

A photograph of a modern interior space viewed through a large glass door. The interior features a grey sofa, a wooden coffee table, a wooden sideboard, and a pendant lamp. The exterior has a wooden wall and a white wicker chair. The text 'aktiv.' is overlaid in the top left corner.

aktiv.

Korshagen 3 - 5

2020

Skedsmokorset





Kamilla Schau

Eiendomsmegler

Mobil 41 73 04 27

Email

kamilla.schau@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Lillestrøm

Torvet 5

2000 Lillestrøm



Nils-Erling Bleikvassli

Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler

Mobil 97 79 34 81

Email nils@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Lillestrøm

Torvet 5

2000 Lillestrøm

Sikre deg din nye leilighet i dag!

Velkommen til visning i Korshagen 3-5

Sentralt på Skedsmokorset skal det bygges 32 flotte, moderne leiligheter, og du har nå mulighet til å bli den heldige eier av en av dem. Beliggenheten er kanskje områdets mest attraktive med bussentral rett over gaten, kort gangavstand til kjøpesenter, skoler og barnehager, nærhet til flotte turområder med mer. Her har du det meste du trenger så og si rett utenfor døren.

Leilighetene får balkong eller terrasse, og det etableres også felles takterrasser. I tillegg får fellestomten fine grøntområder, sittegrupper, lekeområder med mer. Det blir mulighet for å kjøpe parkeringsplass i felles garasjeanlegg, og her kan det monteres elbillader som tilvalg. Hver leilighet får tilhørende sportsbod i felles kjeller, og det blir selvfølgelig heis til etasjene.

Hvorfor kjøpe nytt?

- Bolig i forskriftsmessig stand med mange års reklamasjonsfrist.
- Utbygger stiller med garantier i inntil fem år.
- Lavere dokumentavgift.
- Energiøkonomiske og klimavennlige løsninger.
- Tidsriktige materialer og høy bokomfort.
- Innflyttingsklar uten tanke på å måtte pusse opp først.
- Det er svært lite vedlikeholdskostnader i nær framtid.

Hilsen

Kamilla Schau og Nils-Erling Bleikvassli

Nøkkelinformasjon

Pris: fra 3 250 000 til 7 400 000
+ omk.

Felleskostn.: fra 54,- pr. kvm.
Selger: BOLIGUTVIKLING
KORSHAGEN AS / Per
Christian Kjellgren

Boligtype: Leilighet
Eierform: Eierseksjon
Tomtetype: Eiet tomt

Bra: fra 46.4 m² til 90.7 m²
Oppdragsnr.: 47229001

Innhold

Velkommen	1
Beskrivelse av prosjektet	3
Økonomi/ betalingsbetingelser	10
Sameiet/ Forretningsfører	10
Offentlige forhold	11
Avtalemessige forhold	11
Generell informasjon	13
Plantegning	14
Utkast til KJØPEKONTRAKT	23
Leveransebeskrivelse	35
Utkast vedtekter Korshagen 5 Boligsameie	41
Utkast vedtekter anleggseiendom	50
Forbrukerinformasjon om budgiving	59
Budskjema	60

Korshagen 3-5

BESKRIVELSE AV PROSJEKTET

Prosjektet/selskapet/eiendommen

Korshagen 3-5 består 32 leiligheter fordelt på 2 bygninger over 4 plan.

Noen høydepunkter:

- Attraktiv og sentral beliggenhet.
- Gangavstand til skoler og buss.
- Bussentral rett over gaten.
- Kun ca. 700 meter til Skedsmo kjøpesenter.
- Meget familievennlig boligområde.
- Nærhet til flotte idrettsarenaer.
- Felles parkeringsanlegg i kjeller.
- To bygninger med fire etasjer.
- Nybygg og en etasje påbygg.
- Bygningene har heis til etasjene.
- Pene leiligheter, god planløsning.
- Egen uteplass, felles takterrasse.
- Innvendig bod i leiligheten.
- Disponibel sportsbod i felles kjeller.
- Ett, to eller tre funksjonelle soverom.
- Stue og kjøkken i åpen løsning.

Sentralt på Skedsmokorset skal det bygges 32 flotte, moderne leiligheter, og du har nå mulighet til å bli den heldige eier av en av dem. Beliggenheten er kanskje områdets mest attraktive med bussentral rett over gaten, kort gangavstand til kjøpesenter, skoler og barnehager, nærhet til flotte turområder med mer. Her har du det meste du trenger så og si rett utenfor døren.

Leilighetene får balkong eller terrasse, og det etableres også felles takterrasse. I tillegg får fellestomten fine grøntområder, sittegrupper, lekeområder med mer. Det blir mulighet for å kjøpe parkeringsplass i felles

garasjeanlegg. Hver leilighet får tilhørende sportsbod i felles kjeller, og det blir selvfølgelig heis til etasjene.

Leilighetene fordeles på to bygninger - en nyoppført og en eksisterende. I den eksisterende bygningen bygges det fem 3-roms toppleiligheter (fjerde etasje) på ca. 73 kvm hver. De øvrige 27 leilighetene ligger i det nye bygget og vil bestå av snertne 2-roms på rundt 46 kvm, 3-roms fra 58 kvm og opp til romslig 4-roms på ca. 90 kvm.

Leilighetene bygges i henhold til gjeldende regelverk med smakfull innredning og moderne løsninger. Her får du kjøkken fra anerkjente leverandører som Designa, HTH, Sigdal eller tilsvarende, samt enstavs eikeparkett, delikate fliser og pene fargevalg.

Alle leilighetene får en praktisk og vel gjennomtenkt planløsning. Hver leilighet får innbydende entré, innvendig bod og et delikat, flislagt bad. Badet får gulvvarme og opplegg for vaskemaskin. Stue og kjøkken blir i åpen løsning, og det blir utgang til uteplass/terrasse fra stuedelen. Det blir plass for skap på soverommet/rommene.

Hver leilighet får enten terrasse eller balkong med god plass for utemøbler, og balkongrekkverk leveres i glass og metall. Det leveres utvendig stikkontakt på hver balkong/terrasse.

I tillegg får begge bygningene en stor, felles takterrasse med fin utsikt og optimale solforhold. Fellesområdet ellers opparbeides

med asfaltert gårdsplass, plen, lekeareal med mer. Her blir det fin boltreplass for de minste. I tillegg leveres det utebelysning, sykkelstativ og søppelanlegg.

Planløsning nybygg

1.-3. etasje - fem 2-roms (ca. 46 kvm) og tre 3-roms (58-67 kvm).
2-roms: Entré, bod, bad, soverom og stue/kjøkken.
3-roms: Entré, bod, bad, 2 soverom og stue/kjøkken.

4. etasje - to 3-roms (ca. 72 kvm) og en 4-roms (90 kvm).
3-roms: Entré, bod, bad, 2 soverom og stue/kjøkken.
4-roms: Entré, bod, bad, 3 soverom og stue/kjøkken.

Planløsning nye leiligheter i eksisterende bygg

4. etasje - fem 3-roms toppleiligheter på ca. 73 kvm:
3-roms: Entré, bod, bad, 2 soverom og stue/kjøkken.

Forventet fremdrift

Estimert ferdigstillelse 15 - 18 mnd fra bygggestart.

Beliggenhet

Eiendommen ligger meget sentralt på Skedsmokorset i Lillestrøm kommune. Området er plassert omtrent midt mellom Oslo sentrum og Oslo Lufthavn, og det går direktebusser til begge steder. Nærområdet har også mye å tilby med gode fasiliteter for lek og sport, samt en rekke daglige servicetilbud. Skedsmo Senter (kjøpesenter) ligger ca. 700 meter unna.

Skedsmokorset har både fotballbaner og ishall, og svømmehall på barneskolen.

Området har et aktivt fotballmiljø og en god ishockeyklubb. I tillegg er det kort vei til klatrevegg, flere treningssenter, Taekwondo-klubb, Skedsmohallen med mer. Skedsmo idrettsklubb er en av Norges største breddeidrettsklubber.

Romerikssåsen har fantastiske turområder som kan benyttes hele året. Fra Tæruddalen, like ved ungdomsskolen, er det lysløype og et rikt utvalg turstier innover i marka. Lysløypa er nylig oppgradert og tilrettelagt for både barnevogn og rullestol. Løypa fører til idylliske vann, turhytte, fine benker, samt områder med sopp og bær.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres på Kiwi, som ligger rett over gata, og på Rema 1000 og Meny Skedsmokorset. Sistnevnte ligger på Skedsmosenteret, et moderne senter med det meste av det du måtte trenge. Her finner du kafé, restauranter, vinmonopol, kjedebutikker og koselige nisjebutikker med mer. I tillegg har senteret diverse helse- og velværetilbud. Strømmen Storsenter og Lillestrøm sentrum ligger godt innen rekkevidde med buss eller bil.

Skedsmokorset bussentral ligger ca. 150 meter unna, og herfra er det hyppige avganger til Oslo, Lillestrøm, Gardermoen, Nannestad m.m. Ved å benytte bil tar det ca. 5 min til Lillestrøm, 10 min til Strømmen storsenter, 20 min til Oslo Lufthavn og 20 min til Oslo.

Fra eiendommen er det kort gangavstand til Åsenhagen barneskole, og det er også gang/sykkelaavstand til Tæruddalen ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Adkomst

Pr. dags dato er ikke byggingen påbegynt og visninger vil holdes på vårt kontor på Toverf 5 i Lillestrøm. Det henger stort banner på Korshagen 3 som viser lokasjonen til prosjektet.

Byggemåte og standard

Leveranser utføres i henhold til gjeldende forskrifter. Teknisk forskrift TEK'17 er gjeldende for dette prosjektet. Der ikke annet fremgår av kontrakt, beskrivelser eller tegninger, gjelder Norsk Standard NS 3420 normalkrav til toleranser for ferdige overflater i bygninger, ref. fellesbestemmelser del 1.

Entré

Hver leilighet får en innbydende entré med god plass for yttertøy, sko med mer. Fra entreen vil det være direkte tilgang til innvendig bod og bad. Det legges enstavs parkett på gulvet som standard, og veggene males i en behagelig, tidsriktig farge (beige/grå). I taket monteres det dimbare downlights.

Bygningen får felles oppgang med heis og trapp til etasjene. Inngangsdøren til hver enkelt leilighet leveres i glatt utførelse med kikkehull, av typen Nordan eller liknende. Ved inngangsdøren monteres det porttelefon med døråpner.

Stue og kjøkken

Leilighetene får stue og kjøkken i åpen løsning - pent innredede rom med enstavs eikeparkett av typen 14 mm eik natur, hvitpigmentert, børstet matt eller tilsvarende. Vegger males i fargen beige/grå som standard, men andre farger/gulv kan velges som tilvalg. Rommet får plass for både sofagruppe og spisebord, og fra stuedelen blir det utgang til uteplass.

Kjøkkeninnredningen leveres av Designa, HTH, Sigdal eller tilsvarende kvalitet, og vil som standard ha glatte fronter i fargen beige/grå med sorte detaljer. Andre farger kan velges som tilvalg, og det leveres matchende laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum.

Kjøkkenleverandøren vil avholde møter med hver kjøper for å planlegge kjøkkenet i henhold til kjøpers ønske om eventuelle tilvalg.

Bad/wc/vaskerom

Hver leilighet får et delikat, flislagt bad med stilren innredning. Badet får fliser på gulv og vegger i størrelse 30x60 og/eller 60x60, og i dusjsonen leveres det mindre fliser i matchende stil. Som standard leveres det fliser i fargen Sand, Beige eller Grå.

Badet får selvfølgelig også gulvvarme, dimbare downlights (LED) og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det leveres veggmontert toalett, samt dusjhjørne med innfellbare glassdører. Innredningen vil bestå av en heldekkende servant på 60-120 cm med mørke underskuffer. Over servanten monteres det speil med integrert belysning.

Soverom og garderobe

Leilighetene får fra 1-3 pene soverom med enstavs eikeparkett og vegger malt beige/grå. Det leveres ikke garderobeskap som standard, men det avsettes plass til 1 meter garderobeskap pr. sengeplass som vist i planløsninger. I tillegg får leilighetene innvendig bod, samt tilhørende sportsbod i felles kjeller.

Det tas forbehold om endringer i leveranse av materialer og planløsninger.

Areal

Arealberegningene er angitt i henhold til målereglene i Norsk Standard Veileder til NS 3940 og retningslinjer for arealmåling.

Beregningene er foretatt av arkitekt/utbygger og er oppmålt etter tegninger. Arealene i salgsoppgaven og annet markedsføringsmateriale er oppgitt i bruksareal (BRA) og er å betrakte som et omtrentlig areal. Størrelse på de enkelte rom kan avvike noe, slik at et rom kan bli større og et annet bli mindre. Det kan oppstå mindre avvik mellom teoretisk og virkelig areal. Bruksarealet (BRA) er arealet innenfor leilighetens omsluttete vegger inkl. eventuell innvendig bodareal. Utvendig bodareal er ikke medregnet. Arealet som er oppgitt på de enkelte rom er rommets netto gulvareal. Man kan derfor ikke summere rommenes nettoarealer og få frem bruksarealet.

Tomt/tomteareal

Eiet tomt som skal eies av sameiet. Leilighetene som ligger i Korshagen 3, på eksisterende bygning vil ligge på felleseid tomt av Korshagen 3. Tomten opparbeides i henhold til vedlagte utomhusplan, med de krav som fremgår av reguleringsbestemmelsene i forhold til opparbeidelse av eventuelle gangstier, lekeplasser og grøntareal. Eksakt tomteareal vil foreligge etter sammenføring/fradeling ved endelig oppmåling utført av kommunen.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjonsbegjærin g/sameievedtekter.

Parkering

Det er 23 garasjeplasser i felles garasjeanlegg i kjeller. Pris pr. garasjeplass 350.000,-.

De 19 største leilighetene vil bli prioritert, for mer informasjon kontakt megler. 4 plasser reserveres for gjesteparkering.

Boder

Alle leiligheter vil få tildelt sportsbod i fellesareal som vil bli seksjonert som tilleggsdel.

Utstyr

Oppvarming - Teknisk
Leilighetene varmes opp med elektrisitet, herunder gulvvarme på badet. Det elektriske anlegget leveres i henhold til NEK 400, og det leveres balansert ventilasjon. Leilighetene får også sprinkleranlegg og vanlig brannslukningsapparat. Fiber og tv-signaler leveres av Telenor eller annen tilsvarende leverandør.

Internett/TV

Fiber. Leverandør er ikke valgt.

Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Tilvalg

Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og tilleggsarbeider etter særskilt avtale. Alle endrings- eller tilleggsarbeider skal avtales skriftlig mellom partene og i avtalen skal det redegjøre for pris og ev. fristforlengelse som følge av endringene. Kjøperes rett til å få utført endrings- eller tilleggsarbeid er begrenset til 15 % av kjøpesummen.

Kjøper kan endre spesifikasjoner for sin leilighet gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsrutiner. Det vil bli utarbeidet en egen tilvalgsversikt som viser hva man kan velge. Det er en forutsetning at endringene er i samsvar med kravene som fremkommer av gjeldende teknisk forskrift.

Partene kan kreve justering av det avtalte vederlag i henhold til bustadoppføringslovas regler om endringer og tilleggsarbeid, jf. bustadoppføringslova. § 9 og § 42. Selger kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på kjøpers side.

Dialog om tilvalg vil være mellom selger og kjøper. Tilvalgsmøter vil bli holdt nærmere ferdigstillelse av eiendommen. Mer informasjon om dette vil komme.

Utomhusarealer

Utvendige arealer vil kunne bli ferdigstilt, og overtakelsesforretning på disse arealene avholdt, etter overtakelse av leiligheten.

Dersom de utvendige arealene ikke er ferdigstilt ved overtakelse av leiligheten, kan kjøper holde tilbake 3 % av kjøpesummen dersom annet beløp ikke er avtalt.

Ev. gjenstående arbeider 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 overtakelse av fellesarealer skal foretas, vil selger innkalle styret til overtakelsesforretning for sameiets fellesarealer.





Viktig å vite...

ØKONOMI/ BETALINGSBETINGELSER

Omkostninger

Som en del av det samlede vederlaget skal kjøper i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger:

Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysingstidspunktet for den enkelte seksjon. Det tas forbehold om endring i gebyrer, tomteverdien og dokumentavgift på tinglysingstidspunktet.

Oppstartsgebyr for sameiet kr. 10 000,-
Tinglysingsgebyr for skjøte kr. 585,-
Tinglysingsgebyr og attestgebyr for hvert pantedokument kr. 585,-
Panteattest kr. 172,-

Dokumentavgift beregnes av andel tomteverdi. Det gjøres oppmerksom på at det er tomtens verdi på tinglysingstidspunktet 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 ev. er ansvarlig for mellomværende. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

Forskudd er satt til kr. 100 000,- for alle 2-roms leilighetene og kr. 200 000,- for de øvrige leilighetene. Forskuddet skal innbetales ved kontraktskriving

Stipulerte felleskostnader

Felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker

utført i felles regi, og fordeles iht. vedtektene. Felleskostnadene er stipulert til kr. 54,- pr. kvm BRA pr. mnd. og skal dekke bl.a. TV og internett (fiber), varmtvann, kommunale avgifter, revisjonshonorar, forretningsførerhonorar, forsikring. Endelig budsjett fastsettes på sameiermøte.

Utbygger betaler felleskostnader for usolgte leiligheter ved ferdigstilling.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte fellesutgifter, da dette er basert på erfaringstall utarbeidet av forretningsfører.

Eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det kan bli innført eiendomsskatt på leilighetene fra Lillestrøm 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.

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 TryggBudgivning for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. 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.

Leilighetene selges til fastpris. Ved salgsstart vil det bli budrunde på de leilighetene som har flere interessenter, med frist satt av megler. Frist for å være med på budgivning i de tilfellene vil være 29. september kl. 12.

SAMEIET/ FORRETNINGSFØRER

Sameie

Kjøpers rettigheter som medlem i et sameie følger av eierseksjonsloven (Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65) og vedtektene. Sameiet har pantesikkerhet i hver seksjon for ubetalte krav og forpliktelser ovenfor sameiet (legalpant, dvs. ikke tinglyst pant), i medhold av eierseksjonslovens § 31. Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blandt eierne. Dette styret skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Kjøper kan ikke eie mer enn 2 seksjoner i et sameie.

Sameiet vil bli opprettet i samarbeid med forretningsfører og utbygger.

Forretningsfører

BORI

Vedtekter

Det er utarbeidet et utkast til egne vedtekter for sameiet som ligger vedlagt denne salgsoppgaven.

Dyrehold

Regler om dyrehold vil reguleres av sameiets husordensregler eller vedtekter.

Utleie

Det er ikke kjent at det foreligger hindringer for utleie av leiligheten.

Forsikring

Hele byggeprosjektet vil bli fullverdiforsikret frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført leiligheten, jf. bustadoppføringslova § 13 siste ledd. Ved 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 sameiet. Selger skal se til at sameiet har tegnet slik forsikring før han avvikler sin forsikring. Kjøper er forpliktet til å tegne egen innbo- og løseforsikring fra overtakelse.

Pengeheftelser

Leiligheten leveres fri for pengeheftelser med unntak av panterett til fordel for sameiet i henhold til Eierseksjonsloven § 31. Det er ingen fellesgjeld i prosjektet.

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Korshagen 3-5, 2022

Skedsmokorset.

Gnr. 37 og Bnr. 2 og 85 i Lillestrøm kommune.

Vei/vann/avløp

Leiligheten vil være tilknyttet offentlig vei, vann og avløp, med private stikkledninger/-vei.

Heftelser/rettigheter/forpliktelser

Leiligheten overtas med påhvilende servitutter mv. Kopi av grunnboken følger med som vedlegg. Utskrift av tinglyste servitutter kan fås ved henvendelse til megler. I tillegg aksepter kjøper at det på leiligheten 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.

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

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig og næring.

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

Utbygger er ansvarlig for å

fremskaffe midlertidig brukslitasje/ferdigattest før overtakelse.

Konsesjon/odel

Det er ikke odel og konsesjon 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.

Forbehold

Selgers forbehold fremkommer av salgsoppgave. Ingen forbehold kan tas for en lengre enn 18 mnd. fra kontraktsinngåelse. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er bortfalt.

Det tas forbehold om gitt finansiering (byggelån) og at igangsettingstillatelse (byggningsarbeider) er gitt innen 18 måneder etter kontraktsinngåelse.

Igangsettelse av prosjektet forutsetter 60% forhåndssalg og oppnådd tilfredstillende entreprisekostnad, samt at styret hos selger fatter vedtak om igangsettelse av utbyggingen. Dersom dette ikke oppnås står utbygger fritt til å annullere inngåtte kontrakter innen avtalt frist. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet. Dersom selger gjør forbeholdene, bortfaller kjøpekontrakten som er inngått mellom partene. Beløp som kjøper har innbetalt med tillegg av eventuelt opptjente renter utbetales til kjøper. Selger står fritt til på et hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om forutsetningene/ forbeholdene ikke er oppfylt.

Øvrige forbehold

Selger tar forbehold om endringer i forhold til opplysninger gitt i salgsoppgaven og teknisk beskrivelse med hensyn til konstruksjon og materialvalg, fargevalg og arkitektoniske løsninger, herunder bl.a. mindre endringer av planløsninger. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Eventuelle endringer skal ikke forringe kvaliteten på leiligheten.

Kjøper er forpliktet til å godta de endringer for leiligheten som måtte følge av eventuelle krav satt av kommune eller annen offentlig myndighet.

Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger og inngår ikke i standardleveransen. Tegningene i

prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelbestilling, både fordi endringer vil kunne forekomme og fordi målestokkavvik vil kunne forekomme ved trykking/kopiering. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over de forannevnte, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

Endringer i lov eller forskrift, nye offentligrettslige krav eller vedtak som regulerer forhold knyttet til selgers ytelse, er kjøpers ansvar med mindre selger ved avtaleinngåelse var kjent med, eller burde være kjent med endringene. Ev. økte kostnader dekkes av kjøper. Slike kostnader vil medføre en tilsvarende økning i det avtalte vederlaget for kjøper. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper om endringene og de konsekvenser dette innebærer.

Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser for alle usolgte enheter uten forutgående varsel til øvrige kjøpere. Videre tas forbehold om å leie ut usolgte enheter.

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 oppfyller 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 ferdigstilte 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

Utkast til kjøpekontrakt følger som vedlegg til salgsoppgaven.

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 igangsettingstillatelse 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

Leiligheten skal være i samsvar med krav stilt i lov eller i medhold av lov og som er gjeldende på tidspunktet for søknad om rammetillatelse.

Leiligheten kan ha mangel dersom kjøper ikke får opplysning om forhold som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Tilsvarende gjelder dersom leiligheten 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 kjøper kjente eller burde blitt kjent med før avtaleinngåelsen.

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsoppgaven med vedlegg, reguleringsplaner, øvrig beskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til megler. Det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel, forhold ved leiligheten kjøper kjente eller burde blitt kjent med før avtaleinngåelsen. Det vises for øvrig til bustadoppføringslova kap. IV.

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 dekningssalg 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 40.000. eks. mva. for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 40.000-, oppgjørshonorar kr. 5.200, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg og minimumsprovisjon i henhold til oppdragsavtalen. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket provisjon og alle utlegg. Alle beløp er eks. mva.

Finansiering

Mulighet for finansiering gjennom Romerike Sparebank. Ta kontakt med megler.

Vedlegg

- utkast til kjøpekontrakt
- utkast til vedtekter
- utkast til vedekter for garasjesameie
- leveransebeskrivelse
- prisliste (i eget bilag)

Selge bolig

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

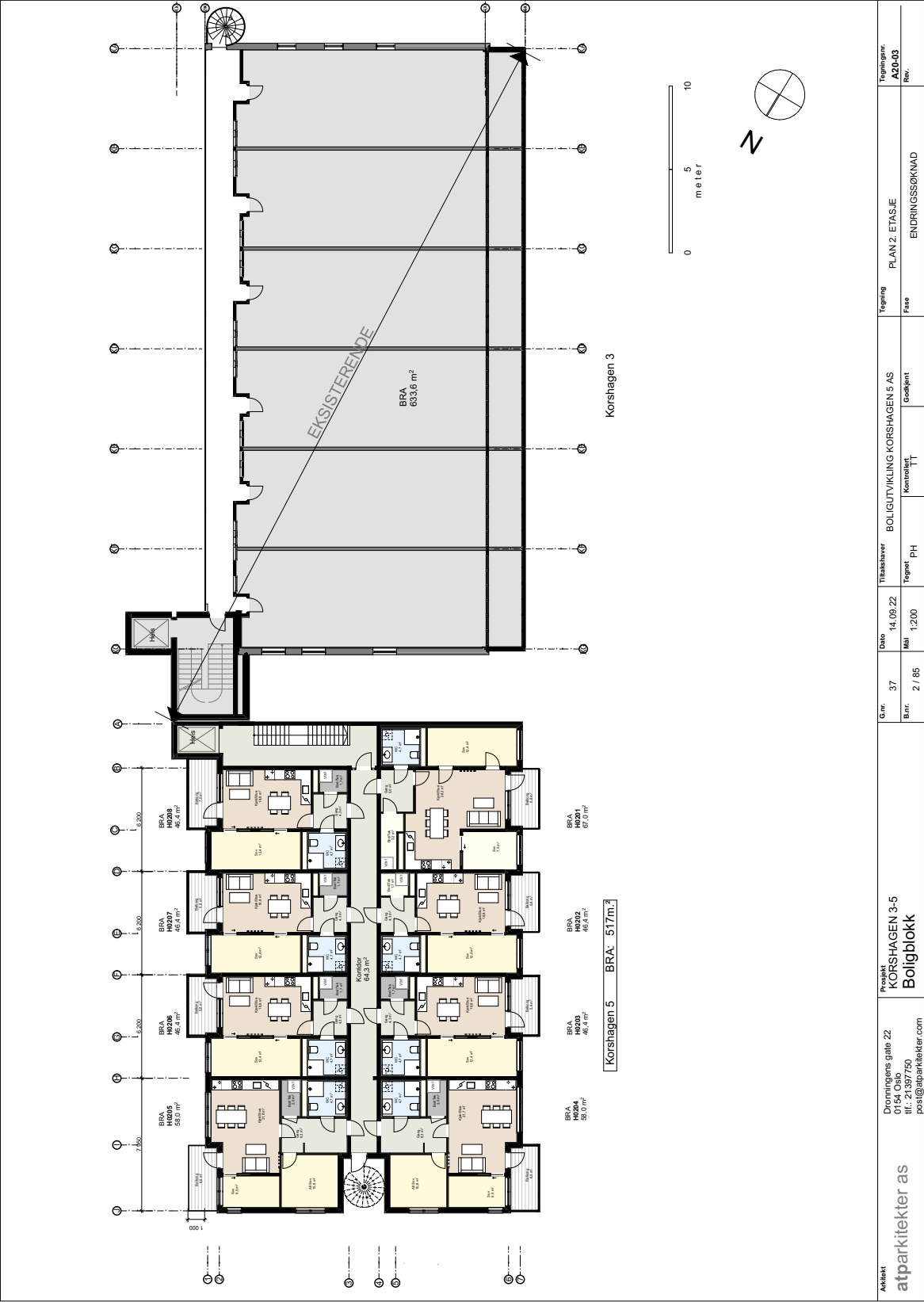
Salgsoppgave

Salgsoppgaven er opprettet 28.09.2022 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Informasjon om meglerforetaket

Romerike Eiendomsmegling AS
Torvet 5, 2000 Lillestrøm
Organisasjonsnummer: 926743023

Kamilla Schau
Eiendomsmegler
Ansvarlig megler:
Nils-Erling Bleikvassli













Oppdragsnummer: 47-22-9001
Formidlingsnummer:
Dato:

KJØPEKONTRAKT

EIERSEKSJON UNDER OPPFØRING

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

Mellom:

BOLIGUTVIKLING KORSHAGEN AS

Org.nr. 918164693

Brobekkveien 115

0582 Oslo

Mob: 99 59 58 76 E-post: per.christian.kjellgren@scalaeiendom.no

heretter kalt **selger**, og

heretter kalt **kjøper**, er det i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

1. SALGSOBJEKT

Kjøpekontrakten gjelder kjøp av eierseksjon som vil bli betegnet ved et særskilt gårds-, bruks- og seksjonsnummer. Eiendommen 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:

BOLIGUTVIKLING KORSHAGEN AS

Org.nr. 918164693

Eiendommen ligger i bygg under oppføring på eiet tomt, *gnr. 37, bnr. 85 og 2 i Lillestrøm kommune*.

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

Leilighetens 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

Initialer kjøper:

Initialer selger:

1/12

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 %.

Endelig størrelse på sameiets eiendom er ikke fastsatt, og avvik vil ikke gi grunnlag for reklamasjon, tilleggsvederlag eller avslag i pris.

I tillegg omfattes følgende eksklusive bruksrett til bod;

- 1 sportsbod i kjeller, som planlegges seksjonert som tilleggsdel.

Selger vil innen overtakelse utarbeide plantegninger med nummerering av boder, hvorunder den endelige plassering av kjøpers bruksrett til bod vil fremgå. Selger forbeholder seg retten til å fordele plassering av boder og parkeringsplasser, samt organisering av parkeringsanlegget.

Kjøper får mulighet til å kjøpe garasje plass i felles garasjeanlegg, etter prioriteringsrekkefølge som nevnt i salgsoppgaven.

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

2. KJØPESUM/ OMKOSTNINGER

Kjøpesummen for eiendommen utgjør

Fra Kr 3.250.000 – 7.400.000,-.

Kjøper må betale kjøpesum + omkostninger til meglerforetakets klientkonto senest 2 virkedager før overlevering. Avtalt forskudd skal innbetales ved kontraktskriving.

Kjøpesum og omkostninger	Beløp,-
Kjøpesum	,-
Dokumentavgift av tomteverdi (2,5%)	,-
Tinglysing skjøte	585,-
Tinglysing pantedokument	585,-
Pantattest	172,-
Eventuell garasje plass	350 000,-
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 tinglysingstidspunktet 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.

Initialer kjøper:

Initialer selger:

3. ENDRINGS- OG TILLEGGSARBEID

Alle endrings- og/eller tilleggsarbeider som ønskes utført skal avtales skriftlig med selger. Kjøper kan ikke kreve å få utført endrings- og/eller tilleggsarbeid som endrer kjøpesummen med mer enn 15 %, jf. bustadoppføringslova § 9. Det skal inngås skriftlig avtale mellom partene hvor endring av kjøpesum og ev. fristforlengelse skal fremkomme.

Kjøper kan endre spesifikasjoner for sin leilighet gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsrutiner. Det vil bli utarbeidet en oversikt som viser hva man kan velge, til hvilken kostnad og innen hvilken frist. Det er en forutsetning at endringene er i samsvar med krav i teknisk forskrift.

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

Leiligheten som skal oppføres ligger i en blokk, hvor prisene på den enkelte enhet og selgers oppføring /leveranser i de ulike enheter er basert på at oppføringen kan skje rasjonelt. Kjøperen er derfor innforstått med at han / hun ikke kan kreve endringer eller tilleggsarbeid dersom dette vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet, herunder dersom endringen vil forsinke brukstillatelse for boligblokken som helhet. Tillegg og endringer utover det som presenteres i tilvalgsoversikten kan medføre uforholdsmessige store kostnader for Kjøper samt forsinke fremdriften for øvrig.

4. OPPGJØR

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

Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm, Romerike Eiendomsmegling AS, Orgnr: 926743023

Torvet 5, 2000 Lillestrøm

Tlf: 63 80 90 72,

romerikeoppgjor@aktiv.no

Dette endrer ikke ansvarsforholdet som meglerforetaket har overfor kjøper og selger.

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglers klientkonto nr. 12865255126, Romerike Eiendomsmegling AS og merkes med: 47-22-0071 - 47-22-0102 Korshagen 3-5.

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.

Initialer kjøper:

Initialer selger:

Entreprenøren 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 entreprenøren stiller garanti straks etter at forbehold har falt bort. Det samme gjelder ved forbehold med tilsvarende virkning fra forbrukerens side. Entreprenøren 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 overskjøttet 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 fratrekk 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 når vedkommende endrings- og/eller tilleggsarbeider er utført, 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.

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. Meglerforetaket foretar oppgjør til selgers konto i norsk finansinstitusjon.

Dersom kjøper ønsker å påberope seg mangler ved overtakelse eller noe av beløpet 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 til en sperret bankkonto som bare kan disponeres av kjøper og selger i fellesskap. Meglerforetaket eller bank skal imidlertid kunne foreta utbetalingen fra kontoen i samsvar med rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom.

Kjøper har iht. bustadoppføringslova § 49 deponeringsrett for omtvistet beløp og kan kreve overtakelse og hjemmelsoverføring. Selger kan etter forsinkelsesrenteloven kreve forsinkelsesrente for beløp som ev. urettmessig er deponert for mye. Dette gjelder 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 entreprenør er oppfylt, gis oppdragsansvarlig fullmakt til å sette det omstridte beløp på en egen konto i norsk bank, hvor utbetaling krever begge parter samtykke. Alternativt kan pengene deponeres i Norges bank etter lov om deponering i gjeldshøve av 17. februar 1939 nr. 1.

Initialer kjøper:

Initialer selger:

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 straks etter avtaleinngåelse eller straks etter at forbehold beskrevet i punkt 17 er bortfalt.

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

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for den eiendommen denne eiendommen er en del av og har gjort seg kjent med innholdet av denne.

Kjøper er kjent med eiendommens servitutter og overtar disse slik de fremkommer av grunnboken. Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, herunder erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder og energi/nettverk m.m.

Kjøper er kjent med at selger vil påhefte pant på eiendommen i forbindelse med byggelån. Dette pantet vil bli slettet i forbindelse med overtakelse / meglers oppgjør, enten ved at pantet slettes før overtakelse eller at meglers utbetaling skjer mot inneståelse for sletting mottatt fra panthaver (som må være norsk bank)

Selger gir herved Romerike Eiendomsmegling AS ugjenkallelig fullmakt til å innfri, ev. midlertidig innfri for overføring til annet panteobjekt, de pengeheftelser som kjøper ikke skal overta.

Innfrielse av panteheftelser 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 det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art på eiendommen, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det pantattesten viser. Selger forplikter seg til å umiddelbart underrette kjøper og oppdragsansvarlig dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysning av skjøte finner sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter m.v. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller til betaling før overtakelse. Selger gir meglerforetakets oppgjørsavdeling ugjenkallelig fullmakt til å innfri ev. krav som ikke er betalt på oppgjørstidspunktet.

Initialer kjøper:

Initialer selger:

7. TINGLYSING OG SIKKERHET

Selger har utstedt pantedokument med urådighetserklæring til Romerike Eiendomsmegling 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 tinglysning av skjøtet finner sted, ha sikkerhet innenfor kjøpesummens ramme.

Ved underskrift av denne kontrakt skal hjemmelshaver undertegne skjøte til kjøper. Skjøtet oppbevares hos Romerike Eiendomsmegling AS, som besørger dette tinglyst når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, eiendommen er overtatt og ev. seksjonering/fradeling er tinglyst. Partene gir Romerike Eiendomsmegling AS fullmakt til å påføre gårds-, bruks- og seksjonsnummer på skjøtet.

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

8. OVERTAKELSE

Eiendommen er forventet ferdigstilt 15 til 18 måneder etter byggestart. Eiendommen skal dog være ferdig ca. 15 til 18 måneder etter at forbehold er bortfalt. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at anslaget ovenfor ikke er å anse som en avtalt frist for overtakelse i henhold til Buofl. §10.

Dersom selger fullfører eiendommen i god tid før ovennevnte frist, kan selger kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen for overtakelse. Selger skal skriftlig varsle kjøper om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 30 dagers skriftlig varsel. Kopi av varsel om overtakelse skal selger sende megler.

Selger skal fremlegge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper.

Selger skal overlevere eiendommen i ryddig og rengjort stand (byggvask, med byggevask menes enkel overflaterengjøring med tørrmopp eller lignende, og kan ikke anses som flyttevask).

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. Selger forplikter seg da til innen rimelig tid å utbedre alle feil og/eller mangler som blir protokollert under befaringen.

Dersom kjøper til tross for varsling ikke møter til overtakelsesforretning, anses eiendommen overlevert.

Initialer kjøper:

Initialer selger:

6/12

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. 15. Kjøper er innforstått med at utomhus-/ og fellesareal ikke nødvendigvis vil bli ferdigstilt til overtakelsestidspunktet. Selger forplikter seg likevel til å ferdigstille disse arealene med forsvarlig fremdrift innen rimelig tid.

9. SELGERS SANKSJONER

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 30 – tretti - dager eller mer, betraktes oversittelsen som et vesentlig kontraktsbrudd som gir selger rett til å heve avtalen. Før selger gjør hevingsretten gjeldende plikter han å gi kjøper forutgående skriftlig varsel. Kjøper er innforstått med at selgers omkostninger og ev. tap i forbindelse med et deknings salg må dekkes av kjøper.

Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag etter Lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2 (3) bokstav e).

10. SELGERS FORSINKELSE

Dersom selger oversitter avtalte tidsfrister kan kjøper etter de nærmere regler som er inntatt i bustadoppføringslova kap. 3 kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen dersom vilkårene for dette er oppfylt. Dagmulkt kan bare kreves dersom overtakelse av eiendommen blir forsinket og ikke dersom avtalte delfrister oversittes. Dagmulkt tilsvarer 0,75 promille av samlet vederlag fra avtalt overtakelsesdato 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

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.

Eiendommen kan ha mangel dersom kjøper ikke får opplysning om forhold som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Det samme gjelder

Initialer kjøper:

Initialer selger:

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 etter god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt og med det utstyr mv. som følger av salgsoppgaven med vedlegg.

I nye bygg vil det normalt oppstå svinriss, 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 disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

Nødvendige nedforinger og innkassinger vil kunne forekomme.

Selger har rett til å foreta mindre 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, bygningskropp med tilhørende tekniske anlegg samt utvendige arealer. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere kjøper skriftlig om slike endringer, med mindre endringene må antas å være uvesentlige.

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 eiendommen 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.

Initialer kjøper:

Initialer selger:

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. UTVENDIGE OG INNVENDIGE FELLESAREALER

Eiendommen skal leveres med opparbeidelse av utvendige arealer og beplantning iht. vedlagte foreløpige utomhusplan.

Partene er innforstått med at tomtearealet ikke er nøyaktig oppmålt.

Selger skal fremlegge målebrev utstedt av kommunen før overtakelse. Partene aksepterer at arealavvik, så fremt det ikke er vesentlig, ikke er gyldig reklamasjonsgrunn eller kan gi grunnlag for endring av den avtalte kjøpesum.

Ved opparbeidelsen forbeholder selger seg retten til å foreta mindre justeringer og endringer som er nødvendige som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Dersom det blir nødvendig med endringer som må anses som vesentlige skal selger så langt det er praktisk mulig informere kjøper skriftlig om slike endringer.

Kjøper er kjent med at utvendige arealer vil kunne bli ferdigstilt, og overtakelsesforretning på disse arealene kan bli avholdt, etter overtakelse av eiendommen.

Dersom de utvendige arealene ikke er ferdigstilt ved overtakelse av eiendommen, aksepterer partene at 3 % av kjøpesummen holdes tilbake dersom annet beløp ikke er avtalt. Renter tilfaller selger.

Ev. gjenstående arbeider 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 overtakelse 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.

Punkt 13 om mangler er også gjeldende for utvendige og innvendige fellesarealer.

Initialer kjøper:

Initialer selger:

16. FORSIKRINGER

Eiendommen vil bli fullverdiforsikret av selger. 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. 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 sameiet. Selger skal se til at sameiet har tegnet slik forsikring før han avvikler sin forsikring. Kjøper tegner egen innbo- og løsøreforsikring.

17. FORBEHOLD

Selgers forbehold fremkommer av salgsoppgave.

Ingen forbehold kan tas for en lengre periode enn 18 måneder fra kontraktsinngåelse. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er bortfalt. Kopi sendes megler.

18. SAMEIET

Bygningen som eiendommen er lokalisert i vil bli seksjonert før ferdigstilling og overtakelse av kjøpers eiendom. Eierseksjonssameiet vil bli stiftet ved seksjonering, og vil således være etablert ved kjøpers overtakelse av sin eiendom. Eierbrøken vil bli fastsatt ved seksjoneringen. Forholdet mellom sameierne vil reguleres av eierseksjonsloven og eierseksjonssameiets vedtekter. Utkast til vedtekter for sameiet er vedlagt denne kontrakt. Det tas forbehold om endringer i disse forut for overdragelse til kjøper. Vedtektene vil bli bindende ved kommunens seksjoneringsvedtak.

Boligsameiet ivaretar drift og vedlikehold av fellesarealer som ikke reguleres som tilleggsarealer iht. sameiets vedtekter og seksjoneringsbegjæring. Selger disponerer usolgte parkeringsplasser frem til de blir solgt.

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

Eiendommens 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.

19. AVBESTILLING

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

Ved avbestilling før igangsettingstillatelse er innvilget påløper et avbestillingsgebyr på kr 50.000,- (inkl. mva.). Ved avbestilling etter innvilgelse av igangsettingstillatelse påløper et avbestillingsgebyr på 10 % av total kontraktssum (inkl. mva.).

Initialer kjøper:

Initialer selger:

10/12

20. VIDERESALG AV KONTRAKTSPOSISJON

Kontraktsposisjonen kan med selgers samtykke videreselges under forutsetning av at selger får dokumentasjon på at ny kjøper trer inn i kontrakten (med tillegg av ev. endrings-/tilleggsavtaler) med de samme rettigheter og forpliktelser som den opprinnelige kjøper. Det må også fremlegges tilfredsstillende finansieringsbekreftelse. Ved videresalg påløper et administrasjonsgebyr med kr 50.000,- (inkl. mva.).

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 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 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:

- Salgsoppgave m/vedlegg

Initialer kjøper:

Initialer selger:

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:

Sted/dato:

Kjøper:

Selger:

.....

.....
BOLIGUTVIKLING KORSHAGEN AS v. Per
Christian Kjellgren

Initialer kjøper:

Initialer selger:

12/12

Leveransebeskrivelse

Prosjektnavn:	Korshagen 3-5	
Utbyggingsselskap:	Boligutvikling Korshagen AS	Revidert dato: 19.08.22
Informasjon om prosjektet:		
Korshagen 5 består av et nybygg og Korshagen 3 består av et tilbygg på eksisterende bebyggelse. Denne beskrivelsen beskriver leilighetene i begge byggene, men beskrivelse som gjelder alle arealer (fellesarealer/garasje/boder) utenfor leilighetene gjelder kun Korshagen 5. Prosjektet er planlagt med totalt 32 stk nye leiligheter, samt underjordisk parkeringsanlegg under nybygget i Korshagen 5. Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som er retningsgivende og er førende foran tegningene. Leveransebeskrivelsen er generell for alle leilighetene, såfremt ikke annet er spesifisert. Det tas forbehold om mindre avvik i de oppgitte arealer, da beregningene som fremkommer i vedlagt arealoppsett er basert på tegninger og ikke reelle målinger. Salgstegningene i prospektet er ikke egnet for måltaking, da det er de ferdigprosjekterte og detaljerte arbeidstegningene det bygges etter. Videre kan vindusstørrelser samt vindu- og dørplassering avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a. detaljprosjekteringen av bærestruktur, energiberegninger og den arkitektoniske utformingen av bygget. Leilighetene vil bli organisert som Selveierleiligheter eller etter Borettslagsmodellen. Boligprosjektet leveres etter teknisk forskrift TEK 17. Det tas forbehold om eventuelle dispensasjoner.		

Konstruksjon og fasade
Leilighetene vil bli utført med bærekonstruksjon i betong, betongelementer, stål eller trevirke. All bebyggelse fundamenteres til fjell. Fasadeveggene vil utføres med bindingsverk og være isolert med mineralull. Fasadene er kledd med fasadeplater, puss eller trevirke. Innvendige vegger utføres i stål- eller trestendere, kledd med gipsplater. Enkelte vegger kan ha overflate i betong, for eksempel mot trapperom og eller i leilighetskillene. Påforingsvegger kan forekomme. Etasjeskiller utføres i plasstøpt betong eller betongelementer.

Utvendig tak
Yttertak leveres med folie eller takpapp. Det leveres forskriftsmessig isolasjon iht. varmetapsberegninger. Taket leveres med nødvendig antall standard taksluk.

Balkonger og terrasser
For leilighetene utføres balkongene i tre, stål, eller betong med trinnfri (forskriftsmessig) adkomst. Takterrassen leveres med impregneret tredekke. Balkongrekkverk leveres i glass og metall med stolperfester i dekkforkant. Balkong er å anse som utvendigkonstruksjon hvor mindre ansamlinger av vann vil kunne oppstå på gulvflaten etter regnvær. Tremmegulv på takterrasser vil ha inspeksjonsluker over sluk. Lys på balkong og terrasser styres individuelt med innvendigbryter. Det leveres enkel utvendig stikkontakt på hver balkong/terrasse. Det vil legges opp til mulighet for elektrisk styrt solavskjerming med screens som tilvalg.

Innvendige overflater

Gulv
Gulv i leilighetene leveres med 1-stavsparkett 14 mm eik natur, hvitpigmentert, børstet matt eller tilsvarende, hvor synlig kvist kan forekomme. Gulv i inngangspartier (Plan U og Plan 1) frem til heis leveres med fliser og med sokkelflis. Øvrige fellesarealer som i korridorene foran leilighetsdørene leveres gulvene med vinylbelegg eller tilsvarende. Der det legges vinylbelegg eller lignende leveres det fotlist av typen PVC plastlist. Innvendige boder i leilighetene får parkett som øvrig i leiligheten. Øvrige boder og teknisk rom leveres med klar/transparent støvbundet betong.

	Vegger
	Innvendige vegger på tørre rom leveres med sparklede og malte gipsplater montert på bindingsverk. Betongvegger kan forekomme der dette er nødvendig av hensyn til bæresystemet, fortrinnsvis som leilighetsskiller. Mot korridorer og trapperom vil veggene enten bli bygget som tunge gipsvegger med isolasjon slik at lyd- og brannkrav tilfredsstilles, eller de bygges av betong. Innkassinger i oppholdsrom kan forekomme som følge av piper, lufterør, andre rør og kanalføringer/eventuelt bærekonstruksjoner, og vil bli utført med gipsplater. Disse vil bli overflatebehandlet tilsvarende øvrig overflate der konstruksjonen blir montert. Standard takhøyde i boligene er minimum 2400 mm. Nedforing på grunn av tekniske fremføringer kan forekomme. Der hvor det er tekniske føringer i himling, og spesielt i entré/gang, vil takhøyden være ned mot ca. 2200 mm. Vegger males i beige/grå.

	Himling nedforet himling/innkassing
	I boligene leveres primært sparklet og malt betong himling i farge S0502-Y - bomull. Innvendige himlinger i leilighetene kan være med synlige V- fuger. I alle boligene vil også deler av himlingen nedfores for å gi plass til tekniske føringer. Innkassinger av bærebjelker og enkelte tekniske føringer kan også forekomme. Himling monteres ikke i bod. Tekniske føringer vil der være synlig. Tekniske anlegg og føringsveier blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt. Endelig plassering av disse bestemmes etter hva som er hensiktsmessig og nødvendig. Horisontale og vertikale føringsveier og sjakter kan bli endret noe i plassering og størrelse som følge av prosjektering og bygging.

	Hovedinngangsdør bolig
	Inngangsdør til hver enkelt leilighet leveres i glattutførelse med kikkehull. Type Nordan eller liknende. Dør leveres med FG-godkjent sikkerhetslås der det er nødvendig. Alle inngangsdører leveres som en del av byggets låssystem med systemsylindere. Alle leiligheter leveres med 3 stk nøkler. Alle dører leveres i sort utførelse

	Innvendig dører
	Alle innvendige dører og karmen leveres i sort utførelse- Dørvidere og håndtak i blankt stål eller børstet utførelse. Skyvedører/ balkongdører leveres der tegningene viser dette. De fleste dører leveres med flate terskler for å sikre luftstrømning gjennom leiligheten slik at ventilasjonsanlegget fungerer optimalt.

	Vinduer/balkongdører
	Prosjektet leveres med trevinduer med energiglass i henhold til TEK 17. Innvendig karm leveres malt fra fabrikk. Karmen og utføringer leveres ferdig malt fra fabrikk. Dugg på utsiden av vinduer kan forekomme pga. vinduets gode u-verdi.

	Listverk
	I rom med parkett leveres det gulvlist tilsvarende farge som parkett. Gerikter rundt vinduer og dører leveres i glatt utførelse med farge som vinduene og dørene. Overgang vegg/takutføres generelt uten taklist. Lister mot betongvegg skrues med synlig skruehoder.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen leveres av Designa, HTH, Sigdal eller tilsvarende kvalitet.
Kjøkkeninnredning leveres med glatte dører, uten profileringer, i fargene matt beige/grå, med sorte detaljer. Benkeplate i laminat grå. Kjøkkenet leveres med integrerte hvitevarer av typen Electrolux eller tilsvarende kvalitet i børstet stål (stekeovn, induksjonsplatetopp, oppvaskmaskin, kombiskap kjøl/frys).
Kjøkkenventilator under overskap leveres hovedsakelig som Slim-line. Enkelte/utvalgte mindre leiligheter leveres med ventilasjonsaggregat plassert i overskap med integrert kjøkkenvifte. Egen kjøkkentegning og beskrivelse for den enkelte boenhet vil bli utarbeidet og overlevert i forbindelse med tilvalg.
Kjøkkenet leveres etter egen kjøkkentegning, plassering av oppvaskum og øvrig innredning kan endres som følge av detaljprosjektering.
Kjøkkenleverandøren vil avholde møter med hver kjøper for å planlegge kjøkkenet i henhold til kjøpers ønske om eventuelle tilvalg. Ved tilvalg av kjøkken er det ikke anledning til å flytte på avløps- og vanntilførsel, endret plassering av avtrekksvifte kan være mulig, men kun i noen tilfeller.

Bad og utstyr
Bad leveres som enten prefabrikkerte baderomskabiner i betong, stål, lettbetong eller plass bygges på stedet.
Badene vil bli levert med fliser på vegger og gulv i størrelse 60 x 60 eller 30 x 60, men med mindre størrelse i dusjonene. Fargen på flisene som leveres er i utgangspunktet sand, beige eller grå.
Innredning med skuffer med bredde lik 60 – 120 cm (avhengig av baderommets størrelse, se plantegning) samt speil med integrert belysning med bredde lik underliggende baderomsmøbel. Innredning av god kvalitet leveres i mørk utførelse, tilsvarende som innredningen på kjøkken.
Videre leveres ettgrens servantbatteri og dusbatteri av type Grohe eller tilsvarende. Dusjvegger leveres i glass. Vegghengt klosett med dempet toalettsete i fargen hvit.
Det avsettes plass til og det leveres opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Badene leveres med elektrisk gulvvarme, LED downlights og av/på bryter med dimmer. Badet leveres med nødvendige stikkontakter.
Baderomsgarnityr som håndkleholder, knagger samt toaletttrullholder leveres ferdig montert i sort utførelse.
Det blir anledning for tilvalg på bad så lenge fremdriften i produksjonen tillater det.

Garderobe/skyvedørsgarderober
Det leveres ikke garderobeskap, men det avsettes plass til 1 meter garderobeskap pr. sengeplass som vist i planløsninger.

Boder – plassering og størrelser
Noen leiligheter leveres uten innvendig bod, dette fremkommer av tegning. Disse har da sin bod i kjeller.
Alle leilighetene har også egen sportsbod i kjelleretasjen. Sportsbodene utføres i nettingvegger som føres til tak med tette frontvegger. Skilleveggene føres ikke opp til tak på grunn av tekniske føringer i taket. Enkelte sportsboder kan utføres med betong og/eller lecavegger med tett boddør. Alle sportsboder blir levert med forberedt for hengslås. Himling i sportsbodarealene leveres med støvbundet overflate, gulv som områdene rundt i betong eller asfalt. Innvendig bod leveres med gulv og vegger som forøvrig i boligen.
Det kan forekomme synlige rør og kanalføringer i både innvendige boder og sportsbodene, samt kabelbruer i sportsbodene.
Utbygger vil ta den endelige beslutning om tildeling av sportsboder for leilighetene.

Tekniske anlegg
Sanitær
Felles vann- og avløpsanlegg ligger skjult i sjakter og bak innkassinger. Teknisk anlegg for vann, varme og sprinkler krever et relativt stort fordeleskap i leilighetene. Endelig plassering er ikke besluttet. Det vil ikke bli levert vannmålere for boligene og kommunale avgifter vil derfor beregnes etter kommunes regulativ uten vannmålere. Avregning for bruk vann blir avregnet etter areal på leiligheter.

Ventilasjon

	Boligene har balansert ventilasjon med lufttilførsel i soverom / oppholdsrom og avtrekk fra kjøkken og bad. Alle boligene blir levert med egne ventilasjonsaggregat i boligene, disse vil bli montert i overskap på kjøkken, i bod eller et annet egnet sted. Ventilasjonsaggregatets plasseringer er indikert på plantegning, men dette er ikke endelig og det må påregnes at ventilasjonsaggregatet kan flyttes til en annen plassering i forbindelse med detaljprosjektering. For fellesarealer er det eget teknisk rom med felles ventilasjonsaggregat.
--	---

	Varmeanlegg
	Alle leilighetene oppvarmes via elektriske panelovner montert på vegg eller gulv. På bad er det elektrisk gulvvarme. Plassering av panelovner baseres på varmfordelingsprinsippet.
	Hovedinngangspartiene (Plan U og Plan 1) til leiligheter leveres også med elektriske panel ovner.

	Sprinkling
	Ny bebyggelse i Korshagen 5, og tilbygg etasje i Korshagen 3, fullsprinkles. Alle leiligheter og fellesarealer får i tillegg brannslukningsapparat iht. gjeldende brannforskrifter.

	Elektrisk
	Det elektriske anlegget leveres primært med skjulte kabelføringer, men enkelte fremføringer til lys og stikk, samt eventuelt andre nødvendige synlige kabelføringer langs betongvegger og leilighetsskillevegger i gips kan være synlige. I tillegg til lyspunkter inne i boligen, leveres lyspunkt inklusive lampe på balkonger og i tilknytning til de private terrassene. I entreen leveres antall downlights med dimming ift entreens størrelse.
	De aller fleste elektriske punkter er plassert på vegg med bryter ved dør og stikkontakter over gulvlist og ved tak. Kombinert sikringsskap og skap til boks for styring av tele/ data plasseres i gang/ entré eller bod i hver enkelt bolig, men annen plassering kan også forekomme. Strømmåler for hver leilighet plasseres i fellesareal.
	Det elektriske anlegget leveres i henhold til gjeldene regler og forskrifter i NEK 400 siste revisjon.
	Fellesareal, bortsett fra sportsboder, parkering og tekniske rom i Plan U leveres også primært som skjult anlegg.

	Tele/data
	Fiber og TV signaler leveres av Telenor eller annen tilsvarende leverandør. Selger vil inngå avtale om tilknytning for TV/data. Sameiet er forpliktet til å overta abonnementsavtalen med signalleverandøren ved stiftelse av sameiet. Det er medtatt røranlegg til multimedia kontakter på angitte uttak. Det leveres 1 stk. multimedia uttak i stue, samt tomrørsanlegg avsluttet i boks med dekklokk i et av soverommene i leilighetene. Bestilling av ekstra EL-punkter kan gjøres i tilvalgsprosessen.

	Porttelefon
	Det monteres ringetablåer og porttelefon med kamera ved hovedinngangsparti for leilighetene. Porttelefon og låsåpner monteres i hver leilighet. I tillegg monteres ringeknapp utenfor hver leilighet.

	Tegninger av tekniske anlegg
	De tekniske anlegg med føringsveier blir ikke angitt på tegninger som omfattes av kjøpekontrakten. Endelig plassering og utforming av føringsveier er ikke avklart. Endringer av dette kan skje frem til detaljprosjekteringen er ferdig.

	Alternative planløsninger
	Endringer av plassering for innvendige vegger i leiligheter er begrenset, og må vurderes i hvert enkelt tilfelle.

	Parkeringskjeller
	I parkeringskjeller leveres asfalt/betong på gulv, vegger i hvitmalt betong eller støvbundet. Himling leveres i hvit støvbundet betong/isolasjon. Fri kjørehøyde vil være ca. 2,15 m eller høyere. Lokale nedforinger for tekniske installasjoner kan forekomme. Parkeringsplassers størrelse og kjørefeltbredde kan i enkelte tilfeller avvike fra anbefalte normer.
	Parkeringsplasser skal utformes etter TEK 17 og gjeldende normer og anbefalinger fra Sintef. I tillegg til port åpner leveres reserveløsning som er sylinderboks for åpning av port med nøkkel. Port leveres med GSM.
	Kjøper man parkeringsplass kan man bestille ladestasjon for elbil som tilvalg.
	Det leveres 1 stk port åpner for automatisk åpning av garasjeport.

Fellesarealer	
Inngangsparti	
Det leveres flis 60x30 på gulv i inngangspartiet med sokkelflis. Taket leveres med malte gipshimlinger/T-profil/ systemhimling.	
Postkasser blir levert etter Postens anvisning. Postkasse leveres med systemsylinder.	

Trapper, trapperom og ganger	
For leilighetene leveres betongtrapper med fliser fra Plan 1 til Plan U. For resterende betongtrapper leveres belegg i trinnene og med malt opptrinn. Gangene/korridorer leveres belegg. Vegger i trapperom og korridorer males. Farger velges av arkitekt. I felles korridorer og trapperom hvor det er nødvendig med tekniske føringer i himling, leveres det malte gipshimlinger/T-profil/ systemhimling.	

Heis	
Leilighetene har trinnfri tilgang fra heis i felles oppgang til garasjeplan og inngangsplan. Heisen leveres med tale og alarm.	
Heisen leveres med vegger og dører av rustfritt stål.	

Sykkelparkering	
Prosjektet leveres med felles sykkelrom i garasjeanlegget samt utvendige plasser for sykkelparkering.	

Avfallshåndtering	
Avfallshåndtering er plassert i samråd med kommunens/renovasjonsetens krav, se utomhusplan.	

Tilvalgs muligheter	
Avhengig av byggearbeidenes fremdrift, kan den enkelte kjøper få mulighet til å variere standarden på sin leilighet, etter en på forhånd priset tilvalgs liste. Eventuelle tilvalg skal betales fullt ut til selger i henhold til kjøpekontrakten.	

Utomhus arbeider	
Utomhus arealene vil bli opparbeidet med utgangspunkt i utomhusplan i prospektet. Selger forbeholder seg imidlertid retten til å foreta endringer med hensyn til utforming og materialvalg. Grøntområder vil bli tilsådd iht. utomhusplan. Utomhusplan utarbeides endelig i prosjekteringsfasen og avvik kan forekomme. Adkomst til parkeringskjeller i betong/asfaltert, internveier på eiendommen asfalteres.	
Videre leveres utebelysning, sykkelstativ og mindre lekeareal.	
Felles utekraner til sameiet plasseres hensiktsmessig iht. anvisning fra selger.	
Drifts- og vedlikeholdsutgifter for fellesområdene blir en del av eierseksjonens fellesutgifter.	

FDV	
Hver kjøper vil ved overtakelse få tildelt (Huseierbok) informasjon som viser hvilke materialer, produkter og fargevalg som er benyttet i leiligheten, og i tillegg adresselister over kontaktpersoner/firma som er ansvarlig for de forskjellige arbeider.	
FDV leveres komplett i digital versjon via Viscenario eller tilsvarende. FDV for fellesareal skal leveres digitalt og i papirformat til sameiet.	

Forbehold	
------------------	--

Alle opplysninger i denne beskrivelse er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eller som følger av offentlige pålegg, uten at den generelle standarden forringes.

Utomhusplanen i prosjektet er av en slik karakter at den ikke kan ansees som et kart, men en illustrasjonsskisse. Utomhusplanen er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse, men ikke ment som en fotografisk gjengivelse av sluttproduktet.

Illustrasjonene er ikke endelig fastsatt, og kan bli endret.

Bildebruk og illustrasjoner i salgsmateriellet vil vise forhold som ikke er i samsvar med den faktiske leveranse, som møblering, kjøkkenløsning, garderobeløsninger, fargevalg, dør- og vindusform, bygningsmessige detaljer som bl.a. fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning, lekeareal/utstyr, fargesetting etc.

Tegninger i prospekt viser ikke den reelle leveransen, bl.a. er sjakter og VVS føringer ikke inntegnet med endelig løsning eller dimensjon.

Salgstegningene i prospekt er ikke egnet for måltaking, da det er de ferdig prosjekterte og detaljerte arbeidstegninger det bygges etter.

Videre kan vindusplassering i den enkelte bolig avvike noe fra de generelle planer, som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget samt krav til bæring, isolasjonskrav osv.

**VEDTEKTENE ER UTARBEIDET I FORBINDELSE MED SALG, OG DE ER Å
BETRAKTE SOM FORELØPIGE. DET TAS FORBEHOLD OM ENDRINGER I
FORBINDELSE MED INNSENDELSE AV SEKSJONERINGSBEGJÆRING MV**

V E D T E K T E R – 20.09.2022

For

KORSHAGEN 5 BOLIGSAMEIE
(org. nr. <organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet XX.XX.20XX.

1. Navn

1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Korshagen 5 Boligsameie

Sameiet består av 27 boligseksjoner på eiendommen gnr 37 bnr 85 i Lillestrøm Kommune.
Endelig antall boligseksjoner er ikke fastsatt.

Under blokkene er det etablert en felles parkeringsanlegg som inneholder bl.a. teknisk rom, trapper, heisoppganger, sportsboder, felles sportsbod og parkeringsplasser organisert som en anleggseiendom. Det er heis fra bygg til parkeringsanlegget.

Anleggseiendommen har tinglyst adkomstrett over sameiets eiendom.

Parkeringsanlegget er organisert som en anleggseiendom gnr 37 bnr XX med 23
parkeringsplasser og 32 boder.
1 stk p-plass gir 2/79 eierandel
1 stk bod gir 1/79 eierandel
1 stk Sameiets andel 1/79

I tillegg kan parkeringsanlegget organiseres som eget garasjesameie/tingsrettslig sameie med egne vedtekter, og mulig eget styre og regnskap. P-plasser/andeler kan selges til andre kjøpere enn seksjonseiere i sameiet. Andel som gir rett til bod er ikke omsettelig. Korshagen 5 Boligsameie eier andelen som gir rett til atkomst og bruk av tekniske rom, sykkelparkering og fellesfunksjoner mv. Korshagen 5 Boligsameie eier og disponerer videre x parkeringsplasser i kjeller og x på terreng til gjesteparkering. Utbygger forbeholder seg retten til å velge endelig organisering av p-kjeller.

Det vil bli tinglyst heftelser på eiendommen som vil regulere det driftsmessige forholdet mellom Sameiet Korshagen 3 og Korshagen 5 Boligsameie.

- 5 Boligseksjoner i Sameiet Korshagen 3 vil ha adkomstrett via sameiets heis og trappegang samt rett til bod i anleggseiendom.

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

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis,

ganger, andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreinsningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierne felles behov.

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

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

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

En seksjonseier blir fullt ansvarlig for leiernes handlinger eller unnlatelser eller andre forhold til sameiet.

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

2-2 Parkeringsplasser for bevegelseshemmede - ladepunkt for elbil o.l

Se vedtektene til garasjesameie.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

3-2 Trivselsregler

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

3-3 Bygningsmessige arbeider mm

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

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, radiatorer og røropplegg, anlegg, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

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

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

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

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

(6) Sameiet plikter å holde anleggseiendom forsikret.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

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

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

Som felleskostnader gjelder bl.a. felles strøm, felles forsikring, gressklipping, vaktmesterkostnader, renhold, oppvarming, honorarer til forretningsfører, revisor, styrehonorarer, drift av fellesarealer, herunder lekeplasser o.l.

(3) Kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av garasjesameier, vil bli fordelt mellom antall parkeringsplasser. Elbil /strøm vil bli belastet etter forbruk (avh. av teknisk løsning). Det kan etableres et eget garasjesameie med ansvar for drift og vedlikehold. Parkeringsleie vil bli innkrevd via ordinære felleskostnader. Styret i garasjesameie vil fastsette parkeringsleie. I første omgang er den satt til kr 200,- pr mnd.

De 5 boligseksjonene i Sameiet Korshagen 3 som har adkomstrett via sameiets heis og trappegang samt rett til bod i anleggseiendom, vil bli belastet på lik linje som seksjonseierne i sameiet Korshagen 5.

(4) De som skal ha el-bil lader, må benytte ladere av samme type og fabrikat som allerede er installert slik at funksjonalitet for effektfordeling og forbruksavlesing opprettholdes like for alle brukere, samt tegne abonnement hos eksternt leverandør.

(5) TV og internett fordeles likt mellom seksjonene.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

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

5-3 Heftelsesform

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med en til to varamedlemmer.

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

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

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

7-2 Styremøter

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

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

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

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

7-3 Styrets oppgaver

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

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

7-5 Inhabilitet

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

7- 6 Representasjon og fullmakt

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

Styret kan gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse. Så fremt det ikke er etablert eget styre i garasjesameiet beliggende under eierseksjonssameiet driftes dette av styret i eierseksjonssameiet.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

- (1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
- (2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte

- (1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsførerene.
- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
 - behandle styrets årsberetning
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer
 - behandle vederlag til styret
- (3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

8-6 Møteledelse og protokoll

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

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

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

8-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

9. Forholdet til eierseksjonsloven

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

10. Bruk av bruksenheter og fellesarealer

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

Revisjon 20.09.22

[Vedtatt xx.xx.xxxx]

§ 1

Navn, eiendom og formål

Det tingsrettslige sameiets navn er Korshagen 5 Parkeringssameie (**«Sameiet»**).

Garasjeanlegget utgjør anleggseiendom gnr. [xx], bnr. [xx], i Lillestrøm kommune (**«Garasjeanlegget eller Eiendommen»**). Hver sameier eier en ideell andel av Garasjeanlegget.

Garasjeanlegget består av parkeringsplasser, kjørebane, sykkelboder, boder og tekniske rom under bakkenivå.

Sameiets formål er å eie, drifte og forvalte Garasjeanlegget med diverse felles bygningsmessige og tekniske funksjoner for Korshagen 5 Boligsameie som ligger over garasjeanlegget.

§ 2

Organisering. Sameiernes rådighet

Sameiet består av 179 andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger;

- 46 andeler for p-plass til bil, hver utgjørende 2/79
- 32 andeler for boder, hver utgjørende 1/79
- 1 andel som gir rett til tekniske rom, sykkelparkering og andre fellesfunksjoner utgjørende 1/79

Eierseksjonssameiet eier andelen som gir rett til atkomst, tekniske rom, sykkelparkering og fellesfunksjoner mv. Korshagen 5 Boligsameie.

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

Korshagen 5 Boligsameie og den enkelte seksjonseier i Korshagen 5 Boligsameie har rett til bruk av Garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, og har for øvrig lik rett til å utnytte Garasjeanleggets øvrige arealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Sameierne i Garasjeanlegget vil få sikret en ideell andel i Sameiet ved at det tinglyses et felles skjøte hvor alle andelene angis.

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

Garasjeanlegget omfatter også bodarealer. De enkelte boder disponeres eksklusivt av seksjonseiere i eierseksjonssameiet Korshagen 5 Boligsameie, 5 boder disponeres av boligseksjoner i Sameie Korshagen 3. Styret fører oversikt over hvem som til enhver tid disponerer de ulike bodene.

Det kan ikke fattes vedtak i Sameiet som berører plasseringen av parkeringsplasser og boder uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med unntak av de tilfeller som omfattes av §§ 4 og 14.

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

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

§ 3

Rettslige disposisjoner

Sameierne kan bare selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Utbygger har rett til å disponere fritt over usolgte parkeringsplasser.

§ 4

HC-plasser og lading av el-bil

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall parkeringsplasser tilrettelagt for forflyttingshemmede (HC-plasser). HC-plassene skal til enhver tid være tilgjengelig for personer med forflyttingshemming, som kan fremlegge gyldig HC-bevis, i samsvar med denne bestemmelsen. Det påhviler styret å påse at HC-plassene er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret skal ved dokumentert behov for HC-plass

gjennomføre bytte/overføring av HC-plass samt eventuelt bod som ligger i bakkant av parkeringsplassen (gjelder kun noen av HC-plassene) til eier med slik funksjonshemming så lenge behovet er til stede, mot at vedkommende stiller sin opprinnelige parkeringsplass til disposisjon for Sameiet. Plassen byttes tilbake ved salg/eierskifte. Rettigheter og plikter i henhold til vedtektene og eventuelt husordensregler gjelder tilsvarende. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten tiltredelse fra samtlige sameiere.

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

Ved senere montering må det også søkes styret om samtykke, og det forutsettes at garasjeanleggets el-anlegg tåler senere etableringer. Sameieren må ved slik senere etablering selv bekoste godkjent teknisk opplegg, kabling, uttak og egen måler for forbruk.

Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av den som disponerer/eier den gjeldende parkeringsplass. Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

§ 4

Parkering og bod. Registrering av nye sameiere/forkjøpsrett

Erverver av ideell andel plikter å melde fra om eierskiftet til styret/forretningsfører for registrering. Dette gjelder tilsvarende for leietakere. Ved salg av ideell andel i Garasjeanlegget tilkommer eierskiftegebyr til forretningsfører.

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

Ideelle andeler som gir rett til parkeringsplasser kan overdras til alle fysiske og juridiske personer, herunder tredjeparter/utenforstående, også utenfor eierseksjonsameiet. Andel som gir rett til gjesteplasser, bod og fellesfunksjoner er ikke omsettelig.

§ 5

Felleskostnader

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

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- Garasjeport
- Nøkkelåpner
- Feiing og rengjøring av p-plasser, kjøresoner rampe og øvrig areal nødvendig for bruk av parkeringsplassene
- Drift og vedlikehold mv av ventilasjonsanlegget i Garasjeanlegget
- Oppmerking av p-plasser
- Forholdsmessig andel av utgifter til vaktmester, forretningsfører og revisor.

2) Øvrige kostnader som for eksempel forsikring, strøm og sprinkelanlegg inngår som del av felleskostnadene til Korshagen 5 Boligsameie og fordeles etter sameiebrøken der.

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

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

Sameiere som disponerer p-plass med tilgang til strømuttak for lading av el-kjøretøy vil pålegges å betale for målt eller beregnet strømforbruk og administrasjon knyttet til fakturering i tillegg til ordinære felleskostnader.

§ 6

Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av Garasjeanlegget påhviler Sameiet. Kostnader til vedlikehold budsjetteres årlig, og inngår som en del av den månedlige felleskostnadsbetalingen.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende Garasjeanlegget

§ 7

Styret

Sameiet kan ha et styre som skal bestå av minimum en leder og to styremedlemmer. Styret velges av sameiermøtet for to år. Styrets leder velges særskilt. Er ikke eget styre valgt er det styrefellesskap med Korshagen 5 Boligsameie(eierseksjonssameie). Korshagen 5 Boligsameie har rett til å være representert i styret.

Utbygger har frem til ferdigstillelsen av Korshagen 5 Boligsameie rett til, men ingen plikt til å ha styreleder pluss en styrerepresentant i styret.

Frem mot ferdigstillelse av hele eller deler av Korshagen 5 Boligsameie kan Utbygger sette opp et interimstyre bestående av Utbyggers representanter i påvente av ordinært sameiermøte.

§ 8

Styrets kompetanse

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

Styret engasjerer og sier opp forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks, fastsetter godtgjørelse og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Forretningsfører skal være den samme som for Korshagen 5 Boligsameie. De første tre årene etter at Korshagen 5 Boligsameie og Garasjeanlegget er ferdigstilt skal BORI være forretningsfører.

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret, om ikke annet følger av vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anlegg og ved salg eller pantsettelse, representerer styret Sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter Sameiet og tegner Sameiets navn.

§ 9

Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

En sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkomende ordinære sameiermøte, med mindre annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Innkalling kan sendes elektronisk. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

- 1) Styrets årsberetning
- 2) Styrets regnskap for foregående kalenderår
- 3) Valg av styre
- 4) Valg av revisor
- 5) Årlig vedlikeholdsprogram av Garasjeanlegget

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på sameiermøtet, og har rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne, og oppbevares av styret/forretningsfører.

§ 10

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når et antall sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf § 7.

Alle sameiere har rett til å delta i ekstraordinært sameiermøte med forslags, tale-, og stemmerett slik det fremgår i § 9 ovenfor. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver.

§ 11

Sameiermøtets vedtak

Hver andel gir én stemme. Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- 1) endring av vedtektene
- 2) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- 3) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- 4) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- 1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av areal som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel ved like,

- 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 5
- 3) endring av denne bestemmelse
- 4) endring av fordelingen av boder og parkeringsplasser, men med unntak for tilfeller hvor flytting er nødvendig for gjennomføringen og ferdigstillingen av Korshagen 5 Boligsameie .

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Det kreves også tilslutning fra Utbygger på vedtak som kan påvirke gjennomføringen av prosjektet Korshagen 5 Boligsameie . Utbygger har i så måte en vetorett.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse Sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Skal et forslag vedtas, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 12

Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha registrert revisor som velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 13

Mislighold

Styret skal gi skriftlig advarsel til sameiere som vedvarende og gjentatte ganger handler i strid med gjeldende vedtekter og ordensregler. Gjentatte overtredelser kan danne grunnlag for tvangssalg av sameierens andel, jf. sameieloven § 13.

§ 14

Overgangsbestemmelser

Garasjekjelleren vil bygges ut trinnvis. Utbygger alle rettigheter til adkomst, midlertidig bruk av areal mv. som er nødvendig for utbyggingen. Sameierne kan ikke motsette seg dette. Det tas også forbehold om at sameiebrøken kan bli endret og alle sameiere plikter å medvirke til en slik endring.

Utbygger har alene full rådighet over de arealer i garasjekjelleren som til enhver tid ikke er tatt i bruk. Utbygger bærer alene alle kostnader knyttet til de arealer som ikke er tatt i bruk, mens kostnader knyttet til de arealer som er tatt i bruk, fordeles på øvrige sameiere i henhold til prinsippene i disse vedtektene.

I byggetiden kan sameierne i perioder bli tildelt alternative arealer til parkering og boder av hensyn til fremdriften i byggearbeidene.

Denne paragraf kan ikke endres uten samtykke fra Utbygger. Bestemmelsen faller bort når utbyggingen av prosjekter Korshagen 5 Boligsameie er ferdigstilt i sin helhet, eller Utbygger varsler at de ikke lenger vil påberope seg bestemmelsen.

§ 15

Forholdet til sameieloven

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



Alle fortjener et godt hjem

Et hjem er mer enn vegger og tak.

Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

Ønsker du også å være med å bidra?

Send en SMS med kodeord "etgodthjem" til 2160, og du bidrar med 100 kroner.

I samarbeid med



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse:
Korshagen 3-5, 2020 Skedsmokorset
Gnr. 37, bnr. 85 i Lillestrøm kommune

Oppdragsnummer:
47229001

Meglerforetak: Romerike Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Kamilla Schau

Telefon: 63 80 90 72
E-post: kamilla.schau@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 28.09.2022

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



A high-angle, top-down photograph of a young child lying on their back on a dark, textured surface. The child's arms and legs are spread wide to the sides, and their head is tilted back. They are wearing a light blue long-sleeved shirt. The lighting is soft, highlighting the child's skin and the texture of their hair and clothing.

Hvor drømmer du om å bo?

Nordmenn bytter bolig cirka fire ganger i løpet av livet. Likevel er det svært få som legger en langtidsplan for sin egen boligreise. Snakk med oss om boligen du ser etter nå, og den du vil ha om 10 år – så kan vi tenke langsiktig sammen.

aktiv.no

aktiv.
Tar deg videre