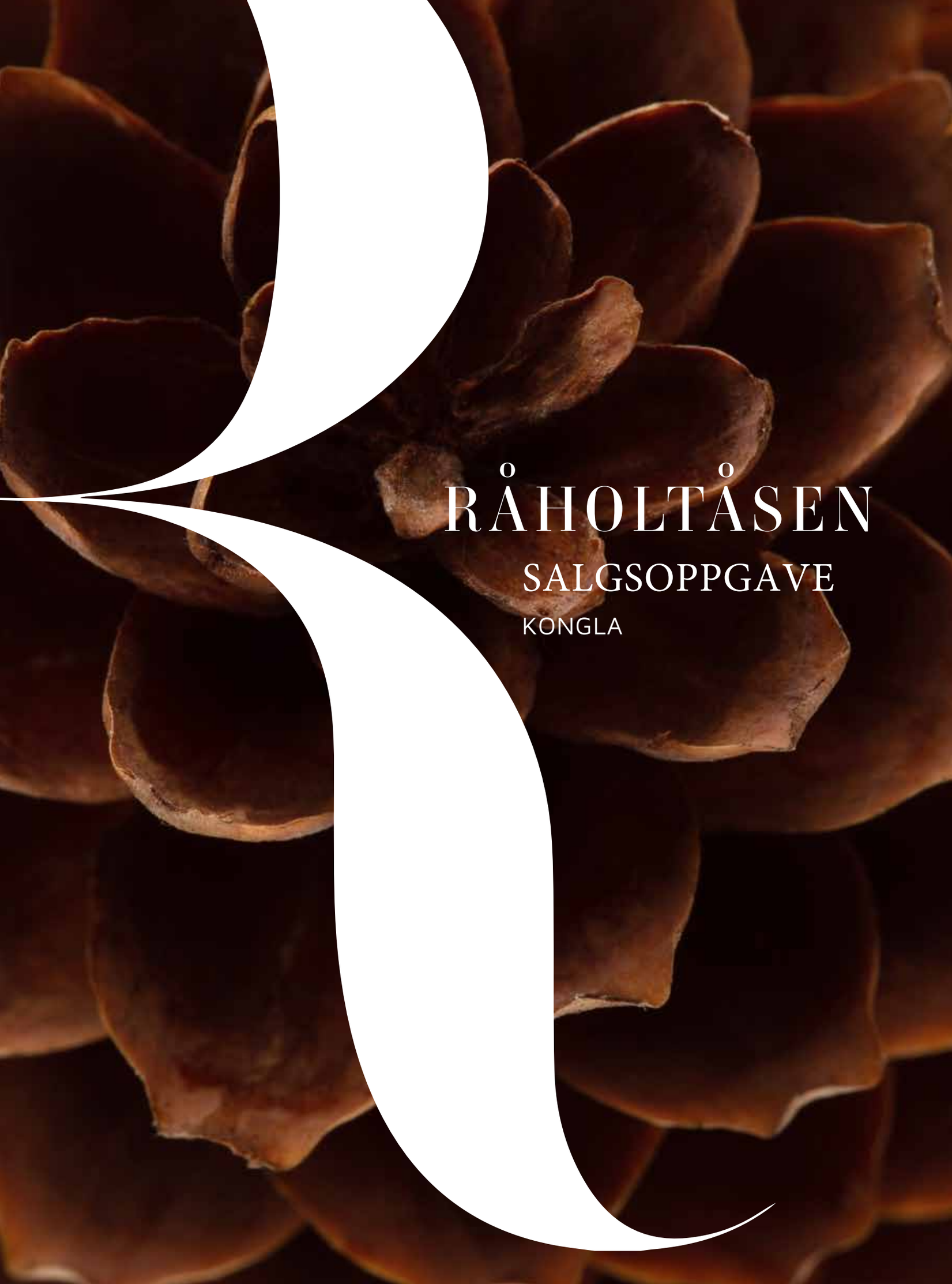


RÅHOLTÅSEN

SALGSOPPGAVE

KONGLA

SALGSOPPGAVE RÅHOLTÅSEN

KONGLA
Hus C

Leilighet	Rom	BRA-i	Balkong/terr	Etasje	Pris	Garasje	Omk.	Total pris
C101	2	37	11	1	2.950.000		20246	**2.970.246**
C102	3	68	38	1	4.800.000	inkl	23916	**4.823.916**
C103	3	74	45	1				**SOLGT**
C104	2	43	18	1	3.050.000		20946	**3.070.946**
C105	2	43	18	1	3.050.000		20946	**3.070.946**
C106	2	46	24	1	3.100.000		21316	**3.121.316**
C107	4	91	27 + 15	1	6.500.000	inkl	26666	**6.526.666**
C108	1	36	15	1				**SOLGT**
C201	2	37	5	2				**SOLGT**
C202	3	68	9	2	5.000.000	inkl	23916	**SOLGT**
C203	3	74	9	2	5.200.000	inkl	24646	**5.224.646**
C204	2	43	5	2				**SOLGT**
C205	2	43	5	2				**SOLGT**
C206	2	46	5	2				**SOLGT**
C207	4	91	11 + 5	2	6.600.000	inkl	26666	**6.626.666**
C208	2	45	5	2	3.350.000		21196	**3.371.196**
C301	2	37	5	3	3.150.000		20246	**3.170.246**
C302	3	68	9	3	4.900.000	inkl	23916	**4.923.916**
C303	3	74	9	3				**SOLGT**
C304	2	43	5	3	3.250.000		20946	**3.270.946**
C305	2	43	5	3	3.250.000		20946	**3.270.946**
C306	2	46	5	3	3.450.000		21316	**3.471.316**
C307	4	91	11 + 5	3				**SOLGT**
C308	2	45	5	3	3.450.000		21196	**3.471.196**
C401	2	37	5	4	3.250.000		20246	**3.270.246**
C402	3	68	9	4				**SOLGT**
C403	3	74	9	4				**SOLGT**
C404	2	43	5	4	3.350.000		20946	**3.370.946**
C405	2	43	5	4	3.350.000		20946	**3.370.946**
C406	2	46	5	4	3.500.000		21316	**3.521.316**
C407	4	91	11 + 5	4				**SOLGT**
C408	2	45	5	4	3.550.000		21196	**3.571.196**
C501	4	126	113	5				**SOLGT**
C502	5	142	93	5				**SOLGT**

Pr. 01.10.2025

FIRKLØVERET
Hus A

Leilighet	Rom	BRA-i	Balkong/terr	Etasje	Pris	Garasje	Omk.	Total pris
A101	1	36	17	1				**SOLGT**
A102	4	91	17 +27	1		inkl		**SOLGT**
A103	2	46	24	1				**SOLGT**
A104	2	43	18	1				**SOLGT**
A105	2	43	18	1				**SOLGT**
A106	3	74	44	1		inkl		**SOLGT**
A107	3	68	45	1		inkl		**SOLGT**
A108	2	37	17	1				**SOLGT**
A201	2	45	5	2				**SOLGT**
A202	4	91	5+12	2	6.150.000	inkl	26.666	**6.176.666**
A203	2	46	5	2				**SOLGT**
A204	2	43	5	2				**SOLGT**
A205	2	43	5	2				**SOLGT**
A206	3	74	9	2		inkl		**SOLGT**
A207	3	68	9	2		inkl		**SOLGT**
A208	2	37	5	2				**SOLGT**
A301	2	45	5	3				**SOLGT**
A302	4	91	5+12	3	6.300.000	inkl	26.666	**6.326.666**
A303	2	46	5	3				**SOLGT**
A304	2	43	5	3				**SOLGT**
A305	2	43	5	3				**SOLGT**
A306	3	74	9	3				**SOLGT**
A307	3	68	9	3		inkl		**SOLGT**
A308	2	37	5	3	3.100.000		20.246	**3.120.246**
A401	2	45	5	4				**SOLGT**
A402	4	91	5+12	4		inkl		**SOLGT**
A403	2	46	5	4				**SOLGT**
A404	2	43	5	4	3.350.000		20.946	**3.370.946**
A405	2	43	5	4				**SOLGT**
A406	3	74	9	4		inkl		**SOLGT**
A407	3	68	9	4		inkl		**SOLGT**
A408	2	37	5	4	3.250.000		20.246	**3.270.246**
A501	5	142	112	5	10.790.000	inkl	32.746	**10.822.746**
A502	4	126	92	5				**SOLGT**

LYNGEN
Hus B

Leilighet	Rom	BRA-i	Balkong/terr	Etasje	Pris	Garasje	Omk.	Total pris
B101	1	36	17	1				**SOLGT**
B102	3	91	17 +27	1		inkl		**SOLGT**
B103	2	46	24	1				**SOLGT**
B104	2	43	18	1				**SOLGT**
B105	2	43	18	1				**SOLGT**
B106	3	74	44	1		inkl		**SOLGT**
B107	3	68	45	1		inkl		**SOLGT**
B108	2	37	17	1				**SOLGT**
B201	2	45	5	2				**SOLGT**
B202	3	91	5+12	2	6.150.000	inkl	26666	**6.176.666**
B203	2	46	5	2				**SOLGT**
B204	2	43	5	2				**SOLGT**
B205	2	43	5	2				**SOLGT**
B206	3	74	9	2		inkl		**SOLGT**
B207	3	68	9	2		inkl		**SOLGT**
B208	2	37	5	2				**SOLGT**
B301	2	45	5	3				**SOLGT**
B302	3	91	5+12	3		inkl		**SOLGT**
B303	2	46	5	3				**SOLGT**
B304	2	43	5	3				**SOLGT**
B305	2	43	5	3				**SOLGT**
B306	3	74	9	3		inkl		**SOLGT**
B307	3	68	9	3		inkl		**SOLGT**
B308	2	37	5	3	3.100.000		20246	**3.120.246**
B401	2	45	5	4				**SOLGT**
B402	3	91	5+12	4		inkl		**SOLGT**
B403	2	46	5	4				**SOLGT**
B404	2	43	5	4				**SOLGT**
B405	2	43	5	4				**SOLGT**
B406	3	74	9	4		inkl		**SOLGT**
B407	3	68	9	4		inkl		**SOLGT**
B408	2	37	5	4	3.250.000		20246	**3.270.246**
B501	5	142	112	5				**SOLGT**
B502	4	126	92	5	9.790.000	inkl	30846	**9.820.846**

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 Grindaveg, 110 (bygg A, Firkløveret), Nedre Grindaveg 108 (bygg B, Lyngen), Nedre Grinda veg 106 (bygg C, Kongla), 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 er det planlagt 5 bygg - A, B, C, D og E som til sammen danner *Delfelt 4*. Tomten er til sammen ca 10,4 daa. Hvert byggetrinn vil få egne gnr/bnr. og endelige grenser og tomtestørrelse. Hver bygning får sin tomteteig.
Selger og kjøper må akseptere arealet etter den kommunale oppmålingen som bindende for seg, dvs. uten tillegg eller fradrag i kjøpesummen.

Det er planlagt en felles garasjekjeller under alle 5 byggene, som organiseres som en eller to anleggseiendommer. Anleggseiendommen(e) inneholder tekniske rom, parkeringsplasser, boder, sykkelparkering mv. Anleggseiendommen (e) og utenomhus skal driftes av ovenpåliggende sameier i fellesskap, gjennom Råholtåsen Driftsforening. Forening, som har til oppgave å forvalte fellesområdene utenfor bygningskroppene, herunder 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. Se mer om dette under punkt *eierforhold/organisering.*

Utenomhus vil ved overtakelse kun være opparbeidet frem til grensesnitt til bygg D. Se eget vedlegg lengre bak i prospektet. Komplett opparbeidelse vil være ferdigstilt når hele *Delfelt 4* er ferdigstilt.

Reguleringsforhold:
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig.
Området for øvrig er regulert til:
Reguleringsplan: Grinda
Id: 023715300 Ikrafttredelse: 10.06.2014
Delarealer: Annen veggrunn - tekniske anlegg, Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse og hensynsone H290_1.

Gjeldende kommunedelplan: Kommuneplanens arealdel for 2021-2031
Id: 0237202001 Ikrafttredelse 13.04.2021
Delarealer: Boligbebyggelse, grønnstruktur og grønn grense.

Det er pågående utbygging av «Firkløveret» og «Lyngen» på *Delfelt 4* (Nedre Grindaveg 110-108) på Råholtåsen. Det vil her bli bygget fem leilighetsbygg inntil fem etasjer. Det må påregnes videre utbygging av området da dette er under utvikling, se vedlagt regulerings- og kommunekart. Det informeres om at byggeaktiviteter og byggestøy ifm. utbyggingen må påregnes.

Området ligger innenfor gul flystøysone. Det må påregnes noe støy fra fly og jernbanen.

Det informeres om at det også er en ubebygget tom øst for prosjektet (gnr. 127, bnr. 84). Denne eiendommen er en del av reguleringsplan for Grindatunet, Råholt sentrum vest (boligbebyggelse-blokkbebyggelse). Det må påregnes at det kan bli utvikling og bygging på denne eiendommen.

Kommunen/området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Eierforhold/organisering:
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. Det er opprettet utkast til vedtekter for sameiet. Utbygger vil konstituere sameiet og påse at sameiet blir registrert i Brønnøysund.

Kjøper blir som eier av eierseksjonen, pliktig til å delta i eierseksjonssameie. Det er planlagt to sameier. Et for bygg A og B, og et bestående av bygg C *Kongla* og bygg D, og eventuelt bygg E. Utbygger forbeholder seg retten til å kunne gjøre endringer i omfanget sameiene skal beså av. Herunder endre organiseringsform og etablere et eller flere sameier/borettslag på tomten.

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.

Alle utearealer utenfor bygningskropp og tilleggsdeler for delfelt 4 og i P-kjeller, drifters av *Råholtåsen Driftsforening*. Det er tinglyst pliktig medlemskap i *Råholtåsen Driftsforening* for alle seksjonseiere. Driftsforeningen har til formål å drifte all felles utenomhus, og garasjeanlegg for alle sameiene på Delfelt 4. Det er styreleder/styremedlem i sameiene på Delfelt 4, som i fellesskap skal drifte all utenomhus innenfor delfeltet.

Råholtåsen som samlet utbyggingsområde, innehar også felles grøntareal til bruk for alle beboere. Alle seksjonseiere på Råholtåsen har tinglyst pliktig medlemskap i *Huseierlaget Råholtåsen Felleseiendom*. Huseierlaget skal ivareta fellesforpliktelser og ansvar for fellesarealene som alle beboere på hele Råholtåsen disponerer. Den årlige kontingenten er pt. på kr. 1.000,-. Se servitutt doknr: 925216.

Heftelser:
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
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
Undertegnede eier og senere eiere av gnr: 129,bnr: 16,149,153,170,171,172,175,176, 177og 178 i Eidsvoll kommune (0237), og/eller senere oppdelte parseller eller seksjoner på de respektive eiendommer, erklærer at eiendommen skal ha pliktig medlemskap i huseierforening. Huseierforeningen skal ivareta fellesforpliktelser og ansvar for

fellesarealene på gnr 129 bnr 16. Eiendommene forplikter seg til å være med på alt felles arbeid og forpliktelser vedrørende vedlikehold, drift, strøm etc.

2022/948443-1/200 29.08.2022 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 129 BNR: 16
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 129 BNR: 174
Erklæring om bebyggelse. Eier av avgiver eiendommene gir rettighetshaverne en vederlagsfritt rett og samtykker til at rettighetshaver kan anlegge bygg- og bygningstekniske konstruksjoner under bakke nivå på sine egne eiendommer, helt ut til avgivers eiendomsgrense, og nærmere avgivers eiendommer, enn de regulerte byggegrenser som fremgår og som er angitt i reguleringsplanen for den enkelte eiendom og delfelt. For eiendommen gnr. 129, bnr. 170, så gis rettigheten iht avstander og konstruksjoner som fremgår på vedlagte kjellerplan utarbeidet for eiendommen gnr. 129, bnr. 170, datert 18.112019.
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/1016602-1/200 13.09.2022 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighet hefter i: KNR: 3240 GNR: 129 BNR: 170 FNR:
0 SNR: 1 til 67
Bestemmelse om avfallsløsning
Gjelder også senere utskilte parseller og seksjoner
på gnr. 129 bnr. 171
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Erklæring om rett til etablering og plassering av avfallsløsning. Ber av avgiver eiendommene gir rettighetshaver en vederlagsfritt rett og samtykke til at rettighetshaver både kan etablere og ha sin Molok-avfallsløsning beliggende på avgivers eiendom. Rettighetshavers avfallsløsning er avmerket på vedlagte utomhusplan, datert 18.08.22. Rettigheten gjelder også for senere utskilte parseller og opprettede seksjoner på gnr. 129, bnr. 171. Alt vedlikehold og drift knyttet til den etablerte Molok-avfallsløsningen påhviler rettighetshaver.
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.

1937/990239-1/10 25.05.1937 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**
Overført fra gnr 96 bnr 112.
Overført fra: KNR: 0237 GNR: 127 BNR: 29

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen.

Dokumenter som slettes etter overtakelsen;

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

2024/2078317-1/200 10.10.2024 **PANTEDOKUMENT med Pantesperre**
Beløp: NOK 600 000 000 Panthaver: EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AS
ORG.NR: 976 756 673
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

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 Bustadsoppføringslova.

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 byggearbeidene på den nye bebyggelsen omfattende boligen.

Ferdigstillelse for bygg A er desember 2025 og Bygg B er 1 kvartal 2026.

Estimert ferdigstillelse for Bygg C er senest 4 kvartal 2027/1 kvartal 2028. NB! Forbehold om vedtak om byggestart innen 01.12.2025

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 bruks, eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen senest på overtagelsesdagen. Det kan 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.
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.	500,-
-Tinglysningsgebyr for panterett (pr. stk)	kr.	500,-
-Grunnboksutskrifter	kr.	240,-
-Etableringskostnader til sameie	kr.	5.000,-
-Etableringskostnader til fjernvarme	kr.	5.000,-
-Etableringskostnader til fiber/TV/internett	kr.	4.500,-
-Totale omkostninger:	Fra kr. 23.010,- til kr. 35.640,-	

I tillegg må det innbetales oppstarts kapital til sameie kr **7000**,- **+** oppstarts kapital til anleggseiendommen **kr. 1.000**,-. Dette kommer på faktura sammen med innbetaling av felleskostnadene fra forettningsfører.

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

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

Arealberegning:
Arealene er oppgitt av arkitekt/utbygger på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

For god ordens skyld nevner vi at arkitekt/utbygger opplyser at rom som ligger utenfor boenheten, men som arkitekt/utbygger har opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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. Bodstørrelsen gjelder innvendig og sportsbod til sammen.
Deler av leilighetene vil få nedsenket himling.

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
- Forretningsførerhonorar
- Revisjon
- Forsikring av bygninger
- Medlemskontingent til Huseierlaget Råholtåsen Felleseiendom (2.g. pr. år)
- Drift av garasjekjeller og felles utenomhus
- Vaktmestertjeneste

Kostnad til TV/internett er stipulert til kr 479,- pr. mnd. Styret kan endre pakkeløsningen som er valgt etter oppstart. 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. 200,- pr måned pr. parkerings plass 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.

Kommunale opplysninger:
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. 15.000,- pr. år for en 2 roms. Kr. 18.000,- for 3 roms og kr. 20.000,- 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 litt ulikt fra kommune til kommune, dog estimerer de erfaringsmessig

med ca. 50 m3 i gjennomsnitt pr. person i vannforbruk. Det er installert vannmåler, og de kommunale avgiftene vil dermed variere etter eget forbruk. Ved endring av kommunenes faktureringsrutiner vil sameiet innkreve kommunale avgifter.

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 p.t. 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/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 vedtok byggestart den 31.03.2024 for Bygg A og B

For Bygg C gjelder;
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 C og D er oppnådd
- tilfredsstillende finansiering for prosjektet
- 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 **01.12.2025**, 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 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 tilfredsstille plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.

Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og konstruksjons-løsninger, samt foreta tilpasninger som er nødvendig etter hvert som tiltaket detalj-prosjekteres 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.

I 08 leilighetene vil det være nedforet himling i hele kjøkkenet. Aggregatet vil bli montert over kjøkkenventilatoren.

Denne salgsoppgaven er først komplett sammen med prospektet for prosjektet.

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

Ligningsverdi / eiendomsskatt:
I Eidsvoll kommune, er det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom. Eiendomsskatt vil bli fakturert i tillegg til kommunale avgifter, og ligger i dag på 2,8 promille for skatteåret 2024. Se kommunens nettsider for mer informasjon.

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 markedsverdi. Ligningsverdien for sekundærboliger utgjør 100% av markedsverdi. 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 Østlandet AS, avd. Nybygg, foretaksnummer: 976 756 673, Youngstorget 5, 0181 Oslo.

Megler
Cathrine Gundersen
Eiendomsmegler
Telefon: 45 61 34 42. Epost: cathrine.gundersen@em1ostlandet.no

Ansvarlig megler:
Geir Nyland
Eiendomsmegler
Telefon: 90 17 38 88. Epost: geir.nyland@em1ostlandet.no

Finansiering
Ingunn Engh
Finansrådgiver Telefon; 41616721. E-post; ingunn.engh@sb1ostlandet.no
Sparebank 1 Østlandet avd. Råholt. Gladbakkveien 1.

Budsjett
Firkløveret og Lyngen

Normalbudsjett 2024 - ett driftsår hensyntatt samtlige boliger

UTKAST

Konto	**Inntekter**	
3600	Felleskostnader drift	1.560.000
3600	Kabel-tv	292.944
3600	Garasjeleie	67.200
3600	Fjernvarme	884.304
3600	Renteinntekter Bank	2.000
	Sum inntekter	2.806.448
	Kostnader	
6790	Revisjonshonorar	6.000
5000	Styrehonorar	102.000
6790	Forretningsførerhonorar	116.000
5400	Arbeidsgiveravgift	14.382
6290	Elektrisk energi på fellesareal	50.000
	Garasjeleie overføres anleggseiendom	67.200
6390	Felleskostnade anleggseiendom	102.000
6790	HMS	12.000
	Umålt forbruk fjernvarme	80.000
	Fjernvarme	884.304
Note 1	Generelt rep. og vedlikehold	351.600
3600	Forsikringer	149.600
7750	Kommunale avgifter	30.000
Note 2	Andre driftskostnader	701.944
	Sum kostnader	2.667.030
	Inntekter - kostnader	139.418
	Endring av disponible midler pr 31.12.	139.418
	Innbetaling fra sameierne ved kjøp	476.000
	Innbetaling til anleggseiendommen	68.000
	Endring av disponible midler	547.418
	Antall boliger	68
	Sameiebrøk	918
	Sum m2 BRA bolig	4.094

Felleskostnader Bygg A

Blokk A	Lnr.	Etg.	Areal m² BRA	Antall rom	Felleskost. pr år	Felleskost. pr mnd	Kabel-tv pr mnd	Totalt pr mnd	Garasje 200	Fjernvarme	Totalt inkl garasje/oppvarm
A-101	1	1	36	1R	16.993	1.416	359	1.775		648	2.423
A-102	2	1	91	4R	30.588	2.549	359	2.908	200	1638	4.746
A-103	3	1	46	2R	20.392	1.699	359	2.058		828	2.886
A-104	4	1	43	2R	18.693	1.558	359	1.917		774	2.691
A-105	5	1	43	2R	18.693	1.558	359	1.917		774	2.691
A-106	6	1	74	3R	25.490	2.124	359	2.483	200	1332	4.015
A-107	7	1	68	3R	23.791	1.983	359	2.342	200	1224	3.766
A-108	8	1	37	2R	16.993	1.416	359	1.775		666	2.441
A-201	9	2	45	2R	20.392	1.699	359	2.058		810	2.868
A-202	10	2	91	4R	30.588	2.549	359	2.908	200	1638	4.746
A-203	11	2	46	2R	20.392	1.699	359	2.058		828	2.886
A-204	12	2	43	2R	18.693	1.558	359	1.917		774	2.691
A-205	13	2	43	2R	18.693	1.558	359	1.917		774	2.691
A-206	14	2	74	3R	25.490	2.124	359	2.483	200	1332	4.015
A-207	15	2	68	3R	23.791	1.983	359	2.342	200	1224	3.766
A-208	16	2	37	2R	16.993	1.416	359	1.775		666	2.441
A-301	17	3	45	2R	20.392	1.699	359	2.058		810	2.868
A-302	18	3	91	4R	30.588	2.549	359	2.908	200	1638	4.746
A-303	19	3	46	2R	20.392	1.699	359	2.058		828	2.886
A-304	20	3	43	2R	18.693	1.558	359	1.917		774	2.691
A-305	21	3	43	2R	18.693	1.558	359	1.917		774	2.691
A-306	22	3	74	3R	25.490	2.124	359	2.483	200	1332	4.015
A-307	23	3	68	3R	23.791	1.983	359	2.342	200	1224	3.766
A-308	24	3	37	2R	16.993	1.416	359	1.775		666	2.441
A-401	25	4	45	2R	20.392	1.699	359	2.058		810	2.868
A-402	26	4	91	4R	30.588	2.549	359	2.908	200	1638	4.746
A-403	27	4	46	2R	20.392	1.699	359	2.058		828	2.886
A-404	28	4	43	2R	18.693	1.558	359	1.917		774	2.691
A-405	29	4	43	2R	18.693	1.558	359	1.917		774	2.691
A-406	30	4	74	3R	25.490	2.124	359	2.483	200	1332	4.015
A-407	31	4	68	3R	23.791	1.983	359	2.342	200	1224	3.766
A-408	32	4	37	2R	16.993	1.416	359	1.775		666	2.441
A-501	33	5	142	4R	45.882	3.824	359	4.183	200	2556	6.939
A-502	34	5	126	4R	37.386	3.115	359	3.474	200	2268	5.942

Felleskostnader Bygg B

Blokk A	Lnr.	Etg.	meiebrø 918	Areal m² BRA	Antall rom	Felleskost. pr år	Felleskost. pr mnd	Kabel-tv pr mnd	Totalt pr mnd	Garasje 200	Fjernvarme	Totalt inkl garasje/oppvarmi
B-101	35	1	36	1R	16.993	1.416	359	1.775		648		2.423
B-102	36	1	91	4R	30.588	2.549	359	2.908	200	1638		4.746
B-103	37	1	46	2R	20.392	1.699	359	2.058		828		2.886
B-104	38	1	43	2R	18.693	1.558	359	1.917		774		2.691
B-105	39	1	43	2R	18.693	1.558	359	1.917		774		2.691
B-106	40	1	74	3R	25.490	2.124	359	2.483	200	1332		4.015
B-107	41	1	68	3R	23.791	1.983	359	2.342	200	1224		3.766
B-108	42	1	37	2R	16.993	1.416	359	1.775		666		2.441
B-201	43	2	45	2R	20.392	1.699	359	2.058		810		2.868
B-202	44	2	91	4R	30.588	2.549	359	2.908	200	1638		4.746
B-203	45	2	46	2R	20.392	1.699	359	2.058		828		2.886
B-204	46	2	43	2R	18.693	1.558	359	1.917		774		2.691
B-205	47	2	43	2R	18.693	1.558	359	1.917		774		2.691
B-206	48	2	74	3R	25.490	2.124	359	2.483	200	1332		4.015
B-207	49	2	68	3R	23.791	1.983	359	2.342	200	1224		3.766
B-208	50	2	37	2R	16.993	1.416	359	1.775		666		2.441
B-301	51	3	45	2R	20.392	1.699	359	2.058		810		2.868
B-302	52	3	91	4R	30.588	2.549	359	2.908	200	1638		4.746
B-303	53	3	46	2R	20.392	1.699	359	2.058		828		2.886
B-304	54	3	43	2R	18.693	1.558	359	1.917		774		2.691
B-305	55	3	43	2R	18.693	1.558	359	1.917		774		2.691
B-306	56	3	74	3R	25.490	2.124	359	2.483	200	1332		4.015
B-307	57	3	68	3R	23.791	1.983	359	2.342	200	1224		3.766
B-308	58	3	37	2R	16.993	1.416	359	1.775		666		2.441
B-401	59	4	45	2R	20.392	1.699	359	2.058		810		2.868
B-402	60	4	91	4R	30.588	2.549	359	2.908	200	1638		4.746
B-403	61	4	46	2R	20.392	1.699	359	2.058		828		2.886
B-404	62	4	43	2R	18.693	1.558	359	1.917		774		2.691
B-405	63	4	43	2R	18.693	1.558	359	1.917		774		2.691
B-406	64	4	74	3R	25.490	2.124	359	2.483	200	1332		4.015
B-407	65	4	68	3R	23.791	1.983	359	2.342	200	1224		3.766
B-408	66	4	37	2R	16.993	1.416	359	1.775		666		2.441
B-501	67	5	142	4R	45.882	3.824	359	4.183	200	2556		6.939
B-502	68	5	126	4R	37.386	3.115	359	3.474	200	2268		5.942

Budsjett
Kongla

oppdatert

Normalbudsjett 2024 - ett driftsår hensyntatt samtlige boliger **pr 31.10.2024**

UTKAST

Konto	**Inntekter**		Pr enhet/år	
3600	Felleskostnader drift	1.560.000		
3600	Kabel-tv	390.864	479	
3600	Garasjeleie	76.800	200	pr plass
3600	Fjernvarme	884.304	18	
3600	Renteinntekter Bank	2.000		
	Sum inntekter	2.913.968		
	Kostnader			
6790	Revisjonshonorar	7.000		
5000	Styrehonorar	102.000	1500	
6790	Forretningsførerhonorar	116.000		
5400	Arbeidsgiveravgift	14.382		
6290	Elektrisk energi på fellesareal	50.000		
	Garasjeleie overføres anleggseiendom	76.800		
6390	Felleskostnader sameier, anleggseiendom	102.000	1500	
6790	HMS	12.000		
	Umålt forbruk fjernvarme	80.000		
	Fjernvarme	884.304	18	
Note 1	Generelt rep. og vedlikehold	351.600		
3600	Forsikringer	149.600	2200	
7750	Kommunale avgifter	30.000		
Note 2	Andre driftskostnader	797.864		
	Sum kostnader	2.773.550		
	Inntekter - kostnader	140.418		
	Endring av disponible midler pr 31.12.	140.418		
	Innbetaling fra sameierne ved kjøp	476.000	7000	
	Innbetaling til anleggseiendommen	68.000	1000	
	Endring av disponible midler	548.418		
	Antall boliger	68		
	Sameiebrøk	884		
	Sum m2 BRA bolig	4.094		

Felleskostnader Bygg C

Blokk	Etg.	Sameiebrø	Areal	Antall	Felleskost.	Felleskost.	Kabel-tv	Totalt	Garasje	Fjernvarme	Totalt inkl
C+D		918	BRA	rom	pr år	pr mnd	pr mnd	pr mnd	200		Garasje og
C-101	1	10	37	2R	16.993	1.416	479	1.895		666	2.561
C-102	1	14	68	3R	23.791	1.983	479	2.462	200	1224	3.886
C-103	1	15	74	3R	25.490	2.124	479	2.603	200	1332	4.135
C-104	1	11	43	2R	18.693	1.558	479	2.037		774	2.811
C-105	1	11	43	2R	18.693	1.558	479	2.037		774	2.811
C-106	1	12	46	2R	20.392	1.699	479	2.178		828	3.006
C-107	1	18	91	4R	30.588	2.549	479	3.028	200	1638	4.866
C-108	1	10	36	1R	16.993	1.416	479	1.895		648	2.543
C-201	2	10	37	2R	16.993	1.416	479	1.895		666	2.561
C-202	2	14	68	3R	23.791	1.983	479	2.462	200	1224	3.886
C-203	2	15	74	3R	25.490	2.124	479	2.603	200	1332	4.135
C-204	2	11	43	2R	18.693	1.558	479	2.037		774	2.811
C-205	2	11	43	2R	18.693	1.558	479	2.037		774	2.811
C-206	2	12	46	2R	20.392	1.699	479	2.178		828	3.006
C-207	2	18	91	4R	30.588	2.549	479	3.028	200	1638	4.866
C-208	2	12	45	2R	20.392	1.699	479	2.178		810	2.988
C-301	3	10	37	2R	16.993	1.416	479	1.895		666	2.561
C-302	3	14	68	3R	23.791	1.983	479	2.462	200	1224	3.886
C-303	3	15	74	3R	25.490	2.124	479	2.603	200	1332	4.135
C-304	3	11	43	2R	18.693	1.558	479	2.037		774	2.811
C-305	3	11	43	2R	18.693	1.558	479	2.037		774	2.811
C-306	3	12	46	2R	20.392	1.699	479	2.178		828	3.006
C-307	3	18	91	4R	30.588	2.549	479	3.028	200	1638	4.866
C-308	3	12	45	2R	20.392	1.699	479	2.178		810	2.988
C-401	4	10	37	2R	16.993	1.416	479	1.895		666	2.561
C-402	4	14	68	3R	23.791	1.983	479	2.462	200	1224	3.886
C-403	4	15	74	3R	25.490	2.124	479	2.603	200	1332	4.135
C-404	4	11	43	2R	18.693	1.558	479	2.037		774	2.811
C-405	4	11	43	2R	18.693	1.558	479	2.037		774	2.811
C-406	4	12	46	2R	20.392	1.699	479	2.178		828	3.006
C-407	4	18	91	4R	30.588	2.549	479	3.028	200	1638	4.866
C-408	4	12	45	2R	20.392	1.699	479	2.178		810	2.988
C-501	5	22	126	4R	37.386	3.115	479	3.594	200	2268	6.062
C-502	5	27	142	5R	45.882	3.824	479	4.303	200	2556	7.059

Kjøpekontrakt

for eierseksjon under oppføring

Oppdragsnr: 3120235004
Omsetningsnr:

mellom

Navn[1]	**Adresse/Kontaktinfo**	**Org.nummer**
Øvre Romerike Boligutvikling AS	Balder Alle 2, 2060 Gardermoen Tlf: 982 28 950 / E-post: hakon.flesvig@i-bolig.no	913 011 015

heretter kalt selger, og
heretter kalt kjøper

1. Beskrivelse av kontraktsobjektet

1.1 Selger overdrar til Kjøper ny eierseksjon under oppføring på Råholtåsen felt 4.

Eierseksjonen vil bli en del av Kongla, Furunålen og Villbringebæret Boligsameie som ligger

på eiet tomt og som vil utgjøre:

a. Leilighet nr. <snr> på eiendommen del av gnr. 129, bnr. 171 med fradelte parseller i Eidsvoll kommune med adresse Nedre Grinda vei 106, 104 og 102, 2070 Råholt (endelig adresse og eiendomsbetegnelse vil fastsettes senere) med

b. tilhørende balkong/terrasse/uteareal og

c. bruksrett til 1 sportsbod i sameiets fellesareal (plassering tildeles v/overtagelse)

d. Biloppstillingsplass i parkeringskjeller medfølger/medfølger ikke.

Det er planlagt en felles garasjekjeller under alle 5 byggene, som organiseres som en eller to anleggseiendommer. Anleggseiendommen(e) inneholder tekniske rom, parkeringsplasser, boder, sykkelparkering mv. Anleggseiendommen (e) og utenomhus skal driftes av ovenpåliggende sameier i fellesskap, gjennom Råholtåsen Driftsforening. Forening, som har til oppgave å forvalte fellesområdene utenfor bygningskroppene, herunder 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. Se mer om dette under punkt *eierforhold/organisering.*

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 kontraktsobjekt 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.

Kjøper blir som eier av eierseksjonen, pliktig til å delta i eierseksjonssameie. Det er planlagt to sameier. Et for bygg A og B, og et bestående av bygg C *Kongla* og bygg D, og eventuelt bygg E. Utbygger forbeholder seg retten til å kunne gjøre endringer i omfanget sameiene skal beså av. Herunder endre organiseringsform og etablere et eller flere sameier/borettslag på tomten.

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.

Alle utearealer utenfor bygningskropp og tilleggsdeler for delfelt 4 og i P-kjeller, drifters av *Råholtåsen Driftsforening*. Det er tinglyst pliktig medlemskap i *Råholtåsen Driftsforening* for alle seksjonseiere. Driftsforeningen har til formål å drifte all felles utenomhus, og garasjeanlegg for alle sameiene på Delfelt 4. Det er styreleder/styremedlem i sameiene på Delfelt 4, som i fellesskap skal drifte all utenomhus innenfor delfeltet.

Råholtåsen som samlet utbyggingsområde, innehar også felles grøntareal til bruk for alle beboere. Alle seksjonseiere på Råholtåsen har tinglyst pliktig medlemskap i *Huseierlaget Råholtåsen Felleseiendom*. Huseierlaget skal ivareta fellesforpliktelser og ansvar for fellesarealene som alle beboere på hele Råholtåsen disponerer. Den årlige kontingenten er pt. på kr. 1.000,-. Se servitutt doknr: 925216.

1.3 Hvert sameie eier fotavtrykket av bygget/byggene. Fellesareal mellom blokkene skal driftes i felleskap med alle fremtidige sameier på utbygningstomten. Det er tinglyst rett til adkomst og rett til bruk, samt drift og vedlikeholdsplikt for alle fremtidige eierer på utbygningsområdet. Det er pliktig medlemskap i områdets velforening og felleseiendommen Råholtåsen *Råholtåsen Driftsforening*.

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 xx,-.

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 overtagelse:	kr.	xx,-
Til sammen:	**kr.**	**xx,-**

-Dokumentavgift til staten, 2,5% av andel tomteverdi; Fra Kr. 4.400,- til kr. 16.900,-	kr.	,-
-Tinglysningsgebyr for skjøtet	kr.	500,-
-Tinglysningsgebyr for panterett (pr. stk)	kr.	500,-
-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	kr.	xx,-

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

I tillegg må det innbetales oppstarts kapital til sameie kr **7000**,- **+** oppstarts kapital til anleggseiendommen **kr. 1.000**,-. Dette kommer på faktura sammen med innbetaling av felleskostnadene fra forettningsfører.

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 Bygg A og B ble vedtak om igangsetting vedtatt den 31.03.2024.

3.2 For Bygg C, Kongla tar Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av avtalen:

- at alle offentlige godkjenninger for den prosjekterte bebyggelse foreligger
- at tilstrekkelig forhåndssalg på 60% av Bygg C og D 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 **01.12.2025**, 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 garasjeplasser.
Selger står fritt til å endre prisen på usolgte enheter og garasjeplasser uten varsel.

4. Oppgjør

4.1 Eiendommen er formidlet gjennom EiendomsMegler 1 Oslo AS, avd. Nybygg, heretter kalt Megler og

oppgjøret vil bli foretatt av kontraktsmedhjelper, EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS, heretter kalt Oppgjør. Partene gir Oppgjør ugjenkallelig fullmakt til å foreta endelig oppgjør etter denne kontrakt og alle innbetalinger, dokumenter og henvendelser angående oppgjøret skal rettes dit.

Postadresse/kontaktinfo:

EiendomsMegler 1 Østlandet AS, org. nr.: 983 350 828.
Postboks 385 Sentrum, 0102 Oslo
Tlf.nr.: 23 08 48 20
Mail: oppgjør@em1ostlandet.no

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 xx.

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 Østlandet AS, slik at denne får avviklet et eventuelt innestående sansvar 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 dekningssalg.

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).

4.5 EiendomsMegler 1 tilbyr eTinglysing av hjemmelsdokument og pantedokument gjennom "digital samhandling". Dette kan resultere i kortere behandlingstid og raskere oppgjør. Dersom eTinglysing skal benyttes må begge parter kunne signere elektronisk, hvis ikke må manuell tinglysing velges. Elektronisk signering krever BankID. Elektronisk pantedokument skal sendes til EiendomsMegler 1 Oslo AS avd. Nybygg OA, 976 756 673. Banker oppfordres til å sende intensjon gjennom "digital samhandling".'

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 områdets Velforening og felleseiendommen Råholtåsen huseierlag

7.1 Det er tinglyst pliktig medlemskap i områdets velforening og felleseiendommen Råholtåsen Huseierlag for alle fremtidige eiere på utbyggingsområdet Huseierlaget administrerer interne stikkveier og lekeområde og tuftepark på gnr. xx bnr. xx, det er utbygger som drifter Huseierlaget inntil utbyggingen er ferdigstilt.

Det er planlagt at drift av garasjekjeller og utenomhus ligger i Velforeningen. Endelig organisering er ikke avklart, utbygger forbeholder seg retten til å endre organsiering.

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 25 måneder etter at forbeholdene, jf. punkt 3 ovenfor, er bortfalt. Estimert ferdigstillelse for bygg A er 1.kvartal 2026 og Bygg B er 2 kvartal 2026. Estimert over Estimert ferdigstillelse for Kongla er 4 kvartal 2027/ 1 kvartal 2028.
NB! Forbehold om vedtak om byggestart innen 01.12.2025

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 overtakelsestidspunkt. Ved forsinket overtagelse etter endelig varslet 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 overtakelse. 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 forhåndsbefaring ca. 2-4 uker før arbeidene vil være fullført, hvor Boligen besiktiges av Kjøper og Selger i fellesskap. Selger fører referat fra forhåndsbefaringen.

På overtakelsesforretningen skal Selger og Kjøper foreta en ferdigbefaring hvor Boligen besiktiges i fellesskap. Det skal føres protokoll fra befaringen, 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 befaringen uten gyldig grunn, kan den andre parten avholde denne alene, herunder undertegne protokollen. Unnlatelse fra å møte gir ikke Kjøper rett til å nekte overtakelse.

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 byggearbeidene pågår. Eventuelle skader dette påfører Eiendommen, skal Selger snarest utbedre for egen regning.

8.4 Selger er ansvarlig for at det foreligger midlertidig brukstillatelse / ferdigattest på seksjonen senest på overtakelses-dagen. Det kan imidlertid bli aktuelt at overtagelse skjer på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse frem til utomhus/fellesarealer blir ferdigstilt. Av midlertidig brukstillatelse skal det fremgå hvilke arbeider som må ferdigstilles før ferdigattest kan gis. Garasjeanlegget vil nok ikke få ferdigattest før all utbygging på feltet er ferdigstilt. For å sikre ferdigstillelse 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 overtagelses-befaringen(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 overtagelses-forretning 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 ferdigstillelsesgrad 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 selvskyldner-garanti fra en finansinstitusjon. Garantibeløpet skal ikke være lavere enn verdien av gjenstående arbeider iht. overtagelsesprotokollen. Alle renter som opptjenes 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,-
- 5% av kjøpesum for krav som settes frem mot selger på et senere tidspunkt men senest 5 år etter overtakelsen: kr
-

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 bustadsoppføringslova § 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 forbrukar 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
- Reguleringskart
- Regulerings- og bebyggelsesplan
- Kommune plankart
- Grunnboksutskrift
- Servitutter
- Firmaattest
- Utkast til vedtekter for Kongla, Furunålen og Villbringebæret.
- Utkast til vedtekter for Råholtåsen Parkeringssameie

16. Dato/signatur

Partene samtykker i at enkelte personopplysninger, ikke sensitive, blir utlevert til Eiendom Norge og Eiendomsverdi for utarbeidelse av offentlige statistikker og analysearbeid.
Denne kontrakt skal e-signeres.

Sted, dato	Sted, dato
Selger	**Kjøper**
Øvre Romerike Boligutvikling AS *v/Håkon Flesvig ihh. fullmakt*	

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

VEDTEKTER FOR
Kongla Boligsameie

1. NAVN, OPPRETTELSE OG FORMÅL

Sameiets navn er Kongla Boligsameie. Sameiet er beliggende på eiendommen gnr. xx bnr. xx i Eidsvoll kommune. Sameiet opprettes ved tinglysing av seksjoneringsbegjæring dato xx.xx.xx

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjonen av eiendommen og fellesanlegg.

2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

2.1 Organisering av sameiet og garasjekjelleren.

Sameiet består av totalt xx boligseksjoner fordelt på 1-3 blokker. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. De enkelte bruksenheter består av en hoveddel. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenhetene.

Prosjektet Råholtåsen («Prosjektet») består av flere sameier, innenfor området regulert i reguleringsplan for Grinda-Råholt Delfelt 2-6 vedtatt 30.04.2014. Utbyggingen gjelder, heretter omtalt som trinn 2. Råholtåsen omfatter fase 1 (ett sameie fordelt på 2 blokker) og fase 2 (ett eller flere sameier/borettslag fordelt på 3 blokker)

Hvert sameie/blokk som etableres på utbyggingsområdet får etablert en tomteteig. All utenomhus er fellesareal for alle fremtidige blokker og vil driftes og eies av den interne driftsforeningen innenfor delfeltet.

Endelig organisering er ikke avklart, utbygger forbeholder seg retten til å endre organiseringsform og etablere et eller flere sameier/borettslag i fase 2.

Det er tinglyst gjensidig bruk- og adkomstrett for alle fremtidige sameier på utbyggingstomten, delfelt 4, gnr. bnr. Utomhusarealene skal disponeres og driftes enhetlig av sameiene i henhold til tinglyst avtale, jfr. § 9.

Sameiene har bare rett til bruk av ferdigstilte fellesområder.

Det er tinglyst pliktig medlemskap i Råholtåsen Driftsforening

Det er tinglyst pliktig medlemskap i Huseierlaget Råholtåsen felleseiendom

Under blokkene er det etablert en garasjekjeller som inneholder bl.a. teknisk rom, sykkelparkering og parkeringsarealer som betjener ovenpåliggende sameier. Det er heis fra hvert bygg ned i garasjekjelleren.

Garasjeanlegget vil bli organisert som anleggseiendom. I garasjekjelleren er det xxx parkeringsplasser inkl gjesteparkeringsplasser, sykkelparkering boder, tekniske rom for overliggende sameier.

Garasjeanlegget bygges som boligene ut i flere trinn. Det opprettes egne vedtekter for garasjesameiet.

Noen av garasjeplassene er tilpasset kravene til HC, jfr. p. 2-3.

Utbygger er eier av de ideelle andelene inntil garasjeplassene/andelene er solgt.

Garasjeplasser kan videreselges i henhold til vedtektene Råholtåsen Parkeringssameie.

Alle seksjonene disponerer en bod. Bodene organiseres som tilleggsdel, næringsseksjon eller tinglyst bruksrett i parkeringsanlegget under blokkene.

Utbygger tildeler boder og parkeringsplasser, det er ikke bytterett på bod eller parkeringsplass.

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

2.2 Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig disposisjonsrett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier har plikt til å gi skriftlig melding om salg eller bortleie av seksjonen til sameiets forretningsfører med opplysning om ny eier/leietaker.

Dette gjelder også ved utleie og salg av garasjeplass(er). Garasjeplasser kan fritt selges. Kjøper og selger må fylle ut skjøte og sende til Statens Kartverk.

Ved eierskifte av seksjon og garasjeplass betales et eierskiftegebyr til forretningsfører.
En seksjonseier er fullt ut ansvarlig for en leietakers handlinger eller unnlatelser overfor sameiet og de øvrige seksjonseierne.

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

2.3 Parkeringsplasser for bevegelseshemmede

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Seksjonseiere som har en HC-plass til sin seksjon og som ikke har behov for HC-plass, plikter derfor å bytte sin plass med plassen til en seksjonseier som har slikt behov.

Ved behov for HC-plass, skal dette 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.

Ved krav om bytte av plass må den som krever bytte stå for alle kostnader for demontering av el-bil lader eller andre installasjoner, samt montering av el-bil lader eller andre installasjoner for den seksjonseier som stiller sin plass til disposisjon. Dette gjelder både ved flytting fra garasjeplassen og flytting tilbake til garasjeplassen.

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. Se vedlegg 1, vedtekter til garasjeseksjon.

2.4 Ladepunkt for el-bil o.l.

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

Seksjonseiere som skal ha el-bil lader, må benytte ladere av samme type og fabrikat som allerede er installert slik at funksjonalitet for effektfordeling og forbruksavlesing opprettholdes like for alle brukere. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Infrastruktur etableres av utbygger. Se vedlegg 1, vedtekter til garasjeanlegget.

2.5 Særlig om garasjekjelleren – rettigheter

Det er tinglyst avtale om rett til adkomst i garasjekjelleren til alle fremtidige boligsameier på gnr. xx, bnr. xx og bnr. xx (fase 1 og fase 2 og evt fase 3). Adkomsten vil skje over fellesarealet i garasjekjelleren.

Alle fremtidige sameier skal ha felles ut og innkjøring gjennom garasjekjeller. Rettighetshaveren(e) vil bære sin andel av felleskostnader knyttet til kjøreveier, garasjeporter mv. i henhold til tinglyst avtale om dette. De som har garasjeplass i Råholtåsen Parkeringssameie vil bli belastet en månedlig kostnad, bestemt av styret i parkeringssameiet, for å dekke bla serviceavtaler, drift og vedlikehold i garasjeanlegget m.m.

2.6 Bruken av boligen og fellesarealene

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.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

Korttidsutleie av en boligseksjon i mere enn 60 døgn er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven paragraf 24, syvende ledd. Den enkelte seksjonseier har meldeplikt til styret for det enkelte korttidsutleieforhold i sameiet.

Seksjoner med markterrasse /tre platting kan ikke sette opp skillevegger uten samtykke fra styret. En evt skillevegg kan kun etableres opp på etablert platting. Stolper ol. kan ikke slås ned i grunnen. Membranen til garasjeanlegget ligger under og kan skades. Seksjonseier kan bli erstatningsansvarlig opp mot sameiet hvis membran skades.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter, men er ikke begrenset til, slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenner, varmepumper, markiser o.l. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn. Seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold og skader på felleseiendommen som installasjonen måtte føre med seg.

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

Garasjen ligger delvis under fellesarealene på området, derfor må det tas hensyn til beplantning etter overtakelse av utomhus området slik at membran ol. ikke blir skadet.

2.7 Husordens- og trivselsregler

Årsmøtet fastsetter og endrer husordens- og trivselsregler med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordens- og trivselsregler.
Brudd på slike regler anses som brudd på seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet. Styret utarbeider husordens- og trivselsregler.

2.8 Bygningsmessige arbeider mv.

Utskiftning av dører og vinduer, oppsetting av markiser, varmepumper, parabol, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger mv., kan kun skje etter en samlet plan for hele bygningen og etter forutgående vedtak i årsmøtet og/eller styret.

2.9 Rett til å benytte felles infrastruktur og fellesareal

Kongla Boligsameie (gnr. xx bnr. xx) og naboeiendommene gnr xx og bnr. xx, i fase 1 og evt fase 3 og senere fraskilte parseller har rett til å benytte fellesanlegg, arealer for renovasjon, gjesteparkering, gang- og kjøreveier, leke- og rekreasjonsarealer, lednings- og kabelanlegg, som etter detaljreguleringsplanen for Råholtåsen med planlD Grinda-Råholt Delfelt 2-6 vedtatt 30.04.2014, skal benyttes av eiendommene i fellesskap. Samme prinsipp skal følges for eventuell ytterligere felles infrastruktur, med mindre særskilt avtale blir inngått.

Gnr. xx bnr. xx , bnr. xx og bnr. xx plikter å bære sin forholdsmessige del av kostnadene til drift og vedlikehold av felles infrastruktur i henhold til tinglyst avtale.

Gnr. xx, bnr.xx har tinglyst rett til å benytte avfallssatsjon på gnr. 129 og bnr. 170 tilhørende Kvisten og Greina Boligsameie.

Utbygningsfeltet blokk A+B+C+D+E skal i fellesskap drifte gnr. xx, bnr. xx . Tomten består i all hovedsak av interne stikkveier, felles utenomhus, lekeplass, mm. Det er tinglyst avtale om felles rettigheter og plikter.

Sameiet er forpliktet gjennom pliktig tinglyst medlemskap i driftsforeningens vedtekter.

Endelig organisering av fellesanliggende er ikke avklart.

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

Den enkelte seksjonseier skal besørge og bekoste alt innvendig vedlikehold av egen bruksenhet.

Vedlikeholdsplikten omfatter, men er ikke begrenset til, vedlikehold av vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive toalett, kraner og vask, apparater og innvendige flater.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftinger.

Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold, reparasjon og utskifting av tapet, vegg-, gulv-, og himling, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør og utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser. Utskifting av vinduer og inngangsdører til bruksenhetene påhviler likevel sameiet.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskiller og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på takterrasser, balkonger o.l.

Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, at dette fungerer, og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre seksjonseiere.

Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

Seksjonseieren kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følge av forsømt vedlikehold.

3.2 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand i den utstrekning ansvaret ikke påhviler seksjonseierne.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom bruksenheten, skal sameiet vedlikeholde. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheten dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter vedlikehold, reparasjon og utskiftning av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. I tillegg kommer ventilasjonsanlegg, fjernvarmeanlegg og andre tekniske installasjoner som er felles for bruksenhetene. Utskifting av vinduer og inngangsdører til bruksenhetene påhviler sameiet.

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten eller boden i den utstrekning dette er nødvendig for at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder til ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av bruksenheten.

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, herunder hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameiet. Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere seksjonseieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar.

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

4. FELLESKOSTNADER

4.1 Felleskostnader

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

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, lys og oppvarming av fellesarealer, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter mv. Felleskostnader er videre kostnader til vaktmester/renhold, honorar til forretningsfører og revisor, styrehonorarer, evt. kommunale avgifter, forsikring, pliktig medlemskap i Råholtåsen driftsforening og huseierlaget Råholtåsen felleseiendom, drift og vedlikehold m.m.

TV og internett fordeles likt mellom seksjonene.

Fjernvarme vil belastes med et akonto beløp beregnet etter BRA, i henhold til seksjoneringsbegjæringen.

Kostnader forbundet med garasjeanlegget fordeles mellom eierne av parkeringsplasser i henhold til vedtekter for Råholtåsen Parkeringssameie. Sameiet fakturere eierne etter antall parkeringsplasser man disponerer.

Andel av kostnader for drift og vedlikehold av fellesarealer i Råholtåsen Driftsforening, fordeles etter sameiets fordelingsbrøk.
Sameiet skal betale en andel av felleskostnadene til drift av fellesutenomhus til Råholtåsen Driftsforening, som gjelder gnr. x og bnr. x, gnr. x og bnr. x (resteiendom etter ferdig utbygging).

Andel av kostnader for drift og vedlikehold av fellesarealer i Huseierlaget Råholtåsen Felleseiendom, fordeles etter sameiets fordelingsbrøk.

Sameiebrøken fordeles på følgende måte:

Størrelse	**Sameiebrøk**	**Antall**	**Brøk x antall**
30	9		
37	10		
43	11		
46	12		
68	14		
74	15		
91	18		
126	22		
142	27		
Total sameiebrøk			

Total sameiebrøk er xxx som felleskostnadene fordeles etter. Ved endringer i prosjektet kan brøken justeres.

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

Utbygger forbeholder seg retten til å organisere og opprette Råholtåsen Driftsforening for felles drift mellom sameiene på utbyggingsområde. Samt etablere en kostnadsfordeling mellom sameiene.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

Seksjonseier plikter å informere styret og forretningsfører om hvem som bor i boligen. Gebyr ved skifte av leietaker belastes utleier/seksjonseier og faktureres av forretningsfører.

4.2 Lovbestemt panterett for seksjonseiernes forpliktelser

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

4.3 Heftelsesform

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

5. ÅRSMØTET

5.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

Et flertall på årsmøtet må ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

5.2 Tidspunkt for årsmøtet

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.

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.

5.3 Innkalling til årsmøte

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.
Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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.

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 5.2.

5.4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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 honorar til styret

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

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.

5.5 Hvem kan delta i årsmøtet

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.

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.

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.

5.6 Møteledelse og protokoll

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

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.

5.7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon 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.

5.8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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.

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

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

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

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

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

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

f) endring av vedtektene.

5.9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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, besluttes 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.

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

5.10 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 seksjonseiernes 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.

5.11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlikeholdt

b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av punkt 4.

5.12 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 opptrer ved eller som fullmektig.

6. STYRET

6.1 Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av én styreleder og to – fire styremedlemmer. Det skal i tillegg velges én – to varamedlemmer. Utbygger har rett, men ingen plikt til å sitte i styret inntil utbyggingen på feltet er ferdigstilt. Utbygger har rett, men ingen plikt til å sitte i styret i Råholtåsen Parkeringssameie og Råholtåsen Driftsforening til de er overlevert. Utbygger kan konstituere sameiet, garasjesameiet og driftsforening og velge styremedlemmer.

Det er styreleder i sameiet som representerer sameiet i parkeringssameie. Parkeringssameie har et styre bestående av styreledere fra ovenforliggende sameier.

Styreleder og de andre styremedlemmene velges for to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

Årsmøtet skal fastsette eventuelt honorar til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av honoraret.

6.2 Styremøter

Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at det innkalles til styremøte.

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

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.

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

6.3 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.

Styreleder eller et styremedlem skal sitte i styret i Råholtåsen Driftsforening, når denne overleveres fra utbygger. Det er Råholtåsen Driftsforening som drifter anleggseiendom og alt utenomhus for Kongla Boligsameie og fremtidige sameier på utbyggingstomten.

6.4 Styrets kompetanse

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.

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.

6.5 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.

6.6 Representasjon og fullmakt

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

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

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

7.1 Mislighold

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

7.2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for 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.

7.3 Fravikelse

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

8. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at Sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

9. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Næringsseksjonen skal ha samme forretningsfører som boligseksjonen, hvis eget styre etableres.

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

11. 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 forretningsføreravtale med forretningsfører, heisleverandør, vaktmesterdriftavtaler, tv og bredbånd o.l

Inntil siste byggetrinn er ferdig overlevert, vil det være byggeaktivitet på området, byggestøy må påberegnes. Det tas derfor forbehold om ferdigstillelse av utomhusarealer.

12. MIDLERTIDIGE BESTEMMELSER TIL UTBYGGING

Utbygger har rett men ingen plikt til å sitte i styret til området er ferdigstilt.

Første innkalling til ordinært årsmøte skjer når utbygger har overlevert hele utbyggingsområdet.

Det er utbygger som har hjemmel til eiendommen og har full råderett på utviklingen av eiendommen, eiendommen vil bli overskjøtet til driftsforeningen når siste enhet er overlevert og utenomhus er ferdigstilt. Utbygger har rett til å foreta endringer og hensiktsmessige tilpasninger av felleseiendommen, og til å inngå avtaler for driftsforeningen. Brukere som har overtatt sine boliger, svarer forholdsmessig avgift til utbygger for drift og forvaltning av felleseiendommen. Utbygger svarer ikke avgift for usolgte boliger, som ikke er i bruk. Kjøpere plikter å medvirke lojalt til ferdigstillelse av eiendommen.

Under byggeperioden kan deler av eiendommen bli avstengt pga bygging eller sikkerhetsmessige hensyn, det kan ikke kreves kompensasjon eller tilbakehold i felleseiendommen.

Utbygger har rett til å fastsette og endre vedtektene inntil felleseiendommen er overlevert til driftsforeningen.

Driftsforeningen skal drifte utenomhus og anleggseiendommen som betjener ovenpåliggende bygg.

Denne bestemmelsen gjelder inntil ferdigstillelse og overlevering av siste bygg.
Bestemmelsen skal fjernes fra vedtektene når felleseiendommen er overlevert og overskjøtet til den interne velforeningen mellom blokkene.

Denne bestemmelsen gjelder også for Huseierlaget Råholtåsen Felleseiendom.

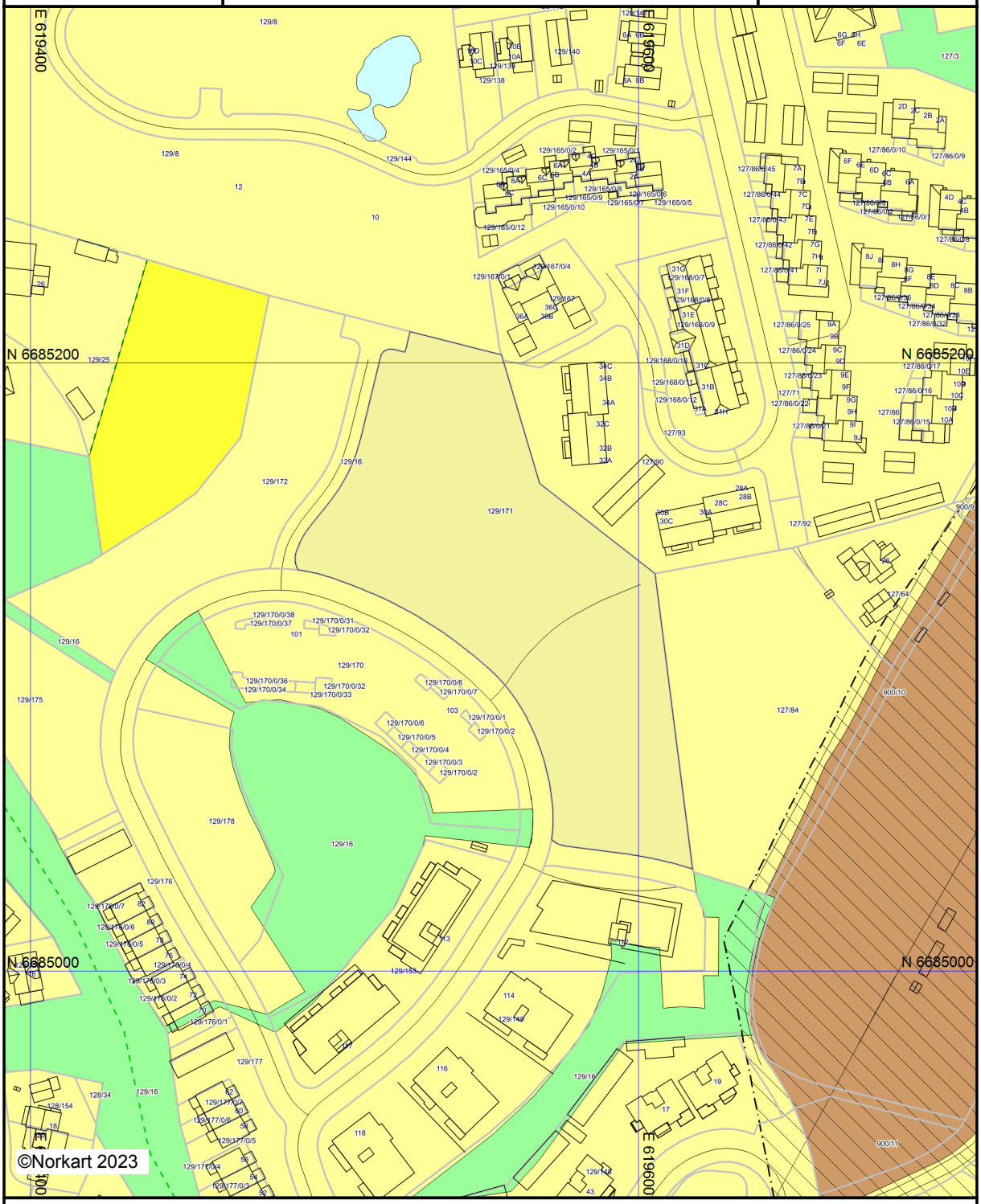
Eidsvoll kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 129/171
Adresse:
Utskriftsdato: 30.05.2023
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Sentrumsformål - nåværende
- Sentrumsformål - fremtidig
- Kjøpesenter - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Tjenesteyting- fremtidig
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Idrettsanlegg - nåværende
- Grav og urnelund - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

- Veg - nåværende
- Bane- nåværende
- Kollektivknutepunkt - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

- Grønnstruktur - nåværende
- Grønnstruktur - fremtidig
- Naturområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

- LNFR - areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Friluftsområde - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåv

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2

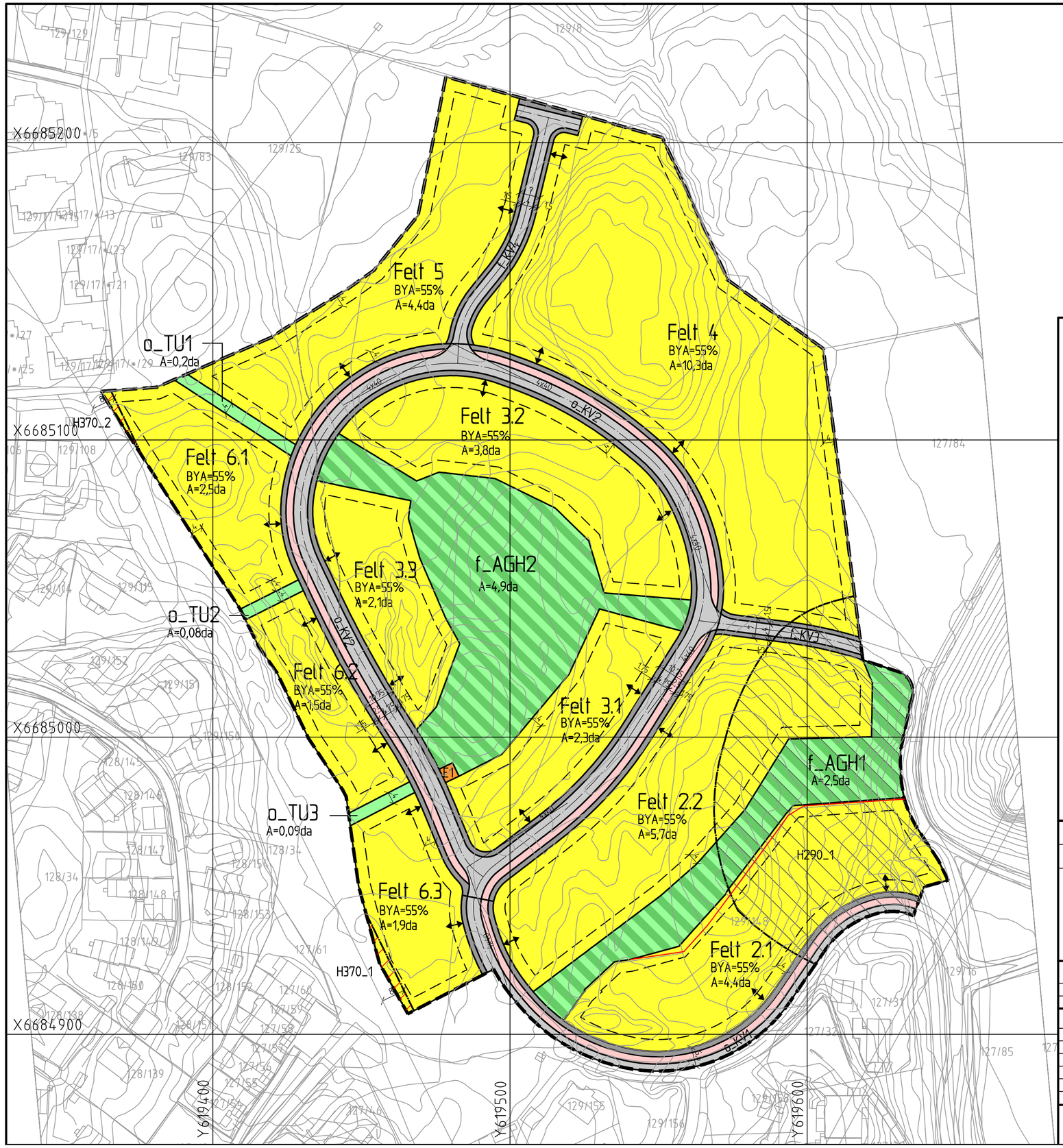
- Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

- Faresone grense
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Infrastrukturgrense
- Båndlegginggrense
- Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Fjernveg - nåværende
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Jernbane - nåværende
- Jernbane tunnel - nåværende



TEGNFORKLARING

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG (Pbl §12-5,nr.1)

- BOLIGBEBYGGELSE, 1110
- E1 ENERGIANLEGG, 1510

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (Pbl §12-5,nr.2)

- KV1-4 KJØREVEG, 2011
- FORTAU, 2012
- ANNEN VEGGRUNN - TEKNINSKE ANLEGG, 2018

GRØNNSTRUKTUR (Pbl §12-5,nr.3)

- TU1-3 TURDRAG, 3030
- AGH1-2 GRØNNSTRUKTUR KOMBINERT ANDRE HOVEDFORMÅL, 3900 (FRIOMRÅDE, 3040/LEKEPLASS, 1610)

HENSYNSSONER (Pbl §12-6)

- H290_1 STØYSONE, H290
- H370_1-2 FARESONE HØYSPENNINGSANLEGG, H370

LINJESYMBOL

- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- HENSYNSSONE GRENSE
- BYGGEGRENSE
- SENTERLINJE VEG
- MIDTLINJE VASSDRAG
- 10x50 FRISIKTLINJE

PUNKTSYMBOLER M.V.

- ANBEFALT AVKJØRSEL

TEKST

- O_ = OFFENTLIG
- f_ = FELLES/PRIVAT

EIDSVOLL KOMMUNE

PlanID: 023715300

MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR:

GRINDA

REGULERINGSBESTEMMELSER FØLGER SOM VEDLEGG

KARTOPPLYSNINGER
KOORDINATSYSTEM: EUREF 89, UTM SONE 32
HØYDEGRUNNLAG: NN 1954
LEVERINGSDATO: 2013.04.25, SOSI-FORMAT, 4.0
EIDSVOLL KOMMUNE

BASISKART I GRÅTONER

EKVIDISTANSE 1 M
MÅLESTOKK 1 : 1000 (A2)

0 10 20 30 40 50

N

REVISJON	DATO	SAKSB./TEGN.

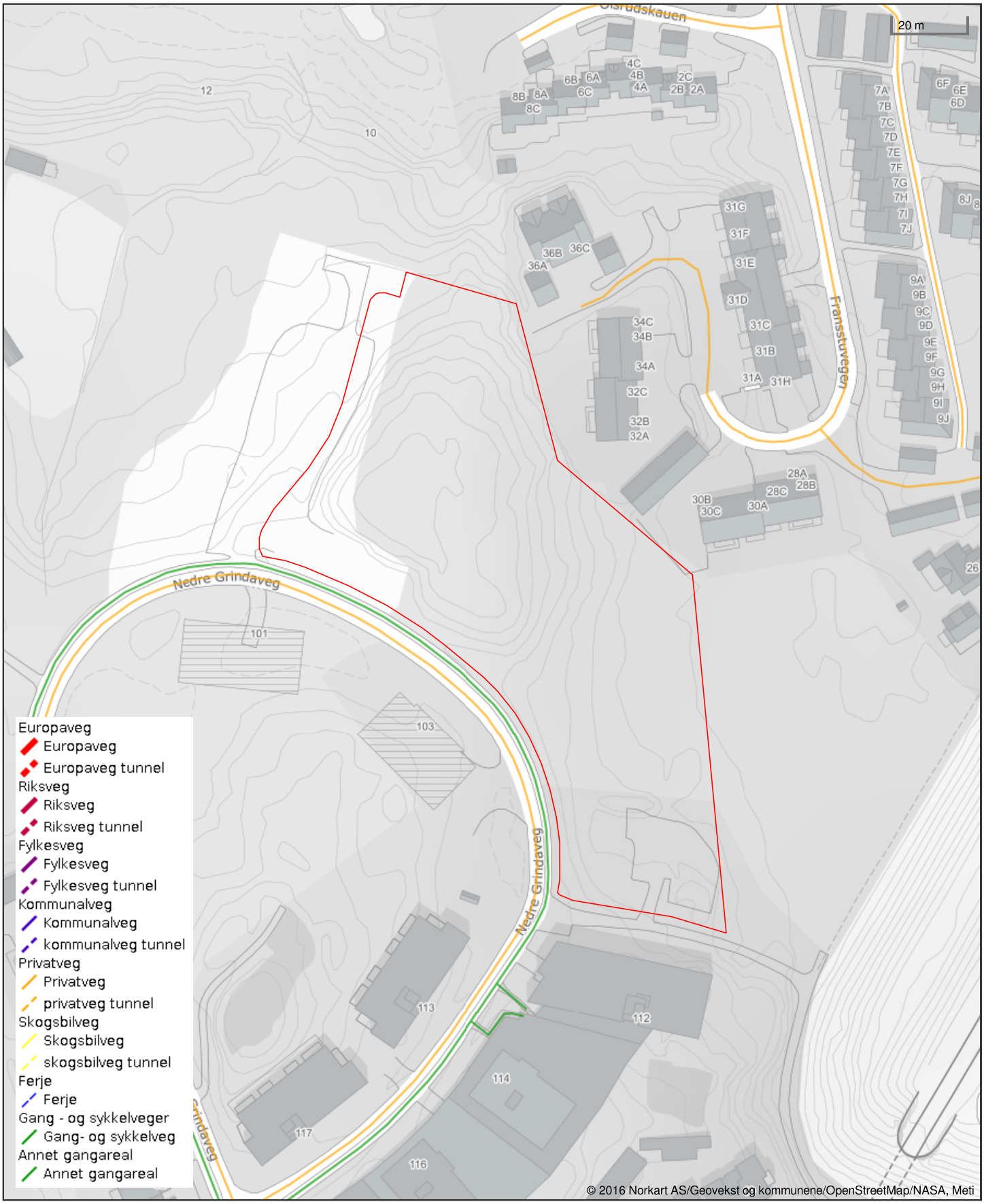
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAK/NR.	DATO	SAKSB./TEGN.
Forvarsel/annonse		31.01.2013	CW
1.gangs behandling i det faste utvalg for plansaker			
Offentlig ettersyn			
2.gangs behandling i det faste utvalg for plansaker			
Kommunestyrets vedtak (Egengodkjenning)			
Kunngjøring			

ØRP Øvre Romerike Prosjektering AS
ØVRE ROMERIKE PROSJEKTERING A/S
Rådgivende ingeniører og arkitekter Tlf. 63 94 24 40
Postboks 26 , 2051 JESSHEIM
Internett: www.orp.no

ARK. NR.	TEGN.	DATO	SAKSB./TEGN.
490.13d	LAY_REG	30.04.2014	CW/AKN

Utskriftsdato: 30.05.2023

Vegstatuskart for eiendom 3035 - 129/171//



EIDSVOLL KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for

Grinda - Råholt, gbnr. 127/29, 129/16 m.fl.

Delfelt 2-6

- Planen er datert: 30.04.2014,
- Bestemmelsene er datert: 30.04.2014,
- Vedtatt av kommunestyret: 10.06.2014,

1.0 Generelt, reguleringsformål:

1.1 Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist med plangrense på planen.

1.2 I planen er det regulert områder for følgende formål:

- Bebyggelse og anlegg
  - Boligbebyggelse, Felt 2-6 (1110)
  - Energianlegg – trafo, E1 (1510)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - Kjøreveg, KV1-4
  - Fortau (2012)
  - Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)
- Grønnstruktur
  - Turdrag, o_TU 1-3 (3030)
  - Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål, f_AGH1-2 (3900) (friområde (3040)/lekeplass (1610))

1.3 I de enkelte byggeområder kan utbygging ikke finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester som elektrisitetsforsyning og gang-/sykkelveger er etablert.

1.4 Utbygging av feltene skal foregå i den rekkefølge og utbyggingstakt som fastsettes i utbyggingsavtaler.

1.5 Etter vedtak av disse bestemmelser kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og bestemmelsene.

2. Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse:

2.1. I området skal det oppføres boligbebyggelse.

2.2 Utnyttelsesgrad:
Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BYA=55%, inkl. parkering som beregnes med 18m² pr oppstillingsplass.

2.3 Byggehøyder:
Maks. tillatt gesimshøyde over gjennomsnittlig planert terreng er inntil 12 m på felt 2.1, 2.2, 3.1, 3.3, 6.1, 6.2 og 6.3,og inntil 15 m på felt 3.2, 4 og 5. Ved innsending av byggesøknad skal gesims, og evt. mønehøyde kotesettes.

2.4 Trappetårn, heishus og tekniske installasjoner kan føres over maksimal byggehøyde med inntil 2 meter.

2.5 For kjedet enebolig skal det avsettes 2 parkeringsplasser pr. boenhet, hvorav 1 i garasje/carport. Parkering foran egen garasje/carport godkjennes som oppstillingsplass. Bil skal kunne snu på egen grunn.

2.6 For leilighet/flermannsbolig/rekkehus skal det avsettes minimum 1,2 parkeringsplasser pr. boenhet, hvorav 1 i garasje/carport. Det skal tilrettelegges for 2 sykkelparkeringer pr boenhet under tak.

2.7 Det kan tillates at garasje/carport/parkering/boder plasseres utenfor byggegrensen, inntil formålsgrense. Dette gjelder ikke mot offentlig veg (KV1 og KV2), her må regulert byggegrense overholdes.

2.8 Minimum uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet er 40m². Overbygde balkonger og takterrasser som er privat areal medregnes ikke i MUA.

2.9 Felt 2: Støydempende tiltak skal dokumenteres for de aktuelle bygningene som ligger innenfor 55 dB-sonen ved utbygging av Felt 2.1 og 2.2. Det vises for øvrig til Miljøverndepartementets rundskriv T-1442.

2.10 Felt 2.1: Det skal ved rammesøknad dokumenteres hvilke områdestabiliserende tiltak (iht. TEK 10) som må gjøres i skråning mot jernbanen. Dokumentasjonen skal forelegges Jernbaneverket før rammetillatelse gis.

2.11 Ved terrenginngrep skal AGH1-2 skånes i størst mulig grad, se pkt. 4.1.

2.12 Ved byggemelding skal det for hvert delfelt sendes inn kotesatt situasjonsplan med nøyaktig angivelse av husplassering, garasje/carport, parkering/biloppstilling, ledningsanlegg og tomtebearbeiding med evt. skråninger og støttemurer påført.

3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

3.1 Trafikkområdet skal opparbeides som vist i planen etter tekniske planer som på forhånd skal være godkjent av Eidsvoll kommune. Sammen med tekniske planer skal det utarbeides egen skiltplan hvor fartsdempende tiltak skal inngå.

3.2 KV2 og tilliggende fortau kan bygges ut etappevis i takt med utbygging av tilliggende delfelt.

3.3 KV3-4 skal betjene og være felles for de eiendommer/parseller som er knyttet til adkomstvegen med pil i planen.

3.4 Dersom det ikke blir behov for å benytte KV3 som atkomstveg ved utbygging av tilliggende delfelt, kan vegen tillates opparbeidet som kun gang-/og sykkelveg, med redusert bredde.

3.5 Fartsdempende tiltak skal vurderes anlagt ved rettstrekninger over 150 m. Som rettstrekninger regnes også kurver med radius 100 m eller mer.

3.6 Trafo (E1)kan flyttes innbyrdes i planen for å optimalisere plasseringen. Det må gis tilstrekkelig plass til byggegrense og hensynssone.

4. Grønnstruktur:

4.1 AGH1-2 skal bevares som grøntområde, og eksisterende vegetasjon ivaretas i størst mulig grad. Egnet areal innenfor området skal opparbeides som områdelekeplass og ferdigstilles samtidig med tilliggende boligfelt etter på forhånd godkjente tekniske planer. Størrelsen på lekeplassen må tilfredsstille kommunens krav om leke areal pr. boenhet. Lekeplassen skal beskyttes mot trafikk, forurensning, støy og annen helsefare. Lek- og uteoppholdsareal skal ha gunstig orientering i forhold til sol.

4.2 Ved utarbeidelse av situasjonsplan for felt 4, skal det avsettes felles uteoppholdsarealer med et samlet areal på 1100m². Arealet kan deles inn i to uteoppholdsarealer dersom dette er hensiktsmessig.

5. Fellesbestemmelser:

5.1 Bebyggelsen skal ha god form og materialbehandling tilpasset området. Bygninger i samme byggefelt skal ha en harmonisk og god utførelse med hensyn til takform og materialvalg. Kravet gjelder også garasjer, uthus og carport.

5.2 Innenfor hele området skal det utarbeides felles arkitektur og foreligge prinsipptegninger for byggesøknad. Estetisk veileder Eidsvoll (2013) skal legges til grunn.

5.3 Så langt det er mulig skal prinsippene om universell utforming legges til grunn innenfor planområdet.

5.4 Renovasjonsløsning innenfor delfeltene skal godkjennes av Eidsvoll kommune.

5.5 Utbygging skal skje i henhold til anbefalinger i geotekniske vurderinger av planområdet.

5.6 Ved søknad om tiltak og før det gis igangsettingstillatelse skal det lages en plan for håndtering av overvann med beskrivelse som viser hvordan overvannet håndteres, samt en sikker flomvei. Det skal også dokumenteres hvordan bekken nedstrøms vil opptre i en flomsituasjon og hva som blir berørt av eksiterende bebyggelse.

EIDSVOLL KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for

Grinda - Råholt, gbnr. 127/29, 129/16 m.fl.

Gjeldende bestemmelser felt 1.1, 1.2, FV1, 7, V3, BJT og Fri 1

- Planen er datert: 13.06.2002, sist rev.: 03.03.2003
- Bestemmelsene er datert: 13.06.2002, sist rev.: 10.06.2003
- Vedtatt av kommunestyret: 19.05.2003,

1.0 Generelt, reguleringsformål:

1.1 Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området er vist med reguleringsgrense på planen.

1.2 I planen er det regulert områder for følgende formål:

- Byggeområde for boliger
  - områder for åpen småhusbebyggelse (Felt 1, 5, 7)
  - områder for konsentrert småhusbebyggelse (Felt 2, 3, 4, 6)
- Offentlige trafikkområder
  - kjøreveg (V1-V2)
  - gang- og sykkelveg
  - fortau
  - annet vegareal
- Fellesområder
  - felles avkjørsel (FV1-FV5)
  - fellesareal (felles 1-felles3)
  - felles parkering m/garasjer (P1-P9)
- Friområde
  - Turveg/annet friområde (fri 1)
- Fareområde
  - Høyspentlinje
  - Transformatorstasjon
- Blandet formål
  - Bolig over jernbanetunnel (BJT1)

1.3 I de enkelte byggeområder kan utbygging ikke finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester som elektrisitetsforsyning, kommunikasjon herunder gang-/sykkelveger, skolekapasitet barnehager m.v. er etablert.

1.4 Utbygging av feltene skal foregå i den rekkefølge og utbyggingstakt som fastsettes i boligbyggeprogram og utbyggingsavtaler, jfr. plan- og bygningslovens § 26.

1.5 Ved planlegging og behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven i eksisterende- og/eller regulerte byggeområder innenfor flystøysonene skal nødvendig støytiltak iverksettes samtidig med utbyggingen for å sikre akseptabelt støynivå inne. Hjemmel for dette er bestemmelsene i plan- og bygningsloven §§ 26 og 68 med tilhørende byggeforskrift og NS 8175

1.6 Etter vedtak/stadfesting av disse bestemmelser kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og bestemmelsene.

1.7 Rekkefølgebestemmelse:
Krysset Fv501/Tærudvegen skal være opparbeidet i h.h.t. byggeplan godkjent av Statens vegvesen, Region Øst før brukstillatelse gis i planområdet.

2. Byggeområde for boliger
– frittliggende småhusbebyggelse (Felt 1.1, 1.2, 5 og 7)

2.1 I området skal det oppføres frittliggende småhusbebyggelse.
2.2 Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BYA=18,0 % inkl. garasje.
2.3 Bebyggelse kan oppføres med maks. møne- og gesimshøyde nærmere angitt i tabell 4.

Tabell 4:

Byggeområde	Gesimshøyde	Mønehøyde	Takvinkel °
Felt 1	**6**	**9**	**35-40**
Felt 2	4,5	7,5	30-35
Felt 3	4,5	7,5	35-40
Felt 4	6	9	35-40
Felt 5	**6**	**9**	**35-40**
Felt 6	6	9	35-40
Felt 7	**4,5**	**7,5**	**35-40**

2.4 Plassering av dobbeltgarasje skal være vist selv om den ikke skal oppføres samtidig med den øvrige bebyggelsen.
Det skal avsettes min. 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet, inklusive garasje, og snuplass på egen tomt. Garasjer, uthus og lignende med grunnflate inntil 50 m2 og mønehøyde inntil 4,75 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng, kan av kommunen godkjennes plassert minst 1,25 m fra grense mot nabotomt.
Garasje/carport med innkjøringsåpning mot veg skal ligge minst 7,0 meter fra eiendomsgrense mot offentlig veg og minst 5,0 meter fra eiendomsgrense mot privat veg/felles avkjørsel. Dersom innkjøringsåpningen ikke vender mot veg kan kommunen godkjenne plassering av frittliggende garasje med grunnflate inntil 50 m2 plassert minst 1,25 meter fra eiendomsgrense mot privat veg/felles avkjørsel og minst 2,0 meter fra eiendomsgrense mot offentlig veg. Bygningen skal da ikke ha dør eller vindusåpning mot offentlig veg.

2.5 Felt 7 får adkomst til tidligere opparbeidet felles adkomstveg, Amundrudvegen, forutsatt at det foreligger en privatrettslig avtale mellom dagens rettighetshavere og grunneier(e) av de nye tomtene slik at de innordner seg gjeldende plikter og rettigheter.

3. Byggeområde for boliger
– konsentrert småhusbebyggelse (Felt 2.1, 2.2, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 4.1, 4.2, 6.1, 6.2, 6.3 og 6.4)

3.1. Felt 2 skal bebygges med 4-mannsboliger i to etasjer.

3.2 Utnyttelsesgrad:
Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BYA=28,5 % i felt 2 (4-mannsbolig).
Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BYA=31,0 % i felt 3 (kjedehus).
Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BYA=23,5 % i felt 4 (rekkehus).
Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BYA=39,0 % i felt 6 (rekkehus).

3.3 Gesimshøyder, mønehøyder og takvinkler:
Maks. tillatt gesims- og mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er angitt i tabell 4. Takvinkler er angitt for hvert felt. Ved innsending av byggesøknad skal møne kotesettes.

Tabell 4:

Byggeområde	Gesimshøyde	Mønehøyde	Takvinkel °
Felt 1	6	9	35-40
Felt 2	**4,5**	**7,5**	**30-35**
Felt 3	**4,5**	**7,5**	**35-40**
Felt 4	**6**	**9**	**35-40**
Felt 5	6	9	35-40
Felt 6	**6**	**9**	**35-40**
Felt 7	4,5	7,5	35-40

3.4. Det skal avsettes 1 garasjeplass og 1 parkeringsplass for hver bolig i feltene 3, 4 og 6, mens det for felt 2 (2-roms leiligheter) avsettes 1 garasjeplass og 0,5 parkeringsplass.

3.5 Før byggetillatelse gis må det dokumenteres at grenseverdiene i Forskrift for grenseverdier for lokal luftforurensning og støy § 3 nr. 1 ikke overskrides eller at tiltak i h.h.t. samme forskrift § 8 utføres av tiltakshaver for omsøkte tiltak, jfr. Lov om vern mot forurensninger og om avfall §§ 9, 10, 49, 51.
Felt 2: Støydempende tiltak skal dokumenteres for de aktuelle bygningene som ligger innenfor 55 dB-sonen ved utbygging av Felt 2. Det vises for øvrig til Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79.

3.6 Ved terrenginngrep skal fri- og fellesareal 1-3 skånes i størst mulig grad. Egen framdriftsplan for trefelling, utbygging, masselagring og transport skal godkjennes av kommunen før igangsetting.

3.7 Ved byggemelding skal det sendes inn kotesatt situasjonsplan med nøyaktig angivelse av husplassering, garasje, biloppstilling, ledningsanlegg og tomtebearbeiding med skråninger og støttemurer påført.

3.8 Det skal innleveres felles byggemelding for bebyggelsen i felt 2, 3, 4 og 6, etter egen plan for etappevis utbygging. For felt 1, 5 og 7 kan det leveres separate byggemeldinger.

4. Offentlig trafikkområde

4.1 Trafikkområdet skal opparbeides som vist i planen etter tekniske planer som på forhånd skal være godkjent av Eidsvoll kommune. Sammen med tekniske planer skal det utarbeides egen skiltplan hvor fartsdempende tiltak skal inngå.

4.2 Fartsdempende tiltak skal vurderes anlagt ved rettstrekninger over 150 m. Som rettstrekninger regnes også kurver med radius 100 m eller mer.

4.3 Ved adkomsten til Grinda, vestre side av V1, skal det anlegges felles areal for plassering av info-skilt og miljøstasjon.

5. Fellesområder:

5.1 Felles adkomstveger (FV1-5) skal betjene og være felles for de eiendommer/parseller som er knyttet til adkomstvegen med pil i planen.

5.2 Fellesareal (felles1-3) skal opparbeides som grendelekeplass og ferdigstilles samtidig med tilhørende boligfelt etter på forhånd godkjente tekniske planer.

5.3 Fellesparkering m/garasjer (P1-9)
Felles parkering skal opparbeides samtidig med tilhørende boligfelt etter på forhånd godkjente tekniske planer. Det skal avsettes plass til garasjer, selv om disse ikke opparbeides samtidig med tilhørende boligfelt.

6. Friområde

Friområdet Fri 1 er offentlig grøntareal og skal ferdigstilles parallelt med utbyggingen. Opparbeides med turveger, ballspillplass, sandkasse og lekeapparater.

7. Fareområde

Høyspentlinje er regulert inn med 16 meter bredde. Området skal ikke bebygges. Transformator er plassert ved parkeringsplass p9 og skal bygges inn i kollen med dør mot p-plass.

8. Kombinert formål

Bolig/jernbanetunnel BJT1 er markert med skravur i boligområde felt 1.2. Området kan bebygges dersom flg. krav oppfylles. For vibrasjoner i rom for varig opphold er utgangspunktet at den laveste verdien i intervallet 0,4-1,0 mm/s maksimalt veiet vibrasjonshastighet ikke overskrides.

9. Fellesbestemmelser:

9.1. Hovedutvalget for teknisk sektor skal ved byggesaksbehandling påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling tilpasset området. Bygninger i samme byggefelt skal ha en harmonisk og god utførelse med hensyn til takvinkel, møneretning og materialvalg. Kravet gjelder også garasjer, uthus og carport.

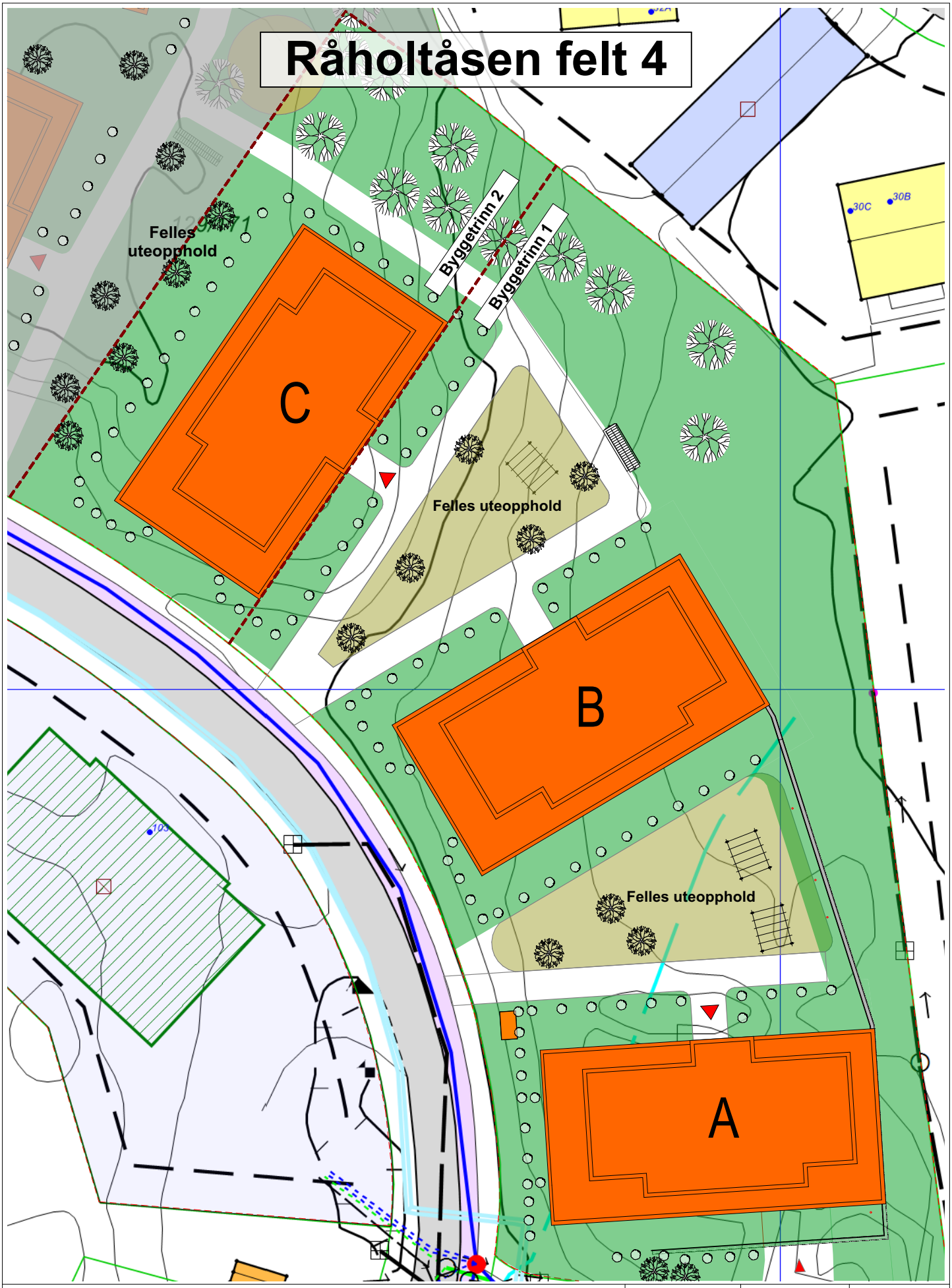
9.2. Ved byggesøknad skal forslag til farger på hele feltet vedlegges.

9.3. Innenfor de enkelte felt skal det utarbeides felles arkitektur og foreligge prinsipptegninger for byggesøknad.

9.4. Eksisterende vegetasjon skal bevares i samsvar med godkjent plan og utbyggingsavtale.

9.5. Dispensasjon fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, gis av hovedutvalget for teknisk sektor innefor rammen av plan- og bygningsloven og planvedtektene for kommunen.

9.6. Etter vedtak/stadfesting av disse bestemmelsene kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen eller bestemmelsene.



Tegning:
Utomhusplan Salg C
Grinda Felt 4 - Råholtåsen
Nedre Grindaveg 2070 Råholt

Dato:	Gnr./Bnr.	Mål
23.10.2024	**129/171**	1:500
Sign.	Kontroll:	Tegningsnr.
PJ	SDL	**A10-3**

AVTALE OM KJØP AV NY SELVEIERLEILIGHET I RÅHOLTÅSEN 4

Avtale om kjøp av ny leilighet i boligprosjektet Råholtåsen, Nedre Grindavei Bygg A, Firkløveret, og Bygg B, Lyngen, Bygg C Kongla, 2070 Råholt gnr. 129, bnr. 171 i Eidsvoll kommune.

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

i prosjektet Råholtåsen. Kjøpesum : _____

(skriver i bokstaver). _____

Parkeringsplass i garasjekjeller til kr. 250.000,- ☐ JA ☐ NEI (inkl. i 3 og 4 roms)

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

Kjøpesummen innbetales innen 4 virkedager før overtakelse.

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Kontant ved kontrakt		**Andel**
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. 5-7 dager.

Ihht. Bustadoppføringslova, som regulerer forholdet mellom kjøper og selger ifbm oppføring av ny bolig, kan kjøper avbestille. 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.

Forbehold:

Forbehold om byggestart se salgsinformasjon.

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

EiendomsMegler 1 PROSJEKT