

S16

SAGTOMTA
MYSEN







Illustrasjon av leilighet CH0701

Velkommen til Bankkvartalet på Sagtomta

**Her planlegges Mysens nyeste boligprosjekt
oppført, og du kan velge fritt mellom
borettslagsleilighet og selveierleilighet!**

- ✓ Flotte leiligheter med høy boligstandard i forskjellige størrelser, beliggende fra 1-7 etasje.
- ✓ Perfekt beliggenhet midt i Mysens «indre» sentrum rett ved jernbanen med jevnlig togavganger mot Follo og Oslo.
- ✓ Kort gangavstand til alt Mysen by har å tilby av butikker, hyggelige spisesteder, bibliotek, helsestien mm.
- ✓ Store og fine balkonger
- ✓ Adkomst til alle leiligheter med heis.
- ✓ Mulighet for å kjøpe egen parkeringsplass i kjeller.
- ✓ Koselig og sosialt gårdsrom mellom byggene.
- ✓ Muligheter for å gjøre mange endringer og tilvalg.

S16 Sagtomta Mysen

I Mysen - byen med ambisjonen om å bli «Østlandets mest attraktive småby» - vokser det fram et nytt sentrum, tett på jernbanestasjonen. «Sagtomta» har navnet sitt fra den gamle Hamil-saga som drev omfattende trelastvirksomhet på tomten. Hamil-saga ble etablert som dampsgag rundt år 1900 og utviklet seg til en aktiv bedrift som også drev eksport ut av Norge. Saga ble avvirket i 1960 da kommunen kjøpte eiendommen.

I dag er det igjen full aktivitet på Sagtomta, som vil bli byens nye bydel omkranset av et nybygget finanshus, en ny helsestasjon og en total-rehabiliterert gate samt en toppmoderne kollektiv-terminal. Og midt i det hele, det nye prosjektet «S16 Sagtomta».

Fra det nye, innbydende leilighetsprosjektet S16 Sagtomta Mysen kan du gå nærmest direkte inn på toget, og være på Oslo S på drøye 50 minutter. Med garantert sitteplass i moderne togsett på Østfoldbanens østre linje. I dag med halvtimes avganger i rush-tiden, men togtilbudet skal utvikles betydelig i årene framover - også til Rakkestad og sørover i fylket.

Mysen ligger sentralt til midt i nye Indre Østfold kommune. Innenfor samme 50 minutter med bil når du både Halden, Sarpsborg, Fredrikstad, Moss, Oslo og enda kortere Årjäng som første by på andre siden av svenskegrensen. Til Drammen og Gardermoen er det under 75 minutter - det aller meste på fire-felts motorveier (E18 - og E6). Til Göteborg snaue tre timer og til København og Stockholm fem timer.

Du kan oppleve svært mye tett på Sagtomta i Mysen. Koselige spisesteder som tilbyr frokost, lunsj og middag. En rekke spesialforretninger som



Indre Østfold er en kommune i rivende og positiv utvikling. Vi ønsker alle nyinnflyttere og nye næringsdrivende hjertelig velkommen. Vi er sikre på at dere vil trives her hos oss.

Saxe Frøshaug, ordfører Indre Østfold kommune

tilbyr klær, sko, urmaker, gullsmed, sport, fritid, leker, blomster, m.m. Sentrumsnært i gangavstand ligger barne- og ungdomsskole, videregående skole og nå høsten 2022 etableres også Campus Indre Østfold med fagskole- og høgskoletilbud. Mysen kan om noen år bli en studentby.

Mysenelva er utviklet til et unikt rekreasjons-område, langs den 4 km lange Helsestien. Det er store skogs- og friluftsområder tett på, den stolte festningen Høytorp fort ligger i åsen nord for byen, det er gangavstand til Momarken travbane og 10 minutter til Askim og Østfoldbadet, kåret som Norges beste opplevelsesbad.

Og midt i dette vekstområdet planlegges filmbyen Studio City på Brennemoen, som «Norges svar på Hollywood». Med et stort hotell og kanskje ny multisport-/skytehall som nærmeste naboer. Her blir det garantert mange kortreiste arbeidsplasser etter hvert.

Indre Østfold kommune, som ble etablert i 2020, er i god vekst og med sine snart 47 000 innbyggere landets 22. største. Jordbruket

dominerer, men vi kjenner på et rikt og offensivt næringsliv – i tillegg til god dekning på private og offentlige barnehager, og et variert skoletilbud.

Leilighetene på Sagtomta vil få en meget attraktiv beliggenhet i Mysen sentrum mellom Jernbanegata og David Blids gate i samme kvartal som Eidsberg Sparebanks nye «Finanshuset Mysen» og en helt ny buss- og kollektivterminal (åpnes neste år).

Vi garanterer at du vil bli tatt godt imot – og i omgivelser og med muligheter du og dere vil trives godt i.

Velkommen til Sagtomta – og en sjarmerende småby.









GJØR KROPPEN DIN GLAD

Elvåsen Plass





Vi har sett det som vår oppgave å sørge for at det karakteristiske, tidløse og varige materialet fortsatt skal prege byen, og rød teglstein var et selvsagt valg som hovedmateriale i fasadene.

Espen Dahl, arkitekt MNAL
Arkitektkontoret GASA AS
97790453 // www.gasa.no

Arkitekten om prosjektet

Det er ikke hver dag arkitekter får muligheten til å utforme leilighetsprosjekter med en tilsvarende sentral og attraktiv beliggenhet. S16 og resten av Sagtomta er hjørnesteinsprosjekter i utviklingen av det fremtidige Mysen sentrum, og det har vært en ansvarsfull og inspirerende oppgave å legge premissene for en slik byutvikling.

I utformingen av prosjektet har vi forsøkt å ta hensyn til Mysens egenart. De sentrale delene av byen har hyggelige dimensjoner og en sjarmerende karakter. Gjennom arbeidet med regulering og utforming har vi ønsket å beholde skalaen i bygatene. Smugene, som er et av Mysens kjennetegn, har også fått sin plass. De skal sørge for åpenhet i bylandskapet, og sikre visuelle og fysiske forbindelser mellom byrommene.

Byens sentrum preges av bygg som har ulike størrelse og stammer fra forskjellige epoker, men det gjentagende innslaget av røde teglbygg er et

typisk trekk som binder byen sammen og gir den egenart. Vi har sett det som vår oppgave å sørge for at det karakteristiske, tidløse og varige materialet fortsatt skal prege byen, og rød teglstein var et selvsagt valg som hovedmateriale i fasadene. S16 er utformet med fasadesprang og høydeforskjeller for å gi bebyggelsen et oppdelt preg som harmonerer med dimensjoner og skala i omkringliggende bebyggelse.

Leilighetene er utformet med tanke på at de skal ha gode lys og utsiktsforhold. I plan-løsningene har det vært lagt vekt på arealeffektivitet og at det skal finnes ulike møbleringsalternativer med soner for rekreasjon og ulike gjøremål. Prosjektet er utformet i henhold til gjeldene krav om tilgjengelighet, noe som innebærer at leiligheter og uterom er tilpasset personer med bevegelsesvansker. Det har ellers vært lagt stor vekt på å få til gode private og felles uterom der man kan være skjermet, men også ha nærhet og kontakt med bylivet omkring.

Fasade sør, sett fra gatetun.





Illustrasjon av leilighet CH0302/CH0402



Tilvalg

På Mysen S16 tilbys det et bredt utvalg av tilvalg. Dette vil først og fremst gjelde overflater, farger på vegger, fliser, kjøkkenfronter etc. Valgene begrenses etter hvert som byggingen skrider frem. Frist for tilvalg vil bli satt i forbindelse med oppstart av prosjektet.

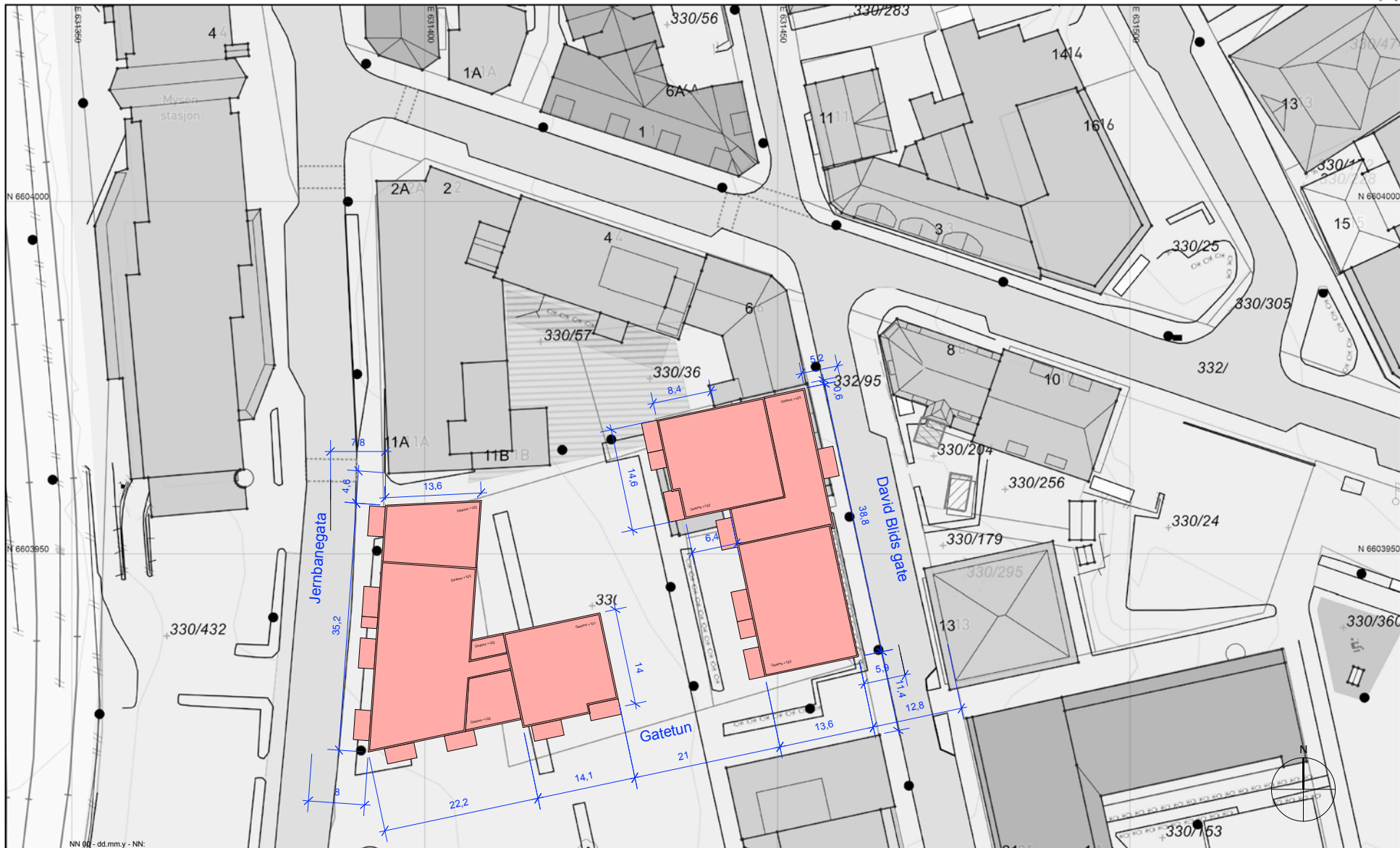
Hos oss skal kunden selv få ta de valgene som gjør at de får de kvalitetene, fargene og løsningene som til slutt gir dem en bolig som de kan føle seg hjemme i.

Vi ønsker fornøyde kunder og strekker oss langt for å møte kundens ønsker.

I forbindelse med tilbud om brukertilpasning vil kundeansvarlig følge deg fra du kjøper til du overtar leiligheten. Hun vil hjelpe og guide gjennom de mange valg og muligheter som dukker opp underveis. Alternativene er mange, men vi har erfaringen og systemene som skal til for at dine valg blir godt ivaretatt.

Utomhusplan rammesøknad





NN 00 - dd.mm.y - NN:

PROSJEKTERENDE:

GASA

ARKITEKTKONTORET GASA AS MÖLLERGATA 12 N-0179 OSLO
TELEFON 22 31 34 70 WWW.GASA.NO

INT NR/FILMNR:
FILMNR

TILTAKETS ART / BENEVNELSE / ADRESSE:

**Rammesøknad
Sagtomt Mysen (felt S16)**

Gnr/Bnr: 230/35 m.fl.

FASE/STATUS:

RAMMESØKNAD

TEGN.TYPER/TITTEL:

SITUASJONSPLAN

MÅLESTOKK:

1:500

OPPR. DATO:

23.06.22

SISTE REV.DATO:

FAG:

A

TEGN.NR:

00 001

FASE / REV.NR:

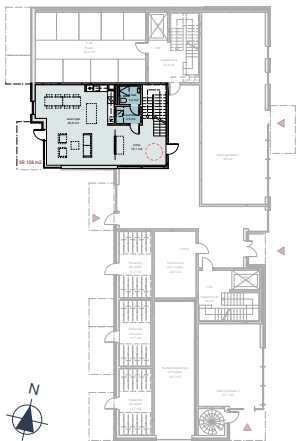
RS 00

Type AH0101 3-roms

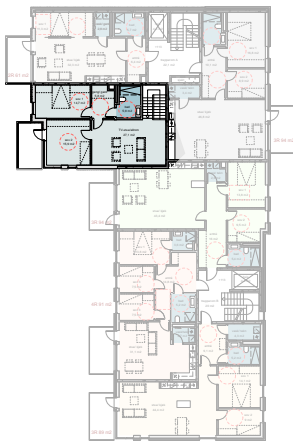
BRA: 160 kvm
P-ROM: 156 kvm
PLAN: 1 og 2



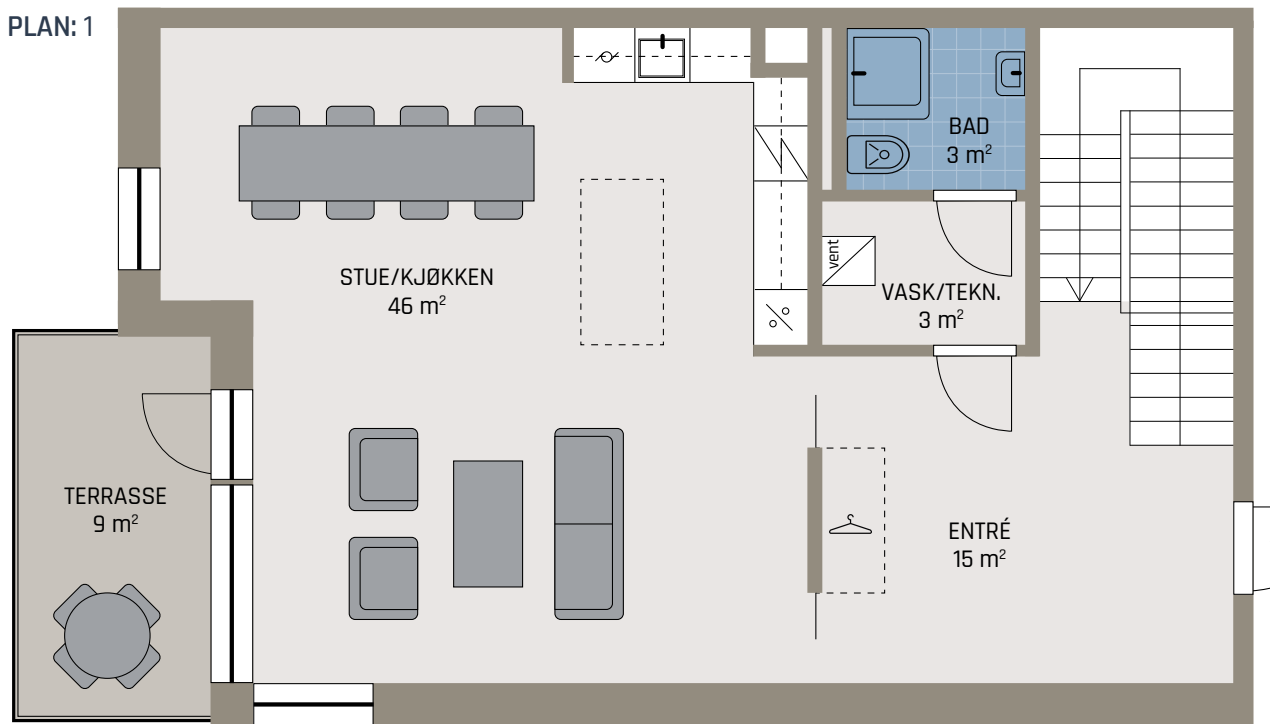
PLAN: 1



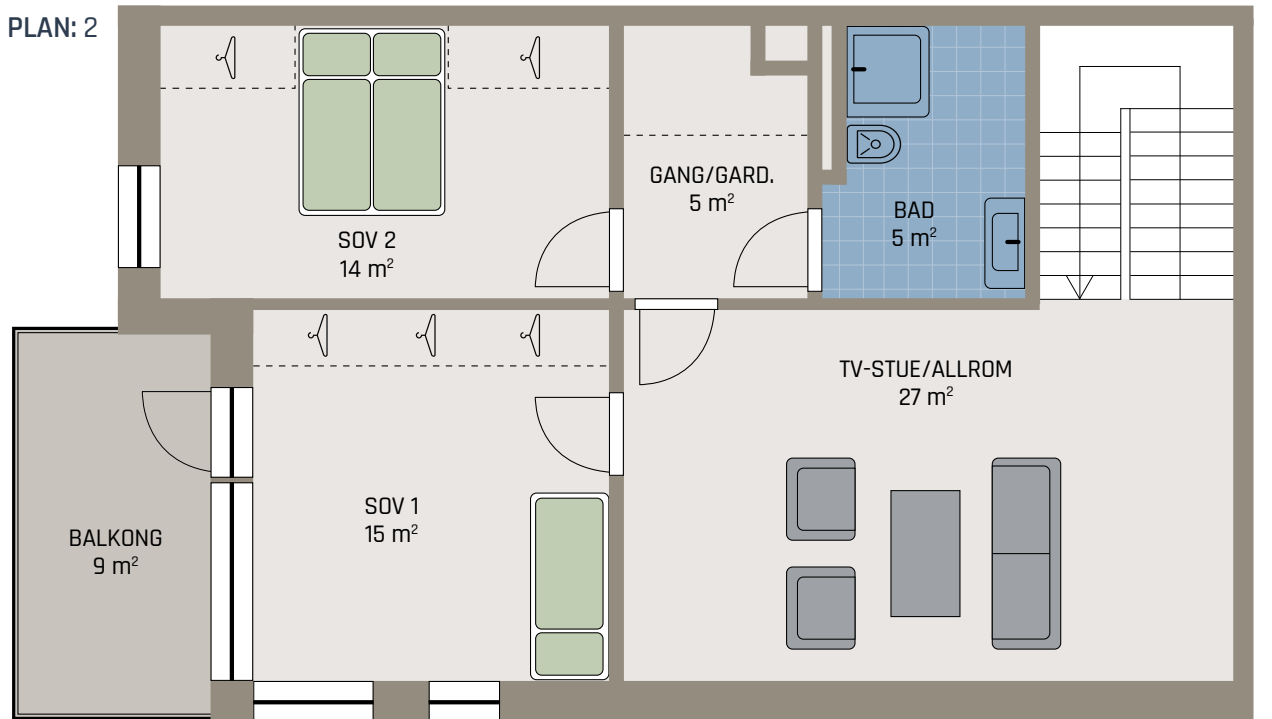
PLAN: 2



PLAN: 1

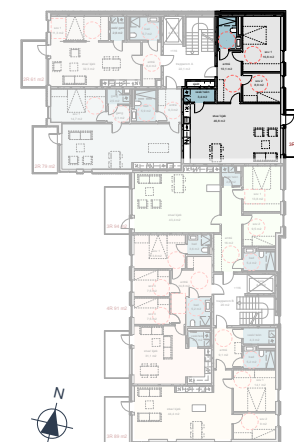
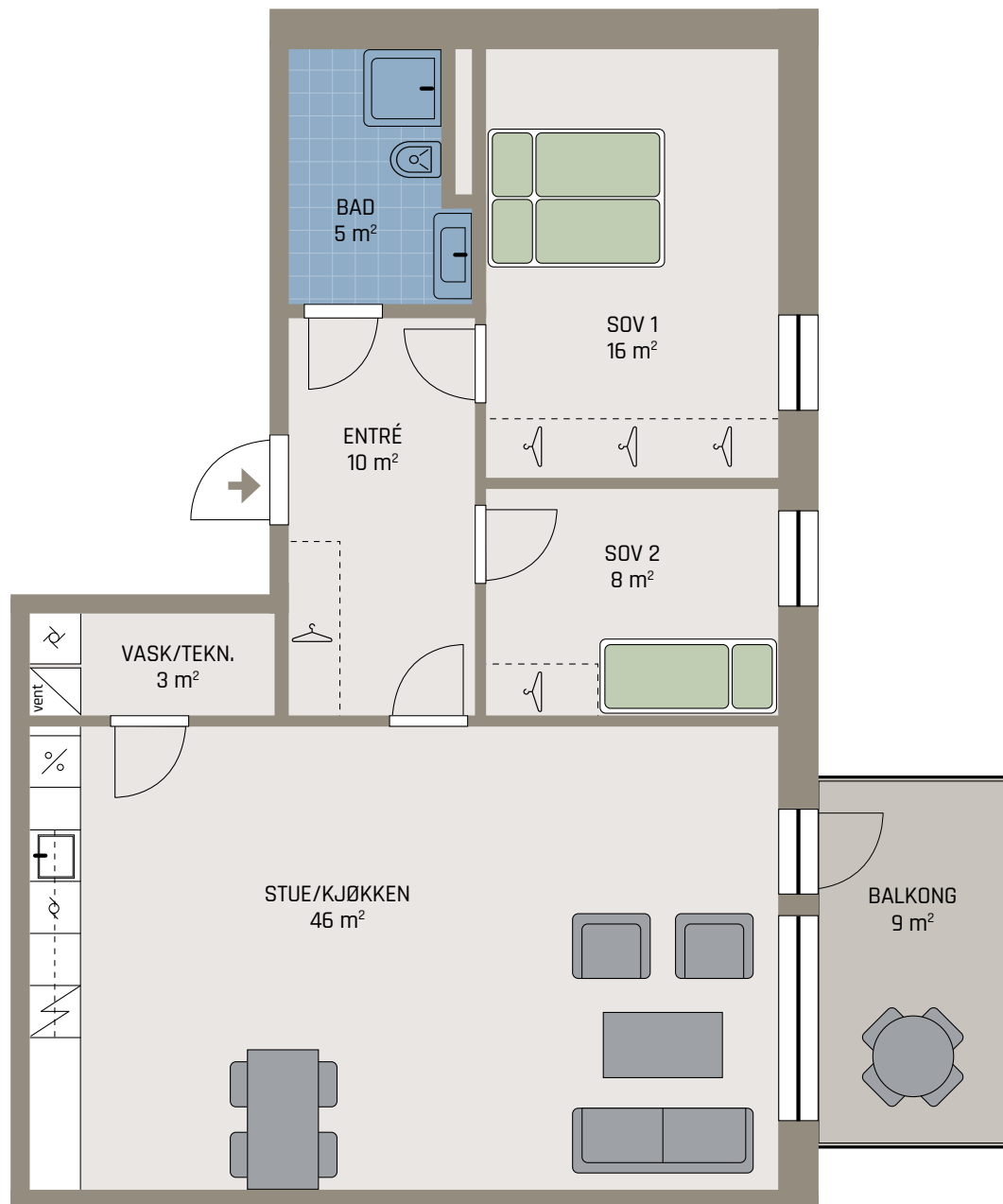


PLAN: 2



Type AH0201
Type AH0301
3-roms

BRA: 95 kvm
P-ROM: 91 kvm
PLAN: 2 og 3

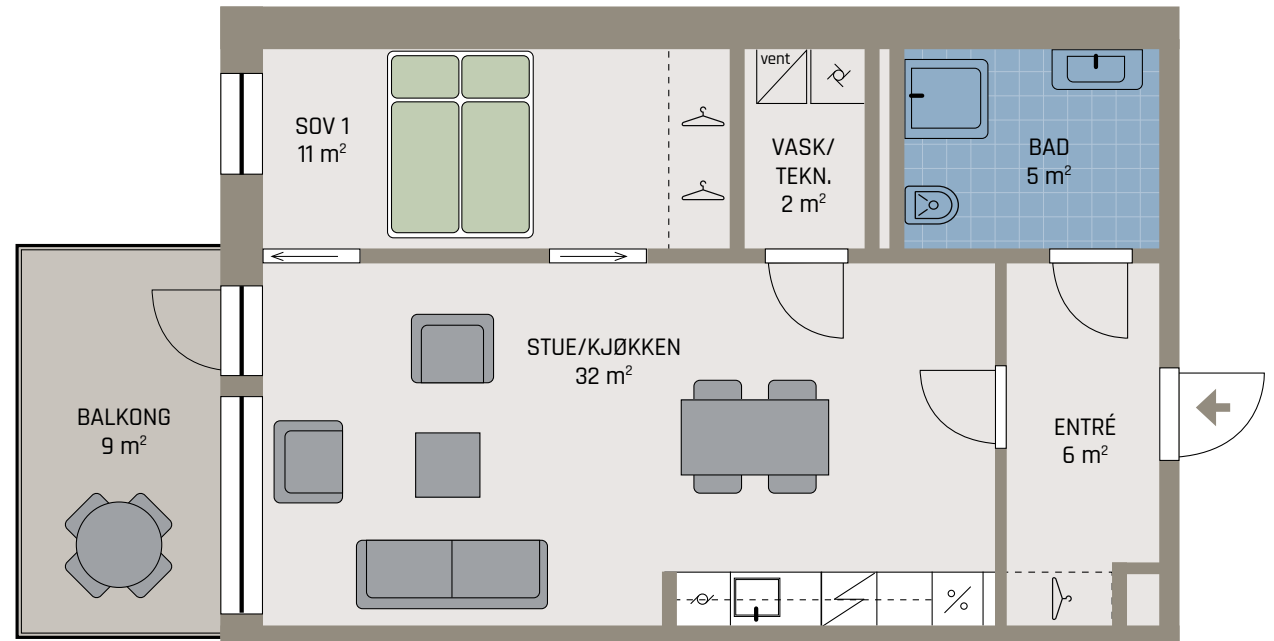
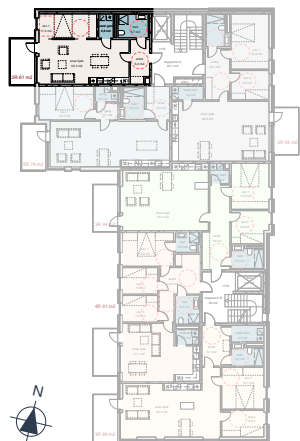


Type AH0202
Type AH0303
2-roms

BRA: 61 kvm

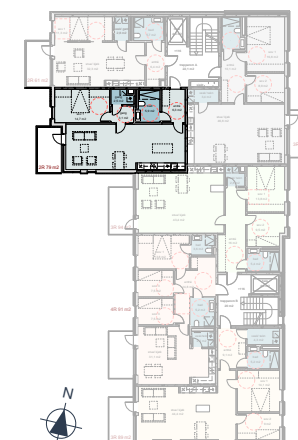
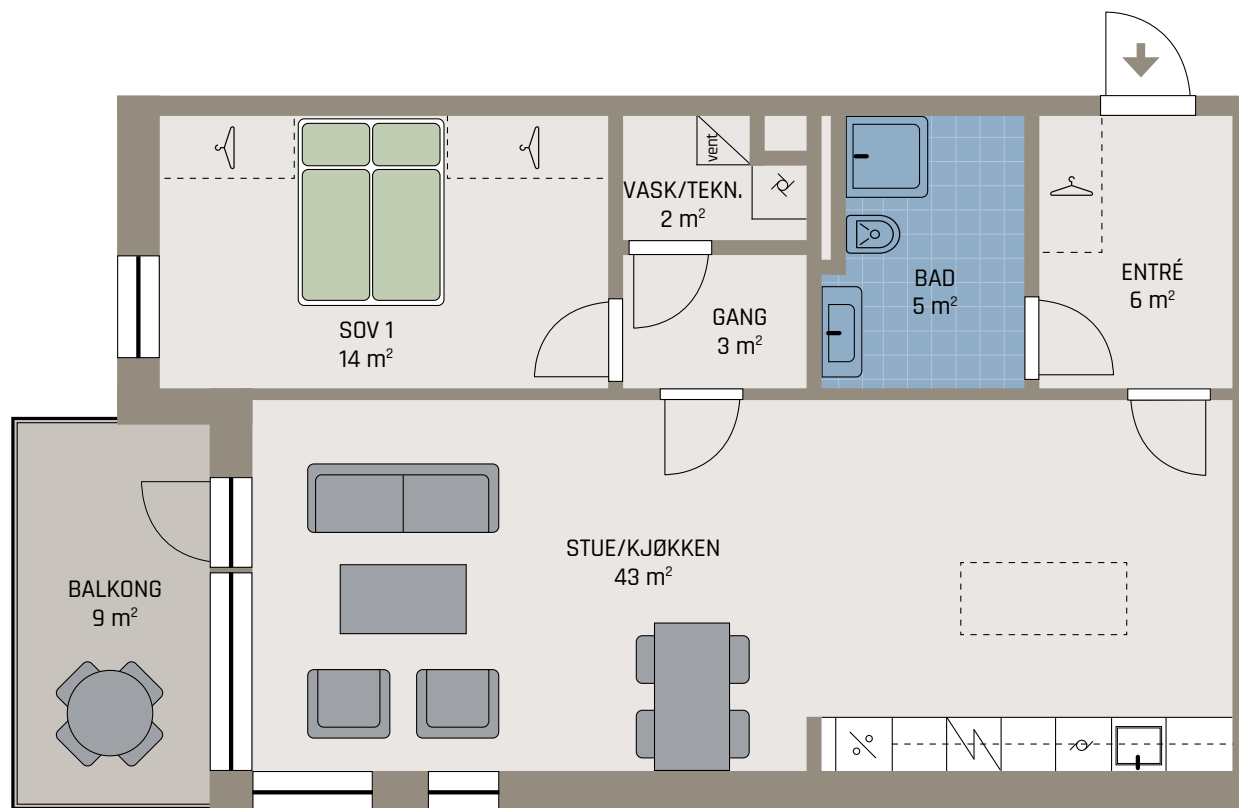
P-ROM: 58 kvm

PLAN: 2 og 3



Type AH0302
2-roms

BRA: 79 kvm
P-ROM: 76 kvm
PLAN: 3

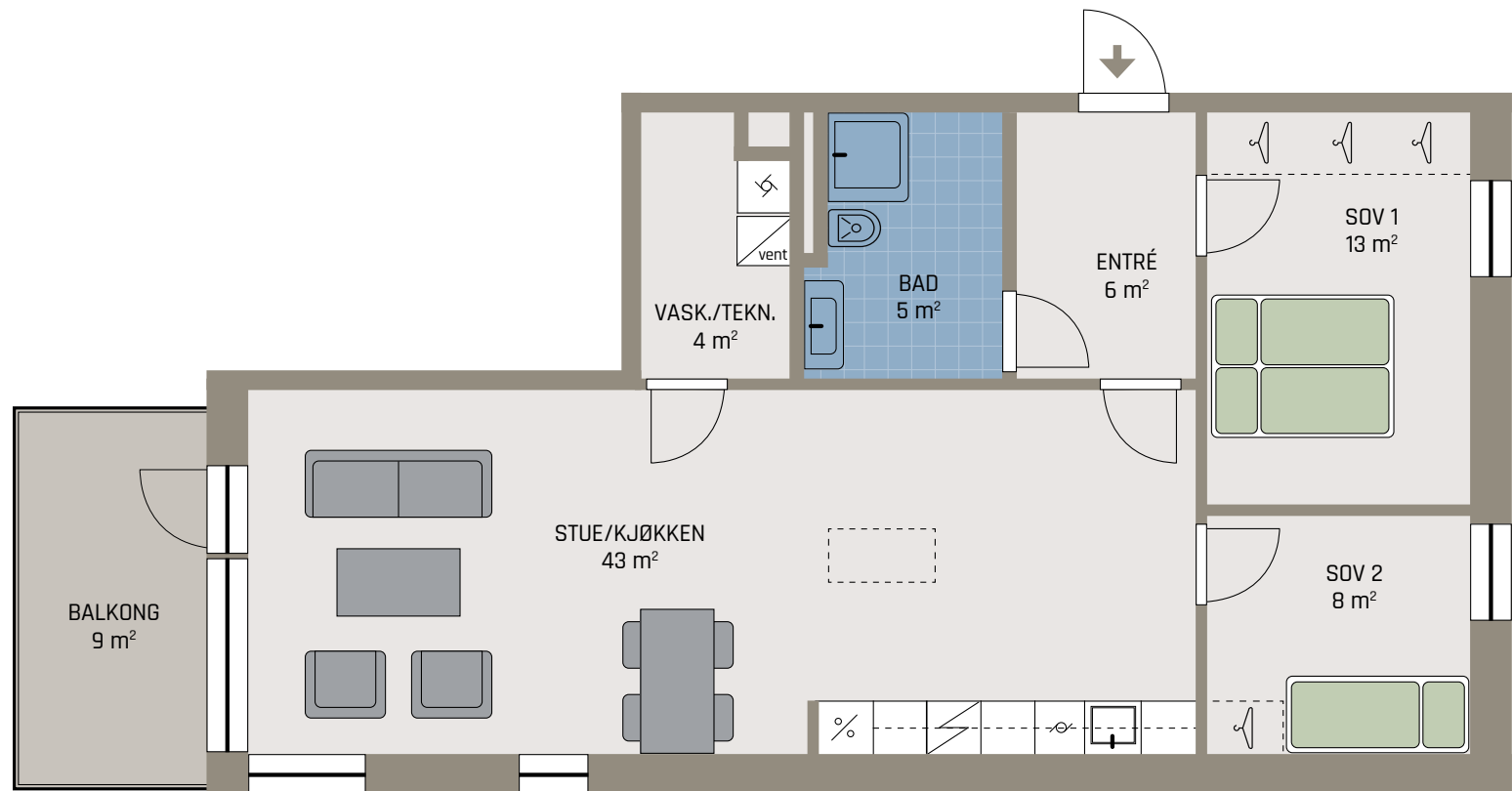
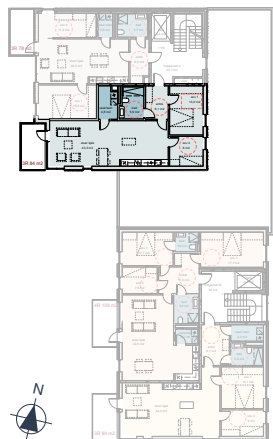


Type AH0401 3-roms

BRA: 85 kvm

P-ROM: 80 kvm

PLAN: 4



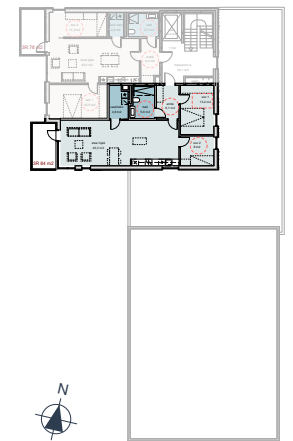
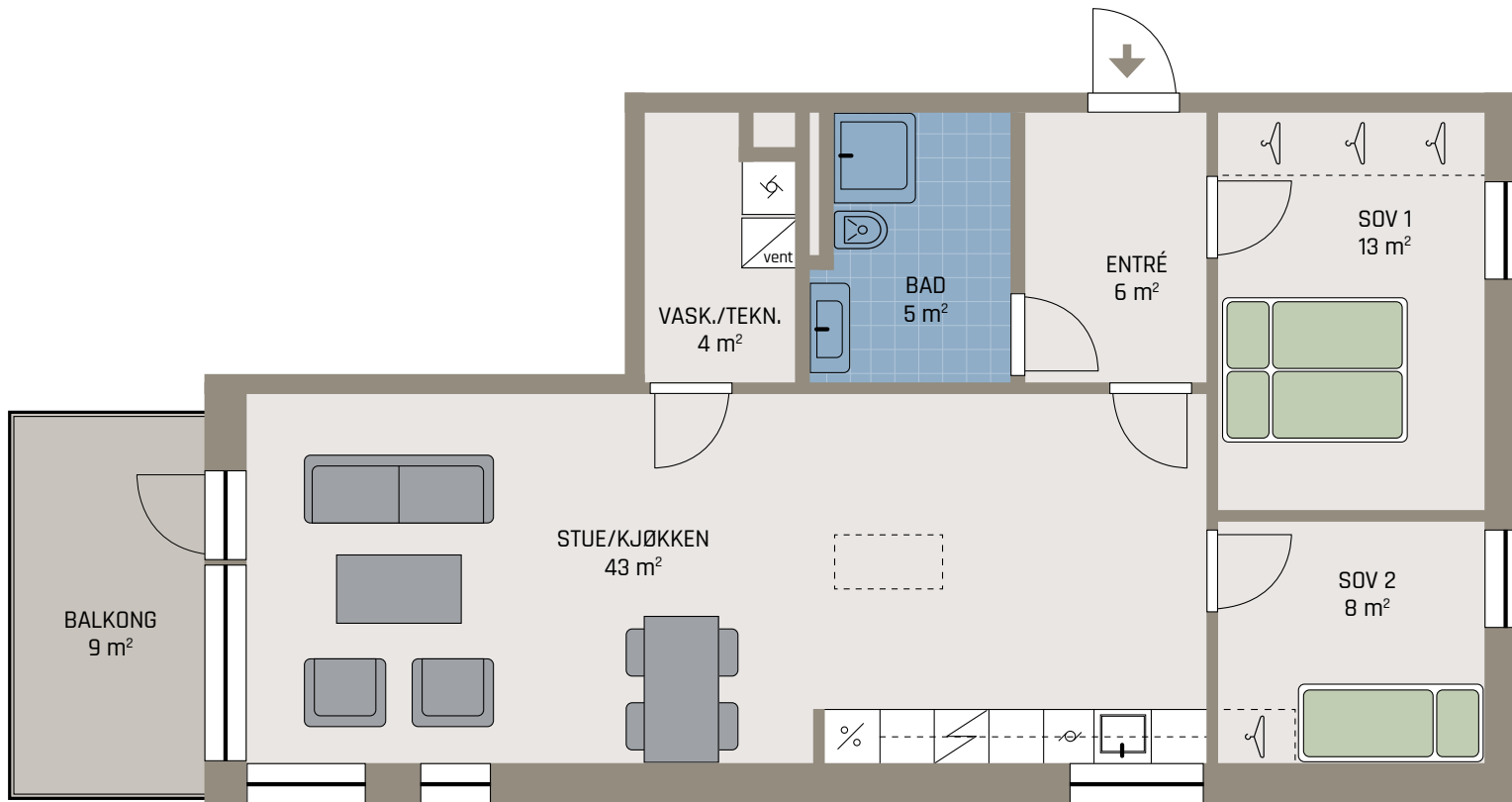
Type AH0501

3-roms

BRA: 85 kvm

P-ROM: 80 kvm

PLAN: 5

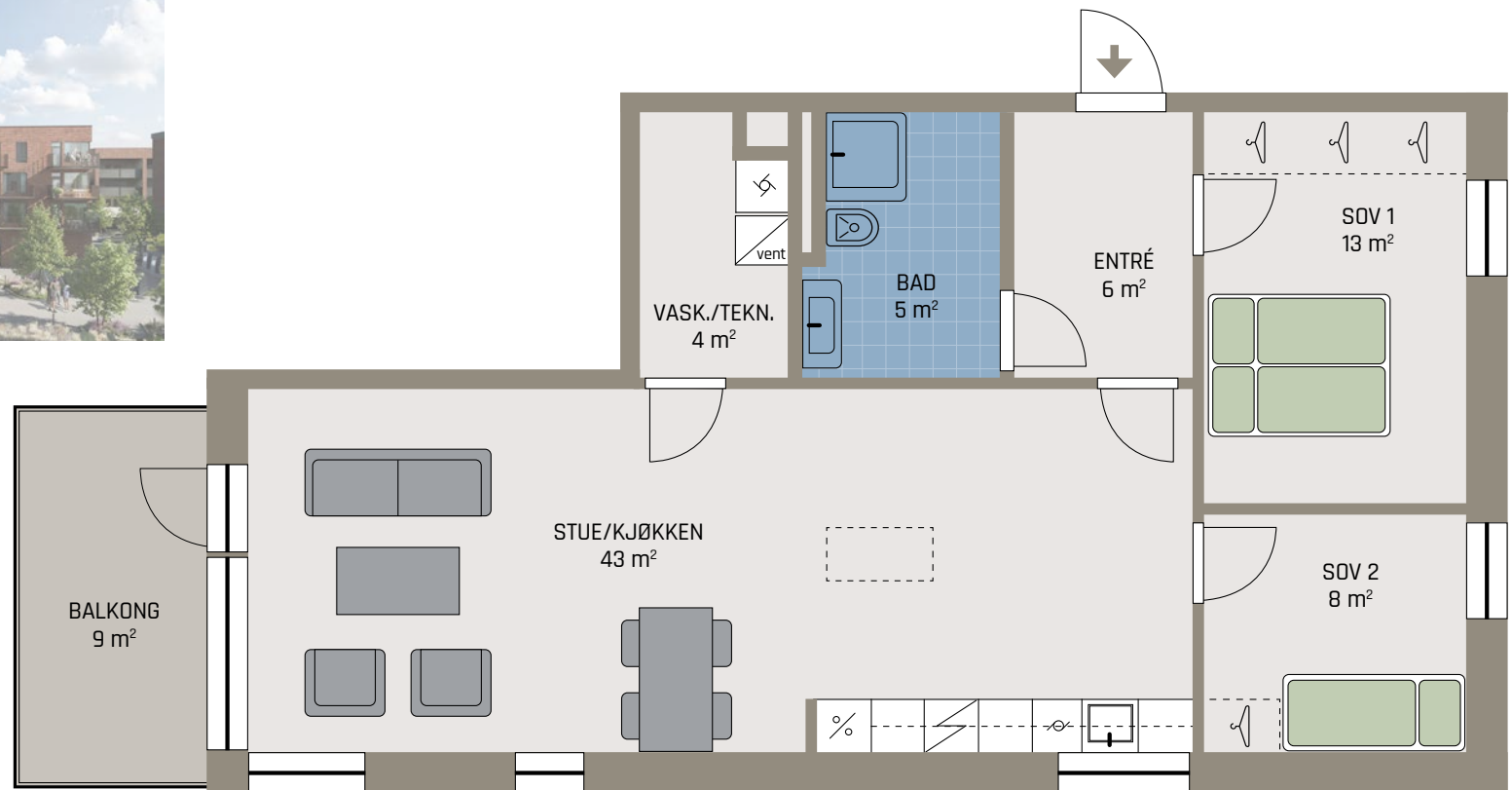
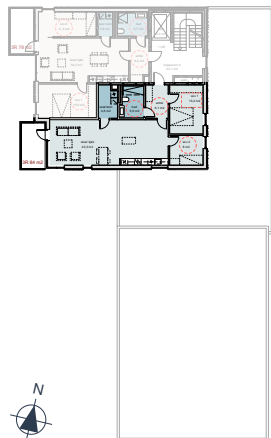


Type AH0601
Type AH0701
3-roms

BRA: 85 kvm

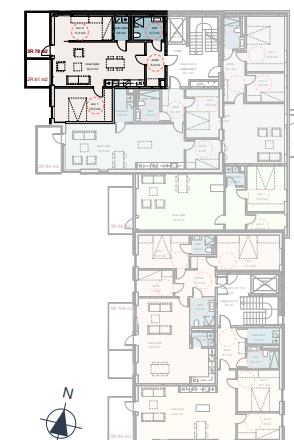
P-ROM: 80 kvm

PLAN: 6 og 7



Type AH0402
Type AH0502
Type AH0602
Type AH0702
3-roms

BRA: 78 kvm
P-ROM: 75 kvm
PLAN: 4, 5, 6 og 7

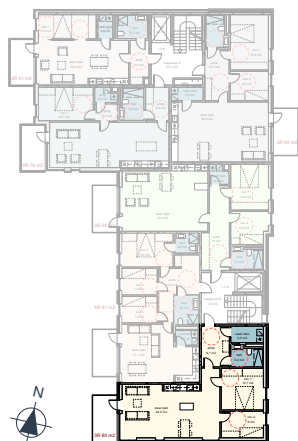


Type BH0201
Type BH0301
Type BH0401
3-roms

BRA: 89 kvm

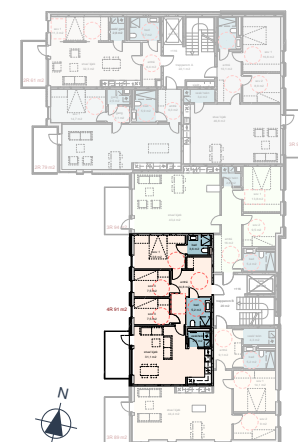
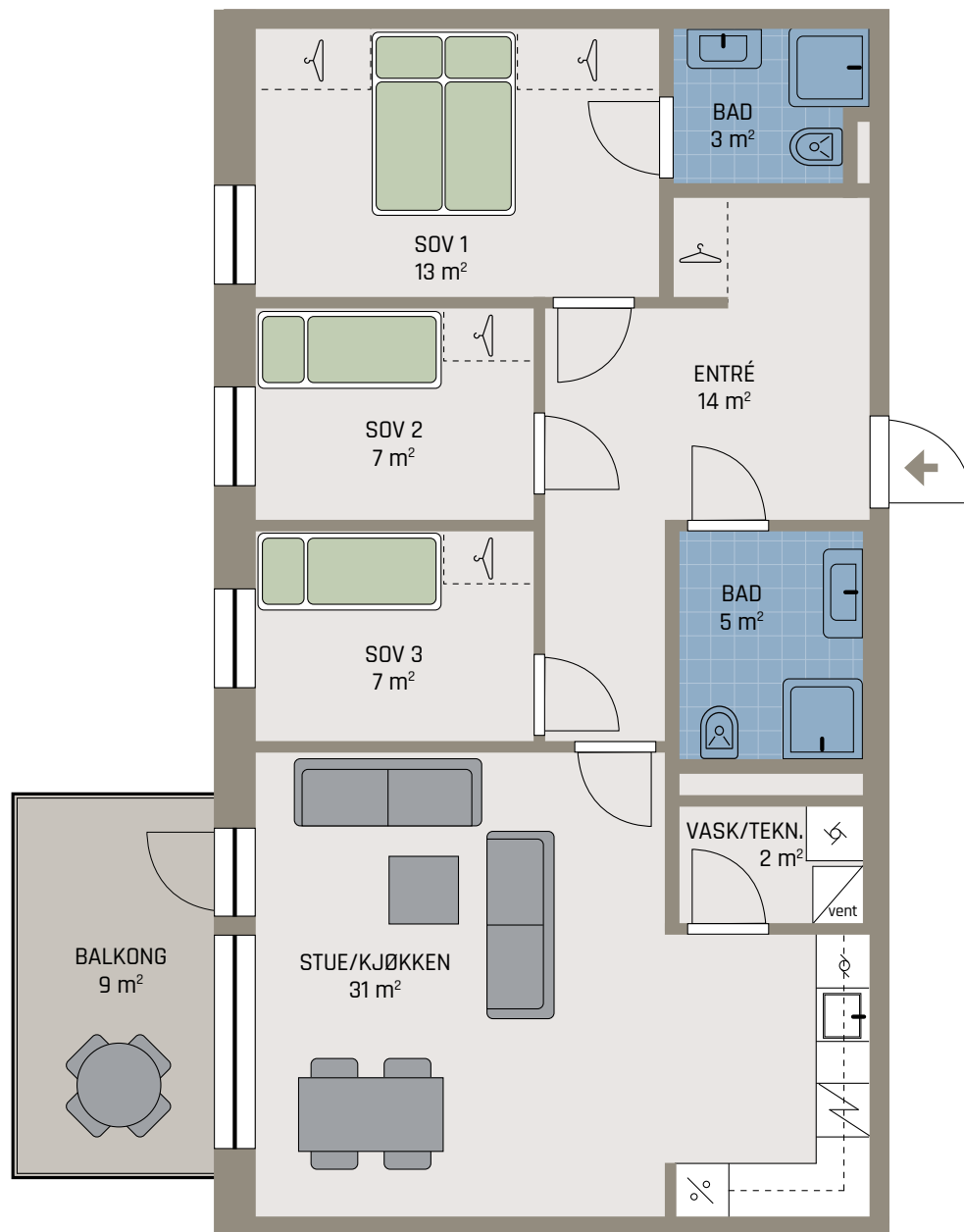
P-ROM: 84 kvm

PLAN: 2, 3 og 4



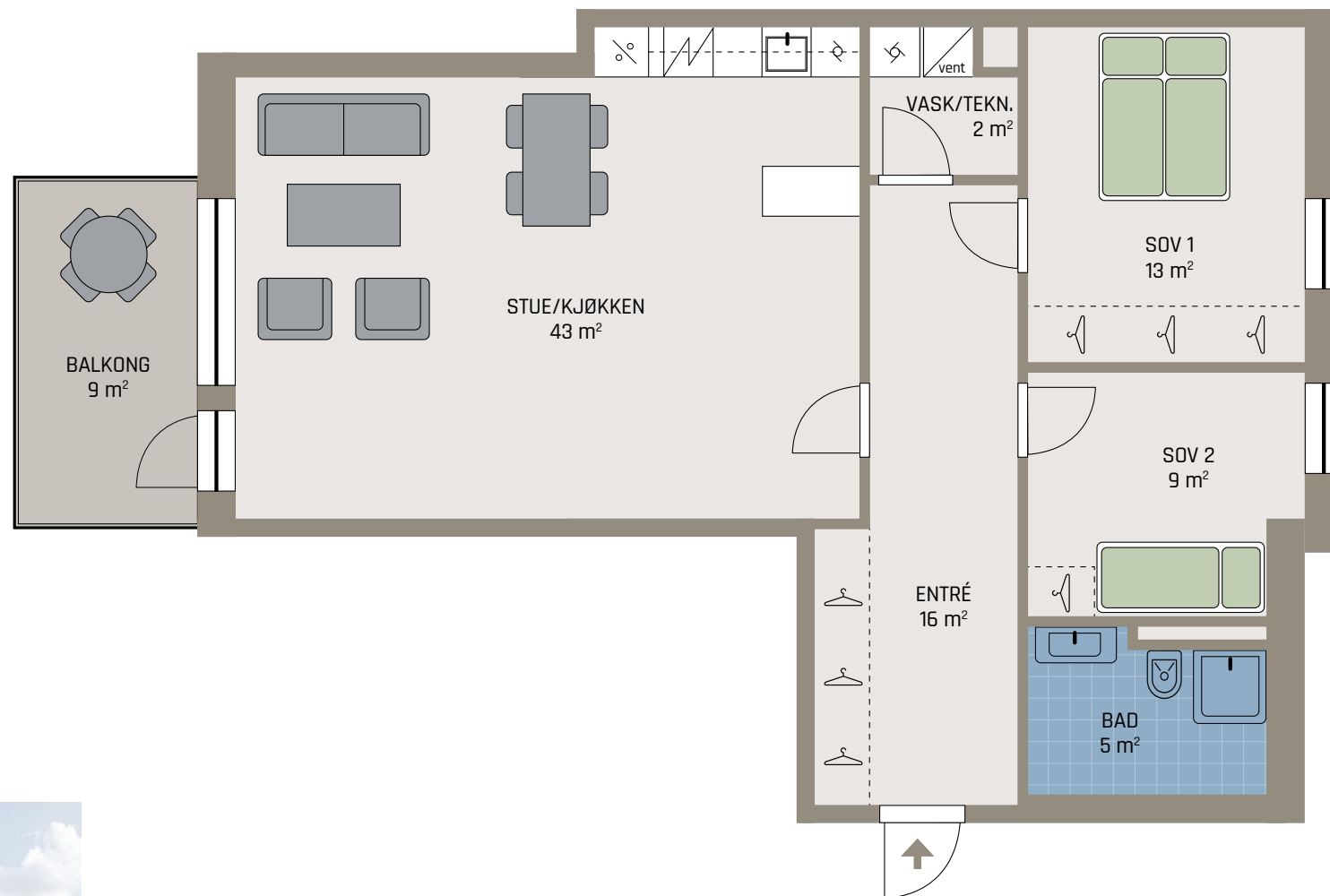
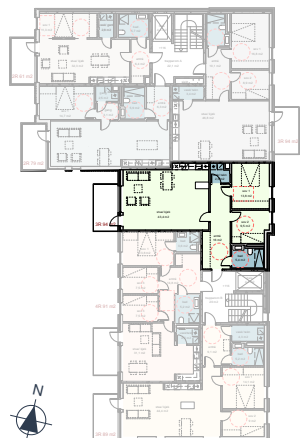
Type BH0202
Type BH0302
4-roms

BRA: 91 kvm
P-ROM: 88 kvm
PLAN: 2 og 3



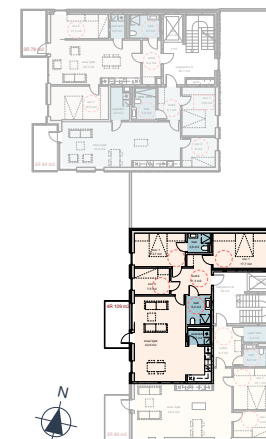
Type BH0203
Type BH0303
3-roms

BRA: 94 kvm
P-ROM: 91 kvm
PLAN: 2 og 3



Type BH0402 4-roms

BRA: 109 kvm
P-ROM: 106 kvm
PLAN: 4

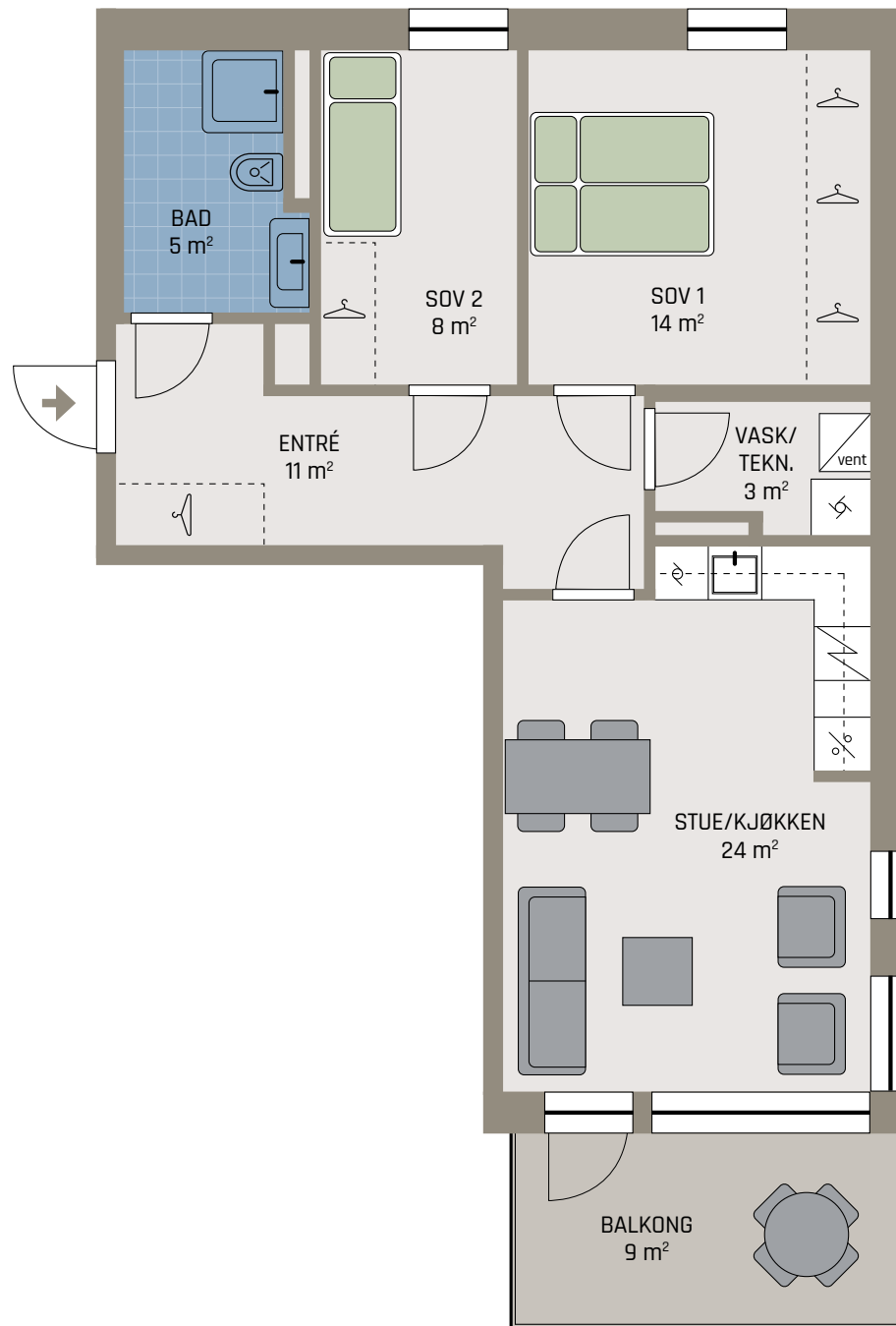


Type CH0301
Type CH0401
Type CH0501
Type CH0601
3-roms

BRA: 71 kvm

P-ROM: 67 kvm

PLAN: 3, 4, 5 og 6



Type CH0302
Type CH0402
2-roms

BRA: 62 kvm
P-ROM: 58 kvm
PLAN: 3 og 4



Type CH0502 2-roms

BRA: 62 kvm

P-ROM: 58 kvm

PLAN: 5



Fasade vest, sett fra gårdsrom.

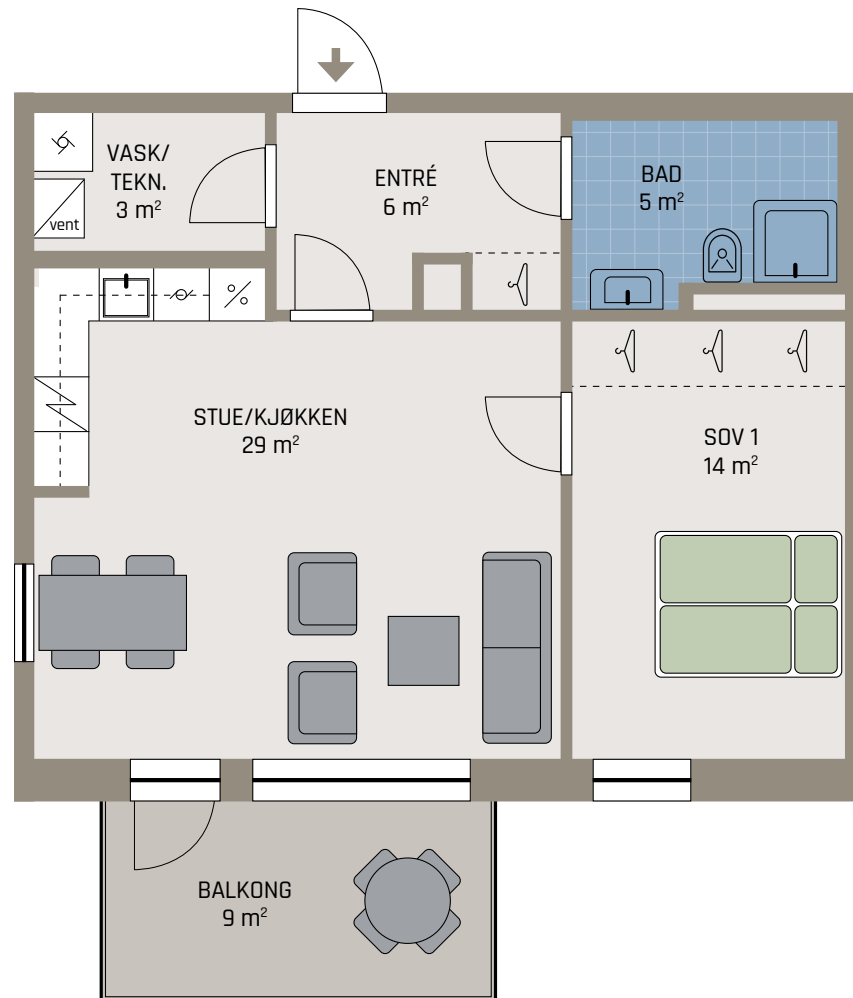


Type CH0602 2-roms

BRA: 62 kvm

P-ROM: 58 kvm

PLAN: 6



Type CH0303
Type CH0403
3-roms

BRA: 77 kvm
P-ROM: 73 kvm
PLAN: 3 og 4



Type CH0304 3-roms

BRA: 87 kvm

P-ROM: 84 kvm

PLAN: 3



Type CH0404
3-roms

BRA: 87 kvm

P-ROM: 84 kvm

PLAN: 4



Type CH0305
Type CH0405
Type CH0504
3-roms

BRA: 84 kvm

P-ROM: 81 kvm

PLAN: 3, 4 og 5



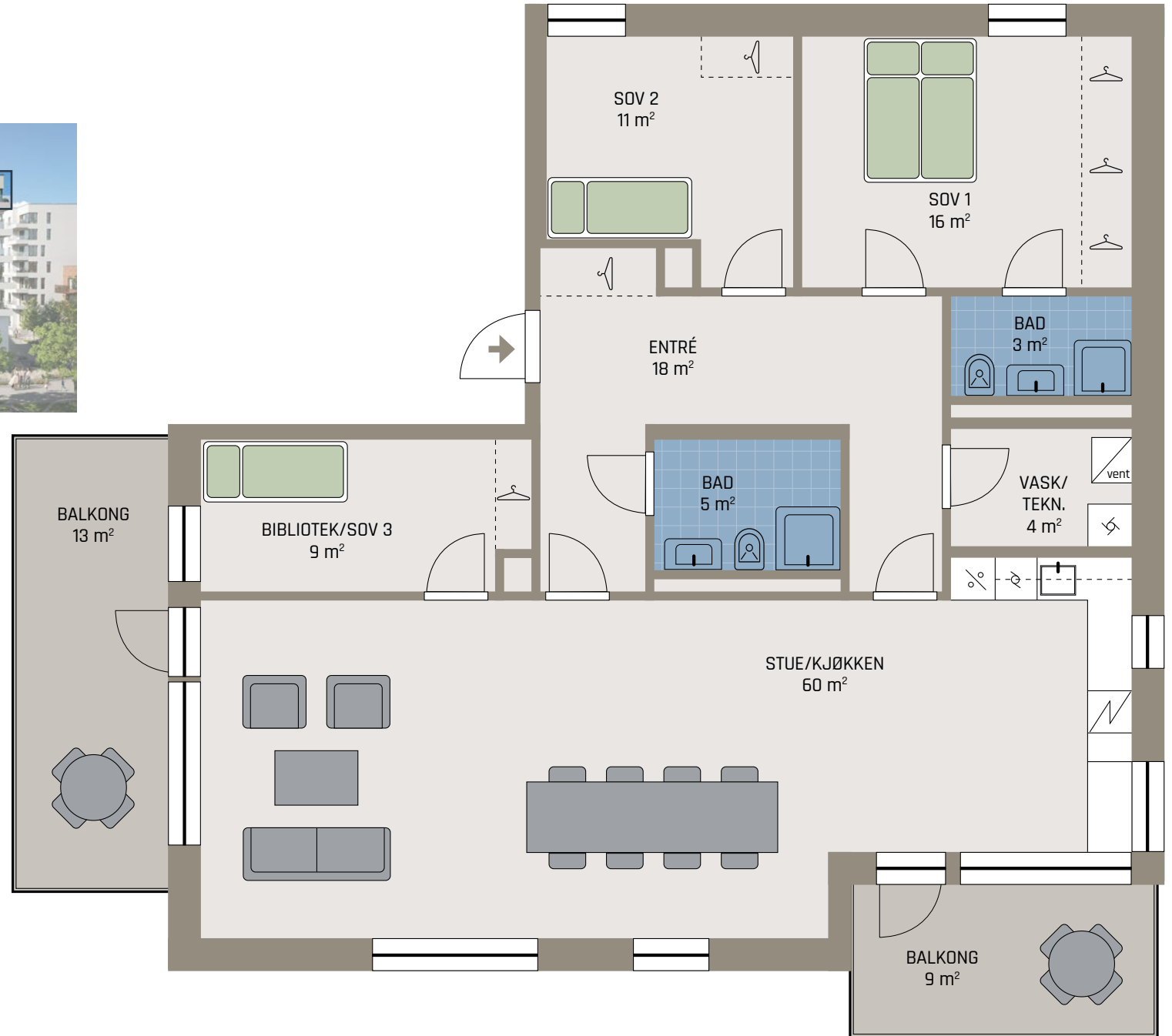
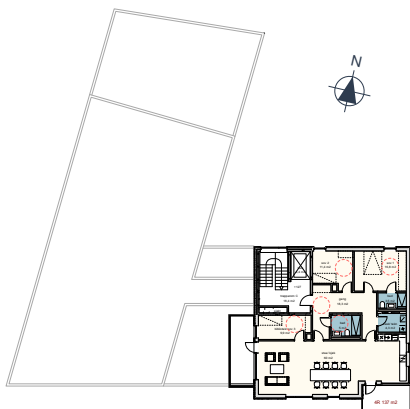
Type CH0503
4-roms

BRA: 112 kvm
P-ROM: 109 kvm
PLAN: 5



Type CH0701 4-roms

BRA: 137 kvm
P-ROM: 132 kvm
PLAN: 7



Type DH0301
Type DH0401
4-roms

BRA: 85 kvm
P-ROM: 82 kvm
PLAN: 3 og 4



Type DH0302
Type DH0402
3-roms

BRA: 85 kvm

P-ROM: 82 kvm

PLAN: 3 og 4



Type DH0501
2-roms

BRA: 63 kvm
P-ROM: 60 kvm
PLAN: 5



Beskrivelse av prosjektet

PROSJEKTET/SELSKAPET/EIENDOMMEN

Prosjektet består av totalt 44 leiligheter, fordelt på 2 bygg.

Se: www.sagtomta-mysen.no for boligvelger og illustrasjoner.

Prosjektet inneholder 44 leiligheter, og en kommunal helsestasjon. I tillegg finnes det to ulike næringsarealer på bakkeplan i bygget langs David Blids gate. Bilparkering skjer under terreng med adkomst via en kjørerampe fra det planlagte gatetynet sør for utbyggingsområdet. Funksjoner over bakken er fordelt på to adskilte bygg, hver av dem har et 7. etasjers tårnbygg. I tillegg til parkeringsplasser for beboere, inneholder parkeringsanlegget også sportsboder, tekniske rom og sykkelparkering.

Boligene vil bli solgt som andelsleiligheter og selveierseksjoner. Alle boligene vil være tilknyttet: S16 SAGTOMTA MYSEN SAMEIET, og boligene solgt som andelsleiligheter vil i tillegg inngå i S16 SAGTOMTA MYSEN BORETTSLAG.

PRISER VED BORETSLAGMODELL

Innskudd	fra kr. 1.356.000,- til kr. 3.740.000,-
Andel fellesgjeld	fra kr. 2.034.000,- til kr. 5.610.000,-
Totalpris	fra kr. 3.390.000,- til kr. 9.350.000,-

Depositum 10 % av totalpris. Innbetales etter krav fra megler.

Garasje plass kr. 290.000,- (mulighet for kun å kjøpe bruksrett til en plass pr. boenhet)

Omkostninger

Andelskapital til borettslag	kr. 5.000,-
Kostnader oppstart og etablering av sameiet	kr. 15 000,-
Dok.avg. beregnes av andel tomteverdi og utgjør	kr. 4 846,- pr. leilighet.
Tingl. gebyr skjøte	kr. 480,-
Tingl. gebyr obligasjon kr.	kr. 480,-
Pantattest kjøper	kr. 194,-

Borettslaget vil inngå en IN-ordning, slik at hver enkelt andels-eier kan velge å innløse sin del av fellesgjelden. IN står for individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Det vil si at det er mulig å lage en avtale med borettslaget om å betale ned hele eller deler av din del av gjelden raskere. Med denne ordning kan du styre hvordan du betaler ned fellesgjelden akkurat som et vanlig lån i din bank. Du kan betale ned alt på en gang, eller litt mer, og raskere enn vanlig.

Det betyr at du kan nedbetale din andel av fellesgjelden raskere enn det nedbetalingsplanen til borettslaget krever.

Ved IN-ordning er det mulighet for nedbetaling av din del, som regel to ganger i året.

Lavere fellesgjeld medfører lavere felleskostnader.

Budsjetterte felleskostnader:

Fra kr. 9.799,- til kr. 21.857,- pr. mnd.

Inkludert i felleskostnader

Forretningsførsel og revisjon, TV/data, heis/alarmoverføring, vaktmestertjenester/renhold, bygningsforsikring, felles strøm, avsetning fremtidig vedlikehold, generelt vedlikehold, andre driftskostnader, kommunale avgifter, renter på felleslån.

Lånekostnader er basert på et nedbetalingslån over 40 år løpetid og estimert rentesats 3,8%.(avdragsfrihet i 10 år).

Felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester borettslaget ønsker utført i felles regi, og fordeles iht. vedtektene.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte fellesutgifter, da dette er basert på erfaringstall

PRISER SELVEIERMODELL

Priser fra kr. 3.390.000,- til 9.350.000,-
Depositum 10 % av totalpris. Innbetales etter krav fra megler.

Garasje plass kr. 290.000,- (mulighet for kun å kjøpe bruksrett til en plass pr. boenhet)

Omkostninger

Kostnader oppstart og etablering av sameiet	kr. 15 000,-
Dok.avg. beregnes av andel tomteverdi og utgjør	kr. 4 846,- pr. leilighet
Tingl. gebyr skjøte	kr. 585,-
Tingl. gebyr obligasjon	kr. 585,-
Pantattest kjøper	kr. 194,-

Budsjetterte felleskostnader i sameiet

Fra kr. 3.637,- til kr. 7.197,- pr. mnd.

Inkludert i felleskostnadene:

Forretningsførsel og revisjon, TV/data, heis/alarmoverføring, vaktmestertjenester/renhold, bygningsforsikring, felles strøm, avsetning fremtidig vedlikehold, generelt vedlikehold, andre driftskostnader og kommunale avgifter.





Forventet fremdrift

Byggestart 2023. Boligene planlegges ferdigstilt 2. kvartal 2025.

BELIGGENHET

Disse leilighetene vil få en meget attraktiv beliggenhet i Mysen sentrum. Prosjektet er beliggende mellom Jernbanegata og David Blidsgate i samme kvartal som Eidsberg sparebank. Mysen sentrum kan by på butikker og forretninger, museer, kafeer, skoler, togstasjon, kino, bibliotek og ellers alle sentrale servicefunksjoner. Det er også kort vei til Helsestien, Festningsområdet og Høytorp Fort med fine skogsløyper og godt preparerte skiløyper (kunstsnøanlegg). Når det gjelder friluftsliv må også Trømborgfjella trekkes frem, som ligger noen få kilometer mot øst i kommunen. Trømborgfjella er et flott turområde med småkupert terreng og mange idylliske steder og rike fiskemuligheter. Området strekker seg langt ned i Rakkestad mot Halden og mot Marker i øst.

Fra kommunesenteret Mysen er det ca. 65 km til Oslo, ca. 60 km til Fredrikstad og ca. 55 km til Halden. Det er god kommunikasjon til kommunen med E-18 som en sentral hovedferdselsåre mellom Oslo og Stockholm. Ny motorvei gjennom hele Indre Østfold betyr allerede mye for regionen. Østre linje er togtilbudet fra Mysen med forbindelser til Oslo. Busstilbudet, spesielt mot Oslo er et viktig tilbud i tillegg til toget. Etter ferdigstillingen av Folløbanen i desember 2022, er reisetid med tog til Oslo 55 min. Samtidig utvides antall persontog videre til Rakkestad fra 4 til 14 avganger/ankomster. Regionråd og fylkeskommune jobber for to tog i timen. Østfoldbanen, østre linje vil fra 2023, fremstå som Norges mest moderne jernbanestrekning rent teknisk. Jernbanegata i Mysen sentrum, rustes opp for ca. 35 mill. med toppmoderne kollektivterminal med byforskjønnelse. Eidsberg Sparebank skaper flotte byrom og næringsutvikling, med 30 nye arbeidsplasser i bygget.

Adkomst

Leilighetene ligger i Mysen sentrum.

Standard

Leilighetene er tilpasset rullestolbrukere med heis/trapp fra parkeringsanlegg/inngang og med adkomst til hvert plan. Vist møblering er ut ifra plassering av snusirke for rullestol og kan endres av den enkelte. Krav til tilgjengelighet er oppfylt iht TEK 17.

INNREDNING/UTSTYR

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning leveres i mengde som vist på tegninger og vil være i hvit, glatt utførelse. Det leveres underskap og høye overskap med omramming til tak. Innredning leveres forberedt for integrerte hvitevarer. Hvitevarer kan ev. bestilles ferdig montert som tilvalg hos kjøkkenleverandør. Det er avsatt plass til kjøleskap/frys, oppvaskmaskin og platetopp/ovn. Avtrekkshette (volumhette) over platetopp leveres.

Bad:

På bad leveres innredning i standard bredde med servant og tilhørende speil og belysning. Størrelse fremkommer av prospekt.

WC:

Det leveres speil og vask.

Soverom:

Det leveres ikke innredning, garderober/garderobeskap.

Teknisk-/vaskerom/garderobe:

Det leveres ikke hyller eller øvrig innredning i teknisk-, vaskerom eller garderobe.

TEKNISKE INSTALLASJONER

SANITÆR:

Det leveres vannbåren gulvvarme med termostater i all rom. Varme til romoppvarming og til oppvarming av varmt forbruksvann leveres fra fjernvarmeleverandør via varmeveksler i teknisk rom i underetasjen.

I badrom leveres innredning med servant med ett-greps armatur, vegghengt toalett og termostatstyrt dusjarmatur. Dusjen plasseres som vist på tegning og det leveres dusjvegger i herdet glass. Dusjsone er nedsenket.

På wc leveres håndvask på vegg og vegghengt toalett. Alle sanitærprodukter leveres i hvit utførelse. Det leveres strøm, vann og avløp til vaskemaskin, og strøm til tørketrommel. Se tegning for plassering.

På kjøkken leveres benkebeslag med ett-greps armatur. Det er forberedt for tilkobling av oppvaskmaskin. Alle leilighetene leveres med automatisk brannslukkeanlegg.

ELEKTRO

I leiligheter leveres det lys over kjøkkenbenk og i teknisk-/vaskerom. På bad leveres spotlister innfelt i himling. Det leveres takpunkt for lys i gang, soverom og kjøkken. Det leveres høyt-monterte stikk i stue/kjøkken. Det leveres lys og stikk på balkong. Det monteres elektriske punkter som normal standard i leiligheter (NEK 400).

I fellesarealer leveres lys i trapperom/heis, garasje og øvrige fellesarealer i parkeringsanlegg samt sportsboder. Ved alle ytterdører, porter og øvrige utvendige fellesarealer leveres lys som styres av fotocelle. All felles strøm til belysning etc. måles over fellesmåler.

I garasjen og i trapperom/heis monteres belysning i 2 grupper; grunnbelysning som styres av fotocelle og normalbelysning som betjenes av egen tidsbryter ved inn/utganger og ved trapp/heisen.

All belysning leveres som LED.

Det leveres porttelefonanlegg med bildeoverføring for fjernåpning av hovedinngangsdør. I tillegg monteres egen ringeknapp ved inngangsdør til hver leilighet.

Leilighetene får røykvarsler som er tilknyttet strømnettet og med batteriback-up. Over platetopp monteres komfyrvakt som gir alarm og kutter strøm ved overoppheting/ tørrkoking samtidig som det går alarm/ varsling i leiligheten.

Fellesarealer dekkes av røykdetektorer som er tilknyttet brannalarmanlegg. Utløst alarm går til alarmtablå plassert ved inngang og med varsling direkte til alarmsentral/ brannvesen.

Det leveres TV signaler og internett. Utbygger vil på vegne av fremtidig sameie inngå avtale med binding til leverandør for TV og nett. Det leveres tomrørsanlegg til alle soverom for fremtidig trekking av kabel til TV eller nettilkobling.

OVERFLATER

Gang

Gulv: Lakkert 3 stavs eikeparkett. Lakkerte eikelister med synlige spikerhull.

Vegg: Sparklet og malt gipsplate eller betong.

Himling: Sparklet og malt gipshimling. Farge: Hvit H: ca. 2,35 m.

Diverse: Porttelefon. Takpunkt for lys.

Stue/kjøkken

Gulv: Lakkert 3 stavs eikeparkett. Lakkerte eikelister med synlige spikerhull.

Vegg: Sparklet og malt gipsplate eller betong.

Himling: Sparklet og malt betonghimling. Farge: Hvit H: ca. 2,6 m.

Diverse: Omramming over/rundt kjøkkeninnredning, TV uttak/ Internett.

Soverom

Gulv: Lakkert 3 stavs eikeparkett. Lakkerte eikelister med synlige spikerhull.

Vegg: Sparklet og malt gipsplate eller betong.

Himling: Sparklet og malt betonghimling. Farge: Hvit H: ca. 2,6 m.

Diverse: Mulighet for bestilling av ekstra TV uttak/ internett.

Takpunkt for lys.

Bad

Gulv: Flis - valgfri innenfor sortiment og prisklasse.

Vegg: Flis - valgfri innenfor sortiment og prisklasse.

Himling: Sparklet og malt gipshimling. Farge: Hvit H: ca. 2,35 m.

Diverse: Hvis vaskemaskin - opplegg for denne LED downlights.

Teknisk/vask

Gulv: Flis - valgfri innenfor sortiment og prisklasse. Sokkelflis.

Vegg: Sparklet og malt gipsplate eller betong.

Himling: Støvbundet hvitmalt betong - ingen himling H: ca. 2,6 m.

Diverse: Hvis vaskemaskin - opplegg for denne + sluk i gulv.

Lampe montert på vegg/tak.

Terrasse/Balkong

Gulv: Tremmegulv av impregnerte bord.

Diverse: Rekkverk med vertikale spiler eller kombinasjon av glass og tette brystninger.

Vegg

Det sparkles og males til klasse K2. Merk: Det leveres ikke taklister - dette kan ev. velges som tilvalg. Det tilbys valg mellom 6 standard farger. Inntil 2 av disse kan velges, men må benyttes i hele rom. Farger utover 2 standardfarger eller andre farger tilbys som tilvalg.

Himling

Det kan forekomme innkassinger eller nedforinger, vertikale eller horisontale, som følge av framføring av sprinkler, ventilasjonskanaler og rør i leilighetene. Dette vil først bli klart etter detaljprosjekteringen. Plassering av sikringsskap og rør i rør skap er foreløpig vist på kontraktstegning. Endelig plassering vil først bli bestemt etter detaljprosjekteringen.

Fellesarealer:

Trapperom: Vegger sparkles og males. Gulv og trapper får fliser.

Parkeringsanlegg: Gulv, vegger og himling - ubehandlet betong.

Sportsbodvegger gis ingen behandling utover ev. ferdig

behandling fra leverandør.

BYGGEMÅTE

Fundamentering

Bygget blir fundamentert på peler til fjell.

Bæresystem

Bæresystem utføres i plasstøpt betong, supplert med stål.

Vegger

Yttervegger er av isolert bindingsverk med innside kledd med gips og utside kledd med tegl eller plater med puss.

Skillevegger mellom leilighetene utføres av betong eller stålstender og gips (lydvegg).

Lettvegger i leilighetene bygges av stålstender - uisolert og ett lag gips på hver side. Det leveres ikke taklister. Fotlister leveres tilpasset gulv/parkett.

I bad benyttes våtroms-/membranplate montert på spikerslag for videre montering av flis. Vegger rundt bad og wc isoleres. Sportsboder i kjeller leveres med åpne nettingvegger.

Tak-/ membrantekking

Tak bygges som kompakttak. Takflater tekkes med folie- eller asfaltpapp.

Vinduer og dører

Vinduer leveres som trevinduer, utvendig beslått med aluminium og innvendig ferdig malt fra fabrikk. Det leveres malte foringer og listverk. Vinduer leveres i henhold til de brann-, isolasjons- og lydkrav som stilles. Hovedinngangsdører (1.etg) leveres i aluminium og glass. Dørene leveres med elektrisk sluttstykke i låsekassen og kan fjernåpnes fra den enkelte leilighet via porttelefon/ ringeanlegg med bildeoverføring. Inngangsdører til leilighetene leveres med glatt overflate. Innvendige dører i leilighetene leveres i glatt utførelse (dvs. uten spill/profil). Det leveres malte foringer, karmen og glatt listverk uten synlige spikerhull. Innvendige fellesdører som det stilles brannkrav til, f.eks. i trapperom i parkeringsanlegg, leveres som galvaniserte ståldører.





Illustrasjon av leilighet CH0404 og CH0503.



AREAL

BRA: Fra 62 kvm. til 160 kvm.

Tomt/tomteareal

Andel av felles tomt.

PARKERINGSKJELLER

Innkjøring til parkeringsanlegg skjer fra utvendig rampe. Port til parkeringsanlegg leveres med portåpnerautomatikk. Det foreligger tinglyst avtale med Eidsberg Sparebank om adkomst via parkeringskjelleren til parkeringskjeller som planlegges etablert på naboeiendommen, det vil i tillegg bli tinglyst en avtale for S17 om adkomst via parkeringskjelleren til parkeringskjeller etablert under S 17 – gnr. 330, bnr 157 i Indre Østfold kommune.

Selger står fritt i valget om hvordan parkeringskjeller skal organiseres. Det kan være aktuelt å organisere parkeringskjelleren som en egen næringsseksjon eller som en anleggs-eiendom. I begge tilfellene vil den som kjøper bruksrett til parkeringsplass bli hjemmelshaver til en ideell andel av næringsseksjonen eller anleggseiendommen. Et annet alternativ er at parkeringskjelleren blir fellesareal, og at de som har kjøpt bruksrett til parkeringsplass for en vedtektsfestet bruksrett. Videre kan hver parkeringsplass det er kjøpt bruksrett til bli seksjonert som tilleggsdel til en seksjon. Selger fortar førstegangs tildeling av bruksretter til parkeringsplassene.

Selger vil beholde bruksretten til parkeringsplasser som ikke er ervervet av kjøperne. Det vil bli tinglyst en bruksrett til selger til bruksretter som ikke er solgt.

Boder

Alle leilighetene har sportsbod i parkeringsanlegget eller i 1. etasje. Selger foretar førstegangs tildeling av bruksretter til bodene.

UTSTYR

Porttelefon

Ved hovedinngangen monteres ringeklokke og callinganlegg med TV skjerm fra hver leilighet. Dørlåsen kan fjernbetjenes fra leilighetene. Ved hver leilighets inngangsdør leveres ringeklokke.

Heis

Alle byggets etasjer, inkludert parkeringskjeller med sportsboder, vil være betjent med sentralt plassert heis.

Internett/TV

Det leveres TV signaler og internett. Utbygger vil på vegne av fremtidig sameie inngå avtale med binding til leverandør for TV og nett. Det leveres tomrørsanlegg til alle soverom for fremtidig trekking av kabel til TV eller nettkobling.

Ventilasjon

Alle leilighetene leveres med balansert ventilasjon med varme-gjenvinner. Avtrekk skjer fra bad, tekn./vask, kjøkken og avtrekks-hette over komfyr. Aggregat plasseres normalt på vegg i teknisk-/vaskerom. Enkelte leiligheter kan ha ventilasjonsanlegg plassert på kjøkken integrert med kjøkkenvifte.

TILVALG

Alle prosjekter som gjennomføres av eller i samarbeid med Betongbygg Eiendom gis på et tidlig tidspunkt en utvidet mulighet for tilvalg. Dette gjelder i første rekke alle overflater herunder fliser, farger, strie, tapet, parkett, profilerte dører og listverk etc. I tillegg vil man også kunne endre og tilpasse innredninger på kjøkken, samt bestille hvitevarer, garderober/innredning. Alle kunder blir fulgt og hjulpet av vår kundeansvarlig. Bestilling av tilvalg må gjøres innenfor satte frister.

MERK: Enkelte leilighetstype kan på enkelte punkt, pga. rom-inndeling etc., avvike fra beskrivelsen over. Se leilighetsplaner for ytterligere detaljer. →

UTOMHUSAREALER

Alle leilighetene har egen balkong/terrasse. Balkong og terrasser er å anse som en utvendig konstruksjon utsatt for vær og vind. Drypp fra overliggende balkong må påregnes ved regn/snøsmelting. Gårdsrommet mellom bygningene er utformet med utgangspunkt i å dekke behovet for felles uteoppholdsarealer for beboerne i de to boligblokkene. Inkludert i uteoppholdsarealene er både arealer til opphold og arealer til aktivitet og lek. Gårdsrommet skal også ivareta nødvendig fremkommelighet for utrykningskjøretøy.

ØKONOMI/BETALINGSBETINGELSER

Priser

Totalpris fra kr. 3.390.000,- til kr. 9.350.000,-
10% av kjøpesummen (totalsum) skal innbetales etter påkrav fra megler, når selger har stilt garanti etter bustadoppføringslova §12.

Stipulerte felleskostnader

Fra kr. 9.799,- til 21.857,-, ved minimumsinnskudd på 40% av totalsummen på borettslagsmodellen.
Fra kr. 3.637,- til 7.197,- ved eierseksjon.

Inkludert i felleskostnader

Forretningsførsel og revisjon, TV/data, heis/alarmoverføring, vaktmestertjenester/renhold, bygningsforsikring, felles strøm, avsetning fremtidig vedlikehold, generelt vedlikehold, kommunale avgifter og andre driftskostnader.
Renter på felleslån.

Felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester borettslaget/sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles iht. vedtektene. Det tas forbehold om endringer i stipulerte fellesutgifter, da dette er basert på erfaringstall.

Eiendomsskatt

Det er pr. i dag ikke eiendomsskatt i Indre Østfold kommune.

Oppgjør

Selger kan velge å stille garanti etter bustadoppføringslova § 47 som sikkerhet for forskuddsinnbetalingen. Dette innebærer at utbygger kan disponere forskuddsinnbetalingen fra kjøper fra det tidspunkt garantien foreligger. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper frem til garanti er stilt og til selger etter at garantien er stilt. Dersom selger ikke velger å stille garanti vil forskuddsbetalingen bero på meglers klientkonto inntil skjøte er tinglyst på kjøper.

Betaling for ev. endrings- og/eller tilleggsarbeider bestilt gjennom selger, faktureres direkte fra selger når vedkommende endrings- og/eller tilleggsarbeid er utført. Dersom forfall på faktura er forut for overtakelse, må selger stille garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47.

Før noen del av kjøpesum blir utbetalt selger må hjemmel til leiligheten være overført kjøper, jf. bustadoppføringslova §46.

Budgivning

Alle bud/kjøpsbekreftelser skal inngis skriftlig til megler. Benytt Trygg Budgivning for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk ved hjelp av Bank ID. Kontakt megler for mer informasjon. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste enhver kjøpsbekreftelse.

Ved aksept av bud anses bindende avtale om kjøp som inngått. Avtalen inngås på bakgrunn av opplysninger i salgsoppgave med vedlegg og eventuelle forbehold i bud. Salgsoppgave med vedlegg og akseptbrev fungerer som midlertidig kontrakt inntil kjøpekontrakt er utarbeidet og signert.

Borettslaget/Eierseksjonssameiet/Forretningsfører

BORETTLAGET/SAMEIET

Borettslaget/sameiet er ikke stiftet, men vil bli stiftet før overtakelse.

Forretningsfører

USBL

Velforening

Dersom en rasjonell forvaltning av fellesareal eller offentlig myndighet krever det, kan selger etablere velforening eller lignende som kjøper og/eller eierseksjonssameiet skal være medlem av. Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal vil bli fordelt på medlemmene.

Vedtekter

Det er utarbeidet et utkast til egne vedtekter for henholdsvis borettslaget og sameiet som ligger vedlagt denne salgsoppgaven. Selger vil justere og tilpasse begge vedtektsettene i forhold til det som blir de endelige løsningene i utformingen av prosjektet.

Utleie ved borettslagsmodell

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier. Utbygger har rett til å leie ut usolgte leiligheter.

Utleie ved eierseksjonsmodell

En eierseksjon kan leies ut, men slik at retten til korttidsutleie er begrenset til det som følger eierseksjonsloven § 24.

Forsikring

Hele byggeprosjektet vil bli fullverdiforsikret frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført leiligheten, jf. bustadoppføringslova § 13 siste ledd. I brann- eller annet skadetilfelle, tilfaller erstatningssummen selger, som snarest mulig plikter å gjenopprette skaden.

Etter overtakelse skal sameiet tegne egen forsikring for bygningene som inngår i sameiets felleskostnader. Selger skal se til at sameiet har tegnet slik forsikring før han avvikler sin forsikring. Kjøper tegner egen innbo- og løsøreforsikring fra overtakelse.

Pengeheftelser

Leiligheten leveres fri for pengeheftelser med unntak av at borettslaget/sameiet har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. borettslagsloven § 5-20, og eierseksjonslovens § 31. Pantet er begrenset oppad til 2G (G = folketrygdens grunnbeløp).

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gnr.330, bnr. 35 m.fl.

Vei/vann/avløp

Offentlig.

Formuesverdi

Likningsverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Likningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Likningsverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. For mer informasjon se www.skatteetaten.no.

Reguleringsmessige forhold

Reguleringsplan: Sagtomta S16 - 012520170001- Kombinert bygg og anlegg - offentlig tjenesteyting/forretning/ bevertning/bolig, fortau og gatetun.

Vedtak: 14.12.2017.

Kommuneplan: Kommuneplan - Hensynsone/ gjennomførings-sone -H_810 - Krav om felles planlegging, Periode: 2015-2027.

Mulig inngrep på Reguleringsplan: Ingen
Mulig inngrep på Kommuneplan: Ingen
Reguleringsplaner under arbeid: Nei.

Offentlige forbehold

Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energi nettverk m.m.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Vil foreligge før overtakelse.

Konsesjon/odel

Det er ikke konsesjon på eiendommen.

Det er ikke odel på eiendommen.

AVTALEMESSIGE FORHOLD

Salgsbetingelser

Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringslova), heretter kalt buofl. Bustadoppføringslova bruker betegnelse entreprenør og forbruker, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelse.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Buofl. kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som næringsdrivende/investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen som hovedregel reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93 (avhendingsloven). Selger kan likevel velge å selge etter buofl., men dette må avtales særskilt ved avtaleinngåelsen.

Buofl. kan ikke fravikes til ugunst for forbruker, jf. buofl. § 3.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier.

Ved salg til forbruker selges boligene iht. bustadoppføringslova.

Buofl. kan ikke fravikes til ugunst for forbruker, jf. buofl. § 3.

Forbehold

Selger tar følgende forbehold om igangsetting og gjennomføring av avtalen, og for å organisere boliger i borettslaget:

- At nødvendige offentlige tillatelser for igangsetting (IG) er gitt.
- At det inngås kontrakter tilsvarende minimum 60% av prosjektets salgsverdi iht. prislister.
- At det er solgt minst 10 andelsleiligheter.

Selger kan beslutte igangsetting og gjennomføring av avtalen uavhengig av om forbeholdene nevnt over er avklart eller ikke. Partene fritas fra kontrakten dersom Selger ikke har varslet beslutning om igangsetting senest innen 31.03.2023. Dersom Selger ikke beslutter igangsetting innen nevnte frist, har Kjøper rett til å få evt. innbetalte beløp samt opptjente renter på klientkonto tilbakebetales. Utover dette har Selger intet ansvar overfor Kjøper.

Det tas forbehold om justering av eiendomsgrensene ved fradeling på bakgrunn av krav fra offentlige myndigheter. Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir Kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum.

Er det motstrid mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen. Selger forbeholder seg retten til å foreta nødvendige endringer som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Videre forbeholder Selger seg rett til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg samt innvendige og utvendige fellesarealer, uten at Kjøper har rett til å kreve endringer av avtalt pris. Dette gir ikke Selger rett til endringer som fraviker de beskrivelser og illustrasjonsmaterieill som er vedlagt denne kontrakt på en slik måte at boligens standard objektivt sett forringes eller som objektivt svekker dens bruksverdi. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper om slike endringer. Det gjøres oppmerksom på at frihåndstegninger, perspektiver, utomhusplan, plantegninger →

og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, beplantning og arkitektoniske detaljer mv. som ikke inngår i leveransen. Stiplede løsninger/ innredninger leveres ikke. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i standardleveransen.

Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelstilling, da målestokkavvik kan forekomme ved trykking/kopiering. Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner kan bli endret. Entreprenøren har ansvaret for oppfølging av gjeldende krav, lover og forskrifter. Sprekkdannelse som følge av naturlig krymping av materialer er ikke å anse som mangler ved bygget. Selger kan tinglyse erklæringer/bestemmelser og rettigheter som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet, herunder bestemmelser som vedrører borettslaget, utbyggings-eiendommen, eierseksjonssameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for dette.

Kjøper gjøres spesielt oppmerksom på at området er under utvikling og aksepterer de ulemper som dette vil kunne medføre. Byggearbeider, som blant annet bringer med seg støy, støv og redusert fremkommelighet, må påregnes i byggeperioden. Selger har rett til å ha maskiner/utstyr på utbyggings-eiendommen inntil alle boenheter, utomhusarealer og garasjeanlegg er ferdigstilt.

Selger forbeholder seg retten til å ta beslutninger om utførelse og arealdisponering av eierseksjonssameiets eiendom, herunder foreta de tilpasninger og endringer som anses nødvendige. Dette kan innebære midlertidige løsninger, flytting av parkeringsplasser osv. Dersom Mysen S16 Utvikling AS overlater den videre gjennomføring av prosjektet, eller deler av prosjektet, til andre, trer vedkommende inn i Mysen S16 Utvikling AS sine rettigheter og forpliktelser. Fellesutgifter som Selger har forskuttert frem til borettslagets seksjon(er) er overskjøttet til borettslaget, skal borettslaget refundere til Selger. Selger forbeholder seg retten

til å viderefakturere borettslaget i henhold til pro & contra avregning. Selger beholder bruksretten til og disponerer fritt over bruksretten til usolgte boder og parkeringsplasser, herunder ved utleie eller salg. Selger har også rett til å overdra slike bruksretter til selskap for utleievirksomhet i påvente av salg av bruksrett til andelseiere i borettslaget. Salg eller utleie skal fortrinnsvis skje til leilighetseiere i de to byggene.

Kjøper har fått særskilt oppfordring til å orientere seg om tinglyste rettigheter i parkeringskjelleren, jfr. eierseksjonssameiets vedtekter. Nedkjøring til garasjekjeller er felles for alle boligene og skjer i plan 1 fra gatetunet, se utomhusplan. Kjøper med balkong og/ eller vinduer i nærheten av nedkjøringen må påregne noe ulempe som f.eks. støy e.l. i forbindelse med inn- og utkjøring av garasjekjeller. Naboieendommene vil ha rett til adkomst gjennom parkeringskjelleren frem til egen parkeringskjeller på naboieendommene.

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av Selger. Videre forutsetter Selger at hjemmelsdokumentet tinglyses på den/de Kjøper(e) som har fått aksept på sitt bud. Kjøper har anledning til å be om samtykke til transport eller direkteoverskjøting, men selger står helt fritt til å avslå eller akseptere en slik forespørsel. Et eventuelt samtykke vil medføre gebyr til selger på kr. 50 000,-. Kjøper som ikke regnes som forbrukere iht. loven vil ikke ha anledning til å transportere kontrakten, og vil kun ha anledning til å videreselge iht. Bustadoppføringslova.

Selger forbeholder seg rett til endring av prislister uten varsel på usolgte boliger.

Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer ved prosjektet knyttet til en eventuell deling/sammenslåing av usolgte seksjoner. Disse endringene kan medføre mindre endringer av fasaden og plassering av balkonger.

Kjøper gir styret i sameiet fullmakt til å gjennomføre overtakelse av fellesarealer i eierseksjonssameie. Ferdigstillelse av fellesarealer/utomhusarealer kan skje etter overtakelse av

boligen. Kjøper må ta høyde for at prosjektet vil kunne påvirkes av forhold utenfor Selgers kontroll som følge av Covid-19 og pågående krig i Ukraina, der blant annet tiltak fra offentlige myndigheter og materialtilgang kan ha betydning for eksempelvis prosjektets frister, materialer eller utførelse. Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre eller perlekre i boligen ved overlevering.

Fremdriftsplan og ferdigstillelse

Boligene planlegges ferdigstilt 2. kvartal 2025, under forutsetning om vedtak om igangsetting innen 31.03.2023. Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligen klar for overtakelse, herunder heller ikke grunnlag for å kreve dagmullt.

Byggetiden er ca. 18 måneder etter oppstart av byggearbeider over bakken. Beslutning om tidspunkt for igangsettelse tas av styret i Bane NOR Eiendom AS og er blant annet avhengig av tilstrekkelig forhåndssalg og nødvendige offentlige godkjenninger, jf avsnittet om Selgers forbehold. Ved igangsetting av prosjektet, meddeles en bindende overtakelsesperiode innenfor en fire måneders periode. Senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen skal Selger gi Kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Forsinket overtakelse etter at endelig overtakelsesdato er varslet, gir Kjøper krav på dagmullt på 0,75 promille av total kjøpesum, jf Bustadoppføringslova § 18. Selger har rett til tilleggsfrist dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeider, eller dersom vilkårene nevnt i Bustadoppføringslova § 11 er oppfylt, herunder ved hindringer utenfor Selgers kontroll. Sistnevnte kan omfatte – men er ikke begrenset til – forhold knyttet til ekstraordinære værforhold, arbeidskonflikter, offentlige myndigheters pålegg eller tiltak, sykdomsutbrudd relatert til epidemier eller pandemier, væpnede konflikter eller naturkatastrofer. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle Kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre krav om fristforlengelse. Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt vil kunne 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 fradeling eller tinglysing av hjemmelsovergang ikke er gjennomført. Selger skal innen rimelig tid varsle forbruker dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse. Selger tar forbehold om at endelig innflyttingsdato kan endres som følge av manglende arbeidskraft, forsinket levering av nødvendige leveranser til prosjektet og lignende som følge av sykdomsfravær ved f.eks. større virusutbrudd eller følger av krigssituasjon i Europa.

ØVRIGE FORBEHOLD

Garantier

Straks etter avtaleinngåelse skal Selger stille garanti for oppfyllelse av sine forpliktelser etter avtalen, jf. buofl. § 12. Dersom det er tatt forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall boliger eller tillatelse til igangsetting er det tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbehold har falt bort. Det samme gjelder forbehold med tilsvarende virkning fra forbrukerens side. Selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Dersom selger ikke oppfylder plikten til straks å stille garanti har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag frem til det er dokumentert at garantien foreligger.

Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og i fem år etter overtakelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % etter overtakelse.

Garantien gjelder som sikkerhet både for selve boligen, og for ideell andel i fellesareal, utvendige arealer, herunder ferdigstillingen av disse.

Dersom det er avtalt at det skal innbetales forskudd ved avtaleinngåelse må Selger i tillegg stille garanti etter buofl. § 47 for å få instruksjonsrett over midlene. Dersom selger velger å ikke stille garanti vil forskuddsbetalingen bero på meglerforetakets klientkonto inntil skjøtet er tinglyst. Eventuelle renter av

forskuddsbeløpet tilfaller kjøper frem til garanti er stilt, og Selger etter at garanti er stilt.

Kjøpekontrakt

Kjøpekontrakt følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Overtakelse

Etter nærmere avtale.

Salg av kontraktsposisjon

Kontraktsposisjonen kan videreselges under forutsetning av at selger får dokumentasjon på at ny kjøper trer inn i kontrakten med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelige kjøper. Det må også fremlegges tilfredsstillende finansieringsbekreftelse. Videresalg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert. Ved videresalg påløper et administrasjonsgebyr med kr. 50.000,- inkl. mva.

Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i ev. markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers samtykke.

Avbestilling

Kjøper kan avbestille ytelsen eller deler av denne, jf. bustadoppføringslova §§ 52-54. Ved avbestilling før igangsettings-tillatelse er innvilget påløper et avbestillingsgebyr på kr. 50.000,-. Ved avbestilling etter innvilgelse av igangsettingstillatelse påløper et avbestillingsgebyr på 10 % av total kontraktssum (inkl. mva.).

GENERELL INFORMASJON

Kjøpers undersøkelsesplikt

Lov om hvitvasking

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er selger/utbyggers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for leiligheten, med en energiklassifisering på en skala fra A-G. Dersom utbygger/selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for leiligheten.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salg. I tillegg er det avtalt at oppdrags-giver skal dekke ett tilretteleggingsgebyr kr. 20.000,- og visninger kr. 0,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utlegg. Alle beløp er eks. mva.

Illustrasjon av leilighet
BH0202/BH0302/BH0402
og DH0301/DH0401.





Selge bolig?

Aktiv Eiendomsmegling tilbyr gratis verdivurdering for kjøpere i prosjektet. Ta kontakt så kommer vi på en befaring.

Oppdragsavtale

Nummer: 341-22-9058

Avdeling

Aktiv Eiendomsmegling Mysen, tlf. 69 89 91 57



Megler (ansvarlig megler)

Tone Johnsrud

Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 90 77 53 46

Epost: tone.johnsrud@aktiv.no



Megler

Tommy Skullerud

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Mobil: 92 48 90 55

Epost: tommy.skullerud@aktiv.no



Megler

Anita Heer

Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 95 94 81 93

Epost: anita.heer@aktiv.no

Oppgjørsavdeling: Aktiv Eiendomsmegling Askim, Tlf. 69 88 84 44

aktiv. Sparebankenes Eiendomsmegler AS, Storgata 2, 1850 Mysen | www.aktiv.no

Oppdragsnummer:
Formidlingsnummer:

KJØPEKONTRAKT

ANDEL UNDER OPPFØRING

Kontraktens bestemmelser utfylles av lov om bustadoppføring (bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43 og annen bakgrunnsrett.

Mellom:

Mysen S16 Utvikling AS,
co/ Bane NOR Eiendom AS Org. nr: 926 676 822

Postboks 9026 Grønland
0133 Oslo
E-post: jacob.aars-rynning@banenor.no

heretter kalt Selger, og

heretter kalt Kjøper, er det i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

1. SALGSOBJEKT

Kjøpekontrakten gjelder kjøp av borettslagsandel, heretter kalt "Andelen" med andelsnr. ____ i _____ Borettslag, som vil bli tildelt organisasjonsnummer når borettslaget er registrert.

Med Andelen menes i denne kontrakt boenheten med tilhørende bruksrett til garasje plass, bod(er) og fellesareal i borettslagets eiendom. Borettslagets eiendom er et nærmere angitt antall seksjoner i et eierseksjonssameie som Selger vil etablere på den matrikkelenhet som er omtalt nedenfor. Utvendig tomtegrunn vil borettslagets andelshavere følgelig ha bruksrett til sammen med andre seksjonseiere i eierseksjonssameiet.

Hjemmelshaver(e) til eiendommen er:

Mysen S 16 Utvikling AS Org. nr: 926 676 822

Andelen gir borettsrett til prosjektert leilighet nr. ____ i borettslagets seksjoner. Andelens pålydende skal være kr. _____,-. Pantelikretts innskudd skal utgjøre kr _____,- og andel fellesgjeld skal utgjøre kr _____,-.

Til Andelen følger/følger ikke (stryk det som ikke passer) bruksrett til parkeringsplass i sameiets parkeringskjeller. Se ellers punkt 15 om organisering av parkeringskjelleren. Det medfølger også bruksrett til bod. Selger avgjør hvilken bod Kjøper skal ha bruksrett til, og tildeler også bruksrett til parkeringsplass når Kjøper har ervervet slik bruksrett.

Andelen ligger i seksjoner under oppføring på eiet tomt under fradeling og sammenføring fra Sagtomta, gnr. 330, bnr. 35 + 379 + 145 og andel av gnr. 330, bnr. 157 i Indre Østfold kommune. Endelig matrikkelnummer vil først foreligge etter at fradeling og sammenføring har funnet sted.

Andelens areal fremgår av salgsdokumentasjonen som er vedlagt denne avtale. Arealene er oppgitt som bruksareal og primærrom (BRA og P-ROM) i henhold til NS 3940. Det endelige areal kan erfaringsmessig avvike noe fra det omtrentlige areal som er angitt under salgsprospektet. Slike mindre justeringer i arealet skal ikke gi noen av partene rett til å kreve hhv tilleggsvederlag eller avslag i prisen. Med mindre justeringer menes endringer inntil +/- 5 %.

Andelen skal oppføres slik det fremgår av leveransebeskrivelse, tegninger og salgsprospekt som følger som vedlegg til denne kontrakt.

2. KJØPESUM/ OMKOSTNINGER

Kjøpesummen for Andelen består av to deler; innskudd og andel felles gjeld. Kjøpesummen for andelen utgjør

Innskudd	kr
Andel fellesgjeld	kr
Kjøpesum	kr

Av kjøpesummen utgjør innskuddet kr. _____ som skal pantsikres i tråd med borettslagsloven §§ 2-10 og 2-11.

I tillegg til kjøpesummen må Kjøper betale følgende omkostninger

Andelskapital til borettslaget	kr	5 000,-
Kostn. oppstart sameie	kr	15 000,-
Tinglysningsgebyr skjøte	kr	480,-
Tinglysningsgebyr pantedokument (pr. stk.)	kr	480,-
Panteattest Kjøper	kr	194,-
Omkostninger i alt	kr	21 154,-

Kjøpesum og omkostninger, i alt kr

Kjøpesummen betales uoppfordret på følgende måte:

10 % betales etter påkrav fra megler som blir tilsendt når garanti er stilt i samsvar med buofl § 12 kr ,00

Resterende betales uoppfordret innen kl 12.00 to dager før overtagelse kr ,00

Forskuddet på 10 % skal være egenkapital som Kjøper ikke får pantesikkerhet for i Andelen.

Andelens fellesgjeld skal på overtakelse, jfr punkt 8 utgjøre kr. _____, -, og skal ved overtagelse ikke være økt som følge av annet enn ev. påløpte og ikke betalte renter. På tidspunktet for inngåelsen av denne kontrakt er fellesgjelden etablert med avdragsfrihet i ___10___ år regnet fra konvertering av byggelånet med rentebinding på _____. % p.a. i _____ år regnet fra _____.

Dersom overtakelse utsettes som følge av bestilte tilvalg eller andre forhold på Kjøperens side, er Kjøperen innforstått med at fellesgjelden kan økes som følge av påløpte renter i den mellomliggende periode.

Fellesgjelden betjenes gjennom betaling av Andelens forholdsmessige del av borettslagets felleskostnader, som i henhold til driftsbudsjettet i borettslagets bygge- og finansieringsplan er estimert til kr ,- _____ pr. måned. Kjøper er innforstått med at felleskostnadene vil bli påvirket av

borettslagets beslutninger, vedtak og fremtidig vedlikeholdsbehov m.v, og at de faktiske og fremtidige felleskostnadene kan avvike fra driftsbudsjettet i bygge- og finansieringsplanen. Fellesutgifter som Selger har forskuttert frem til borettslagets seksjoner er overskjøtet til borettslaget, skal borettslaget refundere til Selger, og inngår følgelig i Kjøpers felleskostnader.

3. ENDRINGS- OG TILLEGGSARBEID

Selger utarbeider tilvalgsliste hvor valgmulighetene for tilleggsbestillinger og endringer fremkommer. Dette er et stort prosjekt med mange leiligheter som gjennomføres i en planlagt serieproduksjon. Det vil derfor i alminnelighet ikke bli godtatt endringer eller tilleggsbestillinger utover tilvalgslisten da dette vil gripe inn i den planlagte produksjonsprosessen, jf buofl § 9, annet ledd.

Kjøper kan ikke kreve å få utført endrings- og/eller tilleggsarbeid som endrer kjøpesummen med mer enn 15 %, jf. bustadoppføringslova § 9. Alle tilleggs-/endringsbestillinger skal være entreprenør eller Selger i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av Selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan. Det skal inngås skriftlig avtale mellom partene hvor endring av kjøpesum og ev. fristforlengelse skal fremkomme.

Alle endringer/tillegg skal være i samsvar med krav i teknisk forskrift.

Selger har rett til å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige for Selger, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjustering at Selger har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på slike endringer kan f.eks. omfatte bærende konstruksjoner, innkassing av teknisk anlegg, mindre endring av boligens areal, tilpassinger av utearealer, høydejusteringer, støttemurer eller lignende.

Selger har rett til å foreta endringer som er nødvendige som en følge av offentlige pålegg eller endrede tekniske krav, samt

endringer i inndelingen av boligene i borettslagets seksjoner, og endringen i inndelingen mellom seksjonene i eierseksjonssameiet.

4. OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av meglers oppgjørsavdeling. Oppgjørsavdelingens adresse er: Sparebankenes Eiendomsmegler AS, Orgnr: 932 672 065 Postboks 342, 1802 Askim Tlf: 69 88 84 44 / askimoppgjor@aktiv.no Dette endrer ikke ansvarsforholdet som megler har overfor Kjøper og Selger.

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglers klientkonto nr. 1100.07.02570, Sparebankenes Eiendomsmegler AS og merkes med: _____.

Kjøpesummen regnes ikke som betalt med befriende virkning før innbetalt beløp er disponibelt på meglers klientkonto.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra Kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Selger skal stille garanti straks etter avtaleinngåelse, jf. bustadoppføringslova § 12. Dersom det er tatt forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall boliger eller tillatelse til igangsetting, er det tilstrekkelig at Selger stiller garanti straks etter at forbehold har falt bort. Det samme gjelder ved forbehold med tilsvarende virkning fra Kjøperens side. Selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Dersom det er avtalt at det skal innbetales forskudd, inntrer betalingsplikten straks garanti etter bustadoppføringslova § 12 er stilt.

Dersom garanti etter bustadoppføringslova § 47 ikke blir stilt, er det innbetalte beløp underlagt Kjøpers rådighet, og Kjøper opp-tjener renter av beløpet frem til det ev. stilles garanti eller Andelen er overdratt til Kjøper. →

Dersom kjøpesummen ikke blir innbetalt til meglers klientkonto i rett tid eller ev. lånedokumenter i tinglygingsklar stand ikke er meglers oppgjørsavdeling i hende innen overtakelse, svarer Kjøper den til enhver tid fastsatte forsinkelsesrente iht. forsinkelsesrenteloven, til Selger. Forsinkelsesrente beregnes av hele kjøpesummen, med fratrukk av ev. innbetalt og disponibelt forskudd, frem til hele kjøpesummen samt omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglers klientkonto. Fullt oppgjør anses ikke innbetalt før også ev. påløpte forsinkelsesrenter er innbetalt. Dette avtalepunkt gir ikke Kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Betaling for ev. endrings- og/eller tilleggsarbeider bestilt gjennom Selger, faktureres direkte fra Selger, eller den Selger utpeker når vedkommende endrings- og/eller tilleggsarbeider er utført, og må være innbetalt senest ved overtakelse. Dersom forfall på faktura er forut for overtakelse og beløpet skal utbetales Selger, må Selger stille garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47.

Før noen del av kjøpesum blir utbetalt Selger må hjemmel til Andelen være overført Kjøper, jf. bustadoppføringslova § 46. Alternativt må Selger stille garanti etter bustadoppføringslova § 47.

Selger gjøres oppmerksom på at det normalt tar 2-3 uker fra overtakelse til utbetaling av oppgjør. Dette grunnet behandlingstid hos Statens Kartverk, postgang samt transaksjonstid banker imellom. Megler skal foreta oppgjør til Selgers konto i norsk finansinstitusjon.

Dersom Kjøper ønsker å påberope seg mangler ved overtakelsen eller noe av kjøpesummen på annen måte er omtvistet ved overtakelse, kan ikke Selger holde tilbake nøkler eller nekte å overlevere Andelen dersom Kjøper foretar betaling av det omtvistede beløpet til meglers klientkonto eller foretar deponering etter bustadoppføringsloven § 49. Selger kan i et slikt tilfelle kreve forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven for beløp som urettmessig er deponert for mye. Dette gjelder dog ikke dersom partene har avtalt at et bestemt beløp som skal holdes tilbake i påvente av retting.

Megler kan deponere andel av kjøpesummen som står på meglers klientkonto etter reglene i lov om deponering i gjeldshøve av 17. februar 1939 nr. 1 dersom Selger og Kjøper ikke har kommet til enighet om utbetaling 12 måneder etter overtakelse.

Megler er underlagt lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) med tilhørende forskrift. Det følger av hvitvaskingsloven at megler er forpliktet til å gjennomføre kundetiltak overfor begge partene i handelen. Dette innebærer at både Selger og Kjøper forplikter seg til å fremlegge gyldig legitimasjon slik at identitet kan bekreftes før handelen gjennomføres. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres er megler pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor megler.

5. GARANTI

Selger skal stille garanti etter bustadoppføringslova § 12 innenfor de frister som følger av punkt 4.

Garantien skal gjelde frem til fem år etter overtakelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen uten tilleggsarbeider frem til overtakelse, og minst 5 % av kjøpesummen etter overtakelse.

Dersom det er avtalt at det skal innbetales forskudd ved avtaleinngåelse, må Selger stille garanti etter bustadoppføringslova § 47 for å få instruksjonsrett over midlene.

6. HEFTELSER

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for de matrikkelenheter som vil utgjøre grunneiendommen Selger skal seksjonere, og hvor borettslagets seksjoner vil inngå. Kjøper kjent med innholdet av grunnbøkene.

Kjøper er kjent med at heftelsene som fremkommer av grunnbøkene vil bli overført på borettslagets seksjoner. Selger kan tinglyse bestemmelser som er nødvendige for å gjennomføre prosjektet hvor borettslagets seksjoner inngår. Selger har videre rett til å tinglyse heftelser som er pålagt av offentlige myndigheter eller nødvendige bestemmelser knyttet til eierseksjonssameiet eller naboforhold. Selger har rett til å plassere nødvendige tekniske installasjoner på fellesarealer og sikre tinglyste rettigheter tilknyttet disse.

Selger har også rett til å tinglyse bruksrett til 8 av parkeringsplassene i parkeringskjelleren for etablering av delebilordning. Bruksretten vil være vederlagsfri. Rettighetshaver til bruksrettene vil være Selger eller den Selger utpeker for delebilordningen. Det vises i den forbindelse til salgsprospektet for nærmere omtale av ordningen.

Naboeiendommen gnr. 330, bnr. 36 og 57 i Indre Østfold kommune vil få tinglyst rett til adkomst til fremtidig parkeringskjeller under naboeiendommene via parkeringskjelleren. De samme eiendommene vil få tinglyst rett til adkomst i dagen på eierseksjonssameiets eiendom.

[Her må det innarbeides et punkt i forhold til parkering S17 avhengig av konklusjon]

Næringsseksjonene som inngår i eierseksjonssameiet, vil få tinglyste rettigheter til adkomst og bruk av tekniske rom i eierseksjonssameiets bygning. .

Selger gir herved Sparebankenes Eiendomsmegler AS ugjenkallelig fullmakt til å innfri, ev. midlertidig innfri for overføring til annet panteobjekt, de pengeheftelser som Kjøper ikke skal overta.

Innfrielse av pengeheftelser skjer ved at megler, etter å ha mottatt kjøpesummen, benytter de nødvendige deler av kjøpesummen til å innfri pantegjeld som ikke skal overtas av Kjøper og påser at panthaver besørger panteheftelsene slettet.

Selger garanterer at Andelen på overtakelsestidspunktet vil være fri for andre pengeheftelser enn de Kjøper ev. skal overta i henhold til denne kontrakt.

Pantedokumenter til sikkerhet for andelseiernes innskudd og borettslagets fellesgjeld skal tinglyses som heftelser på borettslagets seksjoner innen overtakelsesdagen.

7. TINGLYSING OG SIKKERHET

Selger har utstedt pantedokument med urådighetserklæring til Sparebankenes Eiendomsmegler AS. Megler foretar tinglysing av denne for Selgers regning. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for den til enhver tid utbetalte del av kjøpesummen og all utbetaling til Selger skal, inntil tinglysning av hjemmelsdokument finner sted, ha sikkerhet innenfor kjøpesummens ramme. Megler skal vike prioritet til fordel for Selgers byggelånsfinansiering.

Ved underskrift av denne kontrakt skal Selger utstede hjemmelsdokument på Andelen til Kjøper. Hjemmelsdokumentet oppbevares hos Sparebankenes Eiendomsmegler AS, som besørger dette tinglyst når Kjøper har innbetalt fullt oppgjør, styrets godkjenning av Kjøper foreligger dersom dette følger av borettslagets vedtekter og andelen er overtatt av Kjøper.

Partene gir Sparebankenes Eiendomsmegler AS fullmakt til å påføre andelsbetegnelse på hjemmelsdokumentet når dette foreligger.

All tinglysning av dokumenter på Andelen skal foretas av meglers oppgjørsavdeling. Dokumenter som skal tinglyses må snarest overleveres oppdragsansvarlig i undertegnet og tinglysingsklar stand.

8. OVERTAKELSE

Selgers frist til å ha Andelen klar til overtakelse er utløpet av 2. kvartal 2025 under forutsetning av at oppstart av byggarbeidene over bakken blir påbegynt i løpet av 4. kvartal 2023. Selgers plikt til å gjennomføre kontrakten er betinget av:

- At offentlige myndigheter har gitt igangsettingstillatelse for arbeider over bakken,
- At det er inngått kjøpekontrakter tilsvarende minimum 60% av prosjektets totale salgsværdi inkludert næringsseksjonene.

Oppstartstidspunkt avhenger av de samme punktene i) og ii) over. En forskyving av oppstart av byggarbeidene over bakken til et senere kvartal i 2023 vil medføre en tilsvarende forskyvning av seneste tidspunkt for overtagelse.

Kjøper kan ikke motsette seg at overtagelse skjer inntil 5 måneder tidligere enn fristen over tilsier. Ca. 3 måneder før ferdigstilling vil Selger skriftlig varsle Kjøper om dato for overtagelse. Overtagelse etter denne dato gir grunnlag for dagmullt.

Selger og Kjøper kan kreve at kontrakten ikke kommer til gjennomføring dersom Selger ikke har meddelt av betingelsene i punkt i) og ii) er oppfylt eller frafalt innen 31.03.2023. Ingen av partene har i så fall noen krav å gjøre gjeldende overfor hverandre.

Selger skal fremlegge midlertidig brukstillatelse før overlevering til Kjøper.

Selger skal overlevere andelen i ryddig og rengjort stand (byggvask).

Eiendommen skal overtas ved overtakelsesforretning hvor begge parter deltar. Kjøper skal skriftlig anmerke i overtakelsesprotokollen eventuelle forhold som påberopes som mangel ved Andelen, samt eventuelt beløp Kjøper vil holde tilbake i oppgjøret på grunn av eventuelle mangler. Overtakelsesprotokollen skal signeres av begge parter.

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til Andelen ved overtakelsesforretningen såfremt fullt oppgjør er bekreftet

innbetalt. Dersom Selger utleverer nøkler før innbetaling, bærer Selger selv risikoen for dette.

Kjøper kan nekte overtakelse dersom Andelen på overtakelsestidspunktet har feil og/eller mangler som gir rimelig grunn for nektelsen, jfr bustadsoppføringsloven § 15, 2 ledd..

Dersom Kjøper til tross for varsling ikke møter til overtakelsesforretning, anses Andelen overlevert dersom innkallingen til overtagelsesforretningen er i tråd med bustadsoppføringsloven § 15, 2. ledd.

Risikoen for Andelen går over på Kjøper når Kjøper har overtatt Andelen. Hvis andelen ikke overtas til avtalt tid, og årsaken ligger hos Kjøper, har Kjøper risikoen fra det tidspunkt Andelen kunne vært overtatt.

Når risikoen for Andelen er gått over på Kjøper, faller ikke Kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at Andelen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som Selger ikke svarer for.

Som vedlegg til denne kontrakten følger overtakelsesprotokoll som skal signeres av begge parter ved overtakelsen.

Hva gjelder utvendige og innvendige fellesarealer vises det til pkt. 15.

9. KJØPERS MISLIGHOLD

Ved forsinket betaling har Selger rett til å nekte overlevering.

Kjøper svarer forsinkelsesrenter til Selger hvis kjøpesummen ikke er disponibel i sin helhet hos megler innen de frister som fremkommer av kontrakten. Forsinkelsesrenter beregnes av hele kjøpesummen inklusive tilvalg/endringer og andel fellesgjeld, da manglende innbetaling vil stoppe hjemmelsoverføringen av Andelen, og anses som mislighold av Kjøpers forpliktelse i henhold til kontrakten. →

Hvis kontrakten misligholdes vesentlig av Kjøper, har Selger rett til å heve kontrakten. Manglende oppgjør utover 30 dager etter forfall anses som vesentlig mislighold. Selger har i et slikt tilfelle hvor Kjøper har utvist vesentlig mislighold rett, men ikke plikt, til å heve kontrakten og foreta dekningsalg. Selger kan ta dekning for sitt tilgodehavende etter denne kontrakt i Kjøpers eventuelle innbetalte beløp, herunder også renter og andre omkostninger som påløper på grunn av Kjøpers mislighold. Selgers krav mot Kjøper begrenser seg dog ikke til det innbetalte beløp. Selger har hevingsrett selv om overtakelse har funnet sted og/eller hjemmelsoverføring er tinglyst, jf buofil § 57, annet ledd.

Hvis Kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i boligen som ligger til Andelen før fullt oppgjør har funnet sted, og på tross av garantier eller av andre grunner ikke presterer fullt oppgjør etter kontrakten, godtar Kjøper utkastelse uten søksmål og dom. Kjøper har da ikke rett til å besitte boligen som ligger til Andelen, jf tvangsfullbyrdslovens § 13-2, 3. ledd (e).

10. SELGERS FORSINKELSE

Dersom Andelen ikke er klar til overlevering til avtalt overtagelse kan Kjøper etter bustadoppføringslova kap. 3 kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen. Dagmulkt kan bare kreves dersom overtakelse av Andelen blir forsinket og ikke dersom avtalte delfrister oversittes. Dagmulkt tilsvarer 0,75 promille av kjøpesummen med tilvalg/endringer og andel fellesgjeld fra avtalt overtakelse og frem til overtakelse finner sted. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager, jf. bustadoppføringslova § 18.

Selger har krav på tilleggsfrist dersom Kjøper ønsker endrings- og/eller tilleggsarbeider.

Tilsvarende gjelder dersom det i byggeperioden inntreffer streik, lockout eller oppstår andre forhold som ligger utenfor Selgers kontroll, jf. bustadoppføringslova § 11. Det er videre et vilkår for rett til tilleggsfrist at Selger varsler Kjøper uten ugrunnet

opphold etter at Selger ble oppmerksom på forholdet som gir grunnlag for krav på forlengelse, jf. bustadoppføringslova § 11 (4).

11. SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT/KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Andelen kan ha mangel dersom Kjøper ikke får opplysning om forhold ved den som Selger kjente eller måtte kjenne til, og som Kjøper hadde grunn til å regne med å få. Det gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt. Det samme gjelder dersom Andelen ikke svarer til opplysning som er gitt i annonse, salgsoppgave eller annen markedsføring på vegne av Selger. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningen har innvirket på avtalen, og at opplysningen ikke er rettet i tide på en tydelig måte.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel, forhold ved Andelen Kjøper kjente eller burde blitt kjent med før avtaleinngåelsen.

12. BYGNINGSMESSIG BESKRIVELSE

Arbeidet skal utføres med god håndverksmessig kvalitet i samsvar med den leveransebeskrivelse som er gitt og med det utstyr mv. som følger av salgsoppgaven med vedlegg. Andelen skal være i samsvar med krav stilt i lov eller i medhold av lov og som er gjeldende på tidspunktet for søknad om rammetillatelse.

Er det avvik mellom tegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger.

Selger har rett til å justere og endre fasader og utomhusplanen. Selger har også rett til å foreta nødvendige endringer som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger.

I nye bygg vil det normalt oppstå svinriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger bl.a. på grunn av uttørring av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i

materialoverganger og mellom tak/vegg og i hjørner ikke kan kreves utbedret så lenge årsaken ikke er utførelse eller materialvalg som avviker fra god håndverksmessig standard.

Selger har rett til å foreta endringer i konstruksjon, materialvalg, rørføringer og lignende som ikke reduserer Andelens kvalitet, uten at dette gir rett til reduksjon av kjøpesummen. Tilsvarende kan Selger foreta endringer i fellesareal, bygningskropp med tilhørende tekniske anlegg samt utvendige arealer. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper skriftlig om slike endringer.

Selger har rett til å ha maskiner/utstyr på eierseksjonssameiets eiendom inntil alle boenheter, utomhusarealer og parkeringskjelleren er ferdigstilt.

13. MANGLER

Dersom Andelen har mangler kan Kjøper på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kap. IV kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

Dersom Kjøper vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved Andelen må han reklamere skriftlig overfor selger innen rimelig tid etter at mangelen ble oppdaget eller burde blitt oppdaget. Partene plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av ev. skader som følge av mangelen.

Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år etter overtakelsen. Den absolutte reklamasjonsfristen gjelder selv om mangelen ikke kunne oppdages på et tidligere tidspunkt.

Dersom det oppstår mangler hvor kostnadene ved utbedring er urimelig i forhold til den betydning manglene har for Andelens bruksverdi, har Selger rett til å gi kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring.

Selger skal utbedre ev. mangler så snart som mulig og senest innen 3 måneder etter at Selger har mottatt reklamasjonen fra Kjøper. Kjøper forplikter seg til å gi Selger og Selgers representanter adgang til Andelen, og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider, på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00. Dersom det ikke er til ulempe for Kjøper, kan Selger kreve at retting av mangler som rettmessig påberopes etter overtagelse skal utstå til etter at ettårsbefaring er avholdt.

14. ETTÅRSBEFARING

Ett år etter overtagelse skal Selger innkalle til en felles befaring av Andelen, jf. bustadoppføringslova § 16.

Ved ettårsbefaringen skal partene i fellesskap gjennomgå Andelen. Kjøper skal påvise forhold Kjøper mener er mangler. Fristene beskrevet i punkt 13 ovenfor er dog gjeldende også i perioden mellom overtagelse og ettårsbefaringen. Selger hefter ikke for mangler som skyldes uriktig bruk av Andelen eller skader påført av Kjøper. Selger er ikke forpliktet til å foreta reparasjoner som er å anse som ordinært vedlikehold.

Mangler og feil som blir avdekket forplikter Selger seg til å protokollere og utbedre så snart som mulig og senest innen 3 måneder etter befaringen.

15. EIERSEKSJONSSAMEIET

Borettslaget seksjoner inngår i et eierseksjonssameie bestående av 44 boliger, antatt 3 næringsseksjoner, parkeringskjeller, boder og annet fellesareal mellom boligene. De seksjonene som ikke er organisert i et borettslag, er selveide seksjoner.

Selger avgjør om det blir to eller flere næringsseksjoner. Vedtektene for eierseksjonssameiet reguler forholdet mellom seksjonene i eierseksjonssameiet, og Kjøper er kjent med utkastet til vedtekter for eierseksjonssameiet. Selger har rett til å endre vedtektene for å tilpasse dem endringer i prosjektet.

Parkeringskjelleren planlegges organisert med bruksrett til parkeringsplass som tilleggsdel til seksjon, men Selger står fritt til å organisere dette som anleggseiendom, egen næringsseksjon, fellesareal i eierseksjonssameiet eller på annen måte Selger finner hensiktsmessig. Kjøper som erverver bruksrett til parkeringsplass vil få sikret sin bruksrett i tråd med det som blir den endelige organiseringen.

Eierseksjonssameiet vil bli stiftet ved seksjonering, og vil således være etablert ved borettslagets overtagelse av Andelen. Eierbrøken vil bli fastsatt ved seksjoneringen. Forholdet mellom sameierne vil reguleres av eierseksjonsloven og eierseksjons-sameiets vedtekter. I tillegg vil borettslagets vedtekter regulere forholdet mellom Andelshaverne internt.

Alle seksjonseiere i sameiet må svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/fellesutgifter overfor sameiet. Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i vedtektene.

16. UTVENDIGE OG INNVENDIGE FELLESAREALER

Andelen skal leveres med opparbeidelse av utvendige arealer. Utomhusplanen er ikke endelig, og det kan komme endringer i omfang, beplantning og plasseringer. Selger har rett til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer uten at Kjøper har rett til å kreve endringer av avtalt pris.

Partene er innforstått med at matrikkelenheten som skal seksjoneres ikke er oppmålt. Selger skal fremlegge matrikelbrev utstedt av kommunen før overtagelse. Matrikkelenhetens grenser vil følge av matrikelbrevet.

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon og utforming av innvendige og utvendige fellesareal, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer fellesarealenes kvalitet, uten at dette gir Kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper skriftlig om slike endringer.

Inntil samtlige hus på byggefeltet er ferdigstilt har Selger rett til å ha anleggsmaskiner, utstyr o.l. stående på området. Ev. skader som påføres eiendommen skal Selger utbedre. Det forutsettes at Kjøper har rimelig adkomst til Andelen.

Kjøper er kjent med at utvendige fellesarealer vil kunne bli ferdigstilt, og overtakelsesforretning på disse arealene kan bli avholdt, etter overtagelse av Andelen. Overtagelsen av utvendige fellesarealer vil bli gjort med styret i eierseksjonssameiet, og Kjøper gir styret fullmakt til å gjennomføre overtagelse på Kjøpers vegne.

Dersom de utvendige fellesarealene ikke er ferdigstilt ved overtagelse av Andelen, aksepterer partene at 3 % av kjøpesummen holdes tilbake som sikkerhet for ferdigstillelse av de utvendige fellesarealene. Renter det tilbakeholdte beløpet tilfaller Selger.

Gjenstående arbeider på utvendig fellesarealer skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid. Selger er forpliktet til å ferdigstille arbeidet og fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før den midlertidige brukstillatelsen er utløpt.

Når sameiet er etablert og overtagelse av fellesarealer skal foretas, skal Selger innkalle styret til overtakelsesforretning for sameiets fellesarealer. Kjøper gir ved denne avtale styret fullmakt til å gjennomføre overtakelsesforretning.

Selger skal fra overtakelsesbefaringen protokollere at Kjøper samtykker til at det tilbakeholdte beløp utbetales Selger, slik at verdien av gjenstående arbeider samsvarer med summen av tilbakeholdte beløp. Renter tilfaller Selger.



17. FORSIKRINGER

Borettslagets seksjoner er fullverdifsikret i _____ med polisnr. _____. Selger forplikter seg til å holde bygningen(e) forsikret frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen, jf. bustadoppføringslova § 13 siste ledd.

Kjøper er forpliktet til å forsikre andelen fra overtakelse.

18. BORETTSLAGET

Borettslaget vil bli stiftet av Selger, og vil være etablert ved Kjøpers overtakelse av Andelen. Forholdet mellom andelseierne vil reguleres av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Utkast til vedtekter for borettslaget er vedlagt denne kontrakt. Selger har rett til å endre vedtektene for å tilpasse endringer i borettslaget og eventuelle endringer i eierseksjonssameiet som påvirker borettslaget.

Borettslagets styre representerer borettslagets interesser i eierseksjonssameiet.

Alle andelseiere i borettslaget må svare for sin forholdsmessige andel av borettslagets fellesutgifter. Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter fremgår av borettslaget bygge- og finansieringsplan.

Kjøper er kjent med at felleskostnadene vil bli påvirket av borettslagets vedlikeholdsbehov, borettslagets egne vedtak mv.

Selger har engasjert USBL som forretningsfører for borettslaget. Borettslaget forplikter seg til å tre inn i denne avtalen.

19. AVBESTILLING

Kjøper kan avbestille ytelsen eller deler av denne, jf. bustadoppføringslova §§ 52 til 54.

Ved avbestilling før igangsettingstillatelse er innvilget påløper et avbestillingsgebyr på 5 % av total kontraktssum. Ved avbestilling etter innvilgelse av igangsettingstillatelse påløper et avbestillingsgebyr på 10 % av total kontraktssum (inkl. mva.).

20. VIDERESALG AV KONTRAKTSPOSISJON

Kjøper kan ikke selge eller på annen måte overføre sine rettigheter og plikter etter denne kontrakt uten samtykke fra Selger, kalt «transport» nedenfor. Hjemmeldokumentet som skal tinglyses skal følgelig angi Kjøper som hjemmelshaver. Kjøper har anledning til å be om samtykke til transport eller direkteoverskjøting, men Selger står helt fritt til å avslå eller akseptere en slik forespørsel. Et eventuelt samtykke vil medføre gebyr til Selger på _____ kr. 50 000,-. Kjøpere som ikke regnes som forbrukere iht. bustadoppføringsloven vil ikke ha anledning til å transportere kontrakten.

Ny kjøper må tre inn i kontrakten (med tillegg av ev. endrings-/ tilleggsavtaler) med de samme rettigheter og forpliktelser som den Kjøper. Det må også fremlegges tilfredsstillende finansieringsbekreftelse.

21. ANNET

Ved besøk på byggeplassen før overtakelse skal Kjøper alltid være i følge med en representant fra Selger. All annen ferdsel på byggeplassen er beheftet med stor grad av risiko og er forbudt.

Selger forbeholder seg retten til enhver prisjustering på ev. øvrige Andeler i borettslaget. Uansett om prisforlangende for

tilsvarende andel i tidsrommet etter kontraktsinngåelsen blir justert opp eller ned, kan ingen av partene av den grunn kreve prisavslag eller pristillegg.

22. SAMTYKKE TIL BRUK AV ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

Partene samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon der denne avtale eller bustadoppføringslova krever skriftlighet.

23. VERNETING

Partene vedtar eiendommens vernetting som rett vernetting for tvister etter denne kontrakt.

24. VEDLEGG

Følgende dokumenter er fremlagt for partene og er ved signering av denne kjøpekontrakt gjort til en del av herværende avtale:

- Leveransebeskrivelse datert....
- Fasadetegninger og snittegninger
- Plantegning datert
- Salgsprospekt
- Utkast til vedtekter for borettslaget
- Utkast til vedtekter for eierseksjonssameiet

Dersom Selger og Kjøper signerer kjøpekontrakten på papir, vil kjøpekontrakten være utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer hvorav hver av partene beholder ett - 1 - eksemplar og ett - 1 - eksemplar oppbevares hos meglerforetaket. Dersom kjøpekontrakten signeres ved bruk av e-signering (bank-ID), vil partene motta melding når kjøpekontrakten er signert av begge parter. Den elektronisk signerte kjøpekontrakten kan fås tilsendt på forespørsel.

Kjøpekontrakter oppbevares hos megler i 10 år etter signering.

Sted/dato: Askim,

Kjøper:

Sted/dato: Askim,

Selger:

Mysen S16 Utvikling AS



Oppdragsnummer:
Formidlingsnummer:

KJØPEKONTRAKT

EIERSEKSJON UNDER OPPFØRING

Kontraktens bestemmelser utfylles av lov om bustadoppføring (bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43 og annen bakgrunnsrett.

Mellom:

Mysen S-16 Utvikling AS
co/Bane NOR Eiendom AS
Org. nr.: 926 676 822

heretter kalt Selger, og

heretter kalt Kjøper, er det i dag inngått følgende kjøpekонтракт:

1. SALGSOBJEKT

Kjøpekонтрактен gjelder kjøp av eierseksjon som vil bli betegnet ved et særskilt gårds-, bruks- og seksjonsnummer. Endelig betegnelse (matrikkelnummer) vil foreligge etter at fradeling av tomten som skal bebygges er gjennomført. Den fradelte tomten vil deretter bli seksjonert og leiligheten vil få sitt eget seksjonsnummer og H-nummer. Det særskilte gårds-, bruks- og seksjonsnummer kalles heretter «Eiendommen». Hjemmelshaver(e) til Eiendommen er:

Mysen S-16 Utvikling AS 926 676 822

Eiendommen ligger i bygg under oppføring på fellestomt tomte under fradeling fra Sagtomta, gnr. 330, bnr. 35 m.fl. i Indre Østfold.

Eiendommen består av en eierseksjon og ev. en tilleggsdel. Avtalen innebærer at Selger overdrar eierseksjon til Kjøper, med enerett til å bruke seksjonen og ev. tilleggsdel, samt ikke-eksklusiv rett til å benytte eierseksjonssameiets utvendige og innvendige fellesarealer.

Eiendommens areal fremgår av salgsdokumentasjonen som er vedlagt denne avtale. Arealene er oppgitt som bruksareal og primærom (BRA og P-ROM) i henhold til NS 3940. Det endelige areal kan erfaringsmessig avvike noe fra det omtrentlige areal som er angitt under salgsgrunnlaget. Slike mindre justeringer i arealet skal ikke gi noen av partene rett til å kreve hhv

tilleggsvederlag eller avslag i prisen. Med mindre justeringer menes endringer inntil +/- 5 %.

I tillegg omfattes følgende eksklusive bruksrett til bod;

1 sportsbod på minimum kvm i tilknytning til parkeringskjelleren. Selger vil innen overtakelse utarbeide plantegninger med nummerering av boder, hvorunder den endelige plassering av Kjøpers bruksrett til bod vil fremgå.

[her må det også inntas ytterligere tekst dersom Kjøper også kjøper poolplass]

Eiendommen skal oppføres slik det fremgår av salgsoppgave mv. som følger som vedlegg til denne kontrakt. Eiendommen er betegnet som nr 1 i salgsoppgaven.

Kjøper har/har ikke (stryk det sin ikke passer) ervervet bruksrett til [antall] parkeringsplass i parkeringskjelleren. Se ellers punkt 15 om organisering av parkeringskjelleren.

2. KJØPESUM/OMKOSTNINGER

Kjøpesummen for Eiendommen utgjør

Kr

Kjøper må betale omkostninger uoppfordret til meglerforetakets klientkonto samtidig med sluttoppgjøret. Nedenfor følger en fullstendig oppstilling:

Kjøpesum og omkostninger	Beløp,-
Kontrakt	-
Kostnader oppstart sameiet	15 000
Tingl.gebyr skjøte	585,-
Tingl.gebyr pantedokument	585,-
Dokumentavgift	4846,-
Startkapital til sameie	15 000,-
Pantattest kjøper - lagt ut av megler	194,-
	,-
<hr/>	
Totalt kr.	,-

I tillegg kommer tinglysingsgebyr med kr 585,- og attestgebyr pålydende kr 172,-, for hvert pantedokument Kjøper ønsker tinglyst på Eiendommen i forbindelse med etablering av pant. Omkostningene forfaller til betaling samtidig med sluttoppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

Dokumentavgift beregnes av andel tomteverdi. Det gjøres oppmerksom på at det er tomtens verdi på tinglysingsstidspunktet som legges til grunn for avgiftsberegningen. Opplyst dokumentavgift er beregnet ut fra dagens antatte tomteverdi. Justering av dokumentavgiften kan således forekomme og det er kjøper som er ansvarlig for ev. mellomværende.

Innbetalingsplan	Beløp
Innbetaling innen overtagelse	,-

3. ENDRINGS- OG TILLEGGSARBEID

Selger utarbeider tilvalgsliste hvor valgmulighetene for tilleggsbestillinger og endringer fremkommer. Dette er et stort prosjekt med mange leiligheter som gjennomføres i en planlagt serieproduksjon. Det vil derfor i alminnelighet ikke bli godtatt endringer eller tilleggsbestillinger utover tilvalgslisten da dette vil gripe inn i den planlagte produksjonsprosessen, jf buofl § 9, annet ledd.

Kjøper kan ikke kreve å få utført endrings- og/eller tilleggsarbeid som endrer kjøpesummen med mer enn 15 %, jf. bustadoppføringslova § 9. Alle tilleggs-/endringsbestillinger skal være entreprenør eller Selger i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av Selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan. Det skal inngås skriftlig avtale mellom partene hvor endring av kjøpesum og ev. fristforlengelse skal fremkomme.

Alle endringer/tillegg skal være i samsvar med krav i teknisk forskrift.

Selger har rett til å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige for Selger, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjustering at Selger har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på slike endringer kan f.eks. omfatte bærende konstruksjoner, innkassing av teknisk anlegg, mindre endring av boligens areal, tilpassinger av utearealer, høydejusteringer, støttemurer eller lignende.

Selger har rett til å foreta endringer som er nødvendige som en følge av offentlige pålegg eller endrede tekniske krav, samt endringer i inndelingen av boligene i borettslagets seksjon(er), og endringen i inndelingen mellom seksjonene i eierseksjons-sameiet

4. OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling. Oppgjørsavdelingens adresse er:

Aktiv Eiendomsmegling Askim, Sparebankenes Eiendomsmegler AS, Orgnr: 932672065
Postboks 342, 1802 Askim
Tlf: 69 88 84 44,
askimoppgjor@aktiv.no

Dette endrer ikke ansvarsforholdet som meglerforetaket har overfor Kjøper og Selger.

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglers klientkonto nr. 11000702570, Sparebankenes Eiendomsmegler AS og merkes med: Sagtomta og navn

Kjøpesummen regnes ikke som betalt med befriende virkning før innbetalt beløp er disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra Kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Selger skal stille garanti straks etter avtaleinngåelse, jf. bustadoppføringslova § 12. Dersom det er tatt forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall boliger eller tillatelse til igangsetting, er det tilstrekkelig at Selger stiller garanti straks etter at forbehold har falt bort. Det samme gjelder ved forbehold med tilsvarende virkning fra Kjøperens side. Selgeren skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Dersom det er avtalt at det skal innbetales forskudd, inntre betalingsplikten straks garanti etter bustadoppføringslova § 12 er stilt.

Dersom garanti etter bustadoppføringslova § 47 ikke blir stilt er det innbetalte beløp underlagt kjøpers rådighet og Kjøper opptjener renter av beløpet frem til det ev. stilles garanti eller Eiendommen er overskjøtet til Kjøper.

Dersom kjøpesummen ikke blir innbetalt til meglerforetakets klientkonto i rett tid eller ev. lånedokumenter i tinglysingsklar stand ikke er meglerforetakets oppgjørsavdeling i hende innen overtakelse, svarer Kjøper den til enhver tid fastsatte forsinkelsesrente iht. forsinkelsesrenteloven, til Selger. Forsinkelsesrente beregnes av hele kjøpesummen, med fratrukk av ev. innbetalt og disponibelt forskudd, frem til hele kjøpesummen samt omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Fullt oppgjør anses ikke innbetalt før også ev. påløpte forsinkelsesrenter er innbetalt. Dette avtalepunkt gir ikke Kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.



Betaling for ev. endrings- og/eller tilleggsarbeider bestilt gjennom Selger, faktureres direkte fra Selger, eller den Selger utpeker når vedkommende endrings- og/eller tilleggsarbeider er utført. Beløpet innbetales til klientkonto nr. 11000702570, Sparebankenes Eiendomsmegler AS, merkes med: Sagtomta og Kjøper navn, og må være innbetalt senest ved overtakelse, jf. avtalens punkt 8. Dersom forfall på faktura er forut for overtakelse og beløpet skal utbetales Selger, må Selger stille garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47.

Før noen del av kjøpesum blir utbetalt Selger må hjemmel til Eiendommen være overført kjøper, jf. bustadoppføringslova § 46. Alternativt må Selger stille garanti etter bustadoppføringslova § 47.

Oppgjøret gjennomføres normalt innen 7 virkedager etter at skjøte og pantedokumenter er tinglyst. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg.

Meglerforetaket foretar oppgjør til Selgers konto i norsk finansinstitusjon.

Dersom kjøper ønsker å påberope seg mangler ved overtakelse eller noe av kjøpesummen på annen måte er omtvistet ved overtakelse, kan ikke Selger holde tilbake nøkler eller nekte å overlevere Eiendommen dersom Kjøper foretar betaling av det omtvistede beløpet til meglers klientkonto eller foretar deponering etter bustadoppføringsloven § 49. Selger kan i et slikt tilfelle kreve forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven for beløp som urettmessig er deponert for mye. Dette gjelder dog ikke dersom partene har avtalt at et bestemt beløp som skal holdes tilbake i påvente av retting.

Dersom det ett år etter at Eiendommen er overtatt fortsatt ikke er dokumentert at vilkårene for utbetaling til Selger er oppfylt, gis oppdragsansvarlig fullmakt til å sette det omstridte beløp på en egen konto i norsk bank, hvor utbetaling krever begge parters samtykke. Alternativt kan pengene deponeres i Norges bank etter lov om deponering i gjeldshøve av 17. februar 1939 nr. 1.

Meglerforetaket er underlagt lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) med tilhørende forskrift. Det følger av hvitvaskingsloven at meglerforetaket er forpliktet til å gjennomføre kundetiltak overfor begge partene i handelen. Dette innebærer at både Selger og Kjøper forplikter seg til å fremlegge gyldig legitimasjon slik at identitet kan bekreftes før handelen gjennomføres. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

5. GARANTI

Selger skal stille garanti etter bustadoppføringslova § 12 innenfor de frister som følger av punkt 4.

Garantien skal gjelde frem til fem år etter overtakelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen uten tilleggsarbeider frem til overtakelse, og minst 5 % av kjøpesummen etter overtakelse.

Dersom det er avtalt at det skal innbetales forskudd ved avtaleinngåelse må Selger stille garanti etter bustadoppføringslova § 47 for å få instruksjonsrett over midlene.

6. HEFTELSER

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for de matrikkelenheter som vil utgjøre grunneiendommen Selger skal seksjonere, og hvor Eiendommen vil inngå. Kjøper kjent med innholdet av grunnbøkene.

Kjøper er kjent med at heftelsene som fremkommer av grunnbøkene vil bli overført på Eiendommen. Selger kan tinglyse bestemmelser som er nødvendige for å gjennomføre prosjektet hvor Eiendommen inngår. Selger har videre rett til å tinglyse

heftelser som er pålagt av offentlige myndigheter eller nødvendige bestemmelser knyttet til eierseksjonssameiet eller naboforhold. Selger har rett til å plassere nødvendige tekniske installasjoner på fellesarealer og sikre tinglyste rettigheter tilknyttet disse.

Selger har også rett til å tinglyse bruksrett til 8 av parkeringsplassene i parkeringskjelleren for etablering av delebilordning. Bruksretten vil være vederlagsfri. Rettighetshaver til bruksrettene vil være Selger eller den Selger utpeker for delebilordningen. Det vises i den forbindelse til salgsprospektet for nærmere omtale av ordningen.

Naboeiendommen gnr. 330, bnr. 36 og 57 i Indre Østfold kommune vil få tinglyst rett til adkomst til fremtidig parkeringskjeller under naboeiendommene via parkeringskjelleren. De samme eiendommene vil få tinglyst rett til adkomst i dagen på eierseksjonssameiets eiendom.

[Her må det innarbeides et punkt i forhold til parkering S17 avhengig av konklusjon]

Næringsseksjonene som inngår i eierseksjonssameiet, vil få tinglyste rettigheter til adkomst og bruk av tekniske rom innenfor sameiets bygg.

Selger gir herved Sparebankenes Eiendomsmegler AS ugjenkallelig fullmakt til å innfri, ev. midlertidig innfri for overføring til annet panteobjekt, de pengeheftelser som Kjøper ikke skal overta.

Innfrielse av pengeheftelser skjer ved at megler, etter å ha mottatt kjøpesummen, benytter de nødvendige deler av kjøpesummen til å innfri pantegjeld som ikke skal overtas av Kjøper, og påser at panthaver besørger panteheftelsene slettet.

Selger garanterer at Eiendommen på overtakelsestidspunktet vil være fri for andre pengeheftelser enn de Kjøper ev. skal overta i henhold til denne kontrakt.

7. TINGLYSING OG SIKKERHET

Selger har utstedt pantedokument med urådighetserklæring til Sparebankenes Eiendomsmegler AS. Meglerforetaket foretar tinglysing av denne for Selgers regning. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for den til enhver tid utbetalte del av kjøpesummen og all utbetaling til Selger skal, inntil tinglysing av skjøtet finner sted, ha sikkerhet innenfor kjøpesummens ramme. Meglerforetaket skal vike prioritet til fordel for Selgers byggelånsfinansiering.

Ved underskrift av denne kontrakt skal hjemmelshaver undertegne skjøte til Kjøper.

Skjøtet oppbevares hos Sparebankenes Eiendomsmegler AS, som besørger dette tinglyst når Kjøper har innbetalt fullt oppgjør, Eiendommen er overtatt og ev. seksjonering/fradeling er tinglyst. Partene gir Sparebankenes Eiendomsmegler AS fullmakt til å påføre gårds-, bruks- og seksjonsnummer på skjøtet.

All tinglysing av dokumenter på Eiendommen skal foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling. Dokumenter som skal tinglyses må snarest overleveres oppdragsansvarlig i undertegnet og tinglysingsklar stand.

8. OVERTAKELSE

Selgers frist til å ha Eiendommen klar til overtakelse er utløpet av 2. kvartal 2025 under forutsetning av at oppstart av byggearbeidene over bakken blir påbegynt i løpet av 4. kvartal 2023. Selgers plikt til å gjennomføre kontrakten er betinget av:

- i) At offentlige myndigheter har gitt igangsettingstillatelse for arbeider over bakken,
- ii) At det er inngått kjøpekontrakter tilsvarende minimum 60% av prosjektets totale salgsverdi inkludert næringsseksjonene.

Oppstartstidpunkt avhenger av de samme punktene i) og ii) over. En forskyving av oppstart av byggearbeidene over bakken til et

senere kvartal i 2023 vil medføre en tilsvarende forskyvning av seneste tidspunkt for overtakelse.

Kjøper kan ikke motsette seg at overtakelse skjer inntil 5 måneder tidligere enn fristen over tilsier. Ca. 3 måneder før ferdigstilling vil Selger skriftlig varsle Kjøper om dato for overtakelse. Overtakelse etter denne dato gir grunnlag for dagmulkt. Selger og Kjøper kan kreve at kontrakten ikke kommer til gjennomføring dersom Selger ikke har meddelt av betingelsene i punkt i) og ii) er oppfylt eller frafalt innen 31.03.2023. Ingen av partene har i så fall noen krav å gjøre gjeldende overfor hverandre

Selger skal fremlegge midlertidig brukstillatelse før overlevering til Kjøper.

Selger skal overlevere Eiendommen i ryddig og rengjort stand (byggvask).

Eiendommen skal overtas ved overtakelsesforretning hvor begge parter deltar. Kjøper skal skriftlig anmerke i overtakelsesprotokollen eventuelle forhold som påberopes som mangel ved Eiendommen, samt beløp Kjøper vil holde tilbake i oppgjøret på grunn av disse. Overtakelsesprotokollen skal signeres av begge parter.

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til Eiendommen ved overtakelsesforretningen såfremt fullt oppgjør er bekreftet innbetalt. Dersom Selger utleverer nøkler før innbetaling, bærer Selger selv risikoen for dette.

Kjøper kan nekte overtakelse dersom Eiendommen på overtakelsestidspunktet har feil og/eller mangler som gir rimelig grunn for nektelsen, jfr bustadsoppføringsloven § 15, 2. ledd.

Dersom Kjøper til tross for varsling ikke møter til overtakelsesforretning, anses Eiendommen overlevert dersom innkallingen til overtakelsesforretningen er i tråd med bustadsoppføringsloven § 15, 2. ledd.

Risikoen for Eiendommen går over på Kjøper når Kjøper har overtatt Eiendommen. Hvis Eiendommen ikke overtas til avtalt

tid, og årsaken ligger hos Kjøper, har Kjøper risikoen fra det tidspunkt Eiendommen kunne vært overtatt.

Når risikoen for Eiendommen er gått over på Kjøper, faller ikke Kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at Eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som Selger ikke svarer for.

Som vedlegg til denne kontrakten følger overtakelsesprotokoll som skal signeres av begge parter ved overtakelsen.

Hva gjelder utvendige og innvendige fellesarealer vises det til pkt. 16.

9. KJØPERS MISLIGHOLD

Ved forsinket betaling har Selger rett til å nekte overlevering.

Kjøper svarer forsinkelsesrenter til Selger hvis kjøpesummen ikke er disponibel i sin helhet hos megler innen de frister som fremkommer av kontrakten. Forsinkelsesrenter beregnes av hele kjøpesummen inklusive tilvalg/endringer, da manglende innbetaling vil stoppe hjemmelsoverføringen av Eiendommen, og anses som mislighold av Kjøpers forpliktelse i henhold til kontrakten.

Hvis kontrakten misligholdes vesentlig av Kjøper, har Selger rett til å heve kontrakten. Manglende oppgjør utover 30 dager etter forfall anses som vesentlig mislighold. Selger har i et slikt tilfelle hvor Kjøper har utvist vesentlig mislighold rett, men ikke plikt, til å heve kontrakten og foreta deknings salg. Selger kan ta dekning for sitt tilgodehavende etter denne kontrakt i Kjøpers eventuelle innbetalte beløp, herunder også renter og andre omkostninger som påløper på grunn av Kjøpers mislighold. Selgers krav mot Kjøper begrenser seg dog ikke til det innbetalte beløp. Selger har hevingsrett selv om overtakelse har funnet sted og/eller hjemmelsoverføring er tinglyst, jf buofl § 57, annet ledd.



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

10. SELGERS FORSINKELSE

Dersom Eiendommen ikke er klar til overlevering til avtalt overtagelse kan Kjøper etter bustadoppføringslova kap. 3 kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen. Dagmulkt kan bare kreves dersom overtakelse av Eiendommen blir forsinket og ikke dersom avtalte delfrister oversittes. Dagmulkt tilsvarer 0,75 promille av kjøpesummen med tilvalg/endringer fra avtalt overtagelse og frem til overtagelse finner sted. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager, jf. bustadoppføringslova § 18.

Selger har krav på tilleggsfrist dersom Kjøper ønsker endrings- og/eller tilleggsarbeider.

Tilsvarende gjelder dersom det i byggeperioden inntreffer streik, lockout eller oppstår andre forhold som ligger utenfor Selgers kontroll, jf. bustadoppføringslova § 11. Det er videre et vilkår for rett til tilleggsfrist at Selger varsler Kjøper uten ugrunnet opphold etter at Selger ble oppmerksom på forholdet som gir grunnlag for krav på forlengelse, jf. bustadoppføringslova § 11 (4)

11. SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT/KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Eiendommen kan ha mangel dersom Kjøper ikke får opplysning om forhold ved den som Selger kjente eller måtte kjenne til, og som Kjøper hadde grunn til å regne med å få. Det gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt. Det samme gjelder dersom

Eiendommen ikke svarer til opplysning som er gitt i annonse, salgsoppgave eller annen markedsføring på vegne av Selger. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningen har innvirket på avtalen, og at opplysningen ikke er rettet i tide på en tydelig måte.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel, forhold ved Eiendommen Kjøper kjente eller burde blitt kjent med før avtaleinngåelsen.

12. BYGNINGSMESSIG BESKRIVELSE

Arbeidet skal utføres med god håndverksmessig kvalitet i samsvar med den leveransebeskrivelse som er gitt og med det utstyr mv. som følger av salgsoppgaven med vedlegg. Eiendommen skal være i samsvar med krav stilt i lov eller i medhold av lov og som er gjeldende på tidspunktet for søknad om rammetillatelse.

Er det avvik mellom tegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger.

Selger har rett til å justere og endre fasader og utomhusplanen. Selger har også rett til å foreta nødvendige endringer som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger.

I nye bygg vil det normalt oppstå svinnriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger bl.a. på grunn av uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak/vegg og i hjørner ikke kan kreves utbedret så lenge årsaken ikke er utførelse eller materialvalg som avviker fra god håndverksmessig standard.

Selger har rett til å foreta endringer i konstruksjon, materialvalg, rørføringer og lignende som ikke reduserer Eiendommens kvalitet, uten at dette gir rett til reduksjon av kjøpesummen. Tilsvarende kan Selger foreta endringer i fellesareal,

bygningsskropp med tilhørende tekniske anlegg samt utvendige arealer. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper skriftlig om slike endringer.

Selger har rett til å ha maskiner/utstyr på eierseksjonssameiets eiendom inntil alle boenheter, utomhusarealer og parkeringskjelleren er ferdigstilt.

13. MANGLER

Dersom Eiendommen har mangler kan Kjøper på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kap. IV kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

Dersom Kjøper vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved Eiendommen må han reklamere skriftlig overfor Selger innen rimelig tid etter at mangelen ble oppdaget eller burde blitt oppdaget. Partene plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av ev. skader som følge av mangelen.

Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år etter overtakelsen. Den absolutte reklamasjonsfristen gjelder selv om mangelen ikke kunne oppdages på et tidligere tidspunkt.

Dersom det oppstår mangler hvor kostnadene ved utbedring er urimelig i forhold til den betydning manglene har for Eiendommens bruksverdi, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring.

Selger skal utbedre ev. mangler så snart som mulig og senest innen 3 måneder etter at Selger har mottatt reklamasjonen fra Kjøper. Kjøper forplikter seg til å gi Selger og Selgers representanter adgang til Eiendommen, og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider, på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00. Dersom det ikke er til ulempe for Kjøper, kan Selger kreve at retting av mangler som rettmessig påberopes etter overtagelse skal utstå til etter at ettårsbefaring er avholdt.

14. ETTÅRSBEFARING

Ett år etter overtakelse skal Selger innkalle til en felles befaring på Eiendommen, jf. bustadoppføringslova § 16.

Ved ettårsbefaringen skal partene i fellesskap gjennomgå Eiendommen. Kjøper skal påvise forhold Kjøper mener er mangelfulle. Fristene beskrevet i punkt 13 ovenfor er dog gjeldende også i perioden mellom overtakelse og ettårsbefaringen. Selger hefter ikke for mangler som skyldes uriktig bruk av Eiendommen eller skader påført av Kjøper. Selger er ikke forpliktet til å foreta reparasjoner som er å anse som ordinært vedlikehold.

Mangler og feil som blir avdekket forplikter Selger seg til å protokollere og utbedre så snart som mulig og senest innen 3 måneder etter befaringen.

15. EIERSEKSJONSAMEIET

Eiendommen inngår i et eierseksjonssameie bestående av 44 boliger, antatt 3 næringsseksjoner, parkeringskjeller, boder og annet fellesareal mellom boligene. Noen seksjoner vil etter Selgers valg være organisert i et borettslag.

Selger avgjør om det blir to eller flere næringsseksjoner. Vedtektene for eierseksjonssameiet reguler forholdet mellom seksjonene i eierseksjonssameiet, og Kjøper er kjent med utkastet til vedtekter for eierseksjonssameiet. Selger har rett til å endre vedtektene for å tilpasse dem endringer i prosjektet.

Parkeringskjelleren planlegges organisert med bruksrett til parkeringsplass som tilleggsdel til seksjon, men Selger står fritt til å organisere dette som anleggseiendom, egen næringsseksjon, fellesareal i eierseksjonssameiet eller på annen måte. Selger finner hensiktsmessig. Kjøper som erverver bruksrett til parkeringsplass vil få sikret sin bruksrett i tråd med det som blir den endelige organiseringen.

Eierseksjonssameiet vil bli stiftet ved seksjonering, og vil således være etablert ved Kjøpers overtakelse av Eiendommen. Eierbrøken vil bli fastsatt ved seksjoneringen. Forholdet mellom sameierne vil reguleres av eierseksjonsloven og eierseksjonssameiets vedtekter.

Alle seksjonseiere i sameiet må svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/fellesutgifter overfor sameiet. Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i vedtektene.

Eiendommen månedlige felleskostnader er stipulert til kr for første driftsår. Felleskostnadene skal betales fra overtakelse av Eiendommen.

Kjøper er kjent med at felleskostnadene vil bli påvirket av sameiets vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak mv. Det tas forbehold om at selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer

16. UTVENDIGE OG INNVENDIGE FELLESAREALER

Eiendommen skal leveres med opparbeidelse av utvendige arealer. Utomhusplanen er ikke endelig, og det kan komme endringer i omfang, beplantning og plasseringer. Selger har rett til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer uten at Kjøper har rett til å kreve endringer av avtalt pris.

Partene er innforstått med at matrikkelenheten som skal seksjoneres ikke er oppmålt. Selger skal fremlegge matrikelbrev utstedt av kommunen før overtakelse. Matrikkelenhetens grenser vil følge av matrikelbrevet.

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon og utforming av innvendige og utvendige fellesareal, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer fellesarealenes kvalitet, uten at dette gir Kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper skriftlig om slike endringer.

Inntil samtlige hus på byggefeltet er ferdigstilt har Selger rett til å ha anleggsmaskiner, utstyr o.l. stående på området. Ev. skader som påføres Eiendommen skal Selger utbedre. Det forutsettes at Kjøper har rimelig adkomst til Eiendommen.

Kjøper er kjent med at utvendige fellesarealer vil kunne bli ferdigstilt, og overtakelsesforretning på disse arealene kan bli avholdt, etter overtakelse av Eiendommen. Overtagelsen av utvendige fellesarealer vil bli gjort med styret i eierseksjonssameiet, og Kjøper gir styret fullmakt til å gjennomføre overtakelse på Kjøpers vegne.

Dersom de utvendige fellesarealene ikke er ferdigstilt ved overtakelse av Eiendommen, aksepterer partene at 3 % av kjøpesummen holdes tilbake som sikkerhet for ferdigstilling av de utvendige fellesarealene. Renter på det tilbakeholdte beløpet tilfaller Selger.

Gjenstående arbeider på utvendig fellesarealer skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid. Selger er forpliktet til å ferdigstille arbeidet og fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før den midlertidige brukstillatelsen er utløpt.

17. FORSIKRINGER

Eiendommen er fullverdiforsikret i med polisenr. . Selger forplikter seg til å holde bygningen(e) forsikret frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført Eiendommen, jf. bustadoppføringslova § 13 siste ledd.

Etter overtakelse skal sameiet tegne egen forsikring for bygningene som inngår i sameiet. Selger skal se til at sameiet har tegnet slik forsikring før han avvikler sin forsikring. Kjøper tegner egen innbo- og løssøreforsikring.



18. FORBEHOLD

Selgers forbehold fremkommer av salgsoppgave med vedlegg.

19. AVBESTILLING

Kjøper kan avbestille ytelsen eller deler av denne, jf. bustadoppføringslova §§ 52-54.

Ved avbestilling før igangsettingstillatelse er innvilget påløper et avbestillingsgebyr på 5 % av total kontraktssum. Ved avbestilling etter innvilgelse av igangsettingstillatelse påløper et avbestillingsgebyr på 10 % av total kontraktssum (inkl. mva.).

20. VIDERESALG AV KONTRAKTSPOSISJON

Kjøper kan ikke selge eller på annen måte overføre sine rettigheter og plikter etter denne kontrakt uten samtykke fra Selger, kalt «transport» nedenfor. Hjemmelsdokumentet som skal tinglyses skal følgelig angi Kjøper som hjemmelshaver. Kjøper har anledning til å be om samtykke til transport eller direkteoverskjøting, men Selger står helt fritt til å avslå eller akseptere en slik forespørsel. Et eventuelt samtykke vil medføre gebyr til Selger på kr. 50 000,-. Kjøpere som ikke regnes som forbrukere iht. bustadoppføringsloven vil ikke ha anledning til å transportere kontrakten.

Ny kjøper må tre inn i kontrakten (med tillegg av ev. endrings-/tilleggsavtaler) med de samme rettigheter og forpliktelser som den tidligere Kjøper. Det må også fremlegges tilfredsstillende finansieringsbekreftelse.

21. ANNET

Ved besøk på byggeplassen før overtakelse skal Kjøper alltid være i følge med en representant fra Selger. All annen ferdsl

på byggeplassen er beheftet med stor grad av risiko og er forbudt.

Selger forbeholder seg retten til enhver prisjustering på ev. øvrige eiendommer i prosjektet. Uansett om prisforlangende for tilsvarende eiendom i tidsrommet etter kontraktsinngåelsen blir justert opp eller ned, kan ingen av partene av den grunn kreve prisavslag eller pristillegg.

22. SAMTYKKE TIL BRUK AV ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

Partene samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon der denne avtale eller bustadoppføringslova krever skriftlighet.

23. VERNETING

Partene vedtar Eiendommens verneting som rett verneting for tvister etter denne kontrakt.

24. VEDLEGG

Følgende dokumenter er fremlagt for partene og er ved signering av denne kjøpekontrakt gjort til en del av herværende avtale:

- Leveransebeskrivelse/salgsprospekt datert....
- Fasadetegninger og snittegninger
- Plantegning datert
- Salgsprospekt
- Utkast til vedtekter for eierseksjonsameiet

Dersom Selger og Kjøper signerer kjøpekontrakten på papir, vil kjøpekontrakten være utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer hvorav hver av partene beholder ett - 1 - eksemplar og ett - 1 - eksemplar oppbevares hos meglerforetaket. Dersom kjøpekontrakten signeres ved bruk av e-signering (bank-ID), vil partene motta melding når kjøpekontrakten er signert av begge

parter. Den elektronisk signerte kjøpekontrakten kan fås tilsendt på forespørsel.

Kjøpekontrakter oppbevares hos meglerforetaket i 10 år etter signering.

Sted/dato: Askim,
Kjøper:

.....
Sted/dato: Askim,
Selger:

.....
Mysen S16 Utvikling AS

Illustrasjon av leilighet DH0301 og DH0401.



VEDTEKTER FOR S16 SAGTOMTA MYSEN BORETTSLAG

Etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.

Vedtekter for S16 Sagtomta Mysen Borettslag med org. nr. xxx xxx xxx vedtatt på stiftelsesmøtet den xxx.xx.xxxx, sist endret den xx.xx.

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

S16 Sagtomta Mysen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boretts) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget er en naturlig og integrert del av Sameiet S16 Sagtomta, Mysen (heretter benevnt sameiet) som eier gnr. xx bnr. xx, hvor borettslaget eier boligseksjonene x -xx i bygg xx. Samlet antall borettslagsandeler vil derved være xx.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Indre Østfold kommune og har forretningskontor i Ski kommune.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og

kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

2-2 Sameie i andel

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

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 3-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. BORETT OG BRUKSOVERLATING

3-1 Boretten

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

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

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

(4) En andelseier kan med sameiestyrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Det er årsmøtet i sameiet som kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

4. VEDLIKEHOLD, PARKERING OG ORDENSREGLER

For andelseiers rettigheter og plikter knyttet til vedlikehold, parkering og ordensregler vises det til vedtektene og ordensreglene for Sameiet S16 Sagtomta Mysen, hvor andelseier likestilles med seksjonseier.

5. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

5-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg

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

5-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

6-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

6-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på

tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7. STYRET OG DETS VEDTAK

7-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med inntil 1 varamedlem.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen.

Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver

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

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

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

7-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.



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

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

7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

Styret representerer borettslaget i Sameiet S16 Sagtomta Mysen.

8. GENERALFORSAMLINGEN

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Det tilstrebes å avholde generalforsamling i borettslaget før årsmøte i Sameiet S16 Sagtomta Mysen.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som

til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

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

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

9-1 Inhabilitet

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

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

9-2 Taushetsplikt

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

9-3 Mindretallsvern

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

10. VEDTEKSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

10-1 Vedtektsendringer

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

10-2 Forholdet til borettslovene

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

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET SAMEIET S16 SAGTOMTA, MYSEN

1. EIERSEKSJONSSAMEIET

Sameiets navn er Sameiet S16 Sagtomta, Mysen.

Sameiet består av eiendommen gnr (...) bnr (...) i Indre Østfold kommune

Sameiet består av 3 næringsseksjoner og en 44 boligseksjoner.

xx av boligseksjonene vil bli organisert som et borettslag.

Borettslaget vil stå som eier av disse xx boligseksjonene med samme rettigheter og plikter som øvrige seksjonseiere.

Hoveddel og eventuell tilleggsdel for hver eierseksjon, samt sameiebrøken og angivelse av fellesarealer, fremgår av seksjoneringsbegjæring med vedlegg, tinglyst (...), og eventuelle senere reseksjoneringer.

2. DISKRIMINERING

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamning, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en seksjonseier eller bruker.

3. EIERSKIFTE

Seksjonene er fritt omsettelige.

4. SEKSJONSEIERNES BRUKSRETT

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. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

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

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5. VEDLIKEHOLD

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører fra bruksenheten til fellesareal.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Se dog nedenfor.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner og anlegg, forsvarlig ved like. Med felles installasjoner og anlegg menes installasjoner og anlegg som betjener alle bruksenhetene. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Tekniske installasjoner og anlegg som kun betjener en eller flere bruksenheter (men ikke alle) skal vedlikeholdes av de bruksenheten installasjonene/anlegget betjener.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner og anlegg som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med

bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

6. PARKERING OG TEKNISK ROM I PARKERINGSKJELLER

6.1 Parkeringskjeller og tekniske rom

Eiendommens parkeringskjeller inneholder parkeringsplasser og tekniske rom. Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdel til de bruksenhetene som har ervervet bruksrett til parkering. Det kan bli inngått avtale om delebilordning, og 8 av parkeringsplassene i parkeringskjelleren vil da være disponible for parkering av bilene i delebilordningen. Næringsseksjon nr 1 har eksklusiv bruksrett til teknisk rom (ventilasjonsteknisk rom for Næringsseksjon 1) i parkeringskjelleren, og rommet er tilleggsdel til bruksenheten. Næringsseksjon 2 og 3 har eksklusiv bruksrett til teknisk rom plassert i 1. etg over kjørerampe til parkeringskjelleren, og rett til adkomst til dette. Denne bruksretten er tidsubegrenset, Naboeiendommen har rett til adkomst på rampe til parkeringskjelleren og gjennom parkeringskjelleren til parkeringskjeller liggende under naboeiendommen. Retten er tinglyst. Naboeiendommen, S17, har rett til adkomst på rampe til parkeringskjelleren og gjennom parkeringskjelleren til parkeringskjeller liggende under naboeiendommen. Retten er tinglyst. Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av parkeringskjelleren, herunder rengjøring og vedlikehold av overflater. Kostnadene fordeles som angitt i punkt 8. Næringsseksjonene er ansvarlig for drift og vedlikehold av sine respektive tekniske rom.

6.2 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjons-

eierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelig for disse. Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass dersom vedkommende disponerer en tilrettelagt plass uten å ha behov for det. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

7. SEKSJONSEIERNES RETTSLIGE DISPOSISJONSRETT

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

8. FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINTEKTER

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre noe annet er regulert nedenfor, særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader til vedlikehold og drift av tekniske installasjoner og anlegg som ikke betjener alle bruksenheten, jf. punkt 5, skal fordeles mellom bruksenhetene de betjener etter sameiebrøken for disse bruksenhetene. Kostnader til drift- og vedlikehold av parkeringskjelleren fordeles mellom bruksenhetene som har parkeringsplasser som tilleggsdeler med like del, og basert på hvor mange tilleggsdeler bruksenhetene har. Kostnadene til drift- og vedlikehold, herunder utskiftning, av heis skal fordeles mellom boligseksjonen, og etter sameiebrøken for

boligseksjonene. Det samme gjelder kostnader til drift og vedlikehold av innvendige trappehus og utvendig fellesareal/ tomtegrunn.

Følgende kostnader skal fordeles med lik andel på hver bruksenhet:

- Revisjonshonorar
- Honorar forretningsfører

Følgende kostnader skal fordeles med lik del mellom boligseksjonene:

- TV/internett (grunnpakke)

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond). Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

9. SEKSJONSEIERNES ANSVAR UTAD

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

10. ÅRSMØTET

10.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Stemmene regnes etter sameiebrøk. Den som møter for borettslaget (styreleder eller den som måtte møte med fullmakt i styreleders sted), jfr punkt 10.3 avgir stemme for borettslaget. Ved optelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. →

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning. 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 eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

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

Hvis tiltak 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 besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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 en 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 seksjonseierne.

10.3 Årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For borettslaget som seksjonseier har styreleder i borettslaget rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for sameiets styremedlemmer og forretningsførere. Sameiets styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall. Andelseiere i borettslaget har også rett til å være tilstede og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. 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 til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10.4 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad innkaller til møte. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

10.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

- a) behandle styrets årsberetning,
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

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 nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne 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 likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

10.6 Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

11. STYRET

11.1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer. Det kan i tillegg velges inntil to varamedlemmer.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

11.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

11.3. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

11.4. Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

12. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastssettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

13. INHABILITET

Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 20.

Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

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

14. HVEM SOM KAN FORPLIKTE SAMEIET UTAD

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. To styremedlemmer kan i fellesskap signere på vegne av sameiet.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

15. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

16. REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

Regnskapet skal føres og årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

17. REVISJON

Sameiet skal ha statsautorisert.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.



18. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

19. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan, og etter forutgående godkjenning fra styret.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjenning.

20. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

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 reglene i eierseksjonsloven § 39.

21. EIERSEKSJONSLOVEN

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

S16
SAGTOMTA
MYSEN

Utbygger:

BETONGBYGG
EIENDOM A.S

BANE NOR
EIENDOM

Alle bilder, perspektiver, illustrasjoner og møblerte planskisser er kun ment til å gi et inntrykk av ferdig bebyggelse. Prosjektet er ikke detaljprosjektert og den videre prosjekteringen kan medføre endringer. Det tas forbehold om trykkfeil.

Tilbygget på Eidsberg Sparebank er ikke det fremtidige påbygget.
Det er indikert som et semitransparent volum og viser følgelig
kun det planlagte tiltaket som et omtrentlig volum.



sagtomta-mysen.no



Fasade øst, sett fra David Blids gate.