | 3 | 12 | 46 | 2R | 19.127 | 1.594 | 350 | 1.944 | | 828 | 2.772 |
| A-304 | 20 | 3 | 11 | 43 | 2R | 17.533 | 1.461 | 350 | 1.811 | | 774 | 2.585 |
| A-305 | 21 | 3 | 11 | 43 | 2R | 17.533 | 1.461 | 350 | 1.811 | | 774 | 2.585 |
| A-306 | 22 | 3 | 15 | 74 | 3R | 23.908 | 1.992 | 350 | 2.342 | 150 | 1332 | 3.824 |
| A-307 | 23 | 3 | 14 | 68 | 3R | 22.314 | 1.860 | 350 | 2.210 | 150 | 1224 | 3.584 |
| A-308 | 24 | 3 | 10 | 37 | 2R | 15.939 | 1.328 | 350 | 1.678 | | 666 | 2.344 |
| A-401 | 25 | 4 | 12 | 46 | 2R | 19.127 | 1.594 | 350 | 1.944 | | 828 | 2.772 |
| A-402 | 26 | 4 | 18 | 91 | 4R | 28.690 | 2.391 | 350 | 2.741 | 150 | 1638 | 4.529 |
| A-403 | 27 | 4 | 12 | 46 | 2R | 19.127 | 1.594 | 350 | 1.944 | | 828 | 2.772 |
| A-404 | 28 | 4 | 11 | 43 | 2R | 17.533 | 1.461 | 350 | 1.811 | | 774 | 2.585 |
| A-405 | 29 | 4 | 11 | 43 | 2R | 17.533 | 1.461 | 350 | 1.811 | | 774 | 2.585 |
| A-406 | 30 | 4 | 15 | 74 | 3R | 23.908 | 1.992 | 350 | 2.342 | 150 | 1332 | 3.824 |
| A-407 | 31 | 4 | 14 | 68 | 3R | 22.314 | 1.860 | 350 | 2.210 | 150 | 1224 | 3.584 |
| A-408 | 32 | 4 | 10 | 37 | 2R | 15.939 | 1.328 | 350 | 1.678 | | 666 | 2.344 |
| A-501 | 33 | 5 | 27 | 142 | 4R | 43.035 | 3.586 | 350 | 3.936 | 150 | 2556 | 6.642 |
| A-502 | 34 | 5 | 22 | 126 | 4R | 35.066 | 2.922 | 350 | 3.272 | 150 | 2268 | 5.690 |

Felleskostnader Lyngen, Bygg B

| | | | | | | | | | | | | |
|-------|----|---|----|-----|----|--------|-------|-----|-------|-----|------|-------|
| B-101 | 35 | 1 | 9 | 30 | 1R | 14.345 | 1.195 | 350 | 1.545 | | 540 | 2.085 |
| B-102 | 36 | 1 | 18 | 91 | 4R | 28.690 | 2.391 | 350 | 2.741 | 150 | 1638 | 4.529 |
| B-103 | 37 | 1 | 12 | 46 | 2R | 19.127 | 1.594 | 350 | 1.944 | | 828 | 2.772 |
| B-104 | 38 | 1 | 11 | 43 | 2R | 17.533 | 1.461 | 350 | 1.811 | | 774 | 2.585 |
| B-105 | 39 | 1 | 11 | 43 | 2R | 17.533 | 1.461 | 350 | 1.811 | | 774 | 2.585 |
| B-106 | 40 | 1 | 15 | 74 | 3R | 23.908 | 1.992 | 350 | 2.342 | 150 | 1332 | 3.824 |
| B-107 | 41 | 1 | 14 | 68 | 3R | 22.314 | 1.860 | 350 | 2.210 | 150 | 1224 | 3.584 |
| B-108 | 42 | 1 | 10 | 37 | 2R | 15.939 | 1.328 | 350 | 1.678 | | 666 | 2.344 |
| B-201 | 43 | 2 | 12 | 46 | 2R | 19.127 | 1.594 | 350 | 1.944 | | 828 | 2.772 |
| B-202 | 44 | 2 | 18 | 91 | 4R | 28.690 | 2.391 | 350 | 2.741 | 150 | 1638 | 4.529 |
| B-203 | 45 | 2 | 12 | 46 | 2R | 19.127 | 1.594 | 350 | 1.944 | | 828 | 2.772 |
| B-204 | 46 | 2 | 11 | 43 | 2R | 17.533 | 1.461 | 350 | 1.811 | | 774 | 2.585 |
| B-205 | 47 | 2 | 11 | 43 | 2R | 17.533 | 1.461 | 350 | 1.811 | | 774 | 2.585 |
| B-206 | 48 | 2 | 15 | 74 | 3R | 23.908 | 1.992 | 350 | 2.342 | 150 | 1332 | 3.824 |
| B-207 | 49 | 2 | 14 | 68 | 3R | 22.314 | 1.860 | 350 | 2.210 | 150 | 1224 | 3.584 |
| B-208 | 50 | 2 | 10 | 37 | 2R | 15.939 | 1.328 | 350 | 1.678 | | 666 | 2.344 |
| B-301 | 51 | 3 | 12 | 46 | 2R | 19.127 | 1.594 | 350 | 1.944 | | 828 | 2.772 |
| B-302 | 52 | 3 | 18 | 91 | 4R | 28.690 | 2.391 | 350 | 2.741 | 150 | 1638 | 4.529 |
| B-303 | 53 | 3 | 12 | 46 | 2R | 19.127 | 1.594 | 350 | 1.944 | | 828 | 2.772 |
| B-304 | 54 | 3 | 11 | 43 | 2R | 17.533 | 1.461 | 350 | 1.811 | | 774 | 2.585 |
| B-305 | 55 | 3 | 11 | 43 | 2R | 17.533 | 1.461 | 350 | 1.811 | | 774 | 2.585 |
| B-306 | 56 | 3 | 15 | 74 | 3R | 23.908 | 1.992 | 350 | 2.342 | 150 | 1332 | 3.824 |
| B-307 | 57 | 3 | 14 | 68 | 3R | 22.314 | 1.860 | 350 | 2.210 | 150 | 1224 | 3.584 |
| B-308 | 58 | 3 | 10 | 37 | 2R | 15.939 | 1.328 | 350 | 1.678 | | 666 | 2.344 |
| B-401 | 59 | 4 | 12 | 46 | 2R | 19.127 | 1.594 | 350 | 1.944 | | 828 | 2.772 |
| B-402 | 60 | 4 | 18 | 91 | 4R | 28.690 | 2.391 | 350 | 2.741 | 150 | 1638 | 4.529 |
| B-403 | 61 | 4 | 12 | 46 | 2R | 19.127 | 1.594 | 350 | 1.944 | | 828 | 2.772 |
| B-404 | 62 | 4 | 11 | 43 | 2R | 17.533 | 1.461 | 350 | 1.811 | | 774 | 2.585 |
| B-405 | 63 | 4 | 11 | 43 | 2R | 17.533 | 1.461 | 350 | 1.811 | | 774 | 2.585 |
| B-406 | 64 | 4 | 15 | 74 | 3R | 23.908 | 1.992 | 350 | 2.342 | 150 | 1332 | 3.824 |
| B-407 | 65 | 4 | 14 | 68 | 3R | 22.314 | 1.860 | 350 | 2.210 | 150 | 1224 | 3.584 |
| B-408 | 66 | 4 | 10 | 37 | 2R | 15.939 | 1.328 | 350 | 1.678 | | 666 | 2.344 |
| B-501 | 67 | 5 | 27 | 142 | 4R | 43.035 | 3.586 | 350 | 3.936 | 150 | 2556 | 6.642 |
| B-502 | 68 | 5 | 22 | 126 | 4R | 35.066 | 2.922 | 350 | 3.272 | 150 | 2268 | 5.690 |

Budsjett

| Inntekter | | Pr enhet/år | | |
|---|------------------|-------------|----------|---------------|
| Felleskostnader drift | 1.300.000 | | | |
| Kabel-tv | 285.600 | 350 | | |
| Huseierlaget Råholtåsen felleseiendom | 68.000 | 1000 | | fordeles likt |
| Garasjeleie | 0 | 150 | pr plass | |
| Fjernvarme | 890.352 | 18 | | |
| Renteinntekter Bank | 2.000 | | | |
| Sum inntekter | 2.545.952 | | | |
| Kostnader | | | | |
| Revisjonshonorar | 6.000 | | | |
| Styrehonorar | 102.000 | 1500 | | |
| Forretningsførerhonorar | 116.000 | | | |
| Arbeidsgiveravgift | 14.382 | | | |
| Elektrisk energi på fellesareal | 50.000 | | | |
| Garasjeleie overføres anleggseiendom | | | | |
| Felleskostnader sameier, anleggseiendom | 81.600 | 1200 | | |
| HMS | 12.000 | | | |
| Umålt forbruk fjernvarme | 50.000 | | | |
| Fjernvarme | 890.352 | 18 | | |
| Generelt rep. og vedlikehold | 294.600 | | | |
| Forsikringer | 149.600 | 2200 | | |
| Kommunale avgifter | 30.000 | | | |
| Andre driftskostnader | 631.600 | | | |
| Sum kostnader | 2.428.134 | | | |
| Inntekter - kostnader | 117.818 | | | |
| Endring av disponible midler pr 31.12. | 117.818 | | | |
| Innbetaling fra sameierne ved kjøp | 476.000 | 7000 | | |
| Innbetaling til anleggseiendommen | 34.000 | 1000 | | |
| Endring av disponible midler | 559.818 | | | |
| Antall boliger | 68 | | | |
| Sum m2 BRA bolig | 4.122 | | | |
| <p>Budsjettet er laget på grunnlag av estimerte kostnader, det er usikkerhetsfaktorer i budsjettet som bla forsikring, strøm/fjernvarme og serviceavtaler. Budsjettet kan bli justert i forbindelse</p> | | | | |
| <p>Fjernvarmekostnad vil bli justert i henhold til prisen på overtagelsestidspunktet.</p> | | | | |
| <p>Kommunale avgifter faktureres direkte fra Eidsvoll Kommune</p> | | | | |
| <p>Prisene vil indeks reguleres ved overtagelse og oppstart</p> | | | | |
| <p>Organisering og drift av utearealene er ikke endelig avgjort.</p> | | | | |