

An aerial photograph showing a row of modern, single-story houses with dark roofs and light-colored walls. Each house has a carport. They are situated on a grassy hillside overlooking a town and a large body of water, with mountains in the background under a blue sky with light clouds. The houses are arranged in a line, and a paved road with a checkered pattern is visible in the foreground.

aktiv.

Høybøåsen, 3684 NOTODDEN

**Flotte, prosjekterte
tomannsboliger med carport i
solrike og attraktive Eikeskar**



Eiendomsmegler

Bjørn Runar Bjørnfeld

Mobil 418 59 788
E-post bjorn.bjornfeld@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Notodden
Storgata 22, 3674 Notodden
Tlf: 480 84 600

Nøkkelinformasjon

Pris fra - til: 3 090 000 - 3 294 000
Fellesgjeld fra - til: 2 060 000 - 2 196 000
Omkost. pr andel: 11 090
Totalpris fra - til: 5 161 090 - 5 501 090
Felleskost. fra - til: 13 097 - 13 800
Selger: Kts Bygg AS

Org.nummer: 913226305
Eiendomstype: Borettslag
Eierform: Andel
BRA - i: 94.6 - 94.6 m²
BRA total: 94.6 - 94.6 m²
Tomt felles: 3200m² (antatt)
Matrikkel: gnr. 42, bnr. 550
Oppdragsnr: 1306255001
Sist oppdatert: 30.05.2025

Velkommen til Eikeskar

Høybøåsen borettslag blir etablert på en flott tomt i attraktive Eikeskar. Prosjektet består av 6 boliger fordelt på tre vertikaldelte tomannsboliger. Hver bolig går over to plan med gode og arealeffektive løsninger. 1. etasje har entre og stor, åpen løsning med kjøkken og stue. Etasjen har også en romslig bod. Fra stua er det utgang til delvis overbygget veranda med glassrekkverk. Underetasjen har gang, 3 soverom, bad og vaskerom. Det er utgang til overbygget platting fra det ene soverommet. Leilighetene leveres lyse og moderne med parkett på gulv og gips på vegger. Delikate, flislagte bad med gulvvarme. Store vindusflater i stue/kjøkken som gir gode lysforhold i leilighetene. Prosjektet får gruset adkomst og gårdsplass foran felles carportanlegg. Det medfølger en carportplass til hver bolig.

Leveranser utføres i henhold til gjeldende forskrifter. Teknisk forskrift TEK'17 er gjeldende for dette prosjektet. Prosjektet oppføres på eiet tomt som skal skilles ut fra gnr 42, bnr 550 i Notodden kommune. Tomten grenser mot Framkåsvegen i øst og Høybøåsen i sør.

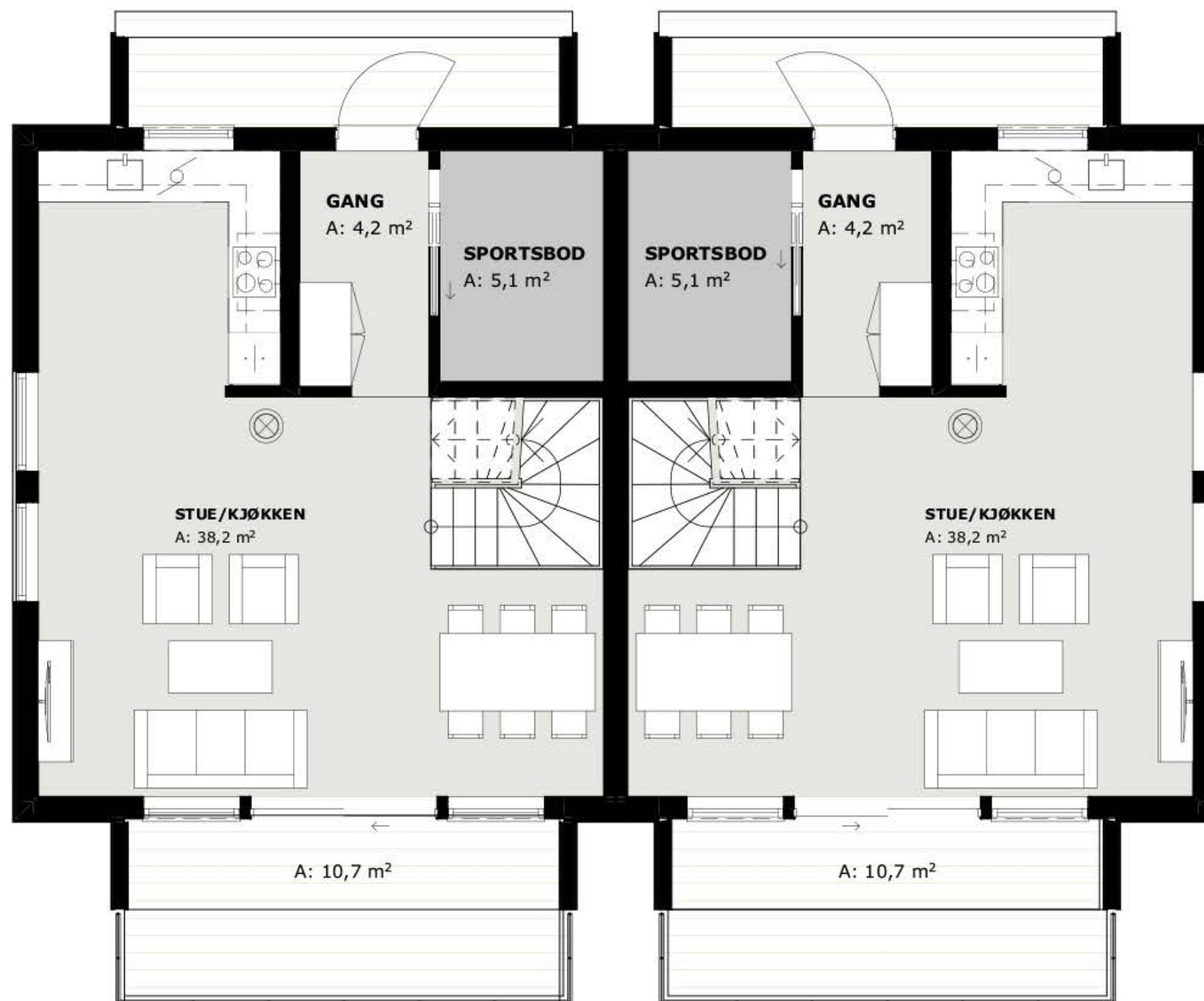




Høybøåsen borettslag



B

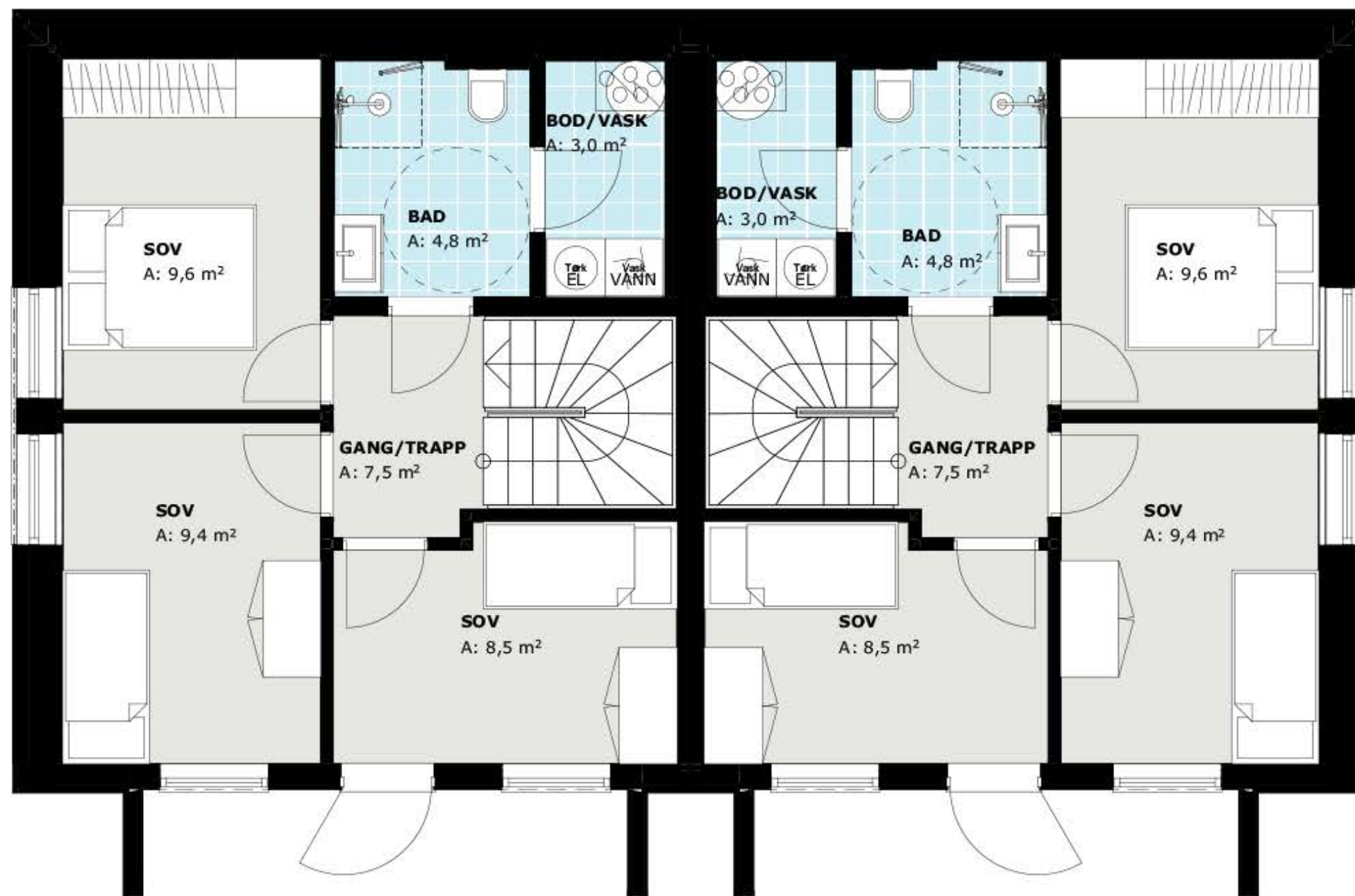


A

H01

Vertikaldelt tomannsbolig 1. etasje

B



A

U01

Vertikaldelt tomannsbolig u. etasje

Plantegning

1. etasje



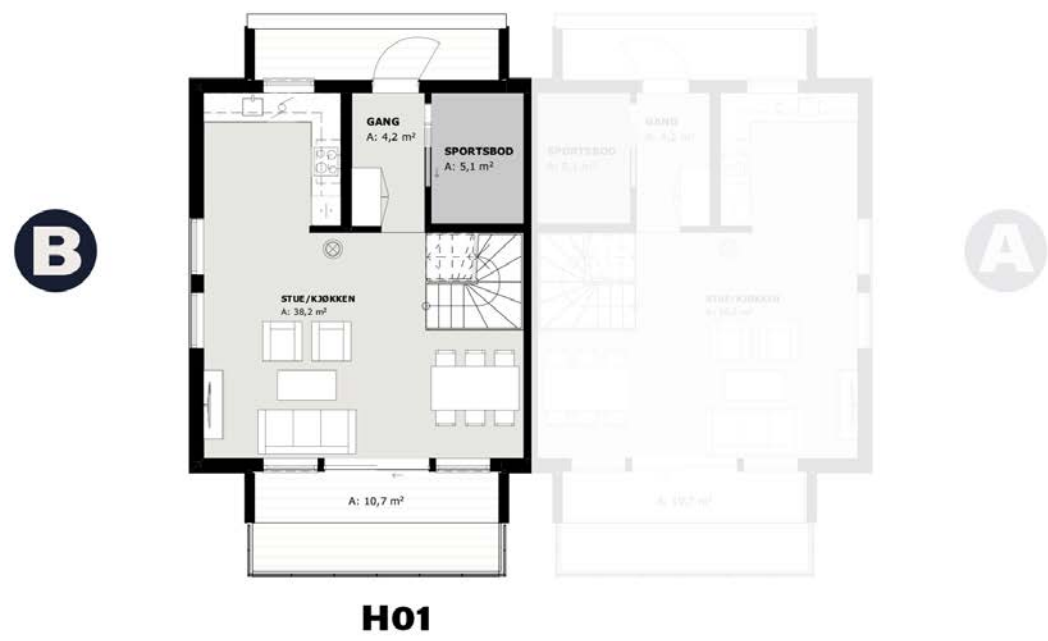
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

u. etasje



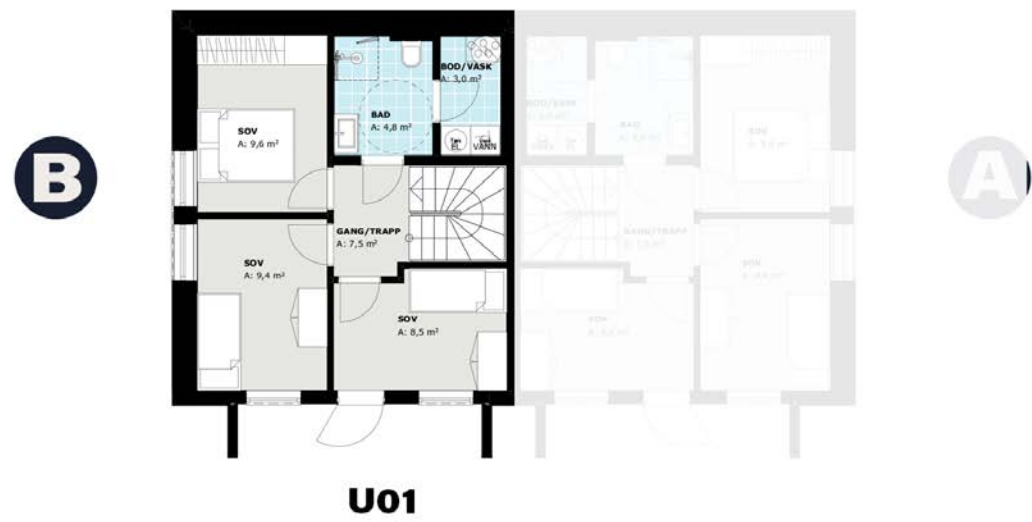
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

1. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

u. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Om prosjektet

Generell informasjon om

prosjektet

Om prosjektet

Høybåsen borettslag blir etablert på en flott tomt i attraktive Eikeskar. Prosjektet består av 6 boliger fordelt på tre vertikaldelte tomannsboliger. Hver bolig går over to plan med gode og arealeffektive løsninger. 1. etasje har entre og stor, åpen løsning med kjøkken og stue. Etasjen har også en romslig bod. Fra stua er det utgang til delvis overbygget veranda med glassrekkverk. Underetasjen har gang, 3 soverom, bad og vaskerom. Det er utgang til overbygget platting fra det ene soverommet. Leilighetene leveres lyse og moderne med parkett på gulv og gips på vegger. Delikate, flislagte bad med gulvvarme. Store vindusflater i stue/kjøkken som gir gode lysforhold i leilighetene. Prosjektet får gruset adkomst og gårdsplass foran felles carportanlegg. Det medfølger en carportplass til hver bolig.

Leveranser utføres i henhold til gjeldende forskrifter. Teknisk forskrift TEK17 er gjeldende for dette prosjektet. Prosjektet oppføres på eiet tomt som skal skilles ut fra gnr 42, bnr 550 i Notodden kommune. Tomten grenser mot Framkåsvegen i øst og Høybåsen i sør.

Prisinformasjon

Innskudd, andel fellesgjeld og månedlige felleskostnader er oppgitt på hver enkelt bolig.

Beliggenhet og adkomst

Høybåsen borettslag ligger meget bra til i Eikeskar, et attraktivt boligområde i sentrumsnære omgivelser. Pen utsikt mot Heddalsvannet, Lifjell og områdene rundt. Gangavstand til turområder som Eikeskar og Tinnemyra. Meget barnevennlig område med kort vei til Høgås skole og barnehage. Det er også kort til Notodden sentrum med alle byens fasiliteter. Gangavstand til bussholdeplass med kollektiv transport til Kongsberg, Drammen, Oslo og Gardermoen. Det tar ca. 30 min med buss fra Notodden til Kongsberg næringspark.

Areal fra - til

BRA - i: 94.6 - 94.6 m²

Garasje/Parkering

Hver bolig får en carportplass i felles carportanlegg. Det er også en bod i hver carport.

Boder

Innvendig bod i hver bolig på ca. 5m2.

Tomtetype

Eiet

Tomteareal

Felles tomt 3200 m² (antatt) som skal eies av borettslaget.

Leveranse

Kjøkken

Innredninger kommer fra Aubo kjøkken, og det er valgt løsninger med god kvalitet. Hvitewarer er ikke inkludert.

Bad

Innredninger kommer fra Aubo kjøkken, og det er valgt løsninger med god kvalitet.

Ventilasjon

Balansert ventilasjon med avtrekksvarmepumper leveres og monteres. Synlige kanaler innkasses. Himling fores ned der dette er hensiktsmessig.

Energimerking

Selger plikter å fremskaffe energiattest for eiendommen, med energiklassifisering på en skala fra A til G. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 kvm.

Dersom selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må denne fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

El-anlegg

Gjeldende NEK 400 og oppdragsbeskrivelse legges til grunn ved prosjektering og utførelse.

Oppvarming

Hovedoppvarming fra vedovn type Curve 100 i stue. Gulvvarme på bad/vaskerom. Oppvarming ellers er basert på elektrisitet.

Borettslaget/økonomi

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene som er estimert i prislisten.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Informasjon formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) og "sekundærbolig".

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på Skatteetatens boligkalkulator for å beregne formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

Informasjon om vannavgift

Boligene vil være tilknyttet offentlig vei og offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader med etableringen er inkludert i kjøpesummen.

Tilbud på lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling Notodden er samlokalisert med Skue Sparebank. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering.

Forretningsfører

Notodden Boligbyggelag

Organisasjonsform

Boligene selges som andeler, og vil bli organisert som et borettslag. Borettslaget er planlagt å bestå av totalt 6 andeler. Selger tar forbehold om antall andeler i borettslaget. Selger står fritt til når som helst å stifte borettslaget og inngå avtaler på vegne av borettslaget, for så å overføre andelene til kjøperne ved overtakelse. Kjøperne blir innkalt til stiftelsesmøte eller ekstraordinær generalforsamling. Her velges nytt styre for borettslaget. På stiftelsesmøte (som kan gjennomføres av selger) vedtas vedtekter og husordensregler.

Stipulering av felleskostnader

Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av borettslagets felleskostnader. Budsjetterte felleskostnader utgjør fra kr 13 097,- til kr 13 800,- per måned. Se vedlagt prisliste. Budsjetterte felleskostnader vil inkludere blant annet renter på andel fellesgjeld, kommunale avgifter, bygningsforsikring, grunnpakke fiber tv/internett, ytre vedlikehold og forretningsførsel.

Borettslagets bygge- og finansieringsplan er basert på opplysninger gitt av selger og normtall fra tilsvarende borettslag som forretningsfører forvalter. Bygge- og finansieringsplanen inneholder et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av borettslaget, basert på stipulerte inntekter, kostnader og betjening av borettslagets gjeld. Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall boliger, lånebetingelser, organisering av fellesområder og andre forhold rundt prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforlaget.

Det tas også forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil kunne gi borettslaget andre eller økte kostnader. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i borettslaget. Videre gjøres det oppmerksom på at felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av borettslagets styre og/eller generalforsamling, generell prisstigning og rentebetingelser.

Etter ferdigstillelse plikter selger å betale andel felleskostnader på usolgte boliger.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånets løpetid: 40 år.

Långiver: Antatt Skue Sparebank.

Rentebetingelser: Det er lagt til grunn flytende rente på 5,39%.

Det mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjelden (IN-lån). Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), kontakt borettslaget/forretningsfører for nærmere opplysninger.

Avdragsfri periode

Det er lagt opp til 20 års avdragsfrihet på borettslagets fellesgjeld. Lånets løpetid er 40 år. Felleskostandene antas å øke med ca kr 9 150,- etter endt avdragsfri periode.

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap vil borettslaget søke å tegne avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader.

Vedtekter/husordensregler

Det vil bli laget utkast til budsjett og vedtekter for borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, stiftelse av borettslaget.

Offentlige forhold

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Selger plikter å fremlegge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse. Det gjøres oppmerksom på at det er ulovlig å ta boligen i bruk dersom ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ikke foreligger.

Dersom kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse, kan kjøper overta og ta i bruk boligen. Ved overtakelse på midlertidig brukstillatelse bortfaller kjøpers krav på dagmukt.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Vei, vann og avløp

Boligene vil være tilknyttet offentlig vei og offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader med etableringen er inkludert i kjøpesummen.

Reguleringsplan og rammetillatelse

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Generelle kjøpsbetingelser

Lovanvendelse

Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bolig (boligoppføringsloven). Boligoppføringsloven bruker betegnelsene entreprenør og forbruker, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelsene.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Boligoppføringsloven 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

Selger kan likevel velge å selge etter buoff., men dette må avtales særskilt ved avtaleinngåelsen. Når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og arbeidene er ferdigstilt, vil handelen reguleres av avhendingsloven.

Boligoppføringsloven kan ikke fravikes til ugunst for forbruker, jf. buoff. § 3.

Salgsbetingelser og kjøpstilbud

Avtale anses inngått når kjøper har levert meglerforetaket bud/skriftlig bindende bekreftelse på kjøp, og aksept er meddelt. Selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud.

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsoppgaven med vedlegg og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig eller noe er uklart, bes kjøper henvende seg til meglerforetaket for bindende avtale inngås. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper har blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i. Kjøper er bundet i 1 år etter signering av avtale. Er det ikke besluttet byggestart i avtale perioden kan kjøper gå fra avtalen vederlagsfritt.

Inneholder salgsoppgaven og kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for handelen, foran standardiserte bestemmelser. Det gjøres oppmerksom på at illustrasjoner i salgsoppgaven og på nett ikke er bindende for boligens detaljutforming slik som farger, materialer, innredninger mv.

Opplysninger gitt i salgsoppgaven kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig, dog slik at endringene ikke skal ha innvirkning på den angitte standard. Det samme gjelder i forhold til situasjonsplanens og utomhusplanens angivelse av detaljer.

Alle illustrasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er ment å danne et inntrykk av den ferdige boligen, og kan inneholde materiell og vise detaljer som ikke medfølger i handelen. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side. Videre kan illustrasjonene være en kombinasjon av 3D-illustrasjoner og fotomontasje, hvor utsikt/ beliggenhet etc. ikke nødvendigvis stemmer. Det gjøres derfor oppmerksom på at bebyggelse og trær på naboeiendommer ikke nødvendigvis er korrekt illustrert. Dersom det er avvik mellom tegninger i salgs- og nettpresentasjon og leveransebeskrivelse og romskjema, er det leveransebeskrivelse og romskjema som gjelder og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Prosjektets standard fremkommer av leveransebeskrivelsen, dette uavhengig av ev. uttrykk i salgsoppgave og annonsering som "god standard" etc.

Betalingsbetingelser

Hele kjøpesummen sammen med omkostninger skal innbetales til meglers klientkonto ved overtakelse, forutsatt at selger har stilt lovpålagt garanti etter bustadoppføringslova § 12. I henhold til bustadoppføringslova vil kjøpers innbetaling være å anse som forskudd inntil eiendommen er overtatt og skjøtet er tinglyst. 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.

Kjøpers omkostninger
Andelskapital til borettslaget kr 10 000,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pr pantedokuent kr 545,-

Arealberegninger

Arealberegningene er angitt i henhold til målereglene i Norsk Standard «Veiledning til NS 3940». Arealer er fremlagt/beregnet av selger/ arkitekt med bakgrunn i tegninger i salgsoppgave datert 31.05.2025. Arealer fremgår av prosjektets tegninger i denne salgsoppgaven.

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsmateriell er oppgitt i bruksareal (BRA), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Bruksarealet er arealet innenfor boligenhetens omsluttende vegger og inklusive delevegger, sjakter og faste innredninger/ installasjoner.

Arealene er å betrakte som omtrentlig areal, og kan være avrundet til nærmeste hele kvadratmeter. Som følge av eventuell gjenstående detaljprosjektering, vil det kunne forekomme arealavvik. Mindre arealavvik gir ikke noen av partene rett til å kreve tilleggsvederlag eller avslag i prisen.

Forbehold fra utbygger
Det tas forbehold om kommunale tilsagn.
Det tas forbehold om kjøp av prosjektets tomt.
Det tas forbehold om at tilfredstillende finansiering av prosjektet oppnås.
Det tas forbehold om at selger oppnår tilstrekkelig forhåndssalg.
Det tas forbehold om at igangsettingstillatelse blir gitt.

Dersom dette ikke oppnås står utbygger fritt til å annullere inngåtte kontrakter innen avtalt frist. Det tas forbehold om offentlig saksbehandling og godkjenning.
Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet. Dersom selger gjør forbeholdene gjeldende, 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.

Tilvalg og endringer
Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og/eller tilleggsarbeider etter særskilt avtale. 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. boligoppføringsloven § 9. Det skal inngås skriftlig avtale mellom partene hvor endring av kjøpesum og ev. fristforlengelse skal fremkomme. Dersom selger vil påberope seg tilleggsfrist, skal kjøper varsles ved inngåelse av endringene eller tilleggsarbeidene. Det gjøres oppmerksom på at selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv., jf. boligoppføringsloven § 44.

Kjøper kan endre spesifikasjoner for sin leilighet eiendom gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsrutiner. Alle tilvalg skal avklares med selger/representant for selger som vil kunne avklare hva man kan velge, til hvilken kostnad og gjeldende frister. Det er en forutsetning at endringene er i samsvar med krav i teknisk forskrift.

Forkjøpsrett

Medlemmer av Notodden boligbyggelag og byggelag, deretter medlemmer av samarbeidene boligbyggelag har forkjøpsrett. Forkjøpsretten meldes til NOBO på eget skjema. Melding av forkjøpsrett er ikke bindende. Alle som har meldt inn forkjøpsretten vil bli kontakt om ansiennitetsrekkefølge for eventuelt å inngå bindende kjøpsavtale. Kjøper må ha bekreftelse på finansiering for å inngå avtale.

Luren 3B

	Kjærlighetsstien Linje 1, BLUES 1, VY1, NW180	9 min	0.8 km
	Notodden stasjon ved skysstasjonen Linje R55	7 min	4.1 km

Høgås skole (1-7 kl.) 124 elever, 7 klasser	24 min
Sætre skole (1-7 kl.) 270 elever, 14 klasser	5 min
Notodden ungdomsskole (8-10 kl.) 339 elever, 26 klasser	5 min
Notodden videregående skole 515 elever	8 min
Bø videregående skule 450 elever, 20 klasser	35 min

Age Group	Percentage
14% i barnehagealder	14%
43% 6-12 år	43%
20% 13-15 år	20%
22% 16-18 år	22%

	Barn (0-12 år)	Ungdom (13-18 år)	Unge voksne (19-34 år)	Voksne (35-64 år)	Eldre (over 65 år)
Område					
Grunnkrets: Høibøjordet	11.8 %	8.7 %	17.2 %	38.7 %	23.6 %
Kommune: Notodden	13.1 %	6.6 %	19.2 %	38.3 %	22.8 %
Norge	14.5 %	7.2 %	21.2 %	38.9 %	18.3 %
Personer	578	13 029	5 425 412		
Husholdninger	304	7 319	2 654 586		

Toppen barnehage (1-5 år)	16 min
49 barn	1.3 km
Sætreåsen studentbarnehage (0-5 år)	19 min
37 barn	1.6 km
Sætrebo barnehage (0-5 år)	20 min
38 barn	1.7 km

Coop Extra Kongsbergveien	15 min	
PostNord	1.2 km	
Matkroken Peer Gynt	18 min	
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	1.5 km	

	Høgås skole	23 min	
	Aktivitetshall, ballspill, fotball	1.8 km	
	Høgskolen i Telemark - Gymnastikksal	20 min	
	Aktivitetshall	1.8 km	
	Nordic Gym	7 min	

Byggebekrivelse



Navn	
Tlf.	
E-post	
Adr.	
Gnr/Bnr	
Prosjektnavn	Høybøåsen Borettslag
Prosjektnr.	



www.norgeshus.no

1 Innledning

Denne byggebekrivelse redegjør for hvilke materialer, arbeider og tjenester som inngår i leveransen. Byggebekrivelsen er et kontraktsdokument som undertegnes av kjøper og selger. Foretas endringer, avtales disse på eget skjema som tilleggsavtale. Byggebekrivelsen med evt. tilleggsdokumenter vil sammen med tegninger og kontrakt gi en fullstendig dokumentasjon på hva leveransen omfatter.

Lokale tilpasninger og variasjoner

Byggebekrivelsen gjelder for alle våre boliger. For noen typer kan det imidlertid være overflater, løsninger og/eller detaljer som i noen grad avviker fra eller ikke er omhandlet i denne bekrivelsen. I disse tilfeller gjelder byggetegninger og deres bilag.

Norgeshus forbeholder seg retten til å kunne foreta endringer av konstruksjoner og/eller i materialvalg. Det forutsettes at disse endringene ikke medfører pristillegg eller forringer kvaliteten i noen grad.

2.0 Generelt

Byggebekrivelsen er basert på oppdragsbekrivelsen

2.1 Grunn- og fundamenter, betong

Grunnarbeider, opparbeiding av utomhus arealer inngår i leveransen.

Betongarbeider i forbindelse med stripefundamenter, ringmurer og støpt plate med tilhørende materialer leveres ihht gjeldende beregninger.

2.2 Bæresystem

Konstruksjonen utføres i kombinasjon av tradisjonelt bindingsverk og betong bæresystem, dimensjonert jfr. spennvidder og nyttelast. Takkonstruksjon utføres i trekonstruksjoner av prefabrickerte takstoler. Bære konstruksjon, takkonstruksjon samt nødvendige søyler, bjelker og dragere av betong, limtre eller stål dimensjoneres jfr. stedlig krav til snølast. Utvendige konstruksjoner til til trappegang og arealer vist i glass leveres med søyler og glass fra glassmester.

2.3 Yttervegger

Yttervegger bygges opp av tradisjonelt bindingsverk i konstruksjonsvirke og isoleres i henhold til krav i gjeldende Teknisk forskrift.

Til avstiving og vindtetting benyttes asfalt vindtett plater.

Yttervegg isoleres etter krav gitt i bekrivelse på 200mm isolasjon (148+48 mm) i ytterveggen.

Kledning på yttervegg er stående kledning behandlet med mellomstrøk.

Innvendig på ytterveggen monteres dampsperre og gips med sparkling og maling 2 strøk.

2.4 Vinduer og dører

Vinduer og balkongdører leveres med grunnet fabrikk malt hvit overflate innvendig og aluminium overflate utvendig farge RAL 7012. U-verdi på vindusleveransen er i gjennomsnitt 0,8 med 3 - lags

2

www.norgeshus.no

glass.

Ytterdører leveres som på tegning.

Foringer og listverk levers leveres fabrikkmalt hvit.

2.5 Innvendige vegger

Innvendige vegger bygges opp av konstruksjonsvirke, som isoleres og kles med gips plater med sparkling og maling 2 strøk. Tykkelse på vegger kan variere, avhengig om de er bærende eller om de omfatter føringer for tekniske anlegg.

Nødvendige lyd og brannskillevegger mellom boenheter leveres ihht gjeldende prosjektering.

Merk at for veggplater av gips utføres malebehandling i klasse K2, som innebærer at flatene ikke er helsparklet. Det vil derfor kunne være synlige strukturforskjeller eller skyggevirkninger i vegg som ikke helsparkles. Om det ønskes at himlingen helsparkles i klasse K3, må dette forespørres i de enkelte tilfeller.

2.6 Våtrom

For vegger i våtrom er det tilsvarende oppbygning, men gips plater erstattes av fliser som beskrevet i oppdragsbeskrivelse, samt skrufaste plater bak ihht våtromsnormen og TEK 17.

Det er elektrisk varmekabel i bad/vaskerom.

Innerdører leveres fabrikkmalt i hvit utførelse. Alle dørkarmen leveres med dempelist.

Foringer og listverk levers fabrikkmalt hvit, gjæringer og spikerhull sparkles og overmales.

2.7 Dekker og bjelkelag

Det er medtatt plate på mark av betong samt isolasjon og radonsperre. Det utføres som gulv på grunn med 350 mm isolasjon og 80-100 mm betong dekk.

Som overflater på gulv er det medtatt 1-stavs parkett av Eik type Narrow Cream. På våtrom gulv er det membran og fliser 20x40 cm gråtonet, vegg fliser 20x40 cm hvit farge. Dusnisje får fliser 10x10 cm gråtonet. Vindfang får flis 30x60.

Vegger mellom boenheter utføres som lydvegger. Himlinger lektes ned slik at tekniske føringer i størst mulig grad blir skjult av denne. I noen tilfeller kan det være vanskelig å unngå, slik at det må etableres kasser for å skjule noen tekniske føringer. Til himling benyttes gips plater med sparkling og maling 2 strøk.

Merk at for himlingsplater av gips utføres malebehandling i klasse K2, som innebærer at flatene ikke er helsparklet. Det vil derfor kunne være synlige strukturforskjeller eller skyggevirkninger i himling som ikke helsparkles. Om det ønskes at himlingen helsparkles i klasse K3, må dette forespørres i de enkelte tilfeller.

3

2.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjonen oppføres av prefabrikkerte W-takstoler som saltak med kaldt, ikke luftet loftsrom. Takkonstruksjoner med tilhørende dragere og bærebjelker dimensjoneres etter gjeldende forskrifter og stedlige krav til snølast.

Takkonstruksjonen varmeisolerers i henhold til energiberegning.

Taktekking er dobbeltkrum betongtakstein med bærende taktro og kombinert undertak (vindtett, vantett, dampåpent) Takrenner og taknedløp med tilbehør leveres i sort stål. Pipehatter og beslag for lufting etc. er medtatt.

Det leveres stigeitrinn fra raft opp til pipe samt feieplatå. Det monteres nødvendige snøfangere ved behov.

Innvendig leveres himling av gips plater.

2.9 Fast inventar

Innredninger kommer fra en anerkjent leverandøren, og det er valgt løsninger med god kvalitet. Hvitevarer er ikke inkludert. 1 frittstående garderobeskap er medtatt i alle soverom.(1m skaplass pr. sengeplass)

Det er medtatt stålpipes samt peisovn Curve 100

2.10 Trapper/balkong/terrasse

Balkonger leveres der dette er vist på tegning. Nødvendige søyler og dragere er medregnet og dimensjonert etter stedlige krav til snølast. Alt trevirke til terrasser og balkonger leveres i impregnert tre 28x120. Tette balkonger har i tillegg taktroplate, tett takbelegg og utvendig taknedløp. Det er medtatt rekkverk

Tremmegulv på bakkenivå ved inngangsparti og balkongdører er medtatt.

Hoved trapper leveres etter mål tatt på stedet. De leveres som gittertrapp i stål og repos.

2.11 Diverse.

Følgende kan spesielt nevnes om kostnader som ikke inngår i standard leveranse:

- Innvendig eller utvendig solavskjerming for å redusere faren for overoppheting
- Malerarbeid: For malte overflater på gipsplater er det medregnet normal sparkling, utført i klasse K2, noe som kan medføre strukturforskjeller eller skyggevirkninger under visse lysforhold. Det er ikke medregnet helsparkling i klasse K3, av hverken vegger eller himling i standard leveranse, men dette kan forespørres mot pristillegg.

4

3.0 VVS – INSTALLASJONER

Ihht. oppdrags beskrivelse.

Ventilasjon

Balansert ventilasjon med avtrekksvarmepumper leveres og monteres. Synlige kanaler innkasses. Himling fores ned der dette er hensiktsmessig.

Følgende inngår ikke i leveransen:

- Drensledninger og avløpsledninger for takvann
- Reduksjonsventil dersom dette er nødvendig
- Stiplede badekar og innredninger med tilhørende armaturer og garnityr
- Vannmåler
- Sentralstøvsuger

4.0 ELEKTRISKE INSTALLASJONER.

Gjeldende NEK 400 og oppdrags beskrivelse legges til grunn ved prosjektering og utførelse.

5.0 TELE

Gjeldende NEK 400 og oppdrags beskrivelse legges til grunn ved prosjektering og utførelse.

Forbehold med leveransen

Overflatebehandling på produkter som er hvite, eksempelvis listverk, dører og vinduer samt trapp leveres «fabrikkmalte». I byggeprosessen kan det oppstå mindre riss og bevegesessprekker som ikke er reklamasjonsberettiget. Sår og mindre skader flikk- males på stedet.

I en bolig er det mye trebaserte produkter som påvirkes av temperatur og fuktighet. I disse vil det oppstå bevegelse og det kan medføre knirk i parkett og trapper. Det vil oppstå tørkesprekker i byggets første leveår på grunn av at trematerialene tørker, dette er en naturlig konsekvens og må påregnes.

Noe innkassing av ventilasjonskanaler kan være nødvendig selv om dette ikke er vist på kontraktsunderlag/tegninger.

Ved utarbeidelse av arbeidstegninger kan det forekomme mindre endringer av veggtykkelser og/eller små endringer i plassering.

Prosjektet er tegnet opp som skisseprosjekt og må detaljprosjekteres og utarbeides arbeidstegninger, her tar forbehold om korreksjoner i tegning ihht gjeldende krav.

Dersom det etter overtagelse utføres arbeider med hulltaking i damp- og/eller vindsperresjiktet vil Norgeshusforhandleren sin garanti med hensyn på tetthet og videre følgeskader bortfalle.

Norgeshus bygges av anerkjente bygg- og tømrermestere.

Vi har faglærte og ansvarsbevisste medarbeidere på alle plan.

Forhandler: KTS Bygg AS.



Boligene					
Rom no.	Rom:	Gulv:	Vegg:	Himling:	Dør
	Stue	1-stavs eikeparkett Narrow Cream	Sparklet og malt gipsplater	Sparklet og malt gipsplater	Slett hvitmalt NCS S-0502-Y
	Vindfang	Fliser 30x60 cm gråtonet	Sparklet og malt gipsplater	Sparklet og malt gipsplater	Slett hvitmalt NCS S-0502-Y
	Gang	1-stavs eikeparkett Narrow Cream	Sparklet og malt gipsplater	Sparklet og malt gipsplater	Slett hvitmalt NCS S-0502-Y
	Bad	Fliser 20x40 cm gråtonet, dusjnisje 10x10 cm	Fliser 20x40 cm hvit	Sparklet og malt gipsplater	Slett hvitmalt NCS S-0502-Y
	Soverom	1-stavs eikeparkett Narrow Cream	Sparklet og malt gipsplater	Sparklet og malt gipsplater	Slett hvitmalt NCS S-0502-Y
	Bod	1-stavs eikeparkett Narrow Cream	Sparklet og malt gipsplater	Sparklet og malt gipsplater	Slett hvitmalt NCS S-0502-Y
	Balkong/Terrasse	Impregnert terrasse bord 28x120 mm		Malmfuru 19x148 mm	
Kommentarer					
Gulvlist 12x58 slett Karmlist 12x58 slett Taklist 21x45 slett NCS S-0502-Y sparklet og malt. Gipshimling levers med NCS S-0502-Y Det kan velges 3 farger per boenhet, maksimalt 1 farge per rom. Sorte/mørke flater må avtales spesifikt med entreprenør og bestilles som tilvalg.					

VEDTEKTER

for Høybøkåsa borettslag org. nr.

tilknyttet Notodden boligbyggelag orgnr 947158635

vedtatt på stiftelsesmøtet den....., sist endret på generalforsamling den.....

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Høybøkåsa borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Notodden kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Notodden boligbyggelag som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjonskanaler
(1) Styret avgjør hvordan meldinger og informasjon gis til andelseierne. Meldinger og informasjon skal gis på en sikker og hensiktsmessig måte.

(2) Der borettslagsloven, vedtektene eller husordensreglene krever at meldingen eller informasjonen skal gis skriftlig, kan styret og andelseier bruke skriftlig elektronisk kommunikasjon. Andelseier kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Om andelseier skal sende meldinger elektronisk, må vedkommende bruke den adressen/kanalen som styret har fastsatt at skal brukes til dette formålet, for eksempel epost, melding via telefonapplikasjon eller nettportal.

1-4 Endring av vedtekter
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare beslattes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende vedtektsbestemmelser kan ikke endres uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelsen om godkjenning av vedtektsendringer

(3) Andelseierne skal ha enkel tilgang til gjeldende vedtekter for eksempel på borettslagets nettsider.

1-5 Forholdet til boliglovgivningen
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i borettslagsloven og boligbyggelagsloven.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 10.000

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel.

(3) I borettslag med fem eller flere andeler kan staten, en fylkeskommune eller en kommune likevel eie til sammen minst en andel og inntil ti prosent av andelene, jf. borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

2-2 Sameie i andel

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

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt. Dette gjelder ikke erverv som er i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

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

(6) For arbeid med eierskifte og eventuell godkjenning, kan laget kreve et vederlag på opptil fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest medlemmene i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3. Forkjøpsretten

kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over fra andelseier som nevnt i vedtektene punkt 2-1 (3) til leieren av andelen.

3-2 Saksbehandlingsregler, frister og gebyr

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 (1) får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og at styret på deres vegne gjør retten gjeldende innen fristen nevnt i (3), jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Når borettslaget har mottatt skriftlig melding eller forhåndsvarsel om eierskifte, skal borettslaget oppfordre alle som ønsker å bruke forkjøpsretten, om å melde seg til borettslaget innen en fastsatt frist. Forkjøpsretten kunngjøres på boligbyggelagets nettsider eller på annen måte som er egnet til å nå andelseierne i borettslaget og medlemmene i boligbyggelaget. Fristen for å melde forkjøpsrett til borettslaget skal være på minst fem hverdager fra kunngjøringen.

(3) Borettslagets frist til å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er likevel fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(4) Borettslaget må gjøre forkjøpsretten gjeldende skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

(5) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på inntil fem ganger rettsgebyret fra andelseier. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, skal vederlaget betales tilbake av forkjøpsrettshaveren.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseier sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelse av første andel. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg har medlemmer i boligbyggelaget forkjøpsrett etter ansiennitet. Ansienniteten i boligbyggelaget beregnes etter nærmere regler fastsatt i boligbyggelagets vedtekter og i avtale mellom boligbyggelaget og medlemmet.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

4. Boret, bruksoverlating og enerett til fellesarealer

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget 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) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte

være til skade eller ulempe for andre andelseiere. Med fellesareal menes alt areal som er borettslagets eiendom, men som ikke er en del av andelseiers bolig. Dette inkluderer for eksempel korridorer, trapper, kjeller, loft, uterom, bærende konstruksjoner, yttervegger, tak, balkonger, terrasser, bod, parkeringsplass og felles installasjoner.

(4) Andelseieren har ikke rett til å gjennomføre tiltak på borettslagets fellesarealer uten godkjenning fra styret eller generalforsamlingen. Dette omfatter blant annet oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, sol-/vindavskjerming, innglassing, fliser, hekk, boder, platting, ladepunkt o.l. samt endring av bærevegg og felles installasjoner. Andelseier må sende søknad til styret og arbeidet kan ikke starte før styret har gitt sin skriftlige godkjenning. Dersom tiltaket er nødvendig på grunn av nedsatt funksjonsevne hos en bruker av boligen, kan ikke godkjenning nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseier kan ikke uten godkjenning eller samtykke fra styret, overlate bruken av boligen til andre. Samtykke eller godkjenning kreves likevel ikke dersom andelseier selv bor i boligen og deler av boligen skal overlates til andre, eller dersom hele boligen overlates til andre i opptil 30 døgn i året.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen i tre år dersom andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

(3) Med styrets godkjenning kan andelseier også overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

(4) Godkjenning etter (2) og (3) kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kan bli andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(5) Styret kan samtykke til bruksoverlating utover det som følger av reglene over. Styret står fritt til ikke å samtykke til bruksoverlating.

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

(7) Borettslaget kan kreve kostnader ved behandling av søknad om bruksoverlating og oppfølging av bruksoverlatingen dekket av andelseier.]

(8) Styret skal til enhver tid ha en oppdatert oversikt over hvilke andeler som har enerett til hvilke parkeringsplasser og hvilke parkeringsplasser som leies ut og til hvem.

(9) Andelseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve å bytte parkeringsplass med andelseier uten nedsatt funksjonsevne som disponerer parkeringsplass særskilt tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass). Bytteretten gjelder bare dersom andelseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer parkeringsplass i borettslaget. Retten til HC-plassen varer så lenge behovet kan dokumenteres. Er HC-plassen oppgradert av andelseier, for eksempel ved at andelseier har bekostet et ladepunkt, må andelseier med nedsatt funksjonsevne betale for tilsvarende oppgradering av den andre parkeringsplassen.

(10) Lading av ladbar bil skal kun skje via ladepunkter som er etablert for dette formålet. Andelseier med enerett til parkeringsplass på borettslagets eiendom, kan kreve å sette opp ladepunkt for ladbar bil i tilknytning til parkeringsplassen. Andelseier som har rett til å parkere på felles parkering på borettslagets eiendom, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for ladbar bil i tilknytning til parkeringsplassen.

(11) Krav om ladepunkt etter (5) må etterkommes av styret med mindre det foreligger saklig grunn. Styret kan sette rimelige krav til plassering og type ladepunkt.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og fellesareal som andelseier har enerett til å bruke i forsvarlig stand. Dette inkluderer blant annet vedlikehold av slikt som vinduer, dører, karmen, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vask, apparater, tapet, gulvbelegg, membran, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdsplikten etter (1) omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting. Dette gjelder likevel ikke ytterdører og vinduer der andelseier kun er ansvarlig for innvendig vedlikehold og reparasjon, se punkt 5-2 (3).

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

(4) Andelseier har bare ansvaret for å vedlikeholde innvendige overflater og rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger, takterrasser og lignende.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr, plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold som skulle vært utført av tidligere andelseier.

(8) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende skriftlig melding til borettslaget.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold og utskifting av ytterdører og vinduer, herunder utskifting av glassruter.

(4) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

(5) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget 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 andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmonterte inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader i borettslaget skal fordeles mellom andelseierne etter areal, slik det går frem av bygge- og finansieringsplanen av [....].

(2) Fordelingen av felleskostnadene skal justeres dersom endringer i boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring i verdiforholdene.

(3) Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(4) Med tilslutning fra de andelseierne det gjelder, kan det fastsettes en annen fordeling enn etter (1), (2) og (3).

(5) Kostnader til vedlikehold og reparasjon av installasjoner, utstyr, tilbygg eller andre innretninger som nåværende eller tidligere andelseier har montert på fellesarealet skal belastes den andelen innretningen tilhører, om ikke annet er

skriftlig avtalt. Kostnader til de- og montering av innretningen, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andelen innretningen tilhører.

(6) Felleskostnadene betales hver måned. Styret fastsetter felleskostnadene og kan endre disse med én måneds skriftlig varsel.

(7) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

6-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7. Pålegg om salg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Oppfører andelseieren eller brukeren seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for øvrige brukere av eiendommen, kan styret kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, minst to andre medlemmer og inntil 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, om ikke annet er fastsatt av generalforsamlingen. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

(3) Styreleder avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte.

(4) Styreleder skal lede styremøtet. Er ikke styrelederen eller en eventuell nestleder til stede, så skal styret velge en møteleder.

(5) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal signeres av de styremedlemmene som deltok.

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad. Forretningsføreren representerer laget utad i saker som gjelder den daglige ledelsen. Forretningsfører må ha særskilt fullmakt for å representere laget i saker om tvangssalg, salgspålegg, fravikelse og lignende.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen har den øverste myndigheten i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling og møteform

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

(3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som et fysisk møte dersom dette kreves

av minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene. Styret kan sette en rimelig frist for når krav om fysisk møte kan fremmes. Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som et fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring i tråd med borettslagsloven, herunder at det brukes systemer som sikrer at deltagelse, identitet og stemmegivning kan kontrolleres på en trygg måte.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret minst åtte og høyst tjue dager før møtet skal holdes. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) Innkallingen skal klart angi sakene som skal behandles. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i (1).

(4) Årsregnskap, revisjonsberetning og eventuell årsberetning skal sendes til andelseierne senest åtte dager før ordinær generalforsamling.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Saker som er klart angitt i innkallingen, jf. punkt 9-3 (3)
- Godkjenning av årsregnskap og eventuell årsberetning fra styret
- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer som er på valg
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Eventuell fastsetting av godtgjørelse til styret
- Eventuelt krav om granskning
- Andre saker dersom alle andelseierne samtykker

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll over alle saker som blir behandlet og vedtak som blir gjort i generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Generalforsamlingen kan bare fatte vedtak i saker som nevnt i punkt 9-4

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

(3) Stemmелиkhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

Oppdragsnummer: 1306255001

Formidlingsnummer:

Elektronisk tinglysing - viktig informasjon til kjøper og kjøpers bank:

Vår intensjon er å foreta elektronisk tinglysning. For at det skal la seg gjennomføre må kjøper ha BankID samt at banken må støtte elektronisk samhandling. Det er derfor viktig at kjøper snarest tar kontakt med banken for å avklare om e-signering lar seg gjøre fra bankens side.

Følgende organisasjonsnummer skal benyttes for oversendelse: 987548177

Dersom e-tinglysing ikke lar seg gjøre, eller bank får feilmelding, må megler kontaktes så snart som mulig for å legge til rette for manuell tinglysning med hjemmelsdokument og pantedokumenter i papir.

KJØPEKONTRAKT
ANDEL I BORETTSLAG UNDER OPPFØRING

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

Selger

Kts Bygg AS 913 226 305
Merdeveien 14B
3676 Notodden

E-post: peter.karlsen@norgeshus.no
Telefon: 986 65 453

Kjøper

1. SALGSOBJEKT

Kjøpekontrakten gjelder kjøp av borettslagsandel under oppføring, heretter kalt *andelen*, i borettslag og hvor borettslagets tomt ligger på eiertomt, Høybøåsen, gnr. XX, bnr. XX i Notodden kommune.

Selger besørger og bekoster etablering av borettslaget. Andelens endelige andelsnummer vil bli tildelt når registrering av borettslagsandelene i grunnboken er gjennomført, senest innen overtakelse.

Andelens pålydende skal være kr 10 000,-. Pantelikret innskudd skal utgjøre kr «innskudd» og andel fellesgjeld skal utgjøre kr «andel fellesgjeld».

Hjemmelshaver(e) til eiendommen er:

selger(e)

Initialer selger

Initialer kjøper

annen: navn, fødselsdato/organisasjonsnummer

Med andelen menes i denne kontrakt boenheten med ev. tilhørende carportplass, bod(er), parkeringsplass og de deler av tomtearealer og bebyggelse som er felles for alle boenhetene i borettslaget.

Med andelen følger eksklusiv bruksrett til følgende:

- Én sportsbod
- Eventuelt andre rettigheter

Selger vil innen overtakelse utarbeide plantegninger med nummerering av boder, hvor den endelige plassering av kjøpers bruksrett til bod vil fremgå.

Her må det også inntas ytterligere tekst dersom kjøpet også omfatter kjøp av eksklusiv rett til parkeringsplass.

Andelens areal fremgår av salgsdokumentasjonen som er vedlagt denne avtale. Arealene er oppgitt i bruksareal (BRA), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Bruksarealet er arealet innenfor boligenhetens omsluttende vegger og inklusive delevegger, sjakter og faste innredninger/installasjoner. Arealene er å betrakte som omtrentlig areal, og kan være avrundet til nærmeste hele kvadratmeter. Som følge av eventuell gjenstående detaljprosjektering, vil det kunne forekomme arealavvik. Mindre arealavvik gir ikke noen av partene rett til å kreve tilleggsvederlag eller avslag i prisen.

Andelen skal oppføres slik det fremgår av salgsoppgave mv. som følger som vedlegg til denne kontrakt. Andelen er betegnet som nummer i salgsoppgaven.

2. KJØPE SUM OG OMKOSTNINGER

Kjøpesummen for andelen utgjør kroner kroner.

Det er avtalt at kjøper skal innbetale kr 5% av totalsummen (innskudd + andel fellesgjeld) i forskudd. Betalingsplikten inntre r ved påkrav, straks garanti etter boligoppføringsloven § 12 er stilt.

Kjøper er kjent med at i tillegg til den nevnte kjøpesum overtas andel av borettslagets fellesgjeld. Andelens fellesgjeld skal på overtakelsesdagen utgjøre kr . På tidspunktet for inngåelsen av denne kontrakt er fellesgjelden etablert med avdragsfrihet i 20 år regnet fra DATO, med flytende rente på 5,39 % p.a. (renten kan endre seg).

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

Side 2 av 11

Initialer selger Initialer kjøper

Fellesgjelden betjenes gjennom betaling av andelens forholdsmessige del av eiendommens felleskostnader, som i henhold til driftsbudsjettet i eiendommens bygge- og finansieringsplan er estimert til kr per måned. Kjøper er innforstått med at felleskostnadene vil bli påvirket av borettslagets vedlikeholdsbehov, vedtak m.v. og at de faktiske felleskostnader kan avvike fra budsjett.

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

Kjøpesum og omkostninger Beløp i kroner

Kjøpesum

Totalt

I tillegg kommer tinglysingsgebyr kr 545 og attestgebyr kr 260 for hvert pantedokument som kjøper i tillegg ønsker tinglyst på andelen i forbindelse med etablering av pant. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

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. boligoppføringsloven § 9. Det skal inngås skriftlig avtale mellom partene hvor endring av kjøpesum og ev. fristforlengelse skal fremkomme.

Kjøper kan endre spesifikasjoner for sin eiendom gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsrutiner. Alle tilvalg skal avklares med selger/representant for selger, som vil kunne avklare hva man kan velge, til hvilken kostnad og gjeldende frister. Det er forutsetning at endringene er i samsvar med krav i teknisk forskrift.

Prisene på den enkelte andel i prosjektet og selgers oppføring/leveranser i de ulike enheter, er basert på at oppføringen kan skje rasjonelt. Kjøper er derfor innforstått med at kjøper 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 prosjektet som helhet.

4. OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling:

Viken Eiendomsmegling AS avdeling Notodden, organisasjonsnummer 987548177
Telefon: 480 84 600
E-post til oppgjør: notodden@aktiv.no

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

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglerforetakets klientkontonummer 2699 46 52485, tilhørende Viken Eiendomsmegling AS avdeling Notodden og merkes med følgende KID: 130625500124.

Kjøper må sørge for at kjøpesummen og omkostninger er innbetalt til meglerforetakets klientkonto senest innen to virkedager før overtakelse. Kjøpesummen regnes ikke som betalt med befriende

Side 3 av 11

Initialer selger Initialer kjøper

virkning før innbetalt beløp er disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

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

Dersom garanti etter boligoppføringsloven § 47 ikke blir stilt er det innbetalte beløp underlagt kjøpers rådighet og kjøper opptjener renter av beløpet frem til det ev. stilles garanti eller andelen er overført 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. Beløpet innbetales til klientkontonummer 2699 46 52485, tilhørende Viken Eiendomsmegling AS avdeling Notodden, merkes med følgende KID: 130625500124, 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 boligoppføringsloven § 47.

Før noen del av kjøpesum blir utbetalt selger må hjemmel til andelen være overført kjøper, jf. boligoppføringsloven § 46. Alternativt må selger stille garanti etter boligoppføringsloven § 47.

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

Meglerforetaket foretar oppgjør til selgers konto i norsk finansinstitusjon.

Dersom kjøper ønsker å påberope seg mangler ved overtakelse eller noe av beløpet på annen måte er omtvistet ved overtakelse, kan ikke selger holde tilbake nøkler eller nekte å overlevere andelen dersom kjøper foretar betaling av det omtvistede beløpet til meglerforetakets 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. boligoppføringsloven § 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 skal holdes tilbake i påvente av retting.

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

Meglerforetaket er underlagt lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) med tilhørende forskrift. Det følger av hvitvaskingsloven at meglerforetaket er forpliktet til å gjennomføre kundetiltak overfor begge partene i handelen. Dette innebærer blant annet 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 boligoppføringsloven § 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 og andel fellesgjeld frem til overtakelse og minst 5 % etter overtakelse.

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

6. HEFTELSER

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for den eiendom som borettslagets eiendom er en del av, og har gjort seg kjent med innholdet i denne.

Kjøper er kjent med eiendommens heftelser og rettigheter og overtar disse slik de fremkommer av grunnboken. Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan tinglyses heftelser og rettigheter som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, herunder for eksempel vei, vann, avløp, drift og vedlikehold av fellesområder og energi/nettverk m.m.

Selger gir herved Viken Eiendomsmegling AS avdeling Notodden 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 for den eiendom borettslagets eiendom er en del av, 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 tinglysing av hjemmelsdokument finner sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter m.v. som vedrører andelen 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.

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

Side 4 av 11

Initialer selger

Initialer kjøper

Side 5 av 11

Initialer selger

Initialer kjøper

7. TINGLYSING OG SIKKERHET

Selger har utstedt pantedokument med urådighetserklæring til Viken Eiendomsmegling AS avdeling Notodden. 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 hjemmelsdokument finner sted, ha sikkerhet innenfor kjøpesummens ramme.

Ved underskrift av denne kontrakt skal selger undertegne hjemmelsdokument til kjøper. Hjemmelsdokumentet oppbevares hos Viken Eiendomsmegling AS avdeling Notodden som besørger dette tinglyst når kjøper har innbetalt fullt oppgjør og andelen er overtatt. Partene gir Viken Eiendomsmegling AS avdeling Notodden fullmakt til å påføre andelsnummer på hjemmelsdokumentet. Dersom det er to eller flere kjøpere som kjøper sammen, utsteder selger skjøte med like andeler til hver av kjøperne, med mindre kjøperne har gitt skriftlig beskjed til megler om annen fordeling av eierbrøk.

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

8. OVERTAKELSE

Selger tar sikte på at andelen blir ferdigstilt XX. kvartal XX. Angitt tidspunkt er foreløpig og ikke bindende eller dagmulksutløsende.

Så snart selger har vedtatt byggestart og opphevet forbeholdene i pkt. 17 skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Utløpet av overtakelsesperioden er bindende og dagmulksutløsende.

Senest 10 uker før ferdigstilling av andelen skal selger gi kjøper skriftlig melding om overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Dersom selger ferdigstiller andelen i god tid før overtakelsesperioden beskrevet i andre ledd ovenfor, kan selger kreve overtakelse inntil fire måneder før denne perioden starter. Selger skal skriftlig varsle kjøper om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 dagers skriftlig varsel. Selger skal også sende kopi av varsel om overtakelse til meglerforetaket.

Selger skal etter boligoppføringsloven § 15 innkalle til overtakelsesforretning.

Kjøper skal skriftlig anmerke i overtakelsesprotokollen eventuelle forhold som påberopes som mangel ved andelen, samt beløp kjøper vil holde tilbake i oppgjøret på grunn av disse. Overtakelsesprotokollen skal signeres av begge parter. Dersom kjøper til tross for varsling ikke møter til overtakelsesforretning, anses andelen overlevert.

Kjøper kan nekte overtakelse dersom andelen 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.

Kjøper svarer fra overtakelsen for alle andelens utgifter og oppbærer eventuelle inntekter.

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

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til andelen ved overtakelsesforretningen forutsatt at fullt oppgjør er bekreftet innbetalt. Dersom selger utleverer nøkler før innbetaling, bærer selger selv risikoen for dette.

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

Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesarealene overtas samtidig med boligen på overtakelsesdagen. Dersom det er mangler ved fellesarealene på overtakelsestidspunktet, og kjøper ønsker å tilbakeholde et beløp etter boligoppføringsloven § 31 for å sikre retting/ferdigstilling, skal dette protokollføres på overtakelsesprotokollen eller på annen måte skriftlig varsles megler og selger før hjemmelsovergang.

På et senere tidspunkt enn overtakelse kan selger innkalle styret i borettslaget for kontrollbefaring av fellesarealene. Kjøperne skal i så tilfelle orienteres om utfallet av kontrollbefaringen. Styrets eventuelle konklusjoner vil kun være veiledende for kjøperne og gir ikke styret anledning til å frigi kjøpernes eventuelle tilbakeholdte beløp, uten at kjøper skriftlig samtykker til det.

Eventuelle gjenstående arbeider skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Ved slik overtakelse anbefales kjøper å holde tilbake en del av kjøpesummen som tilsvarer verdien av de gjenstående arbeidene, hensyntatt hva det vil koste å få arbeidene ferdigstilt.

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

Risikoen for andelen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken av andelen med boretts til boligen. Hvis andelen ikke overtas til avtalt tid, og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunkt andelen kunne vært overtatt.

Når risikoen for andelen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at boligen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

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 selger å gi kjøper forutgående skriftlig varsel. Kjøper er innforstått med at selgers omkostninger og ev. tap i forbindelse med et dekningsalg 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 boligoppføringsloven kapittel 3 kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen dersom vilkårene for dette er oppfylt. Dagmulkt kan bare kreves dersom overtakelse av andelen blir forsinket og ikke dersom avtalte delfrister oversittes. Dagmulkt tilsvarer 0,75 promille av

Initialer selger

Initialer kjøper

Initialer selger

Initialer kjøper

samlet vederlag fra avtalt overtakelsesdato og frem til overtakelse finner sted. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager, jf. boligoppføringsloven § 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. boligoppføringsloven § 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. boligoppføringsloven § 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.

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

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

12. MANGLER

Dersom andelen har mangler kan kjøper på de vilkår som følger av boligoppføringsloven kapittel 4 kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

Dersom kjøper vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved andelen må kjøper reklamere skriftlig overfor selger innen rimelig tid etter at mangelen ble oppdaget eller burde blitt oppdaget. Partene plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av ev. skader som følge av mangelen. Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år etter overtakelsen. Den absolutte reklamasjonsfristen gjelder selv om mangelen ikke kunne oppdages på et tidligere tidspunkt.

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

13. ETTÅRSBEFARING

Ett år etter overtakelse skal selger innkalle til en felles befaring på andelen, jf. boligoppføringsloven § 16.

Ved ettårsbefaringen skal partene i fellesskap gjennomgå andelen. Kjøper skal påvise forhold kjøper mener er mangelfulle. Selger hefter ikke for mangler som skyldes uriktig bruk av andelen eller skader påført av kjøper. Selger er ikke forpliktet til å foreta reparasjoner som er å anse som ordinært vedlikehold.

14. FORSIKRINGER

Side 8 av 11

Initialer selger

Initialer kjøper

Selger forplikter seg til å holde bygningen(e) forsikret frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen, jf. boligoppføringsloven § 13 siste ledd. I brann eller annet skadetilfelle, tilfaller erstatningssummen selger, som snarest mulig plikter å gjenopprette skaden.

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

15. FORBEHOLD

Følgende forbehold er tatt fra selgers side:

- Det tas forbehold om kommunale tilsagn.
- Det tas forbehold om kjøp av prosjektets tomt.
- Det tas forbehold om at tilfredstillende finansiering av prosjektet oppnås.
- Det tas forbehold om at selger oppnår tilstrekkelig forhåndssalg.
- Det tas forbehold om at igangsettingstillatelse blir gitt.
-

Kjøper skal uten ugrunnet opphold varsle selger skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er bortfalt. Kopi sendes meglerforetaket.

16. BORETTSLAGET

Borettslaget vil bli stiftet før ferdigstillelse og overtakelse, og vil således være etablert ved kjøpers overtakelse av sin andel. Forholdet mellom andelseierne vil reguleres av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Utkast til vedtekter for borettslaget er vedlagt denne kontrakt. Det tas forbehold om endringer i disse forut for overdragelse til kjøper.

Borettslaget ivaretar drift og vedlikehold av fellesarealer som ikke reguleres som tilleggsarealer iht. borettslagets vedtekter.

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

Andelens månedlige felleskostnader er stipulert til kr per måned for første driftsår. Felleskostnadene skal betales fra overtakelse av andelen.

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

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

Borettslagets eiendom skal leveres med utvendige arealer, opparbeidet og beplantet i henhold til foreløpig utomhusplan. 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 innforstått med at tomtearealet ikke er nøyaktig oppmålt. Selger skal fremlegge målebrev utstedt av kommunen før overtakelse.

Side 9 av 11

Initialer selger

Initialer kjøper

Kjøper og selger aksepterer at arealavvik, såfremt det ikke er vesentlig, ikke er gyldig reklamasjonsgrunn eller kan gi grunnlag for endring av den avtalte kjøpesum.

17. AVBESTILLING

Kjøpers adgang til å avbestille følger av boligoppføringsloven §§ 52-54. Ved avbestilling før igangsettingstillatelse er innvilget påløper et avbestillingsgebyr, jf. boligoppføringsloven § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 5 % av total kontraktssum inkludert merverdiavgift. Dersom kjøper avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes selgers krav på vederlag og erstatning i samsvar med boligoppføringsloven §§ 52 og 53.

18. VIDERESALG AV KONTRAKTSPOSISJON

Kontraktsposisjonen kan selges under forutsetning av at selger får en tilfredsstillende dokumentasjon på at ny kjøper trer inn med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelig kjøper. Transport før selgers forbehold er frafalt vil ikke bli akseptert. Selger forbeholder seg retten til i samtykket å fastsette nærmere vilkår for gjennomføring av transporten og oppgjøret for dette.

Det vil påløpe et administrasjonsgebyr pålydende kr 20 000,- inkludert mva.

Det gjøres oppmerksom på at kostnader til meglerforetaket knyttet til salg av kontraktsposisjon kommer i tillegg til dette.

Selger/meglerforetaket påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers/meglerforetakets samtykke.

19. ANNET

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

Selger forbeholder seg retten til enhver prisjustering på ev. øvrige andeler i 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.

20. SAMTYKKE TIL BRUK AV ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

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

21. VERNETING

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

22. VEDLEGG

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

Initialer selger

Initialer kjøper

- Salgsoppgave med vedlegg datert XX
- Grunnboksutskrift datert

Dersom selger og kjøper signerer kjøpekontrakten på papir, vil kjøpekontrakten være utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer hvorav hver av partene beholder 1 - ett - eksemplar og 1 - ett - 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:

Kts Bygg AS

Initialer selger

Initialer kjøper

aktiv.
Nybygg