

An aerial photograph of a residential neighborhood. In the foreground, a large, modern red building with a dark roof and multiple balconies sits on a green lawn. To its right is a small pond or lake. The background is filled with a dense forest of green trees and a variety of other houses, some with red roofs. The overall scene is bright and sunny.

aktiv.

Kapellveien 16, 1850 MYSEN

Mysen - Her bor du landelig og sentrumsnært! Kun 2 leil. igjen, Innflyttningsklare. Visning avtales med megler.



Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Tone Johnsrud

Mobil 907 75 346

E-post tone.johnsrud@aktiv.no

Aktiv Mysen og Rakkestad

Storgata 2, 1850 MYSEN. TLF. 69 89 91 57



Eiendomsmegler MNEF

Tommy Skullerud

Mobil 924 89 055

E-post tommy.skullerud@aktiv.no

Aktiv Mysen og Rakkestad

Storgata 2, 1850 MYSEN , TLF. 69 89 91 57

Mysen - Her bor du landelig og sentrumsnært! Kun 2 leil. igjen

Flotte leiligheter med medgangavstand til alt. Prosjektet består av totalt 10 leiligheter.

Boligene vil bli solgt som andelsleiligheter og blir tilknyttet frittstående Borettslag: Nordre låven, Borettslag.

Nøkkelinformasjon

Kr NaN,-	
Selger:	Kpv Mysen AS
Salgsobjekt:	Leiligheter
Eierform:	Andel
Gnr./bnr.	Gnr. 330, bnr. 468
Oppdragsnr.:	1113245004

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	41
Budskjema	49

Om eiendommen

Om boligen

Areal

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

Hageanlegg og fellesområder vil bli opparbeidet. Utvendige kjøreveier og P-plasser etableres med asfaltdekke. Det blir kantstein i overgang mellom grøntområde og asfalterte veier. Utomhusplanen er veiledende og ikke ferdig detaljert fra utbyggeren. Endringer vil kunne forekomme i forbindelse med detaljprosjektering. Adkomst til hovedinngang vil ha fast dekke.

Opparbeidelse av utomhusområdene vil foregå på egnet årstid. Det er opparbeidet bl.a. lekeplass på naboeiendommen Gnr. 330, Bnr. 178 som Nordre Låven har bruksrett og vedlikeholdsplikt til.

MILJØSTASJON

Nordre Låven har rett til bruk av miljøstasjon med nedfelte avfallsdunker for sortering ihht kommunens krav ved gjesteparkeringen på naboeiendommen Gnr. 330, Bnr. 178.

Beliggenhet

Disse leilighetene vil få en meget attraktiv beliggenhet i Mysen sentrum. Dette blir en grønn oase hvor en får følelse av natur og landlighet, samtidig som det er midt i sentrum. Jordet/området vest for eiendommen ble i den nye kommuneplanen vedtatt februar 2024, avsatt til parkområde. Mysen sentrum kan by på butikker og forretninger, museer, kafeer, skoler, togstasjon, kino, bibliotek og ellers alle sentrale servicefunksjoner. Det er også kort vei til Helsestien, Festningsområdet og Høytorp Fort med fine skogsløyper og godt preparerte skiløyper (kunstsneanlegg). Når det gjelder friluftsliv må også Trømborgfjella trekkes frem, som ligger noen få kilometer mot øst i kommunen. Trømborgfjella er et flott turområde med småkupert terreng og mange idylliske steder og rike fiskemuligheter. Området strekker seg langt ned i Rakkestad mot Halden og mot Marker i øst.

Fra kommunesenteret Mysen er det ca. 65 km til Oslo, ca. 60 km til Fredrikstad og ca. 55 km til Halden. Det er god kommunikasjon til kommunen med E-18 som en sentral hovedferdselsåre mellom Oslo og Stockholm. Ny motorvei gjennom hele Indre Østfold betyr allerede mye for regionen. Østre linje er togtilbudet fra Mysen med forbindelser til Oslo (ca. 60 min. togtid). Busstilbudet, spesielt mot Oslo er et viktig tilbud i tillegg til

toget.

Forsikringsselskap

Hele byggeprosjektet vil bli fullverdiforsikret frem til overtakelse.

Diverse

STANDARD INNVENDIG OVERFLATE

Gulv på bad/WC og entre leveres med grå kvadratiske fliser 300x300mm. I dusjsoner leveres mindre fliser grunnet fall mot sluk. I øvrige rom leveres gulv som 1-stavs hvitpigmentert eikeparkett.

På bad/WC leveres vegger med lyse, rektangulære fliser. Øvrige vegger sparkles og males i lys varmgrå farge. For ønsker om avvikende farger og materialvalg henvises det til tilvalgsmøter.

HIMLINGER

I alle innvendige rom kan det bli nedforet himling i hele eller deler av rommet. Over disse himlingene vil det være tekniske føringer som elektro, rør og ventilasjon. Over kjøkkenskap kan det bli en innkassing av ventilasjonskanal for avtrekksvifte på kjøkken. I enkelte tilfeller kan denne innkassingene gå lengre ut enn overskapet. Nedforede himlinger og/eller innkassinger kan også forekomme i deler av andre rom enn de ovennevnte som følge av nødvendige tekniske føringer. Tekniske rørføringer vil også i noen grad bli montert i taket og langs vegger utenom ovennevnte rom. Dette gjelder elektro, sanitær og ventilasjon. I leilighetene vil slike føringer bli skjult bak innkassinger. En horisontal innkassing av rør ved tak frem til vertikalinnkassing langs vegg vil derfor kunne forekomme i enkelte rom. Nevnte konstruksjoner vil bli overflatebehandlet som en del av overflaten der konstruksjonen blir montert. Det tas forbehold om endelig plassering og størrelse av sjakter, da dette kan måtte endres gjennom detaljprosjekteringen.

LISTVERK

I rom med parkett legges gulvlister av eik i samme farge/utseende som parkett. Belistning mot betongvegger monteres med skruer. Vinduer og dører mot yttervegger leveres listefritt. Innvendige dørkarmer belistes med hvite glatte gerikter i malt utførelse med synlige spikerhull. Overgang mellom vegg og tak leveres uten lister.

SOLSKJERMING

Det leveres trekkerør ut til solutsatte vinduer for montering av motorisert solskjerming. Solskjerming inngår ikke i standardleveransen men kan bestilles på tilvalgsmøte med entreprenør. For å opprettholde helheten i prosjektet tillates det kun solskjermingsprodukter levert av prosjektets valgte solskjermingsleverandør.

TEGNINGER AV TEKNISKE ANLEGG

Tekniske anlegg og fremføringer til disse vil ikke være inntegnet i salgstegningene. Utbygger sørger for endelig plassering hensiktsmessig ut fra byggets helhetlige

utforming. Endelig plassering av sjakter for elektriske føringer, rør og ventilasjonsanlegg kan bli endret i forhold til salgstegningens plassering etter utbyggers valg.

TILVALGSMULIGHETER

Utover de tilvalgsmuligheter som er beskrevet i prospektet, vil det bli gitt mulighet for individuell tilpassing og tilvalg. Tilvalgene gjelder overflater, enkelte ikke-bærende veggplasseringer, fargevalg m.m. Selger vil i god tid før innredningsarbeidene starter utarbeide en tilvalgsmeny hvor priser og frister for beslutninger vil fremkomme. Det tas forbehold om at tilvalgsmulighetene vil bli begrenset etter som arbeidene skrider frem på byggeplassen. Det vil ikke være anledning til å trekke ut leveranser eller benytte annen leverandør enn hva utbygger har engasjert på prosjektet, og som har offentlige myndigheters godkjennelse til å arbeide på prosjektet. Det er ikke anledning til å flytte på ventilasjon, elektriske installasjoner eller vann- og avløpsopplegg.

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. Det tas forbehold om trykkfeil.

Energi

Oppvarming

For effektiv og kostnadsbesparende oppvarming tilknyttes leilighetene fjernvarmeanlegg. Det leveres vannbåren gulvvarme i alle rom utenom bod. Varmtvann til husholdning leveres fra felles sentral i teknisk rom. Varmt vann til oppvarming og forbruk i leilighetene inngår i felleskostnadene.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Eiendommer som selges/leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 kvm. Det er selgers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med energiklassifisering på en skala fra A til G.

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

Borettslaget/Økonomi

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info formuesverdi

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

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på Skatteetaten sin boligkalkulator å få beregnet formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Borettslaget

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånekostnader er basert 5,48 % rente. Løpetid på 40 år.

Sikringsordning fellesgjeld

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 har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader.

Vedtekter/husordensregler

Utkast til budsjett og vedtekter for borettslaget følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, stiftelse av borettslaget.

Forretningsfører

Forretningsfører

Solibo AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 330, bruksnummer 468 i Indre Østfold kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3014/330/468:

25.11.1997 - Dokumentnr: 6790 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3014 Gnr:330 Bnr:178

01.01.2020 - Dokumentnr: 1721095 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0125 Gnr:230 Bnr:468

22.03.2022 - Dokumentnr: 317042 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3014 Gnr:330 Bnr:178

Bestemmelse om bruk av renovasjonsanlegg

22.03.2022 - Dokumentnr: 317042 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighet hefter i: Knr:3014 Gnr:330 Bnr:178

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

22.03.2022 - Dokumentnr: 317042 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Rettighet hefter i: Knr:3014 Gnr:330 Bnr:178

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

22.03.2022 - Dokumentnr: 317042 - Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel

Rettighet hefter i: Knr:3014 Gnr:330 Bnr:178

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

22.03.2022 - Dokumentnr: 317042 - Bestemmelse om jordvarme/jordsløye/fjernvarme

Rettighet hefter i: Knr:3014 Gnr:330 Bnr:178

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, og selger plikter å fremlegge minimum midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse. Selger skal sørge for ferdigattest. Dersom kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse kan kjøper overta og bebo boligen. Gjenstående arbeider skal ferdigstilles av selger innen den frist som er satt av kommunen. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, kan kommunen gi selger pålegg om å ferdigstille,

ev. gi tvangsmulkt og/eller forelegg.

Dersom overtakelse skjer ved midlertidig brukstillatelse, oppfordres kjøper til å sette seg inn i hva som gjenstår for at ferdigattest skal bli stilt. Kjøper har rett til å holde tilbake et beløp av oppgjøret på meglerforetakets klientkonto, som sikkerhet for utstedelse av ferdigattest. Beløpet kan frigis på bakgrunn av garanti etter bustadoppføringslova § 47, eller ved utstedelse av ferdigattest. Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, og selger plikter å fremlegge minimum midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse. Selger skal sørge for ferdigattest. Dersom kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse kan kjøper overta og bebo boligen. Gjenstående arbeider skal ferdigstilles av selger innen den frist som er satt av kommunen. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, kan kommunen gi selger pålegg om å ferdigstille, ev. gi tvangsmulkt og/eller forelegg.

Dersom overtakelse skjer ved midlertidig brukstillatelse, oppfordres kjøper til å sette seg inn i hva som gjenstår for at ferdigattest skal bli stilt. Kjøper har rett til å holde tilbake et beløp av oppgjøret på meglerforetakets klientkonto, som sikkerhet for utstedelse av ferdigattest. Beløpet kan frigis på bakgrunn av garanti etter bustadoppføringslova § 47, eller ved utstedelse av ferdigattest.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Dette gjelder et bygg som skal oppføres. Rammetillatelsen for oppføring av nytt bygg med 12 leiligheter ble gitt i mars 2023.

Reguleringsplan: Detaljreguleringsplan for del av Mysen Nordre. Id 012520190002 Gatetun. Bolig/tjenesteyting. Hensynssone H570: Bevaring kulturmiljø. Hensynssone H140_2: Frisikt. Vedtaks dato: 16.09.2020.

Kommunedelplan Kommunedelplan for Mysen - Id 01252007001 -

Friområde,nåværende.Bygn. med særskilt allmennyttig formål,nåværende -

Vedtaksdato: 22.02.2007.

Kommuneplan Kommuneplanens arealdel - 0125201601. Hensynssone H_810: Krav om felles planlegging. 2015 - 2027.

Mulig inngrep på Reguleringsplan: Området vest for eiendommen er regulert til utbygging med boliger/tjenesteyting/undervisning og må påregnes bebygd i fremtiden.

Mulig inngrep på Kommuneplan: Ingen.

Reguleringsplaner under arbeid: Nei.

Kommentar:

Ny Kommuneplanens arealdel for Indre Østfold, med Id 3014202101 er lagt ut på offentlig ettersyn. Frist for merknader og innspill er 25.05.2023. De tilhørende

dokumentene kan sees på kommunens hjemmeside, under "Planer på høring".

Adgang til utleie

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre ut over det som følger av § 5-4 til § 5-6 i lov om borettslag.

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

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.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringsloven). Bustadoppføringsloven bruker betegnelsene 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. Selger kan likevel velge å selge etter buofl., men dette må avtales særskilt ved avtaleinngåelsen. Når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og arbeidene er ferdigstilt, vil handelen reguleres av avhendingsloven.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Omkostninger

5 000 (Andelskapital til Borettslaget)

4 500 (Gebyr og oppstart registrering)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysingsgebyr BRL - pantedokument)

545 (Tinglysingsgebyr BRL-skjøte)

10 850 (Omkostninger totalt)

Hvitvaskingsreglene

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. 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.

Ansvarlig megler

Tone Johnsrud
Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF
tone.johnsrud@aktiv.no
Tlf: 907 75 346

Ansvarlig megler bistås av

Tone Johnsrud
Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF
tone.johnsrud@aktiv.no
Tlf: 907 75 346

Tommy Skullerud
Eiendomsmegler MNEF
tommy.skullerud@aktiv.no
Tlf: 924 89 055

Oppdragstaker

Aktiv Mysen og Rakkestad Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 933970485
Storgata 2, 1850 MYSEN

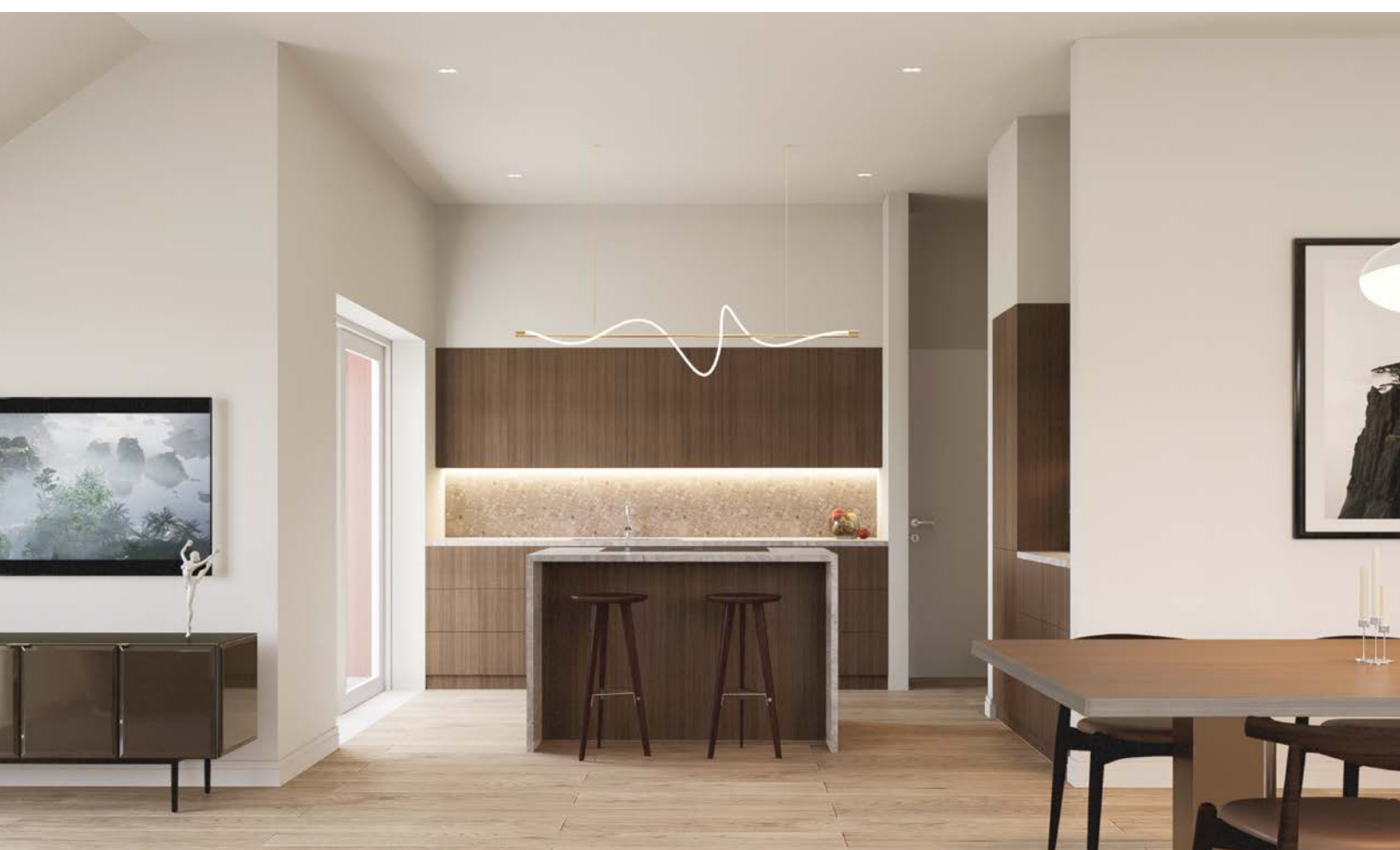
Salgsoppgavedato

22.10.2025



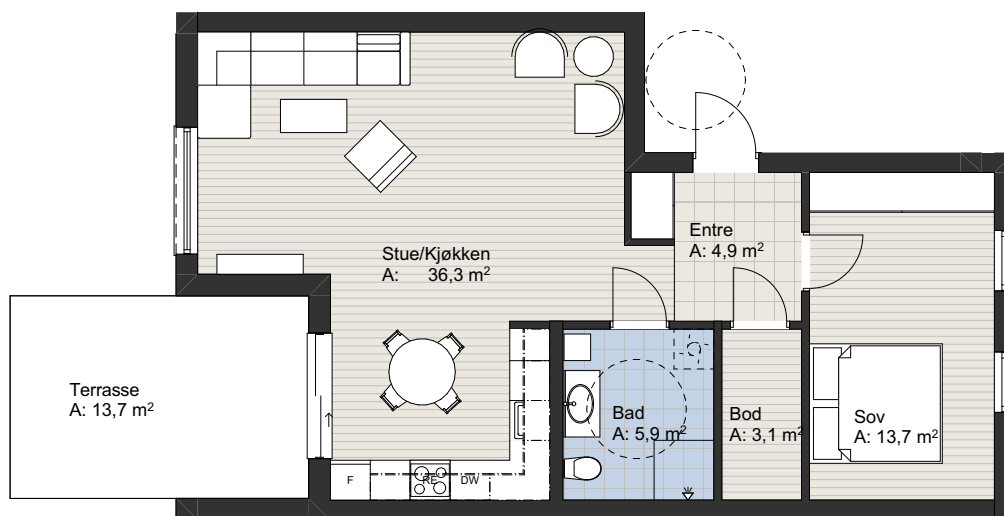








Vedlegg



Leilighet 102 - 1. Etasje

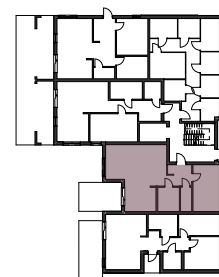
2 - ROMS LEILIGHET

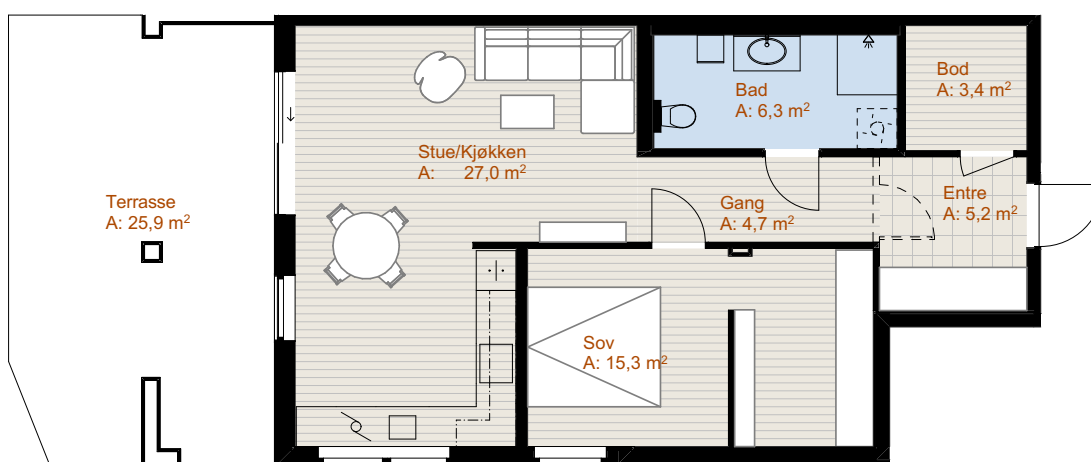
Antall soverom 1

BRA 66,0 m²

P-rom 62,1 m²

* Terrasse er 13,7 m²





Leilighet 103 - 1. Etasje

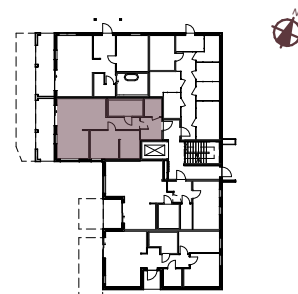
2 - ROMS LEILIGHET

Antall soverom 1

BRA 64,3 m²

P-rom 60,4 m²

* Terrasse er 25,9 m²



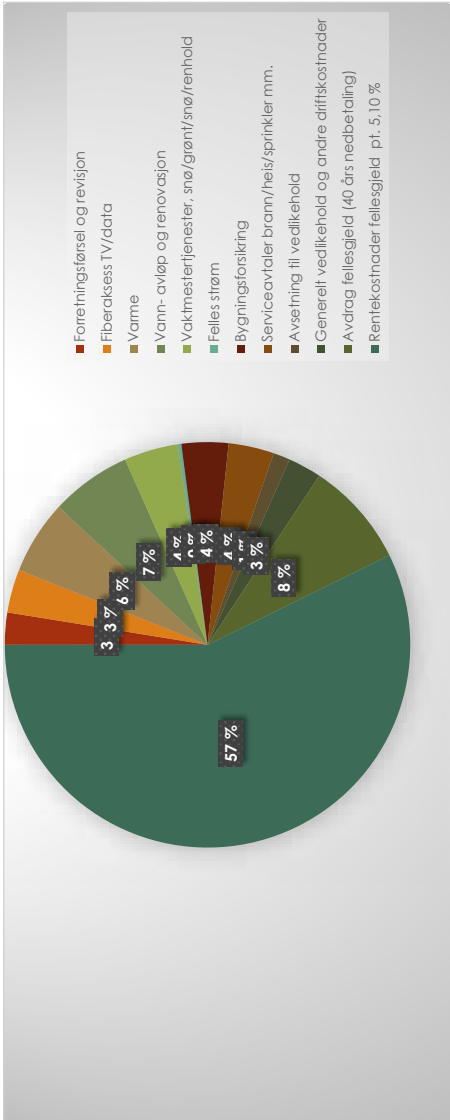
NORDRE LÅVEN BORETTLAG, org.nr. 935 921 139 ÅRLIG DRIFTSBUDSJETT
fra overtagelse 04.12.2025

		Fordeles	m2	fellesgjeld
Forretningsførsel og revisjon	kr	48 050 likt	65,50	1 498 000
Fiberaksess TV/data	kr	64 680 likt	66,00	1 491 000
Varme	kr	110 330 størrelse	64,30	1 449 000
Vann- avløp og renovasjon	kr	121 200 størrelse	60,80	1 393 000
Vaktmestertjenester, snø/grønt/snø/renhold	kr	80 700 størrelse	86,80	1 883 000
Felles strøm	kr	5 500 størrelse	111,30	2 632 000
Bygningsforsikring	kr	70 000 størrelse	127,40	2 898 000
Serviceavtaler brann/heis/sprinkler mm.	kr	68 175 størrelse	116,60	2 443 000
Avsetning til vedlikehold	kr	25 000 størrelse	89,20	1 953 000
Generelt vedlikehold og andre driftskostnader	kr	50 000 størrelse	123,90	2 443 000
Sum driftskostnader	kr	643 635	911,80	20 083 000
Avdrag fellesgjeld (40 års nedbetaling)	kr	158 000		
Rentekostnader fellesgjeld pt. 5,10 %	kr	1 075 000		
Andel fellesgjeld				
Totalt årlig driftsbudsjett	kr	1 876 635		

Budsjettet er basert på ovennevnte kostnadsramme og ut fra kjente og forventede kostnader. Budsjettet vil kunne komme til å bli justert i takt med tjenestebehovet borettslaget har eller ønsker å ha.

Vedtektenes bestemmelser forteller hvordan kostnadene skal fordeles. I tillegg til ovennevnte kommer kr. 100,- pr mnd pr parkeringsplass

Godkjent av interimsstyret 18.11.2025
Ivar Tvindesøter / styrets leder



Felleskostnader pr bolig				
Fordelesnøkler i hnt bygge og finansieringsplanen	Likefordeling	Fordeles m2	Renter/avdrag	Totalt pr mnd
Andel 01	kr	939	3 178	7 664
Andel 02	kr	939	3 202	7 628
Andel 03	kr	939	3 120	7 413
Andel 04	kr	939	2 950	7 127
Andel 05	kr	939	4 212	9 634
Andel 06	kr	939	5 400	13 466
Andel 07	kr	939	6 182	14 827
Andel 08	kr	939	5 658	12 499
Andel 09	kr	939	4 328	9 992
Andel 10	kr	939	6 012	12 499

LEVERANSEBESKRIVELSE FOR NORDRE LÅVEN

Dato: 24.05.2023

Utbygger/ Selger:

KPV Mysen AS/Odin Gruppen AS

Arkitekt:

Odin Prosjektering AS

Eiendomsmegler:

Aktiv

Denne leveransebeskrivelsen er utarbeidet for prosjektet Nordre Låven i Indre Østfold kommune. Ett boligprosjekt i ett byggetrinn. Beskrivelsen er utarbeidet som en orientering om byggets viktigste bestanddeler og funksjoner. Dersom det for prosjektet forekommer avvik mellom prospekt, plantegninger og leveransebeskrivelse er det denne leveransebeskrivelsen som er gjeldende. Utbygger har rett til å foreta endringer basert på offentlige krav. Det tas forbehold om trykkfeil.

Prospekt, nettpresentasjoner og annet materiell som tegningsmaterieell m.v. kan vise elementer som ikke inngår i utbyggers leveranse. Eksempler på dette kan være møblering, fargevalg/ fargesetting, dør- og vindu, bygningsmessige detaljer i fasader og fellesareal, materialvalg, beplantning m.m. Det presiseres spesielt at kjøkken leveres etter egen kjøkkentegning.

Det kan forekomme mindre endringer i plassering og-/eller utforming av vinduer, dører m.m. i den enkelte leilighet som følge av konstruksjonsmessige hensyn, og for å sikre uforutsette detaljer av teknisk art som er nødvendig for leilighetens og byggets funksjoner.

Leilighetene vil bli organisert som andeler i borettslag.

KONSTRUKSJON

Prosjektet består av ett leilighetsbygg bygd ovenpå en parkeringskjeller. Bygget oppføres med garasjeanlegg i betong og bærekonstruksjon av betong og/eller stål. Toppetasjen blir i sin helhet satt opp i trekonstruksjoner.

Yttervegger utføres som klimavegger og kan leveres som elementvegger. Utvendig består veggene hovedsakelig av trepanel og deler av 1 etg. i pusset overflate og-/eller teglstein. Fasade i henhold til fasadetegninger.

Terrasse og balkonggulv er å anse som utvendig konstruksjon. Mindre ansamlinger av vann vil derfor kunne forekomme på gulvflaten etter regnvær. Drypp fra overliggende balkong og rekkverk må påregnes ved regnvær. Utvendige rekkverk blir i hovedsak utført i stål/aluminium og glass. Balkonger får gulvoverflater utført i betong som standard. Terrasser på bakkeplan får treplattning som standard. Terrasse på bakkeplan blir ikke levert med rekkverk.

Innvendige vegger bygges med tre- og/eller stålstendere som kles med gipsplater. Vegger mellom leiligheter, mot fellesarealer og mot heissjakt oppføres hovedsakelig i betong eller lydisolerte og brannsikre gipsvegger.

Yttertak med sltak tak med betong takstein. Etasjeskillene er i betong/betongelementer. Hems/loftetasje i treverk.

Det skal bygges etter TEK17

STANDARD INNVENDIG OVERFLATE

Gulv på bad/WC og entre leveres med grå kvadratiske fliser 300x300mm. I dusjoner leveres mindre fliser grunnet fall mot sluk. I øvrige rom leveres gulv som 1-stavs hvitpigmentert eikeparkett.

På bad/WC leveres vegger med lyse, rektangulære fliser. Øvrige vegger sparkles og males i lys varmgrå farge. For ønsker om avvikende farger og materialvalg henvises det til tilvalgsmøter.

HIMLINGER

I alle innvendige rom kan det bli nedforet himling i hele eller deler av rommet. Over disse himlingene vil det være tekniske føringer som elektro, rør og ventilasjon. Over kjøkkenskap kan det bli en innkassing av ventilasjonskanal for avtrekksvifte på kjøkken. I enkelte tilfeller kan denne innkassing gå lengre ut enn overskapet. Nedforede himlinger og/eller innkassinger kan også forekomme i deler av andre rom enn de ovennevnte som følge av nødvendige tekniske føringer.

Tekniske rørføringer vil også i noen grad bli montert i taket og langs vegger utenom ovennevnte rom. Dette gjelder elektro, sanitær og ventilasjon. I leilighetene vil slike føringer bli skjult bak innkassinger. En horisontal innkassing av rør ved tak frem til vertikalinnkassing langs vegg vil derfor kunne forekomme i enkelte rom. Nevnte konstruksjoner vil bli overflatebehandlet som en del av overflaten der konstruksjonen blir montert. Det tas forbehold om endelig plassering og størrelse av sjakter, da dette kan måtte endres gjennom detaljprosjekteringen.

KJØKKEN M/ INNREDNING

Det er medregnet kjøkkeninnredning fra HUSEBY av typen Pinje. Standardleveranse kjøkkenfronter i farge Kalk grå. Det kan velges i forskjellige standardfarger uten priskonsekvens innenfor typen Pinje. Benkeplate i laminat inkl. oppvaskkum og det leveres enkelt ettgreps blandebatteri. Det leveres ikke hvitevarer. Det settes av plass til kjøl/frys. Skrog til integrert komfyr og oppvaskmaskin skal leveres. Avtrekksvette over komfyr leveres. Det er ikke anledning til å flytte på ventilasjon eller avløp og vanntilførsel. Kjøkkenutførelse iht. plantegninger.

For hver leilighetstype vil det bli utarbeidet standard kjøkkentegning fra utbygger. Kjøpere vil kunne få muligheter for individuell tilpassing og velge design på innredning, med tilvalgskonsulent og eller med valgte kjøkkenleverandør for prosjektet innenfor gitte frister. Det vil fra utbygger/kjøkkenleverandør bli lagt opp til 3 forskjellige hvitevarepakker.

GARDEROBE

Det er på plantegninger vist mulig plassering av garderobeskap(er). Det leveres ikke med garderobeskap(er). Tilvalg på garderobeskap vil kunne tilbys av kjøkkenleverandøren.

INNVENDIGE DØRER

Innvendige dører leveres med glatte dørbled og karmer i hvit utførelse. Dørvidere leveres i børstet utførelse.

HOVEDINNGANGSDØR LEILIGHET

Hovedinngangsdør med "kikkehull" leveres i malt utførelse fra fabrikk. Alle dører leveres iht gjeldende forskrifter for brann og lyd. Det leveres 3 stk systemnøkler. Låssystem som følger private arealer og alle fellesarealer.

VINDUER / BALKONGDØRER

Det leveres malte trevinduer og balkongskyvedører med utvendig aluminiumskledning. Farge hvit. Vinduer som er åpningsbare leveres med barnesikring der det er krav om dette. Nivåforskjell mellom utvendig balkong og innvendig stuegulv følger teknisk forskrift, TEK17.

LISTVERK

I rom med parkett legges gulvlister av eik i samme farge/utseende som parkett. Belistning mot betongvegger monteres med skruer. Vinduer og dører mot yttervegger leveres listefritt. Innvendige dørkarmer belistes med hvite glatte gerikter i malt utførelse med synlige spikerhull. Overgang mellom vegg og tak leveres uten lister.

BAD

Det leveres en standard baderomsinnredning, type Alterna Malin i hvit høyglans eller tilsvarende. Denne består av et servantskap med heldekkende servant med ettgreps servantbatteri og speilskap med lys. Bredden varierer mellom baderommene. I tillegg monteres dusjvegger av glass. Det leveres toalett av type Geberit Monolith med mint glass som standard. Det leveres opplegg for vaskemaskin.

Det vil bli et eget skap for rør-i-rør system for tappevann og vannbåren varme. Det blir luker i disse skapene for inspeksjon. Plassering vil gjøres så lite sjenerende som mulig, men må samtidig være lett tilgjengelig for avstengning av vann dersom en lekkasje skulle oppstå. Det kan forekomme terskel/ nivåforskjell mellom bad og tiliggende rom, men skal tilfredsstillende krav i TEK17.

SANITÆR

Komplett utvendig og innvendig sanitærarbeider leveres iht forskrift. Hovedstoppekran leveres i hver leilighet, og monteres i vannfordelingskap. Vaskemaskin og tørketrommel følger ikke leveransen.

SPRINKLERANLEGG

I henhold til de siste tekniske forskriftene, TEK17, er det krav om sprinkleranlegg i alle boligene i prosjektet. Det vil plasseres sprinklerhoder i tak i leilighetene. I spesielle tilfeller leveres de på vegg ca. 20 cm nedenfor taket og det ligger da rør skjult i veggene. Sprinklerhoder må ikke tildekkes med møbler eller liknende slik at det hindrer dens funksjon. Man må også forsikre seg om at det ikke ligger sprinklerrør i tak/vegg dersom man skal bore eller spikre i tak/vegg.

BRANNSLUKNINGSUTSTYR

Det leveres brannslukningsutstyr/varsling i henhold til forskrifter.

VENTILASJON

Hver leilighet utstyres med separat balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Aggregatet plasseres i bod eller annet egnet sted.

ELEKTRISK

Leilighetene leveres hovedsakelig med skjult elektrisk anlegg, med unntak av enkelte punkter og anlegg på lydvegger / betongvegger som stedvis får åpent anlegg. For lyspunkter i himlinger monteres stikkontakt i overgang tak/vegg. Det vil bli montert 1 stk. dobbel stikkontakt forberedt for vaskemaskin og tørketrommel. Det leveres stikkontakter og lampepunkt i alle rom iht forskrift NEK400. Under overskap på kjøkken, på bad og i boden leveres standard lysarmatur/ lyslist.

På balkong/terrasse leveres 1 stk lysarmatur på vegg og et strømuttak.

Tilvalgsmulighet for ladeuttak til EL bil på egen p-plass.

OPPVARMING

For effektiv og kostnadsbesparende oppvarming tilknyttes leilighetene fjernvarmeanlegg. Det leveres vannbåren gulvvarme i alle rom utenom bod.

Varmtvann til husholdning leveres fra felles sentral i teknisk rom. Varmt vann til oppvarming og forbruk i leilighetene inngår i felleskostnadene.

TV/DATA/TELEFON

Det føres signalkabler (fiber om tilgjengelig) for TV-signaler og internett tilkobling frem til hver leilighet til en hjemmesentral plassert i svakstrømskapet. Dette skapet plasseres et hensiktsmessig sted i leiligheten, i gang, bod eller liknende. Utbygger vil innhente samlet tilbud for prosjektet og gjøre avtale med signalleverandør. 1 punkt for TV- og datauttak leveres i stuen, med signaler til standard grunnpakke fra signalleverandør. Utvidede TV- og internettpakker må kunden selv bestille fra signalleverandør. Evt. tilknytningsavgift for TV-/data-anlegg betales av kjøper. Som tilvalg kan det monteres ekstra trekkerør i vegger til rom for eventuell fremtidig installasjon av punkt for TV/data.

PORTTELEFON

Ved hovedinngangen monteres ringeklokke og callinganlegg med TV skjerm fra hver leilighet. Dørlåsen kan fjernbetjenes fra leilighetene. (dette gjelder ikke leil nr 101 og 104). Ved hver leilighets inngangsdør leveres ringeklokke. Inngangsdøren leveres med "kikkehull".

SOLSKJERMING

Det leveres trekkerør ut til solutsatte vinduer for montering av motorisert solskjerming. Solskjerming inngår ikke i standardleveransen men kan bestilles på tilvalgsliste med entreprenør. For å opprettholde helheten i prosjektet tillates det kun solskjermingsprodukter levert av prosjektets valgte solskjermingsleverandør.

FELLES INNGANG OG TRAPPEROM

Gulv i felles trapperom og trapper leveres med fliser. Det monteres innvendige eller utvendige postkasser med navneskilt hensiktsmessig plassert ved hovedinngang eller plassering etter Postens anvisninger.

HEIS

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

TRAPPER/TRAPPEROM

Trapp er utført i betong eller stål. For øvrig leveres vegger, samt undersiden av trappeløp og repo i malt betong/stål eller sparklet og malt gips.

SPORTSBODER

Hver leilighet får 1 stk. sportsbod. Boder i 1.etg leveres med nettingvegger og dør for hengelås. Boder i kjeller leveres med tette vegger. En standard sportsbod som følger leiligheten er minimum 5 m2.

PARKERING

Det er mulighet for kjøp av parkeringsplass i parkeringskjelleren. Det vil bli tilvalg for hver enkelt som ønsker el-bil ladepunkt på sin p-plass. I tillegg opparbeides det p-plasser utvendig iht situasjonsplan.

Parkeringskjelleren vil ha felles automatisk port, og nødvendige rømningsveier. Dekket vil være betong og kjelleren vil ha ventilasjon i henhold til krav. Det må påregnes noe

vannansamlinger på kjellergulv og fuktig luft i vintersesongen. Alle parkeringsplasser vil bli oppmerket. Laveste frie høyde er ca. 2,10 meter.

UTOMHUSARBEIDER

Hageanlegg og fellesområder vil bli opparbeidet. Utvendige kjøreveier og P-plasser etableres med asfalddekke. Det blir kantstein i overgang mellom grøntområde og asfalterte veier. Utomhusplanen er veiledende og ikke ferdig detaljert fra utbyggeren. Endringer vil kunne forekomme i forbindelse med detaljprosjektering. Adkomst til hovedinngang vil ha fast dekke. Opparbeidelse av utomhusområdene vil foregå på egnet årstid. Det er opparbeidet bl.a. lekeplass på naboeiendommen Gnr. 330, Bnr. 178 som Nordre Låven har bruksrett og vedlikeholdsplikt til.

MILJØSTASJON

Nordre Låven har rett til bruk av miljøstasjon med nedfelte avfallsdunker for sortering iht kommunens krav ved gjesteparkeringen på naboeiendommen Gnr. 330, Bnr. 178.

TEGNINGER AV TEKNISKE ANLEGG

Tekniske anlegg og fremføringer til disse vil ikke være inntegnet i salgstegningene. Utbygger sørger for endelig plassering hensiktsmessig ut fra byggets helhetlige utforming. Endelig plassering av sjakter for elektriske føringer, rør og ventilasjonsanlegg kan bli endret i forhold til salgstegningens plassering etter utbyggers valg.

TILVALGSMULIGHETER

Utover de tilvalgsmuligheter som er beskrevet i prospektet, vil det bli gitt mulighet for individuell tilpassing og tilvalg. Tilvalgene gjelder overflater, enkelte ikke-bærende veggplasseringer, fargevalg m.m. Selger vil i god tid før innredningsarbeidene starter utarbeide en tilvalgsmeny hvor priser og frister for beslutninger vil fremkomme. Det tas forbehold om at tilvalgsmulighetene vil bli begrenset etter som arbeidene skrider frem på byggeplassen.

Det vil ikke være anledning til å trekke ut leveranser eller benytte annen leverandør enn hva utbygger har engasjert på prosjektet, og som har offentlige myndigheters godkjenning til å arbeide på prosjektet. Det er ikke anledning til å flytte på ventilasjon, elektriske installasjoner eller vann- og avløpsopplegg.

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. Det tas forbehold om trykkfeil.

Utkast til Vedtekter for Nordre Låven Borettslag

Org.nr:

§ 1 Formål

Nordre Låven Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom.

§ 2 Forretningskontor og forretningsførsel

Borettslaget ligger i Indre Østfold Kommune. Forretningsfører er FRAM Forvaltning AS som har forretningskontor i Fredrikstad kommune.

§ 3 Andeler og andelseiere

Borettslaget har 12 andeler hvor hver andel er pålydende kr. 5.000,-. Lagets totale andelskapital er således kr. 60.000,-

§ 4 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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.

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre ut over det som følger av § 5-4 til § 5-6 i lov om borettslag.

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

§ 5 Andelseiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til i forsvarlig stand.

Vedlikeholdet omfatter nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-12.

§ 6 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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.

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

§ 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

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.

7-3 Fravikelse

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

§ 8 Felleskostnader og pantesikkerhet

8-1 Felleskostnader

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

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

8-2 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 da tvangsdekning besluttet gjennomført.

§ 9 Styret og dets vedtak

9-1 Styret

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer.

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styreleder og styremedlemmer kan gjenvelges.

Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

9-2 Styrets oppgaver

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.

9-3 Styrets vedtak

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

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 til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

9-4 Representasjon og fullmakt

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

§ 10 Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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.

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

Generalforsamlingen kan ikke fatte vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen.

10-6 Stemmerett og fullmakt

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

§ 11 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

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

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

11-2 Taushetsplikt

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

11-3 Mindretallsvern

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

§ 12 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

12-2 Forholdet til borettslovene

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

Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

Oppdragsnummer: 1108235012
Formidlingsnummer:

KJØPEKONTRAKT ANDEL UNDER OPPFØRING

Elektronisk tinglysning - 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. Banken må være tilknyttet elektronisk samhandling.

Følgende organisasjonsnummer skal benyttes for oversendelse: 932672065

Dersom e-tinglysning ikke lar seg gjøre må megler kontaktes så snart som mulig for å legge til rette for manuell tinglysning med skjøter og pantedokumenter i papir.

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

Mellom:

Odin Gruppen AS; v/Ivar Tvindesæter
Gladengveien 3 B
0661, Oslo

Org.nr: 924 393 491
Tlf: 47 61 47 47
E-post:ivar@odin1.no

heretter kalt **selger**, og:

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

1. SALGSOBJEKT

Kjøpekontrakten gjelder kjøp av borettslagsandel (heretter kalt "**andelen**") med andelsnr. i Mangler data, organisasjonsnummer Mangler data.

Med «andelen» menes i denne kontrakt boenheten, bod(er), parkeringsplass og de deler av tomtarealer og bebyggelse som er felles for alle boenhetene i borettslaget.

Hjemmelshaver(e) til eiendommen er:

Kpv Mysen AS;

Org.nr: 928 082 342

Andelen gir borettslag til prosjektert leilighet i eiendommen Kapellveien 16, 1850 Mysen, i Indre Østfold kommune. *Andelens pålydende skal være kr #andelopprinneligbelop.oppdrag,,-. Pantelikretts innskudd skal utgjøre kr [redacted] og andel fellesgjeld skal utgjøre kr 0,00,-.*

Andelen ligger i bygg under oppføring på eiertomt tomt i Kapellveien 16, i Indre Østfold. Gnr. 330, bnr. 468.

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

I tillegg omfattes følgende eksklusive bruksrett til bod.

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

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

2. KJØPESUM/ OMKOSTNINGER

Kjøpesummen for andelen utgjør

Kr 0,00 kroner kroner

Kjøper er kjent med at i tillegg til den nevnte kjøpesum overtas andel av borettslagets fellesgjeld. Andelens fellesgjeld skal på overtakelsesdagen utgjøre kr .-, og skal på registreringsdagen ikke være økt som følge av annet enn ev. påløpte og ikke betalte renter.

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

Fellesgjelden betjenes gjennom betaling av andelens forholdsmessige del av eiendommens felleskostnader, som i henhold til driftsbudsjettet er budsjettet til kr 0,00,- pr. måned. Kjøper er innforstått med at felleskostnadene vil bli påvirket av borettslagets evt.vedtak m.v. og at de faktiske felleskostnader kan avvike fra budsjett.

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

Kjøpesum og omkostninger	Beløp
Kjøpesum	
Andelskapital borettslag	5.000,-
Tingl. gebyr skjøte	480,-
Tingl. gebyr obligasjon	480,-
Pantattest	202,-
Gebyr oppstart og registrering av andel	4.500,-
Totalt kr.	

I tillegg kommer tinglysingsgebyr kr 480,- og attestgebyr på kr 202,-, for hvert pantedokument kjøper ønsker tinglyst på andelen i forbindelse med etablering av pant. Omkostningene forfaller til betaling samtidig med sluttoppgjøret. 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. 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 egen tilvalgsbrosjyre 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.

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.

4. OPPGJØR

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

Aktiv Eiendomsoppgjør AS, Orgnr: 984484496
Tlf: 913 17 607
Mail til oppgjør: oppgjor@aktiv.no

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

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglers klientkonto nr. **1020.34.18561**, Sparebankenes Eiendomsmegler AS avdeling Mysen og merkes med følgende KID: 110823501223.

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.

10 % av innskuddet skal betales når garantier er stilt av utbygger.

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, inntreter 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 oppgjør renter av beløpet frem til det ev. stilles garanti eller andelen er overdratt 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 klientkonto nr. 1020.34.18561, Sparebankenes Eiendomsmegler AS avdeling Mysen, merkes med: 110823501223, 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 andelen være overført kjøper, jf. bustadoppføringslova § 46. Alternativt må selger stille garanti etter bustadoppføringslova § 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 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 andelen 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.

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 eiendom borettslagets eiendom 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.

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

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

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

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 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.

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

7. TINGLYSING OG SIKKERHET

Selger har utstedt pantedokument med urådighetserklæring til Sparebankenes Eiendomsmegler AS avdeling Mysen. 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 utstede hjemmelsdokument på andelen til kjøper. Hjemmelsdokumentet oppbevares hos #fokuseroppgjorsavdeling# #navn.firma#, som besørger dette tinglyst når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, styrets godkjenning av kjøper foreligger dersom dette følger av borettslagets vedtekter og andelen er overtatt av kjøper.

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

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

Selger

side 6 av 12

Kjøper

8. OVERTAKELSE

Selger tar sikte på at andelen blir ferdigstilt -..... 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 8 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 2.ledd ovenfor, kan selger kreve overtakelse inntil fire måneder før denne fristen. 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. Kopi av varsel om overtakelse skal selger sende megler.

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

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

Eiendommen skal overtas ved overtakelsesforretning hvor begge parter deltar. Kjøper skal skriftlig anmerke i overtakelsesprotokollen eventuelle forhold som påberopes som mangel ved 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 andelen ved overtakelsesforretningen såfremt fullt oppgjør er bekreftet innbetalt. Dersom selger utleverer nøkler før innbetaling, bærer selger selv risikoen for dette.

Kjøper kan nekte overtakelse dersom andelen på overtakelsestidspunktet har feil og/eller mangler som gir rimelig grunn for nektelsen. 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 andelen overlevert.

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

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

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

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

9. 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 dekningsvalg 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 bustadoppføringslova kap. 3 kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen. Dagmulkt kan bare kreves dersom overtakelse av andelen blir forsinket og ikke dersom avtalte delfrister oversittes. Dagmulkt tilsvarer 0,75 promille av 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

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

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

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

12. BYGNINGSMESSIG BESKRIVELSE

Arbeidet skal utføres 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.

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.

13. MANGLER

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

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

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

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

Selger skal utbedre ev. mangler så snart som mulig og senest innen 3 måneder etter at selger har mottatt reklamasjonen fra kjøper. Kjøper forplikter seg til å gi selger og selgers representanter adgang til andelen, og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider, på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00.

14. ETTÅRSBEFARING

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

Ved ettårsbefaringen skal partene i fellesskap gjennomgå andelen. 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 andelen eller skader påført av kjøper. Selger er ikke forpliktet til å foreta reparasjoner som er å anse som ordinært vedlikehold.

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

15. UTVENDIGE OG INNVENDIGE FELLESAREALER

Andelen 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. Selger skal 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 andelen.

Dersom de utvendige arealene ikke er ferdigstilt ved overtakelse av andelen, 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 borettslaget er etablert og overtakelse av fellesarealer skal foretas, skal selger innkalle styret til overtakelsesforretning for borettslagets 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.

16. FORSIKRINGER

Borettslagets eiendom er fullverdiforsikret i Hele byggeprosjektet vil bli fullverdiforsikret frem til overtakelse. 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.

Kjøper er forpliktet til å forsikre andelen fra overtakelse.

17. FORBEHOLD

Forbehold om 70% forhåndssalg, offentlige godkjenninger og tilfredsstillende entrepris kontrakter.

18. BORETTSLAGET

Borettslaget vil bli stiftet og vil således være etablert før kjøpers overtakelse av sin eiendom. 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 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 Fram-Forvaltning AS; som forretningsfører for borettslaget. Borettslaget forplikter seg til å tre inn i denne avtalen.

19. AVBESTILLING

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

Ved avbestilling før igangsettingstillatelse er innvilget påløper et avbestillingsgebyr på kr 70.000,-. Ved avbestilling etter innvilgelse av igangsettingstillatelse påløper et avbestillingsgebyr på 10 % av total kontraktssum (inkl. mva.).

20. VIDERESALG AV KONTRAKTSPOSISJON

Kontraktsposisjonen kan 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 70.000,- 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. usolgte andeler i prosjektet. Uansett om prisforlangende for tilsvarende andel i tidsrommet etter kontraktsinngåelsen blir justert opp eller ned, kan ingen av partene av den grunn kreve prisavslag eller pristillegg.

22. SAMTYKKE TIL BRUK AV ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

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

23. VERNETING

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

24. VEDLEGG

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

- Salgsoppgave m/vedlegg
- Grunnboksutskrift, datert Mangler data
- Utkast til vedtekter for borettslaget

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: _____ 31.05.2023 _____

Selger: Odin Gruppen AS; v/Ivar Tvindesæter

Kjøper:

Nabolagsprofil

Kapellveien 16A - Nabolaget Mysen sentrum - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Festiviteten Linje 9, 413, 417, 418, 464, 477, 640	1 min 0.1 km
Mysen stasjon Linje R22	8 min 0.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 22 min

Skoler

Mysen skole (1-7 kl.) 481 elever, 21 klasser	11 min 0.7 km
Mysen ungdomsskole (8-10 kl.) 421 elever, 17 klasser	8 min 0.6 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	17 min 1.2 km

Ladepunkt for el-bil

Familiesenteret, Eidsberg	2 min
Kulturtorget Indre Østfold	6 min



Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100



Opplevd trygghet

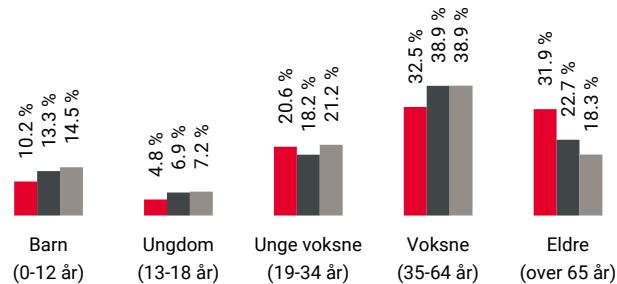
Veldig trygt 80/100



Naboskapet

Høflige 60/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Mysen sentrum	1 519	921
Mysen	6 678	3 334
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Symra barnehage (0-5 år) 53 barn	15 min 1 km
Espira Opsahl barnehage (0-5 år) 91 barn	16 min 1.2 km
Susebakke barnehage (0-5 år) 91 barn	27 min 2 km

Dagligvare

Kiwi Mysen PostNord	6 min 0.4 km
Bunnpris Mysen PostNord, søndagsåpent	6 min 0.4 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Tog



Gateparkering
Lett 85/100



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 81/100



Støynivået
Lite støynivå 80/100

Sport

- 

Mysenhallen
Aktivitetshall

7 min 

0.5 km
- 

Måsan sandvolleyballbane 1
Sandvolleyball

7 min 

0.5 km
- 

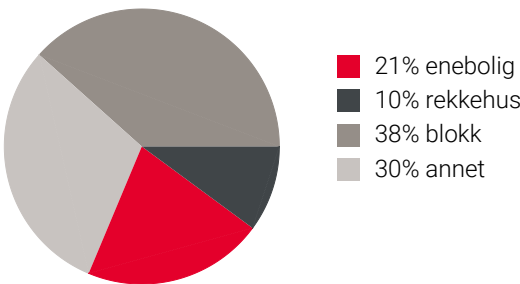
Mudo Mysen

8 min 
- 

Family Sports Club Mysen

12 min 

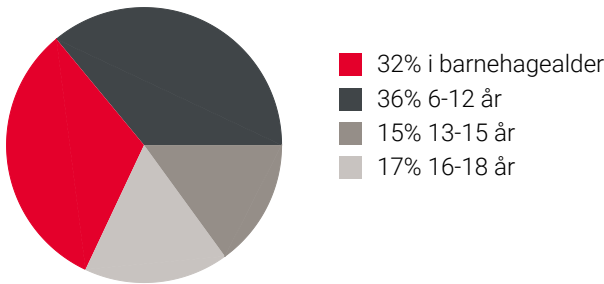
Boligmasse



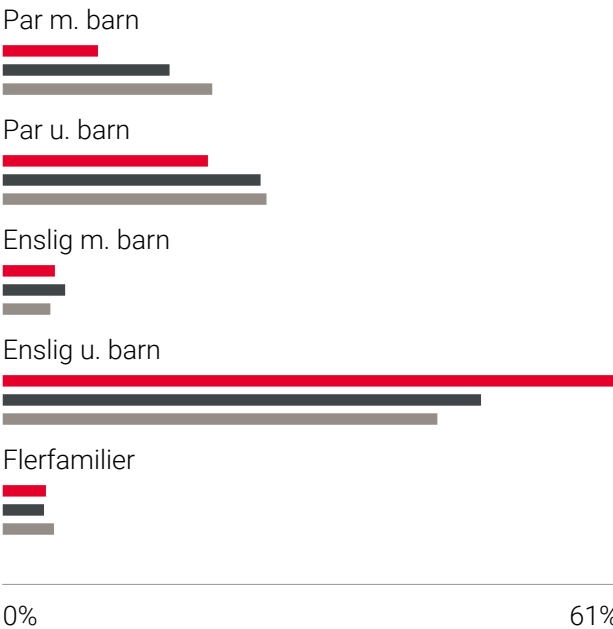
Varer/Tjenester

-  Mysen Bysenter 6 min 
-  Vitusapotek Mysen 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



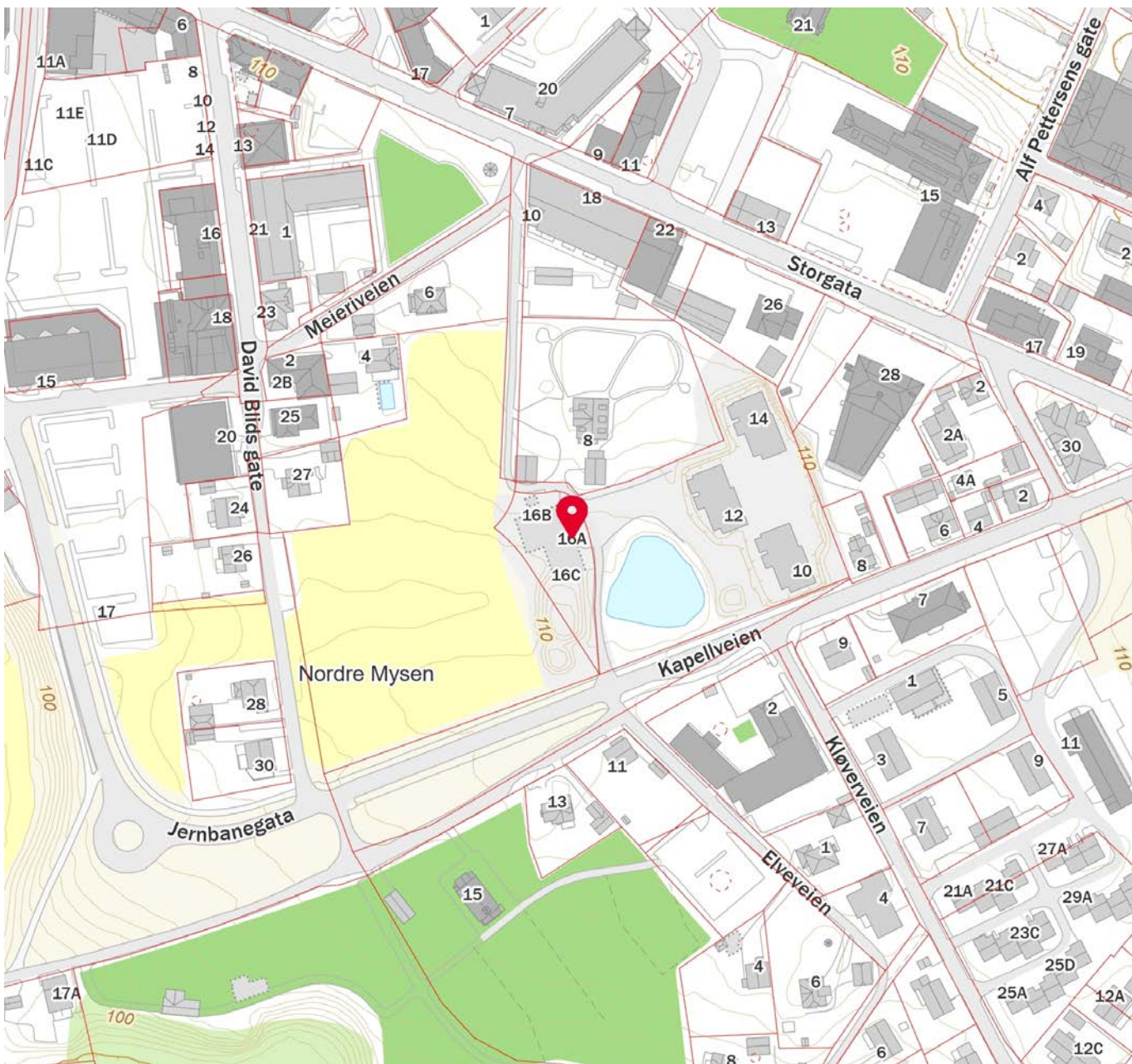
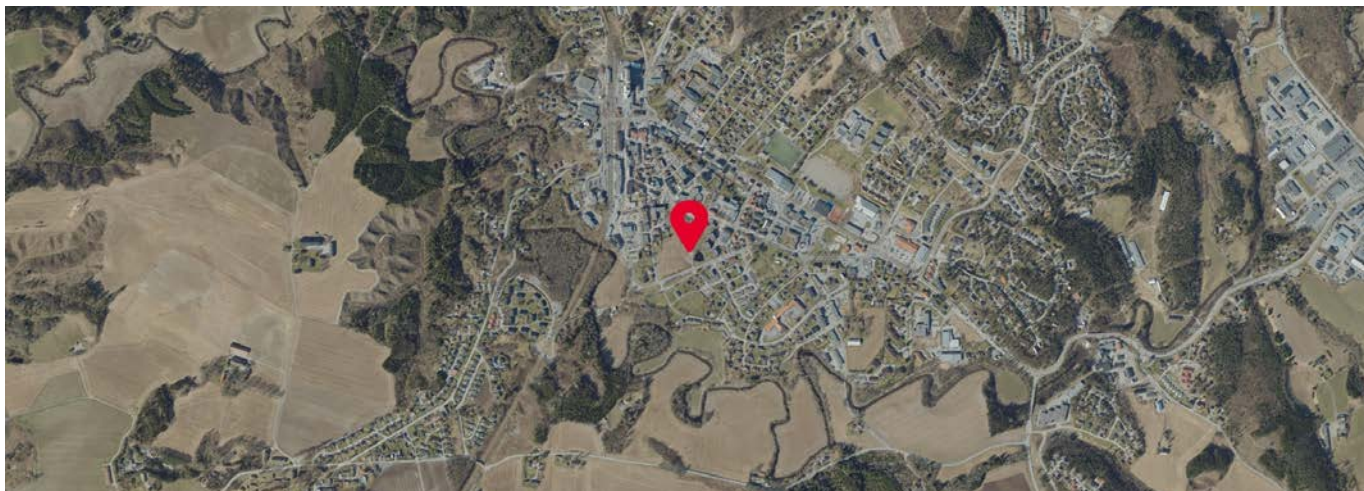
Familiesammensetning



-  Mysen sentrum
-  Mysen
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

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.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Kapellveien 16
1850 MYSEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tone Johnsrud

Telefon: 907 75 346
E-post: tone.johnsrud@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 viderefremidlet 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: _____

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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre