



H Ø G L I

Vedlegg

SALGSOPPGAVE DEL 2. DENNE DEL INNEHOLDER VIKTIGE OPPLYSNINGER HT.
LOV OM EIENDOMSMEGLING § 6-7 OG ER EN DEL AV SALGSOPPGAVEN.

Innhold



Illustrasjonsbilde. Innholdet kan avvike fra leveransen

5	Om Høgli
8	Nabolagsprofil
10	Om Mysen
14	Visualiseringer
26	Arkitekten forteller
28	Utomhusplan
30	Plantegninger
46	Om Frigaard
47	Kontaktinformasjon

Leveranse- beskrivelse



Utbygger/ Selger: Høgliveien 30 AS
Arkitekt: Kleiva Arkitekter
Eiendomsmegler:
Remax Meglerhuset Borg

Generelt

Denne leveransebeskrivelsen er utarbeidet for boligprosjektet Høgli i Indre Østfold Kommune. 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 som er hensiktsmessige eller nødvendige (eksempelvis offentlige krav) uten at den generelle standarden forringes.

Prosjektet Høgli består av 30 boliger fordelt på 2 blokkhus, med felles p-kjeller og uteområder.

Prosjektet ligger innenfor reguleringsplan for Høgli, vedtatt 08.09.2020. Rammesøknad er sendt til behandling. Selger tar forbehold om at rammetillatelse og nødvendige igangsettingstillatelser innvilges av Indre Østfold kommune.

Det prosjekteres og bygges iht. byggteknisk forskrift 2017 (TEK17).

Mindre endringer av de oppgitte arealene kan forekomme da detaljprosjekteringen kan medføre endringer ved konstruksjoner eller fremføring av tekniske anlegg (f.eks. vann, varme og ventilasjon). Alle tekniske anlegg og fremføringer til disse vil ikke være inntegnet i kontraktstegningene. Utbygger sørger for at endelig plassering er hensiktsmessig ut fra byggets helhetlige utforming. Endelig plassering av sjakter for elektriske føringer, rør- og ventilasjonsanlegg kan bli endret i forhold til kontrakttegningens plassering etter at detaljprosjekteringen er gjennomført. Salgstegningene i prospektet er ikke egnet for måltaking, da det er de ferdig prosjekterte og detaljerte arbeidstegninger det bygges etter.

Om 3-D illustrasjoner

Prospekt, nettpresentasjoner og annet materiell som tegningsmateriell etc. kan vise elementer som ikke inngår i utbyggers leveranse. Eksempler på dette kan være

møblering, fargevalg/ fargesetting, dør- og vindusform, bygningsmessige detaljer i fasader og fellesareal, materialvalg, beplantning m.m. Tegninger og illustrasjoner i prospektet viser ikke den reelle leveransen, blant annet er oppheng av balkonger, sjakter evt. innkassinger, vvs-føringer og fordelerskap ikke komplett inntegnet eller vist på illustrasjoner. Det presiseres at kjøkken leveres etter egen kjøkkentegning.

Boligen leveres i samsvar med lydkravene i NS 8174 klasse C. Denne lydklassen tilfredstiller kravene i Teknisk Forskrift. Vi gjør oppmerksom på at opplevelsen av lyd/støy er individuell, slik at det enkelte kan oppfatte lyd/støy som sjenerende selv om lydkravene er oppfylt.

Høgliveien 30 AS tar ikke på seg ansvar for skadedyr som for eksempel mus, maur og div insekter som kan opptre i boligen. Dette gjelder også dyr av type skjeggkre, sølvkre, saksedyr m.v. Skyldes forholdet at boligen ikke er bygget på godt faglig vis (for eksempel feil montering av musebånd, manglende tetthet, fuktproblemer etc.) vil dette behandles iht. de ordinære reglene om mangler i bustadsoppføringslova.

Det kan forekomme mindre endringer i plassering av vinduer, dører m.m. i den enkelte bolig som følge av konstruksjonsmessige hensyn, og for å sikre uforutsette detaljer av teknisk art som er nødvendig for boligens og byggets funksjoner.

Parkett og fliser tilrettelagt fra selger er utstilt i visningslokalet/showroom på tomten. Selger forbeholder seg retten til å velge flis-/parkett type av tilsvarende kvalitet fra annen anerkjent leverandør.

Boligen får energiklasse C eller bedre.

Det tas forbehold om trykkfeil.

Organisering og fordeling av kostnader til drift av arealer for felles funksjoner

Det vil bli opparbeidet en velforening med pliktig medlemskap for eneboligtomtene og boligsameiet.

Velforeningen skal drifte og forvalte: felles adkomstvei for vellets medlemmer med tekniske innretninger og anlegg som ligger til veien, felles renovasjonsanlegg, oppstillingsplass for renovasjonskjøretøy og felles lekeplasser.

Konstruksjoner

Prosjektet består av to ulike bygningskropper som overbygg og en sammenhengende kjeller med parkering og fellesfunksjoner. Hovedbærekonstruksjon av stål og betong.

Fasadene bygges opp som isolerte bindingsverksvegger. Fasadekledninger av bestandig og vedlikeholdsvennlig type, hovedsakelig trekledning av typen malmet/ ubehandlet virke og innslag av platekledninger. Det vil fremkomme naturlige fargeforskjeller på kledning, herunder patineres malmet kledning etter montasje og grad av eksponering regn/sol.

Terrasse og balkonggulv er å anse som utvendig konstruksjon. Mindre ansamlinger av vann vil derfor kunne forekomme på gulvflaten etter regnvær og snøsmelting. Drypp fra overliggende balkong og rekkverk må påregnes ved regnvær. Utvendige balkongrekkverk blir utført i glass. Balkongene vil bygges i impregnert treverk med takrenner synlig i underkant bak tretrager. Svalganger bak som støvbundet betongkonstruksjon.

Bærende skillevegger mellom boligene i hovedsak betong. Det kan forekomme installasjoner utenpå betongskilleveggen. Ikke-bærende innvendige vegger bygges med tre- eller stålstendere som kles med gipsplater. Lydisolerte og brannsikre vegger mellom boligene.

Generell innvendig takhøyde i boligene er 2,4m. I rom med nedforet himling som for eksempel entré, gang, bod og bad er det minimum 2,2m.

Leiligheten har én tilhørende p-plass i felles parkeringskjeller. Parkeringskjelleren vil ha felles automatisk port og nødvendige rømningsveier. Alle beboere vil få to garasjeportåpnere hver.

Alle parkeringsplasser vil bli oppmerket. Det må påregnes noen vannansamlinger på kjellergulv (ikke sluk). Det vil bli tilrettelagt for ladeboks til den enkelte p-plass i parkeringskjeller, hvor man kan tegne abonnement hos leverandør.

Utomhusarbeider

Utomhusplanen er veiledende og ikke ferdig detaljert fra utbyggeren. Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer med hensyn til utforming og materialvalg. Utvendig vann-

Leveransebeskrivelse Høgli

Kraner på byggeplassen

kraner vil bli plassert der selger finner dette hensiktsmessig. Alle hageanlegg og felles-områder vil bli opparbeidet. Utvendig veier og P-plasser etableres med asfaltdekke. Det vil bli opparbeidet noen gjesteparkeringsplasser utenfor porten til p-kjeller. Endringer vil kunne forekomme i forbindelse med detaljprosjektering. Adkomst til hovedinnganger vil ha fast dekke. Det vil bli opparbeidet to lekeplasser på egnede områder. Opparbeidelse av utomhus områdene vil foregå på egnet årstid. Endelig ferdigstillelse av utomhus arealer vil først skje når årstiden tillater det. Felles postkassestativ.

Sportsbod i parkeringskjeller

Sportsboder
Hver leilighet får tildelt bruksrett til en stk sportsbod i parkeringskjeller. Det leveres èn stikkontakt pr. bod.

Renovasjon av bad i leilighet

Renovasjon
Det vil bli opparbeidet et renovasjonsanlegg med nedfelte avfallsdunker for sortering iht. kommunens krav. Renovasjonsanlegget er felles mellom eneboligtomtene og bolig-sameiet. Renovasjonsløsninger tiltenkt plassert på nedsiden av boligsameiet. Endring av plassering kan forekomme.

Innvendig behandling i leilighet

Himlinger leveres hovedsakelig som sparklet

Himlinger
Himlinger leveres hovedsakelig som sparklet og malte gipsplater. Rørføringer vil i all hovedsak bli skjult i vegger og bjelkelag, men lokal innkassing/nedføring kan forekomme. Det vil også kunne forekomme nedføring/innkassing i rom det er nødvendig av hensyn til isolasjonskrav, konstruksjon eller tekniske føringer. Innkassing er vil ha den samme overflatebehandling som øvrige overflater.

Gulv på bad, wc og vaskerom

Gulv
Gulv på bad, wc og vaskerom med storformat 60x60 fliser. Mosaikkfliser på gulv i dusj sone. Baderom bygges etter teknisk forskrift med flatt våtromsgulv og nedsenket dusjsone med fall til sluk. Vaskerom leveres også med sluk i nedsenket sone. Øvrige rom leveres gulv som 1-stavs hvitpigmentert eikeparkett.

Vegger på bad leveres med storformat lyse fliser

Vegger
På bad leveres vegger med storformat lyse 60 x 60 fliser. Innvendige vegger sparkles og males i lys farge. Det kan kostnadsfritt velges mellom fire utvalgte standardfarger, begrenset til én farge per rom. For ønsker om avvikende farger og materialvalg henvises det til tilvalgskatalog. Malte gipsvegger kan vise synlige skjøter ved ulik lyssetting. På wc og vaskerom vil det bli levert malte vegger og sokkelflis mot gulv.

Kjøkken i leilighet

Kjøkken
Det er medregnet kjøkkeninnredning fra Studio Sigdal i Fredrikstad av typen Uno, her kan det kostnadsfritt velges mellom 4 ulike forhåndsbestemte farger/paletter på

standardleveransen. Benkeplate i laminat 30 millimeter tykk i type 558 betong. Her kan det kostnadsfritt velges mellom flere ulike uttrykk og farger. Det leveres singel oppvaskkum med ettgreps blande batteri med stengeventil for oppvaskmaskin. Her kan det velges mellom to ulike forhåndsbestemte typer blande batteri fra Tapwell kostnadsfritt. Det leveres integrerte hvitevarer fra anerkjent produsent med oppvaskmaskin, kjøl/frys, komfyr og induksjons koketopp. Avtrekkshette over koketopp leveres. Det er ikke anledning til å flytte på ventilasjon eller avløp og vanntilførsel.

For hver leilighet vil det bli utarbeidet standard kjøkkentegning fra kjøkken-leverandør. Kjøpere vil kunne få muligheter for individuell tilpassing og velge design på innredning, med valgte kjøkkenleverandør for prosjektet innenfor gitte frister.

Bad leveres som baderomsmodul fra Viking Bad

Bad
Det leveres en baderomsmodul fra Viking Bad. Denne består av et servantskap, servant med ettgreps servantbatteri, speil med lyslist samt stikkontakt . Modulens bredde varierer mellom baderommene. I tillegg monteres dusjbatteri og dusjvegger av glass. Det leveres veggmontert klosett i hvitt porselen. Det kan forekomme terskel/ nivåforskjell mellom bad og tiliggende rom.

Garderobe leveres som garderobeskapp

Garderobe
Det leveres ikke garderobeskap som stand-ard, men dette kan bestilles i forbindelse med tilvalgsprosessen. Mulig plassering er antydnet på tegning. Det tas forbehold om at plassering av garderobeskap må tilpasses detaljprosjekterte løsninger.

Innvendig dører leveres med klassisk hvite kompakt-dører

Innvending dører
Boligene leveres med klassisk hvite kompakt-dører med dempelist, karm er og glatte gerikter i hvit utførelse og synlige spikerhull. Dørvridere leveres i blank eller børstet utførelse. Valg av andre innerdører gjøres som tilvalg.

Vinduer/balkongdører leveres med alubeslåtte trevinduer

Vinduer/balkongdører
Det leveres alubeslåtte trevinduer med energiglass iht isolasjonskrav. Balkongdører som skyve- eller slagdør iht tegning.

Listverk i rom med parkett

Listverk
I rom med parkett monteres gulvlist i eik med samme uttrykk som gulv. Belistning mot mur- eller betongvegg monteres med skruer. Vindusposter/smyg leveres listefritt med gips. Overgang mellom vegg og tak leveres uten lister. Øvrig belistning med synlig spiker/skruehull.

Tekniske installasjoner leveres med klassisk hvite kompakt-dører

Tekniske installasjoner
Boligene leveres med klassisk hvite kompakt-dører med dempelist, karm er og glatte gerikter i hvit utførelse og synlige spikerhull. Dørvridere leveres i blank eller børstet utførelse. Valg av andre innerdører gjøres som tilvalg.

Oppvarming leveres med felles vann til vannvarmepumpe

Oppvarming
Energibrønner med felles vann til vann varmepumpe. Alle leilighetene vil få vannbåren gulvvarme med egen termostat til

hvert rom. Boder får ikke gulvvarme.

Elektrisk leveres hovedsakelig med skjult elektrisk anlegg

Elektrisk
Boligene leveres hovedsakelig med skjult elektrisk anlegg, med unntak av enkelte punkter og anlegg på lydvegger / betong-vegger som stedvis får åpent anlegg. Alle rom får stikkontakter og lampepunkter som dekker krav etter gjeldende NEK. Det leveres LED spotter i himling på bad og entré. Der himlingsaggregat tar mye takplass vil det bli vegglys i entre. LED lampe i wc og bod. Det leveres også belysning under overskap på kjøkken. Nedforede himlinger leveres med lampepunkt i tak og stikk høyt på vegg i kjøkken- og stuedel med egen bryter. På balkong / terrasse leveres lys på vegg, samt et dobbelt stikk på vegg.

Det forberedes for ettermontasje av utvendig solskjerming/screen i fasade

Det forberedes for ettermontasje av utvendig solskjerming/screen i fasade. Solskjerming kan bestilles som tilvalg.

Det blir tilrettelagt for tilvalg på ladeboks til garasje

Det blir tilrettelagt for tilvalg på ladeboks til garasje.

Sanitær leveres hovedsakelig med skjult sanitærarbeider

Sanitær
Komplett utvendig og innvendig sanitærarbeider leveres iht. forskrift. Hovedstoppekran leveres i hver leilighet, og monteres i rørskap. Det er avsatt plass og monteres opplegg for vaskemaskin på bad, vaskerom eller bod, som anvist på tegning. Vaskemaskin følger ikke leveransen.

Ventilasjon leveres hovedsakelig med skjult balansert ventilasjonsanlegg

Ventilasjon
Hver leilighet utstyres med eget separat balansert ventilasjonsanlegg med varme-gjenvinning. Plassering av aggregat er ikke endelig bestemt, men plasseres fortrinnsvis i himling i entre.

Tv/Data leveres hovedsakelig med trådløs dekning

Tv/Data
Boligene blir levert med NEK 700 standard med trådløs dekning for Internett og TV. Utbygger vil innhente samlet tilbud for prosjektet og gjøre kollektiv avtale med binding til signalleverandør.

Det leveres ekstra spikerslag til der TV er tegnet inn på salgstegningene

Det leveres ekstra spikerslag til der TV er tegnet inn på salgstegningene. Dette kan ikke flyttes, og spikerslag som ønskes plassert andre steder kan bestilles ekstra som tilvalg.

Brannslukningsutstyr leveres med felles vann til vannvarmepumpe

Brannslukningsutstyr
Det leveres boligsprinkel, brannalarmanlegg og brannslukningsutstyr iht forskrift. Sprinkel med synlige sprinkelhoder.

Tilvalgsmuligheter leveres hovedsakelig med skjult elektrisk anlegg

Tilvalgsmuligheter
Utover de tilvalgsmuligheter som er beskrevet i prospektet, vil det bli gitt mulighet for individuell tilpassing og tilvalg. Tilvalgene gjelder overflater, enkelte veggplasseringer, fargevalg m.m. Selger utarbeider en tilvalgs-brosjyre hvor priser og frister for beslutninger vil fremkomme. Det tas forbehold om at

Tilvalgsmulighetene vil bli begrenset ettersom arbeidene skrider frem på byggeplassen

tilvalgsmulighetene vil bli begrenset ettersom arbeidene skrider frem på byggeplassen.

Det vil ikke være anledning til å trekke ut leveranser eller benytte annen leverandør

Det vil ikke være anledning til å trekke ut leveranser eller benytte annen leverandør enn hva utbygger har engasjert i prosjektet. Det er ikke anledning til å flytte på ventila-sjon, elektriske installasjoner eller vann og avløpsopplegg, dog vil endelig plassering av stikk inngå i tilvalgsmøte med elektriker.

Det gis ikke fradrag i kjøpesum ved tilvalg selv om kjøper evt. ser på ny utførelse som rimeligere enn standardutførelsen

Det gis ikke fradrag i kjøpesum ved tilvalg selv om kjøper evt. ser på ny utførelse som rimeligere enn standardutførelsen.

Noen av plantegningene viser en stiptet linje som indikerer mulighetene for et ekstra soverom

Noen av plantegningene viser en stiptet linje som indikerer mulighetene for et ekstra soverom. Denne endringen er forslagsmessig og må besørges/bekostes gjennom tilvalgs-prosessen..

FDV Ved overlevering vil det leveres enkel FDV/brukerveiledning

FDV
Ved overlevering vil det leveres enkel FDV/brukerveiledning til hver bolig- og sameiet. Ved forespørsler/ønske om ytterligere dokumentasjon kan dette bestilles av rådgiver/entreprenør mot godtgjørelse

Forbehold Ved salg av boliger skal oppføres senere enn salgstidspunktet

Forbehold
Ved salg av boliger som skal oppføres senere enn salgstidspunktet er utbygger avhengig av en viss fleksibilitet for å sikre at prosjektet kan gjennomføres på en rasjonell og effektiv måte, samt at det kan gjøres tilpasninger og endringer som viser seg å være nødvendige eller hensiktsmessige. Før og i utbyggings-fasen er det derfor nødvendig å ta visse forbehold. Forbeholdene utgjør en del av kjøpekontrakten og kjøper oppfordres til å gjøre seg godt kjent med dem.

Forbehold relatert til forhåndssalg, organisering av prosjektet og nødvendige endringer

Forbehold relatert til forhåndssalg, organisering av prosjektet og nødvendige endringer er i tillegg spesifikt regulert i kjøpekontrakten. Det kan også fremgå konkretiserte forbehold på illustrasjoner og tegninger.

Bygging forventes igangsatt i løpet 2. kvartal 2022

Bygging forventes igangsatt i løpet 2. kvartal 2022 og forventes ferdigstilt ca. 18 måneder etter oppstart. Byggestart er avhengig av tilfredsstillende forhåndssalg slik regulert i kjøpekontrakten. Byggestart er videre avhengig av at igangsettingstillatelse gis fra Indre Østfoldkommune i god tid før byggestart og at utbygger v/styret fatter vedtak om igangsetting av utbyggingen. Det vil kunne gjøres forberedende grunnarbeider i forbindelse med opparbeidelse av vei og infrastruktur, uten at dette beregnes som byggetid. Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid for nødvendige offentlige godkjenninger og eventuell justering av fremdrift for overtagelse/innflytting, hjemmelsoverføring med videre som følge av dette. Utbygger må rette seg etter eventuelle offentlige pålegg i byggesaken som ikke er kjent på salgstids-

punkt. Slike pålegg kan få betydning for leveransen

punktet. Slike pålegg kan få betydning for leveransen.

På salgstidspunkt er ikke alle forhold relatert til utomhusarealer avklart, og det kan forekomme endringer av støttemurer, beplantning, veier, etc. Landskapsplanen er foreløpig. Utomhusarealer blir ferdigstilt så fort årstid og fremdrift tillater det. Det vil således kunne være utomhusarbeider som gjenstår etter at boligene er innflyttet. Det beplantes med ungrtrær og -busker, som ved overtakelse ikke vil tilsvare illustrasjonene i prospektet med fullvoksne trær og planter. Beplantning og eksisterende vegetasjon kan påvirke utsikt fra boligene.

Det kan forekomme avvik fra oppgitt areal på boliger, rom og terrasser

Det kan forekomme avvik fra oppgitt areal på boliger, rom og terrasser. Arealer på de enkelte rom kan ikke summeres til boligenes totalareal. Det gjøres oppmerksom på at skisser, perspektiver, utomhusplan, plan-tegninger og bilder i prospektet kun er av illustrativ karakter, og inneholder detaljer som farger, innredninger, møblering, beplantning og arkitektoniske detaljer mv. som ikke inngår i leveransen. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innrednings-løsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i leveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelstilling.

Det kan være forskjeller mellom leveransebeskrivelsen og plantegninger

Det kan være forskjeller mellom leveranse-beskrivelsen og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som gjelder. Tilsvarende gjelder ved forskjeller mellom leveransebeskrivelse og prospekt/internettside.

Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer

Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Kjøper aksepterer, uten prisjustering, at utbygger har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på slike endringer kan være innkassing av tekniske anlegg, andre endringer av boligens areal, uteareal, bæresystem, søyler eller liknende. Det tas forbehold om endringer i utførelse og materialvalg, tekniske installa-sjoner, herunder sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner. Tekniske rørføringer vil i hovedsak bli skjult bak innkassing er. Det tas forbehold om endelig plassering og størrelse av sjakter, da dette kan måtte endres gjennom detaljprosjekteringen.

Utbygger vil organisere parkering på den måten som anses mest hensiktsmessig

Utbygger vil organisere parkering på den måten som anses mest hensiktsmessig, for eksempel som del av sameiets fellesareal med dertil tilhørende bruksretter, seksjonert som tilleggsareal til den enkelte bolig eller som et garasjeandelslag/-sameie.

Utbygger kan endre priser og betingelser på usolgte boliger uten forutgående varsel.

Utbygger står fritt til å bestemme bolig-nummer

Utbygger står fritt til å bestemme bolig-nummer samt endre antall seksjoner i sameiet. Det utearealet, herunder deler av grøntdrag, som hører til de respektive byggetrinn vil bli ferdigstilt i sammenheng med det enkelte byggetrinn.

Utbygger vil også måtte tinglyse nye erklæringer/rettigheter

Utbygger vil også måtte tinglyse nye erklæringer/rettigheter på seksjonene som selges, og som har med prosjektet å gjøre. Dette er f.eks heftelser med rettigheter til felles kommunikasjonsakser, teknisk infra-struktur, og andre anlegg og installasjoner i anledning prosjektet, og avklaring/etablering av rettighet i forhold til omkringliggende grunneiendommer og allmennheten. Dette er nye heftelser/rettigheter som en kjøper må akseptere.

lht. Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot

lht. Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv., er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av involverte parter. Dersom partene ikke oppfyller krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling, kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen

Utbygger forbeholder seg retten til å innhente gjeldsopplysninger av kjøper

Utbygger forbeholder seg retten til å innhente gjeldsopplysninger av kjøper.
Utbygger kan akseptere eller forkaste enhver kjøpsbekræftelse fra interessent, herunder bl.a. akseptere salg til selskaper samt salg av flere boliger til samme kjøper. Det kan uansett ikke erverves mer enn to leiligheter. Utbygger kan uten nærmere begrunnelse nekte godkjenning av kjøp. Ervervet vil etter slik godkjenning kunne tinglyses direkte til tredjemann, men utbygger vil i forhold til oppgjør og kontraktsvilkår for øvrig kun forholde seg til kjøper. Det vises for øvrig til Lov om eierseksjoner § 23.

Kjøper kan ikke uten utbyggers samtykke videreselge kjøpekontrakten

Kjøper kan ikke uten utbyggers samtykke videreselge kjøpekontrakten før overtakelse. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag. Dersom utbygger gir samtykke, kan utbygger fastsette nærmere vilkår for gjennomføringen av videresalget og oppgjøret for dette. Utbygger krever et honorar stort kr 30 000,- for et evt. samtykke til videresalg.

Meglers vederlag dekkes av utbygger med kr 45 000,- pr solgte leilighet

Meglers vederlag dekkes av utbygger med kr 45 000,- pr solgte leilighet. Generelle forklæringer av prosjektet i salgs- og markeds-føringsmateriell vil ikke passe for alle boliger. Interessenter oppfordres derfor særskilt til å vurdere dette (solforhold, utsikt, beliggen-het i forhold til terreng og omkringliggende bygningsmasse mv.) før budgivning. Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelsen og øvrig salgsmateriale. Illustrasjoner og perspektivtegninger i prospektet kan ha mangler og avvik fra endelig ferdigstillelse.

Meglers salgsoppgave

<p>Salgs- og eiendomsinformasjon</p>	
<p>Oppdrags nr. 16-21-9007</p>	
<p>Ansvarlig megler Subhija Hodzic</p>	
<p>Sist oppdatert 18.10.2021</p>	
<p>Eiendom Gnr. 156, Bnr. 278 i Indre Østfold kommune Boligene skal seksjoneres og hver seksjon får eget seksjonsnummer.</p>	
<p>Selger Frigaard Property Group</p>	
<p>Hjemmelshaver Høgliveien 30 AS</p>	
<p>Boligtype Selveierleiligheter</p>	
<p>Eie- og organisasjonsform Høgli vil bli bestående av 30 leiligheter fordelt på 2 blokkhus og vil bli organisert som et boligsameie etter Eierseksjonsloven av 01. jan 2018. Kjøper får tinglyst skjøte på sin seksjon. Som seksjonseier blir kjøper eier av ideell andel av tomtearealer og bygning-smasse tilsvarende eierbrøken, som fastsettes i henhold til boligens størrelse (BRA). Kjøper har eksklusiv bruks- og disposisjonsrett til egen bolig, og bruksrett til sameiets fellesarealer.</p>	

Sameiets formål er å ivareta alle saker av felles interesse for sameierne, herunder sørge for drift og vedlikehold av felles infrastruktur, som for eksempel veier, lys, brøyting, renovasjon, kommunale avgifter, forretningsførsel, strøm til fellesrom osv. Som del av fellesutgifter inngår også kostnader til drift og vedlikehold av arealer og anlegg som er felles for hele boligprosjektet Høgli. Kostnader i forbindelse med sameiet vil fordeles på bakgrunn av eierbrøk. Se punkt «Felleskostnader». Sameiet ledes av et styre valgt av seksjonseierne.

<p>Selger vil på vegne av alle kjøpere/sameiet engasjere forretningsfører til å forestå driften av Sameiet for første driftsår. Forretningsfører har utarbeidet forslag til driftsbudsjett for eierseksjonssameiet.</p>	
<p>Fram Forvaltning AS er valgt til forretningsfører.</p>	
<p>Vedtekter Utkast til vedtekter for sameiet og vellet er utarbeidet. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektene som grunnlag for avtalen.</p>	
<p>Utkast til vedtekter for sameiet og vellet følger vedlagt.</p>	
<p>Tomten Eiendommen skal seksjoneres, og hver kjøper eier en ideell del av tomten, med tilhørende vei. Tomten vil opparbeides i henhold til vedlagte utomhusplan, med de krav som fremgår av reguleringsbestemmelsene i forhold til opparbeidelse av gangstier, lekeplasser og grøntareal. Eksakt tomteareal vil foreligge etter sammenføring/fradeling ved endelig oppmåling utført av kommunen.</p>	

Parkering Leiligheten har én tilhørende p-plass i felles parkeringskjeller.

Hver leilighet får tildelt bruksrett til en stk sportsbod i parkeringskjeller. Det leveres èn stikkontakt pr. bod.

Selger forbeholder seg retten til å organisere parkering og boder på den måten som anses mest hensiktsmessig. Parkeringsanlegget er tenkt anlagt som en del av sameiets fellesareal med dertil tilhørende ikke tinglyste bruksretter. Det vil bli tilrettelagt for ladeboks til den enkelte p-plass i parkeringskjeller, hvor man kan tegne abonnement hos leverandør. Vei/vann/avløp Boligen vil være tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Arealer Fra 49 kvm til 128 kvm BRA. Se vedlagte prisliste for oversikt over alle leiligheter.

Bebyggelse/Byggemåte Prosjektets består av to ulike bygningskropper som overbygg og en sammenhengende kjeller med parkering og fellesfunksjoner. Hoved-

bærekonstruksjon av stål og betong. Fasadene bygges opp som isolerte bindingsverksvegger. Fasadekledninger av bestandig og vedlikeholdsvennlig type, hovedsakelig trekledning av typen malmet/ ubehandlet virke og innslag av platekledninger. Det vil fremkomme naturlige fargeforskjeller på kledning, herunder patineres malmet kledning etter montasje og grad av eksponering regn/sol.

Terrasse og balkonggulv er å anse som utvendig konstruksjon. Mindre ansamlinger av vann vil derfor kunne forekomme på gulvflaten etter regnvær og snøsmelting. Drypp fra overliggende balkong og rekkverk må påregnes ved regnvær. Utvendige balkongrekkverk blir utført i glass. Balkongene vil bygges i impregnert treverk med takrenner synlig i underkant bak tredrager. Svalganger bak som støvbundet betongkonstruksjon.

Bærende skillevegger mellom boligene i hovedsak betong. Det kan forekomme installasjoner utenpå betongskilleveggen. Ikke-bærende innvendige vegger bygges med tre- eller stålstendere som kles med gipsplater. Lydisolerte og brannsikre vegger mellom boligene.

Generell innvendig takhøyde i boligene er 2,4m. I rom med nedforet himling som for eksempel entrè, gang, bod og bad er det minimum 2,2m.

Standard

Himlinger Himlinger leveres hovedsakelig som sparklet og malte gipsplater. Rørføringer vil i all hovedsak bli skjult i vegger og bjelkelag, men lokal innkassing/nedforing kan forekomme. Det vil også kunne forekomme nedforing/ innkassing i rom det er nødvendig av hensyn til isolasjonskrav, konstruksjon eller tekniske føringer. Innkassing er vil ha den samme overflatebehandling som øvrige overflater.

Gulv Gulv på bad, wc og vaskerom med storformat 60x60 fliser. Mosaikkfliser på gulv i dusj sone. Baderom bygges etter teknisk forskrift med flatt våtromsgulv og nedsenket dusjsone med fall til sluk. Vaskerom leveres også med sluk i

nedsenket sone. Øvrige rom leveres gulv som 1-stavs hvitpigmentert eikeparkett.

Vegger På bad leveres vegger med storformat lyse 60 x 60 fliser. Innvendige vegger sparkles og males i lys farge. Det kan kostnadsfritt velges mellom fire utvalgte standardfarger, begrenset til én farge per rom. For ønsker om avvikende farger og materialvalg henvises det til tilvalgs katalog. Malte gipsvegger kan vise synlige skjøter ved ulik lyssetting. På wc og vaskerom vil det bli levert malte vegger og sokkelflis mot gulv.

Kjøkken Det er medregnet kjøkkeninnredning fra Studio Sigdal i Fredrikstad av typen Uno, her kan det kostnadsfritt velges mellom 4 ulike forhåndsbestemte farger/paletter på standardsleveransen. Benkeplate i laminat 30 millimeter tykk i type 558 betong. Her kan det kostnadsfritt velges mellom flere ulike uttrykk og farger. Det leveres singel oppvaskkum med ettgreps blande batteri med stengeventil for oppvaskmaskin. Her kan det velges mellom to ulike forhåndsbestemte typer blande batteri fra Tapwell kostnadsfritt. Det leveres integrerte hvitevarer fra anerkjent produsent med oppvaskmaskin, kjøl/frys, komfyr og induksjons koketopp. Avtrekkshette over koketopp leveres. Det er ikke anledning til å flytte på ventilasjon eller avløp og vanntilførsel.

For hver leilighet vil det bli utarbeidet standard kjøkkentegning fra kjøkkenleverandør. Kjøpere vil kunne få muligheter for individuell tilpassing og velge design på innredning, med valgte kjøkkenleverandør for prosjektet innenfor gitte frister.

Bad Det leveres en baderomsmodul fra Viking Bad. Denne består av et servantskap, servant med ettgreps servantbatteri, speil med lyslist samt stikkontakt. Modulens bredde varierer mellom baderommene. I tillegg monteres dusj batteri og dusjvegger av glass. Det leveres veggmontert klosett i hvitt porselen. Det kan forekomme terskel/ nivåforskjell mellom bad og tilliggende rom.

Garderobe Det leveres ikke garderobeskap som standard, men dette kan bestilles i forbindelse med tilvalgsprosessen. Mulig plassering er antydnet på tegning. Det tas forbehold om at plassering av garderobeskap må tilpasses detaljprosjekterte løsninger.

Innvendige dører Boligene leveres med klassisk hvite kompakt-dører med dempelist, karm er glatte gerikter i hvit utførelse og synlige spikerhull. Dørvridere leveres i blank eller børstet utførelse. Valg av andre innerdører gjøres som tilvalg.

Vinduer/balkongdører Det leveres alubeslåtte trevinduer med

energiglass iht isolasjonskrav. Balkongdører som skyve- eller slagdør iht tegning.

Listverk I rom med parkett monteres gulvlist i eik med samme uttrykk som gulv. Belistning mot mur- eller betongvegg monteres med skruer. Vindusposter/smyg leveres listefritt med gips. Overgang mellom vegg og tak leveres uten lister. Øvrig belistning med synlig spiker/skruehull.

Oppvarming Energibrønner med felles vann til vann varmpumpe. Alle leilighetene vil få vannbåren gulvvarme med egen termostat til hvert rom. Boder får ikke gulvvarme.

Elektrisk Boligene leveres hovedsakelig med skjult elektrisk anlegg, med unntak av enkelte punkter og anlegg på lydvegger / betongvegger som stedvis får åpent anlegg. Alle rom får stikkontakter og lampepunkter som dekker krav etter gjeldende NEK. Det leveres LED spotter i himling på bad og entrè. Der himlingsaggregat tar mye takplass vil det bli vegglys i entre. LED lampe i wc og bod. Det leveres også belysning under overskap på kjøkken. Nedforede himlinger leveres med lampepunkt i tak og stikk høyt på vegg i kjøkken- og stuedel med egen bryter. På balkong / terrasse leveres lys på vegg, samt et dobbelt stikk på vegg.

Det forberedes for ettermontasje av utvendig solskjerming/screen i fasade. Solskjerming kan bestilles som tilvalg.

Det blir tilrettelagt for tilvalg på ladeboks til garasje.

Sanitær Komplett utvendig og innvendig sanitærarbeider leveres ihht. forskrift. Hovedstoppekran leveres i hver leilighet, og monteres i rørskap. Det er avsatt plass og monteres opplegg for vaskemaskin på bad, vaskerom eller bod, som anvist på tegning. Vaskemaskin følger ikke leveransen.

Renovasjon Det vil bli opparbeidet et renovasjonsanlegg med nedfelte avfallsdunker for sortering iht. kommunens krav. Renovasjonsanlegget er felles mellom eneboligtomtene og bolig-sameiet. Renovasjonsløsninger tiltenkt plassert på nedsiden av boligsameiet. Endring av plassering kan forekomme.

Energimerking Boligen får energiklasse C eller bedre.

Adgang til utleie Boligene har bare en boenhet og ingen separat utleiedel. Med unntak av de begrensninger som følger av sameiets vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig råderett over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut

sine seksjoner. Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

Spesifikasjon faste/løpende kostnader Felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles iht. vedtektene. Felleskostnadene er stipulert til ca. kr. 33,- - 36,- pr. kvm BRA pr. mnd. og skal dekke bl.a. avsetning til vedlikehold fellesarealer/evt. garasje, a konto fjernvarme, abonnement kabel-tv/internett, forretningsførsel, forsikring bygg og fellesarealer og andre driftskostnader. Endelig budsjett fastsettes etter overtagelse og etter samråd med valg av styre og sameiets tjenestebehov.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte fellesutgifter, da dette er basert på erfarings-tall. Renovasjon er inkludert i felleskostnadene. Andre kommunale avgifter, inkludert eiendomsskatt og vann/avløp, betales direkte av hver enkelt seksjonseier. Som startkapital for sameiet skal hver seksjons-kjøper innbetale til sameiet kr. 80,- pr. m2 ved overtagelse av leilighet. Oppstartskapital blir overført til forretningsfører når sameiet er etablert og oppgjørmegler har fått utbetalings-anvisning av sameiets styre. Beløpet er å anse som innskuddskapital til sameiet som ikke tilbakebetales.

Formueverdi Da boligen selges som nybygg under oppføring er formuesverdien ikke fastsatt på nåværende tidspunkt. Formuesverdi fastsettes etter ferdigstilling av boligen og i forbindelse med første likningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med bakgrunn i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Formuesverdi for primærboliger og sekundærboliger er hhv. 25 % og 90% av boligens verdi. Se skatte-etaten.no for mer informasjon og beregning.

Tinglyste heftelser og rettigheter Dagboknr 5575, tinglyst 01.10.1997, type heftelse: Bestemmelse om veg.

For mer informasjon om bestemmelse, ta kontakt med meglerforetakets representant.

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer som for eksempel rett til å vedlikehold av rørsystemer for vann- og kloakk. Erklæringene vil følge eiendommen ved salg.

Regulering Prosjektet ligger innenfor detaljregulering-splan for Høgli, vedtatt 08.09.2020.

Meglerns salgsoppgave

Ferdigstillelse og overtagelse

Bygging forventes igangsatt i løpet 2. kvartal 2022 og forventes ferdigstilt ca. 18 måneder etter oppstart. Byggestart er avhengig av tilfredsstillende forhåndssalg slik regulert i kjøpekontrakten.

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart er videre avhengig av at igangsettingstillatelse gis fra Indre Østfold kommune i god tid før byggestart og at utbygger v/styret fatter vedtak om igangsetting av utbyggingen. Det vil kunne gjøres forberedende grunnarbeider i forbindelse med opparbeidelse av vei og infrastruktur, uten at dette beregnes som byggetid. Selger er ansvarlig for at det blir utstedt ferdigattest før overtakelse. Manglende ferdigattest er allikevel ikke til hinder for overtakelse dersom de gjenstående arbeidene er av en slik karakter at kommunen finner det ubetenkelig å utstede midlertidig brukstillatelse.

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

I midlertidig brukstillatelse skal det fremgå hvilke arbeider som gjenstår og en frist for ferdigstillelse.

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Selgers forbehold

Det tas følgende forbehold vedr. igangsettelse av byggarbeidene: Dersom det inntreffer forhold, eller det er grunn til å anta at slike forhold vil inntreffe, som medfører at selger ikke finner det forsvarlig å iverksette byggarbeidene, kan selger kansellere inngått kjøpekontrakt uten kostand. Eksempler på slike forhold er at ikke 50 % av byggetrinnet er solgt, uforutsette offentlige krav, at offentlige tillatelser, herunder rammetillatelse/igangsettelsestillatelse, ikke gis. Nevnte forhold er eksempel på forhold som kan medføre at byggarbeidene ikke iverksettes.

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Selger kan kansellere kjøpekontrakten frem til 01.06.22 dersom ikke 50% av seksjonene regnet i verdi er solgt. Selger kan innen samme dato kansellere kjøpekontrakten dersom igangsettelsestillatelse eller annen nødvendig tillatelse fra kommunen ikke foreligger pr. 01.06.22.

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Øvrige forbehold:

Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid for nødvendige offentlige godkjenninger og eventuell justering av fremdrift for overtagelse/innflytting, hjemmeloeverføring med videre som følge av dette. Utbygger må rette seg etter eventuelle offentlige pålegg i byggesaken som ikke er kjent på salgstidspunktet. Slike pålegg kan få betydning for leveransen.

På salgstidspunkt er ikke alle forhold relatert til utomhusarealer avklart, og det kan forekomme endringer av støttemurer, beplantning, veier, etc. Landskapsplanen er foreløpig. Utomhusarealer blir ferdigstilt så fort årstid og fremdrift tillater det. Det vil således kunne være utomhusarbeider som gjenstår etter at boligene er innflyttet. Det

beplantes med ungrtrær og -busker, som ved overtakelse ikke vil tilsvare illustrasjonene i prospektet med fullvoksne trær og planter. Beplantning og eksisterende vegetasjon kan påvirke utsikt fra boligene.

Det kan forekomme avvik fra oppgitt areal på boliger, rom og terrasser. Arealer på de enkelte rom kan ikke summeres til boligenes totalareal. Det gjøres oppmerksom på at skisser, perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet kun er av illustrativ karakter, og inneholder detaljer som farger, innredninger, møblering, beplantning og arkitektoniske detaljer mv. som ikke inngår i leveransen. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i leveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelstilling. Det kan være forskjeller mellom leveransebeskrivelsen og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som gjelder. Tilsvarende gjelder ved forskjeller mellom leveransebeskrivelse og prospekt/ internettside.

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Kjøper aksepterer, uten prisjustering, at utbygger har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på slike endringer kan være innkassing av tekniske anlegg, andre endringer av boligens areal, uteareal, bæresystem, søyler eller liknende.

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Det tas forbehold om endringer i utførelse og materialvalg, tekniske installasjoner, herunder sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner.

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Tekniske *rørføringer* vil i hovedsak bli skjult bak innkassinger. Det tas forbehold om endelig plassering og størrelse av sjakter, da dette kan måtte endres gjennom detaljprosjekteringen.

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Utbygger kan endre priser og betingelser på usolgte boliger uten forutgående varsel. Utbygger står fritt til å bestemme bolignummer samt andre antall seksjoner i sameiet. Det utearealet, herunder deler av grøntdrag, som hører til de respektive byggetrinn vil bli ferdigstilt i sammenheng med det enkelte byggetrinn.

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Utbygger vil også måtte tinglyse nye erklæringer/rettigheter på seksjonene som selges, og som har med prosjektet å gjøre. Dette er f.eks heftelser med rettigheter til felles kommunikasjonsakser, teknisk infrastruktur, og andre anlegg og installasjoner i anledning prosjektet, og avklaring/etablering av rettighet i forhold til omkringliggende grunneiendommer og allmennheten. Dette er nye heftelser/rettigheter som en kjøper

må akseptere.

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmaterieill vil ikke passe for alle boliger. Interessenter oppfordres derfor særskilt til å vurdere dette (solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende bygningsmasse mv.) før budgivning.

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelsen og øvrig salgsmateriale. Illustrasjoner og perspektivtegninger i prospektet kan ha mangler og avvik fra endelig ferdigstillelse

Priser

Fra 2 690 000,- til 7 300 000,- + omkostninger

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Omkostninger

Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysingtidspunktet for den enkelte seksjon. P.t. er tomteverdien antatt å være ca. NOK 350 000,-. Dette gir en dokumentavgift på

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

ca. kr. 8 750- for boligen. Det tas forbehold om endring i gebyrer, tomteverdien og dokumentavgift på tinglysingtidspunktet.

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Tinglysingsgebyr for skjøte kr. 585,-
Tinglysingsgebyr og attestgebyr for hvert pantedokument kr. 585,-
Gebyr for pantattest kr.172,-

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Som startkapital for sameiet skal hver seksjonskjøper innbetale til sameiet kr. 80,- pr. m2 ved overtagelse av leilighet.

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Oppstartskapital blir overført til forretningsfører når sameiet er etablert og oppgjørsmegler har fått utbetalingsanvisning av sameiets styre. Beløpet er å anse som innskuddskapital til sameiet som ikke tilbakebetales.

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Tilvalg- og endringsbestillinger
Utover de tilvalgsmuligheter som er beskrevet i prospektet, vil det bli gitt mulighet for individuell tilpassing og tilvalg. Tilvalgene gjelder overflater, enkelte veggplasseringer, fargevalg m.m.

Selger utarbeider en tilvalgsbrosjyre hvor priser og frister for beslutninger vil fremkomme. Det tas forbehold om at tilvalgsmulighetene vil bli begrenset ettersom arbeidene skrider frem på byggeplassen.

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Det vil ikke være anledning til å trekke ut leveranser eller benytte annen leverandør enn hva utbygger har engasjert i prosjektet. Det er ikke anledning til å flytte på ventilasjon, elektriske installasjoner eller vann og avløpsopplegg, dog vil endelig plassering av stikk inngå i tilvalgsmøte med elektriker.

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Det gis ikke fradrag i kjøpesum ved tilvalg selv om kjøper evt. ser på ny utførelse som rimeligere enn standardutførelsen.

Noen av plantegningene viser en stiplet linje som indikerer mulighetene for et ekstra soverom. Denne endringen er forslagsmessig og må besørges/bekostes gjennom tilvalgsprosessen. Det kan maksimalt gjøres tilvalg- og endringsbestillinger for 15% av kjøpesummen. Alle tilvalgs- og endringsbestillinger skal gjøres opp til meglers klientkonto i forbindelse med sluttoppgjøret.

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Regler for kjøp
Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ikke er anledning til å erverve mer enn to boligseksjoner i samme sameie jmf. eierseksjonsloven § 22. Bestemmelsen gjelder både fysiske og juridiske personer.

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Forbrukerinformasjon om budgivning er beskrevet i vedlagt skjema, «Forbrukerinformasjon om budgivning», som følger vedlagt i denne salgsoppgaven.

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Leilighetene har fastpris. Hvis det skulle bli bud på samme leilighet samtidig, blir det foretatt en trekning på dette.

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Alle bud/avtale om kjøp må inngis skriftlig. I tillegg må budet være signert og legitimasjon må være fremlagt. Eventuelle forhøyelser eller endringer på budet kan skje pr. sms eller på e-post.

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Kjøper plikter å ha gjort seg kjent med komplett salgsinformasjon før bud inngis.

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Betalingsbetingelser
10 % av kjøpesummen innbetales til meglers klientkonto så snart garanti jf. Bustadoppføringslova § 12 er stilt og kjøper har mottatt faktura. Delinnbetalingen må være fri egenkapital, dvs. at det ikke kan tas pant i kjøpt eiendom for dette beløpet. Megler fakturerer kjøper for beløpet.

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Resterende del av kjøpesummen samt omkostninger betales uoppfordret og må være disponibelt på meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtagelse. I tillegg må eventuelle pantedokumenter tilknyttet lån som skal tinglyses være mottatt innen samme frist.

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Innbetalt beløp sikres på klientkonto eller mot bankgaranti. Påløpte renter tilfaller Kjøper frem til skjøte er tinglyst på Kjøper, med mindre Selger får disposisjonsretten over beløpet som en følge av at det stilles garanti medhold av buofl. § 47. Kjøper er ikke forpliktet til å betale noen del av kontraktssummen eller tilvalg-/endringsbestillinger før selgeren har stilt sikkerhet, jf. buofl. § 12.

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Lovverk

Boligene selges til forbrukere i henhold til bustadoppføringslova. Boligene selges til næringsdrivende/profesjonelle i henhold til avhendingslova. Etter at boligene er ferdigstilte selges boligene etter avhendingslova til både forbrukere og næringsdrivende/profesjonelle.

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

For kjøp som følger bustadoppføringsloven gjelder bl.a. følgende: Som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser stiller selger en garanti på 3% av kjøpesummen frem til overtakelse. Beløpet økes deretter til 5% og står i 5 år etter overtakelsen. I tillegg plikter selger å stille bankgaranti for beløp kjøper

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

innbetaler før overtagelse dersom disse skal stilles til selgers disposisjon før overskjøting.

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Kjøper kan kansellere inngått Kjøpekontrakt før overtagelse i samsvar med avbestillingsretten jf. buofl. § 52. Kjøper er imidlertid innforstått med at Selger i slike tilfeller vil kunne kreve erstatning jf. § 53.

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Lovene kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finner du også på www.lovdata.no

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Hvitvasking
Eiendomsmeglerforetak er forpliktet til å gjennomføre kundetiltak ovenfor både kjøper og selger. Begge partene må derfor bl.a. fremlegge gyldig legitimasjon og redegjøre for formålet med salget eller kjøpet. For ikke-fysiske personer må det i tillegg redegjøres for hvem som eventuelt er reelle rettighetshavere. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres vil vi være pålagt å avstå fra å gjennomføre handelen. Vi er også forpliktet til å melde fra til Økokrim dersom handelen fremstår som mistenkelig.

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Byggestart av boligene på Østfoldveien 10 i 2019

Kjøpekontrakt

bolig under oppføring

EIERSEKSJON

Denne Kjøpekontrakt er i dag inngått mellom:

Selger: Høgliveien 30 AS org.nr: 918 402 403
Sandesundsveien 2, 1724 Sarpsborg

Heretter kalt selger,

Kjøper:		
----------------	--	--

heretter kalt **kjøperen**, er i dag inngått følgende kontrakt: **1 BAKGRUNN**

- 1.1 Partene er i dag blitt enige om vilkår som følger av denne avtale i forbindelse med kjøp av ny eierseksjon med tomt. Avtaleforholdet er ellers regulert av Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad, bustadoppføringslova (buofl), av 13. juni 1997 nr. 43.
- 1.2 Selger står som utbygger av eiendommen gnr.156, bnr. 278 i Indre Østfold kommune. Planlagt bebyggelse vil totalt bestå av 30 leiligheter. Selger forbeholder seg retten til endringer og omdisponeringer slik det fremgår av salgsprospektet.
- 1.3 Hjemmelshaver til eiendommen er: Høgliveien 30 AS, org.nr.918402403
- 1.4 Leilighet med leilighetsnummer:
- 1.5 Kjøper har ervervet 1 stykk bruksrett til parkeringsplass, og 1 stykk bruksrett til en bod.

2 EIENDOMMEN

- 2.1 Selger overdrar til Kjøper leilighet i bygg på gnr.156, bnr. 278 i Indre Østfold kommune samt ideell andel av sameiets fellesareal. Som fellesareal anses i denne sammenhengen også ideell andel av felles utomhusområde. Det vises til leveransebeskrivelsen for nærmere omtale av felles utomhusområde.

- 2.2 Sameiets tomtegrense følger av matrikelbrevet.
- 2.3 Det medfølger det antall bruksretter til parkeringsplass i garasjeanlegg, samt det antall bruksretter til bod beliggende enten i garasjeanlegget eller i øvrig fellesareal, som angitt i pkt. 1.5. Selger har rett til å tildele bruksrett til bod- og parkeringsplass slik Selger finner mest hensiktsmessig. Boder og parkeringsplasser vil bli etablert på de alternative måter som fremkommer av leveransebeskrivelsen. Selger disponerer til enhver tid usolgte parkeringsplasser og boder. Selger betaler ikke felleskostnader for usolgte og ubenyttede p-plasser eller boder, eller arealer avsatt til bodformål.
- 2.4 Alle leilighetene har balkong/terrasser. Disse vil bli seksjonert som del av bruksenheten eller som tilleggsdel til den enkelte seksjon. Alle øvrige utomhusarealer/takflater m.v. skal i utgangspunktet være å regne som fellesareal i sameiet.
- 2.5 Den samlede ytelse som overdras Kjøper er heretter kalt Eiendommen.

3 MEGLER

REMAX Meglerhuset Borg AS er valgt som Megler på oppdrag av Selger, heretter også kalt Megler. Meglers vederlag betales av Selger og forfaller til betaling ved underskrift av Kjøpekontrakten. Megler har imidlertid ikke noe ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne Kjøpekontrakt. Ansvarlig megler: Subhija Hodzic, Eiendomsmegler MNEF. Sh@remax.no tlf. 911 80 826

4 KONTRAKTSDOKUMENTER

Følgende dokumenter har blitt forelagt Kjøper og er en del av Kjøpekontrakten.

- 4.1 Leveransebeskrivelse, datert.
- 4.2 Salgsprospekt
- 4.3 Plantegning av leiligheten, datert.
- 4.4 Forslag til sameievedtekter og vedtekter for felles utomhusområde (realsameie).
- 4.5 Matrikelbrev for eiendommen gnr. 156 bnr. 278
- 4.6 Utomhusplan fra rammesøknad
- 4.7 Forslag til vedtekter for vel foreningen

Ved avvik gjelder leveransebeskrivelsen foran tegninger, illustrasjoner og annet salgsmateriell. Omfanget av leveransen er begrenset til leveransebeskrivelsen. Spesifikke formuleringer gjelder foran generelle. Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelse og prospekt.

Kjøper er gjort kjent med at alle 3D-presentasjoner, illustrasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. kun er ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, og det kan derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgsmateriell vil ikke nødvendigvis passe for alle leiligheter.

5 OFFENTLIGE DOKUMENTER

Følgende dokumenter har blitt forelagt Kjøper og er en del av Kjøpekontrakten.

- 5.1 Reguleringsbestemmelser med reguleringskart
- 5.2 Utskrift av grunnboken for eiendommen datert

Kjøper erklærer ved inngåelse av Kjøpekontrakten å ha satt seg inn i de nevnte dokumenter.

6 KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

6.1 Kjøpesummen for Eiendommen utgjør

Kr Kroner: inkl. mva.

6.2 I tillegg til Kjøpesummen betales følgende omkostninger ved overtagelse:

* Dokumentavgift til staten, 2,5% av andel tomtekostnad/kjøpesum	Kr	8 750.-
Tinglysingsgebyr for panterettsdokument med attest	Kr	757.-
* Tinglysingsgebyr for skjøte	Kr	585.-
Oppstartskapital til sameie (kr. 80,- per kvm.) dette vil bli utbetalt til sameie ved overtagelse av boligen / så snart sameiet er opprettet.	Kr	.-
Sum omkostninger	Kr	.-

* Det tas forbehold om endringer på størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlige myndigheter.

6.3 Dersom Kjøper opptar flere lån hvor panterettsdokument skal tinglyses på Eiendommen, påløper ytterligere kr 757.- pr obligasjon i tinglysingsgebyr.

6.4 Omkostningene betales til Megler samtidig med sluttoppgjøret

6.5 Alle tilvalgs- og endringsbestillinger skal gjøres opp til meglers klientkonto i forbindelse med sluttoppgjøret.

7 BETALING

7.1 Kjøpesummen betales uoppfordret på følgende måte:

7.1.1 10 % betales etter påkrav fra Megler som blir tilsendt når garanti er stilt i samsvar med buofl. § 12	Kr	.-
7.1.2 Resterende betales uoppfordret innen kl. 12.00 to dager før overtagelsen	Kr	.-

7.2 Kjøpers innbetalinger i henhold til pkt. 7.1.1 skal være fri egenkapital, det vil si at betaling ikke forutsetter pant i Eiendommen. Beløpet settes på sperret klientkonto i Meglers bank. Påløpte renter tilfaller Kjøper frem til skjøte er tinglyst på Kjøper, med mindre Selger får disposisjonsretten over beløpet som en følge av at det stilles garanti i medhold av buofl. § 47.

7.3 Dersom Selger ønsker å disponere Kjøpers innbetalinger før hjemmel til Eiendommen er overført på Kjøper, må Selger stille en selvskyldnergaranti fra bank/forsikringselskap til Kjøper som sikkerhet for det beløp som skal disponeres til fordel for Selger (jf. buofl. § 47), se pkt. 10.4. Minst en tiendedel av vederlaget skal imidlertid stå igjen på klientkonto frem til overtagelsen jf. buofl. § 47, 1.ledd c.

7.4 REMAX Meglerhuset Borg AS er valgt som oppgjørsmegler for prosjektet. Begge parter gir REMAX Meglerhuset Borg AS fullmakt til å foreta oppgjør.

7.5 Alle innbetalinger skal skje til klientkonto nr. **9486 06 05397**, og merkes med:

KID-kode

Foretakets adresse: Weboppgjør as

Pb 2454, Drotningstveit

5834 Bergen.

Orgnr: 983570658 Tlf 55 50 85 90 Fax: 55 50 85 99

7.6 Betaling anses å ha skjedd den dato pengene er disponible på Meglers konto.

8 MISLIGHOLD

8.1 Ved forsinket betaling har Selger rett til å nekte overlevering frem til kjøpesummen er betalt.

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

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

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

8.5 Ved Selgers mislighold gjelder bestemmelsene i bustadoppføringslova kapittel III og IV.

9 TINGLYSING

9.1 Skjøte blir utstedt av Selger når alle nødvendige opplysninger er tilgjengelige og senest i forbindelse med overtakelse og oppgjør. Dokumentet oppbevares hos Megler inntil tinglysing finner sted. Megler gis fullmakt til å påføre eiendomsbetegnelsen i skjøtet så snart dette foreligger.

9.2 Etter overtakelse skal Eiendommen overskjøtes til den Kjøper som Kjøpekontrakten utpeker. Dette under forutsetning av at innbetaling av Kjøpesummen inkl. omkostninger og eventuelle tilleggsbestillinger er bekreftet disponibelt hos Megler. Kjøper kan ikke kreve skjøte utstedt in blanco. Ved evt. endring av navn på Kjøper vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr.30.000,- inkl. mva. som innbetales til Meglers driftskonto. Eventuell endring av Kjøper krever Selgers forutgående samtykke. Samtykke kan nektes uten saklig grunn.

9.3 Kjøper må godtgjøre at kjøpet ikke er i strid med eierseksjonsloven § 23, og utsteder en særskilt erklæring om dette som vedlegges

skjøtet når dette sendes for tinglysing.

- 9.4 Selger er ikke ansvarlig for forsinkelser som skyldes kommunal eller annen offentlig saksbehandling. Det tas forbehold om at fradelingen/sammenføyningen av parseller som sammen utgjør Eiendommen og seksjonering kan bli forsinket på grunn av offentlige myndigheters saksbehandlingstid. Såfremt dette ikke er gjennomført ved overtakelse, vil overskjøting til Kjøper skje så snart det praktisk lar seg gjennomføre, uten at dette er å anse som en forsinkelse som gir Kjøper krav på mangels- og/eller forsinkelsesbeføyelser.

10 SIKKERHET OG GARANTISTILLELSE

- 10.1 Selger utsteder til Megler et panterettsdokument med urådighetserklæring (sikringsobligasjon). Obligasjonen tjener som sikkerhet for den del av Kjøpesummen som er betalt av Kjøper.
- 10.2 Obligasjonen skal tinglyses på gnr.156, bnr.278 og slettes så snart alle formaliteter er i orden. Obligasjonen skal ha prioritet etter byggelån og foranstående heftelser. Selger kan ikke kreve oppgjør før obligasjonen er tinglyst.
- 10.3 Selger stiller som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter Kjøpekontrakten en garanti på 3 % av Kjøpesummen frem til overtakelse. Beløpet økes deretter til 5 % av Kjøpesummen og står i 5 – fem - år etter overtakelsen jf. buofl § 12, 3 ledd. Kjøper er ikke forpliktet til å betale noen del av Kjøpesummen eller tilvalgsbestillinger før han har mottatt dokumentasjon for at Selgeren har stilt sikkerhet, jf. buofl § 12, siste ledd. Tilleggs-/endringsarbeider i henhold til kontraktens pkt. 12 vil ikke påvirke størrelsen på Selgers garanti/sikkerhetsstillelse.
- 10.4 Dersom det skal utbetales noen del av vederlaget fra Meglers klientkonto før Eiendommen er overskjøtet på Kjøper, skal Selger stille garanti som dekker det beløp som skal disponeres, jf. pkt. 7.3 og buofl § 47. Utbetaling til Selger med grunnlag i slik garantistillelse aksepteres med dette av Kjøper, og Kjøpers bank dersom innbetalingen er lånefinansiert. Garantien skal avsluttes når overskjøting har funnet sted.

11 HEFTELSER

Eiendommen overdras til Kjøper fri for pengeheftelser (dvs. pant eller utlegg). Andre heftelser som hefter i eiendommen vil bli værende, og Kjøpers bank vil få pant med prioritet bak slike heftelser, og heftelse nevnt i siste avsnitt nedenfor. Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for Eiendommen, 156/278, og har gjort seg kjent med denne.

Selger kan tinglyse bestemmelser som er nødvendige for å gjennomføre prosjektet på 156/278, som er pålagt av offentlige myndigheter eller nødvendige bestemmelser knyttet til sameiet, felles løsninger eller naboforhold. Selger har rett til å plassere nødvendige tekniske installasjoner på fellesarealer og sikre tinglyste rettigheter tilknyttet disse.

12 TILLEGGS-/ENDRINGERSARBEIDER

- 12.1 Selger utarbeider tilvalgliste og overleverer denne til kjøper innen **DATO** hvor valgmulighetene for tilleggsbestillinger og endringer fremkommer, jf. buofl. § 9, annet ledd.
- 12.2 Alle bestillinger på tilleggs-/endringsarbeider skal være selger i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av Selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan.
- 12.3 Kjøper kan ikke kreve utført tilleggs-/endringer som endrer Selgers vederlag på mer enn 15 % av Kjøpesummen.
- 12.4 Dersom Kjøper ønsker tilleggsbestillinger/endringsarbeider skal dette bestilles skriftlig. Selger oppgir pris og eventuell fremdriftsmessig konsekvens. Kjøper gjøres oppmerksom på at Selger vil legge ut for alle tillegg/endringer, og vil beregne et påslag på 15 %. Alle tilleggs/endringer skal faktureres av og betales direkte til meglers klientkonto forbindelse med sluttoppgjøret. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jf. buofl. § 44. I den grad det tillates endringer utover tilvalgliste, jf. pkt. 12.1, må Kjøper påregne betydelige kostnader til administrasjon, tegningsrevisjoner osv. Det vises ellers til salgsprospektet.

- 12.5 Selger har rett til å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige for Selger, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjustering at selger har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på slike endringer kan f.eks. omfatte bærende konstruksjoner, innkassing av teknisk anlegg, mindre endring av boligens areal, tilpassinger av utearealer, høydejusteringer, støttemurer eller lignende.
- 12.6 Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer som er nødvendige som en følge av offentlige pålegg eller endrede tekniske krav, samt endringer i inndelingen av andre seksjoner enn Eiendommen.

13 FREMDRIFT OG FERDIGSTILLELSE

- 13.1 Forventet byggestart er 2. kvartal 2022, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt. Det er planlagt overtakelse 18 måneder etter oppstart. En senere oppstart vil kunne medføre en senere overtakelsesdato. Innkalling til overtakelse vil skje etter buofl. § 15. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at tidsanslaget ovenfor ikke er å anse som en avtalt frist for overtakelse i henhold til bustadoppføringslova § 10.
- 13.2 Kjøper kan ikke motsette seg at overtakelse skjer inntil 3 måneder tidligere enn fristen i første punktum over tilsier. Ca. 3 måneder før ferdigstillelse vil Selger skriftlig varsle Kjøper om evt. forsert overtakelsestidspunkt.

Selger vil orientere Kjøper om antatt overtakelse ca. 3 måneder før antatt overtakelsesdag. Selger varsler Kjøper om endelig dag for overtakelse ca. 4 uker før.

- 13.3 Dersom Eiendommen ikke er klar til overlevering til avtalt Overtakelse og dette ikke skyldes forhold omtalt i pkt. 13.4 og 13.5, kan Kjøper kreve dagmulkt i henhold til buofl. § 18. Dagmulkt beregnes med 0,75 promille av Kjøpesummen korrigert for endringer og tillegg, og regnes for hver kalenderdag frem til Eiendommen overleveres. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager.
- 13.4 Dersom arbeidene forsinkes av forhold Kjøper svarer for, har Selger krav på fristforlengelse og dekning av sine merkostnader jf. buofl. §§ 11 og 43.
- 13.5 Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor Selgers kontroll har Selger krav på fristforlengelse jf. buofl. § 11. Selger plikter i så tilfelle å varsle Kjøper skriftlig så snart Selger blir oppmerksom på at dette kan skje.

14 FORHÅNDSBEFARING

Ca. 2 uker før overtakelse kan Selger innkalle til en forhåndsbeføring hvor forhåndsprotokoll føres.

15 OVERTAKELSE

- 15.1 Når Eiendommen er ferdigstilt (gjelder både seksjonen og fellesarealer, innvendig og utvendig) samt midlertidig brukstillatelse/ferdigattest foreligger, skal det avholdes overtakelsesforretning. Sesongavhengige utendørsarbeider er ikke til hinder for at overtakelse kan skje. Kjøper har imidlertid ikke rett til å overta Eiendommen før hele kjøpesummen, inklusive endringer/ tilleggsbestillinger, omkostninger og eventuelle renter i henhold til pkt. 7 er innbetalt og registrert på Meglers klientkonto.
- 15.2 Kjøper aksepterer at sameiets styre valgt på ekstraordinært årsmøte overtar andel fellesareal på vegne av Kjøper. Kjøper gir ved underskrift på denne kontrakt styret fullmakt til å overta fellesarealer. Fullmakten innebærer også en rett for styret til å beslutte eventuelt tilbakehold/deponering for ikke fullførte eller mangelfulle arbeider på fellesarealene. Overtakelsesforretning for fellesarealene kan gjennomføres før overtakelsesforretning for de enkelte seksjoner.
- 15.3 Under overtakelsesforretningene skal Selger påse at det føres overtakelsesprotokoll som underskrives av begge parter. Kjøperen

(hvh sameiets styre hva gjelder fellesarealene) skal sørge for å protokollføre de mangler man eventuelt påberoper seg vedrørende Eiendommen (hvh fellesarealene). Det kan ikke senere påberopes mangler man med rimelighet burde ha oppdaget i forbindelse med overtakelsesforretningen. Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflatebehandlinger kan ikke påberopes etter overtakelsen.

15.4 Dersom Kjøper har krav mot Selger som følge av forsinket eller mangelfull ytelse, har Kjøper rett til å holde tilbake en så stor del av vederlaget som er nødvendig for å sikre kravet, buofl. §§ 24 og 31. Betaling anses likevel for å ha skjedd dersom Kjøper deponerer det omtvistede beløp på Meglers klientkonto i medhold av buofl. § 49. Krav om tilbakehold/deponering som er kjent på overtakelsestidspunktet skal fremgå uttrykkelig av overtakelsesprotokollen med angivelse av beløp som kreves tilbakeholdt/deponert. Kjøper er forpliktet til uoppfordret å kvittere for utbedringsarbeidene etter hvert som disse utføres, og uoppfordret frigi en forholdsmessig andel av eventuelt tilbakeholdt beløp. Tilbakeholdt beløp kan ikke benyttes som sikkerhet for eventuelle anførte mangler reklamert på etter overtagelse.

15.5 Såfremt fullt oppgjør er bekreftet disponibelt på Meglers klientkonto utleveres nøkler til Eiendommen ved overtakelsesforretningen. Selger sørger for å innhente slik bekreftelse.

15.6 Eiendommen anses for ferdigstilt på dato for overtakelsesforretning dersom Kjøper uten gyldig grunn ikke møter til overtakelsesforretning. Forutsatt at Kjøper er behørig varslet, jf. buofl. § 15, anses Eiendommen i disse tilfeller som godkjent og overtatt selv om Kjøper ikke har vært til stede, jf. buofl. §§ 14 og 15, forutsatt at fullt oppgjør er innbetalt.

15.7 Eiendommen overleveres i byggrensjort stand.

15.8 Inntil samtlige bygninger og utearealer i tilknytning til utbyggingen er ferdigstilt, har Selger og/eller andre rett til bruk og rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer og utstyr på sameiets eiendom. Eventuelle skader dette måtte påføre Eiendommen, skal Selger innen rimelig tid utbedre. Kjøper er innforstått med at det vil kunne finne sted byggarbeider og anleggsvirksomhet i bygget og i området etter overtagelse.

15.9 Eiendommen står fra dato for overtagelse for Kjøpers regning og risiko i et hvert tilfelle. Eiendommens utgifter og inntekter avregnes fra dato for overtagelse.

15.10 Nyoppførte boliger forventes i noen grad svinn og krymping av materialer, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i tapet og maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping i konstruksjoner/trevirke etc. For slike forhold er Selger ikke ansvarlig. Skulle det være oppstått mangler hvor utbedringskostnaden ikke står i rimelig forhold til det forbrukeren oppnår ved utbedring fra Selger, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag svarende til verdireduksjonen i stedet for å foreta utbedring, jf. buofl. § 32.

15.11 Det er Selgers plikt å fremskaffe ferdigattest for Eiendommen, men Kjøper er kjent med at denne ikke vil foreligge før lang tid etter overtagelse. Kjøper kan således ikke gjøre mangel- og/eller forsinkelsesbeføyelser gjeldende på det grunnlag at det tar tid før ferdigattest er utstedt.

16 REKLAMASJON

16.1 Kjøper må skriftlig reklamere så snart som mulig over mangler Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget ved overtakelsesforretningen. Kjøper må skriftlig reklamere innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget øvrige mangler.

16.2 Ved mangler som har forårsaket eller kan forårsake skade på Eiendommen, har Kjøper plikt til å begrense skadeomfanget inntil mangelen utbedres.

16.3 Kjøper har ikke anledning til å sette utbedringsarbeidene bort til andre og kreve kostnadene dekket fra Selger med mindre Selger unnlater å rette mangler innen rimelig tid jf. buofl. § 32.

16.4 Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter følgende punkter:

- Sprekkdannelse som oppstår som følge av naturlige endringer og krymping av materialer
- Dugg eller rim på utvendig side av vinduer som varer i kortere perioder
- Mangler som oppstår på grunn av Kjøpers mangelfulle vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av Eiendommen med utstyr

d) Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtagelse som Selger ikke kan lastes eller ha ansvaret for

16.5 Eventuelle reklamasjoner og etterarbeider vil bli utført mest mulig samlet for alle boligene i prosjektet, så sant ikke normal bruk av boligen krever at en eventuell feil utbedres omgående. Dersom det ikke er til ulempe for Kjøper, kan Selger kreve at retting av mangler som rettmessig påberopes etter overtagelse skal utstå til etter at ettårsbefaring er avholdt.

16.6 En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn 5 år etter overtakelsen, med mindre Selger har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med god tro, buofl. § 30.

17 ETTÅRSBEFARING

17.1 Ca. 1 år etter overtakelsesforretning vil det fra Selgers side bli varslet om ettårsbefaring jf. buofl. § 16. Kjøper er gjort spesielt oppmerksom på at Kjøper ikke kan utsette sine løpende reklamasjoner til ettårs befaringen. Det vises til pkt. 16.1. Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter forhold nevnt i pkt. 16.4.

17.2 Ved utbedring av eventuelle mangler forplikter Kjøper seg til å gi Selger og dennes representanter adgang til Eiendommen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 07.00 og 16.30. Kjøper er forpliktet til å kvittere for arbeidene etter hvert som disse utføres.

18 SÆRLIGE BESTEMMELSER

18.1 Kjøper er forpliktet til å medvirke til at Selgers planer kan gjennomføres innenfor gjeldende regulering og evt. signere dokumenter som er nødvendig for slik gjennomføring.

Det gjøres oppmerksom på at vedlagt utomhusplan ikke er endelig og at det kan forekomme endringer i omfang og plassering.

Mindre arealavvik mellom tegninger og ferdig bygg kan forekomme.

Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger og tegninger som er presentert i prospektet/leveransebeskrivelsen og den endelige leveransen. Slike avvik utgjør ingen mangel ved Selgers leveranse og vil ikke gi Kjøper rett til prisavslag eller erstatning.

18.2 Dersom denne Kjøpekontrakt overdras av Kjøper før ferdigstillelse, plikter den nye kjøperen å tre inn i alle de avtaler som er etablert, herunder endringsavtaler og tilvalgsbestillinger. Kjøper gjøres oppmerksom på at han hefter for dette kontraktsforhold inntil ny kjøper har signert alle dokumenter vedrørende salget og innbetalt tilsvarende beløp som Kjøper etter denne kontrakt har gjort. Kjøper har heller ikke anledning til å motsette seg overskjøting av leiligheten til seg, dersom han på overtakelsestidspunktet ikke har utpekt ny eier som har oppfylt kontrakts- og oppgjørsbestemmelsene i Kjøpekontrakten. Det anbefales at REMAX Meglerhuset Borg AS forestår videresalget mot betaling i henhold til sine gjeldende standardsatser. Ved overdragelse av Kjøpekontrakten skal Kjøper i tillegg betale kr.30.000,- til Selger for merarbeidet. Denne sum kan trekkes av Kjøpers eventuelle innbetalinger. Overdragelsen av Kjøpekontrakten skal godkjennes av Selger og kan avslås uten saklig grunn. Det er en forutsetning for videresalg at Selgers transportkontrakt benyttes. Transportkontrakt må være Selger i hende innen en måned før varslet overtagelse. Kjøper er også gjort oppmerksom på at transport av garantien ved salg av Eiendommen i garantiperioden må godkjennes av garantisten.

19 FORBEHOLD

Selger kan kansellere kjøpekontrakten frem til 01.06.22 dersom ikke 50% av eierseksjonene regnet i verdi er solgt. Selger kan innen samme dato kansellere kjøpekontrakten dersom igangsettelsestillatelse eller annen nødvendig tillatelse fra kommunen ikke foreligger pr. 01.06.22.

Selger forbeholder seg retten til å organisere parkering og boder på den måten som anses mest hensiktsmessig. Parkeringsanlegget er tenkt anlagt som en del av sameiets fellesareal med dertil tilhørende ikke tinglyste bruksretter. Det vil bli tilrettelagt for ladeboks til den enkelte p-plass i parkeringskjeller, hvor man kan tegne abonnement hos leverandør.

20 FORSIKRING

- 20.1 Eiendommen holdes fullverdig forsikret av Selger fra byggestart og frem til overtagelse. Forsikringen gjelder også materialer tilført eiendommen, jf. buofl. § 13 siste ledd. Selger inngår på vegne av sameiet og for sameiets regning avtale om forsikring av bygningen fra ferdigstilling.
- 20.2 Dersom det skulle inntreffe brann eller annen skade under byggetiden som dekkes av forsikringen, eller som skyldes forhold utenfor Selgerens kontroll, skal avtalen likevel opprettholdes fullt ut idet skadeserstatningen tilfaller Selger, som på sin side plikter å foreta gjenoppbygging etter opprinnelige tegninger innen rimelig tid. Selger vil ved tilfelle som nevnt her ikke ha noe ansvar for Kjøpers forsinkede innflytting jf. buofl. § 17.
- 20.3 Kjøper tegner selv innbo- og løssøreforsikring. Denne forsikring må ha dekning for innbo og løssøre som oppbevares i bod og fellesareal på annen manns eiendom, jf. punkt 2.3, 1. setning.

21 ETABLERING AV SAMEIE, FELLES UTMOMHUSOMRÅDE MM

- 21.1 Kjøper er innforstått med at man som Kjøper av en seksjon blir sameier i henhold til Lov om eierseksjoner av 01.01.18. Kjøper har rett og plikt til å følge loven og de til enhver tid gjeldende vedtekter.
- 21.2 Fellesutgiftene for Eiendommen avgjøres av sameiet. Hvor store utgiftene blir, avhenger av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer. Et forventet nivå pr måned er omtalt i salgsprospekt/leveransebeskrivelse. Det påhviler alle eiere felles solidarisk drift og vedlikeholdsansvar for fellesarealer.
- 21.3 For sameiet og for vel foreningen er det utarbeidet vedtekter, se pkt. 4.4 og pkt. 4.7. Disse vedtektene aksepteres av Kjøper.
- 21.4 For at sameiet skal være i drift ved overtakelsen vil Selger inngå avtale med bl.a. forretningsfører, vaktmestertjeneste og leverandør for tele/data for sameiet og for sameiets regning. Avtalen for tele/data kan tidligst sies opp 5 år etter at avtalen ble inngått. Øvrige avtaler har kortere bindingstid og kan sies opp med oppsigelsesfrist i henhold til den enkelte avtale.
- 21.5 Kjøper er kjent med at sameiet forbeholder seg panterett tilsvarende grunnbeløpet i folketrygden i Eiendommen i henhold til eierseksjonsloven § 31, som sikkerhet for Kjøperens forpliktelser overfor sameiet.
- 21.6 Etter at sameie er etablert skal Selger innkalle styret til overtakelsesforretning for sameiets fellesarealer. Det skal føres protokoll og eventuelle mangler og gjenstående arbeider som skal utbedres av Selger skal noteres. Fremdriften og ferdigstilling av disse arbeider skal også protokolleres.
- 21.7 Dersom det gjenstår arbeider på fellesarealer ved overtakelse, kan det som sikkerhet for at disse arbeider utføres, avtales et beløp som kan sperres hos Megler. Selger kan alternativt stille bankgaranti for hele beløpet. Styret plikter å kvittere ut fortløpende for utførte arbeider i henhold til protokoll slik at tilsvarende tilbakeholdt beløp kan utbetales. Det som er regulert i pkt. 15.4 gjelder så langt det passer.
- 21.8 Boligsameiets parkering, boder og tekniske installasjoner er plassert i eget anlegg tilknyttet boligene.
- 21.9 Det kan bli tinglyst rettigheter for omkringliggende eiendommer til adkomst, opphold og bruk av sameiets eiendom.
- 21.10 Det vil bli opparbeidet en velforening med pliktig medlemskap for boligsameiet, samt 9 boligtomter beliggende ovenfor blokkene. Dette vil gjelde for vei, renovasjon, felles utomhusområde og lekeplasser.
- 21.11 Som startkapital for sameiet skal hver seksjonskjøper innbetale til sameiet kr. 80,- pr. m2 BRA ved overtagelse av leilighet. Beløpet benyttes til sameiets felleskostnader.

22 BEFARING PÅ BYGGEPLASS

Ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko. Besøk på byggeplassen kan kun påregnes dersom det foreligger særskilte grunner for det. Et eventuelt besøk skal derfor være avtalt med Selger. Selgers representant skal være tilstede.

Kjøper kan ikke påberope seg avtaler inngått med eller forhold meddelt direkte til håndverkere/byggeledere på byggeplassen eller annet enn det som skriftlig er avtalt med Selger representant.

23 E-POST KOMMUNIKASJON

Partene er enige om at e-post kommunikasjon kan benyttes mellom partene og at dette regnes om skriftlig kommunikasjon, jf. buofl. § 6 a.

24 TVISTER

- 24.1 Partene har gjennomgått Kjøpekontrakten samt medfølgende dokumenter jf. Pkt. 4 og 5 og bekrefter at den inneholder alt hva partene har avtalt. Diskusjoner, alternativer, muligheter, m.v. som ikke er tatt med, er således ikke avtalt mellom partene.
- 24.2 Tvister angående forståelse av kontrakten eller praktiseringen av denne, skal primært løses ved forhandlinger mellom partene. Når enighet ikke oppnås, skal tvisten løses ved domstolsbehandling.

Denne Kjøpekontrakt er undertegnet i 3 - tre - eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt og Megler beholder ett eksemplar.

Der hvor det er mer enn én Kjøper, gir disse ved denne kontrakts underskrift hverandre gjensidig fullmakt til å representere den/de andre i forhold til kontraktsforholdet, herunder på overtakelsesforretningen.

Mysen, _____

<u>Kjøper:</u>	<u>Selger:</u>
..... Høgliveien 30 AS

.....

Vedtekter for eierseksjonssameiet

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Høglia boligsameie, Mysen, i Indre Østfold kommune.

Sameiet består av eiendommen gnr. 156, bnr. 277 i Indre Østfold kommune.

Sameiet består av 30 eierseksjoner, som alle er boligseksjoner.

Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av seksjoneringsbegjæring for eiendommen. Sameierbrøken er fastsatt etter hoveddelens bruksareal (BRA), eksklusive balkonger/terrasser og utvendige boder. I disse vedtektene brukes «bruksenhet» og «seksjon» som uttrykk for det samme.

2. Diskriminering

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

3. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

4. Seksjonseiernes bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

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

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5. Vedlikehold

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmen

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringssskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

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

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

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

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

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

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier

utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

6. Parkering og boder

6.1. Parkeringskjeller og gjesteparkering

Sameiet har 41 parkeringsplasser i sameiets parkeringskjeller. 3 parkeringsplasser er HC-plasser. Det er i tillegg anlagt 9 gjesteparkeringsplasser på sameiets eiendom på utomhusområde.

6.2 Organisering av parkeringskjeller, gjesteparkering og bod:

Gjesteparkeringsplassene skal hun benyttes til gjesteparkering.

Den seksjonseiere som har ervervet bruksrett til parkeringsplass i parkeringskjelleren er tildelt bruksrett til en parkeringsplass av utbygger. Bruksretten er eksklusiv for seksjonseierens bruksenhet i tråd med eierseksjonsloven § 25, 5 ledd, og bruksretten kan ikke omsettes annet enn sammen med bruksenheten.

Bruksretter til parkeringsplasser som ikke er solgt tilligger utbygger, som kan leie ut disse til, og omsette disse til seksjonseiere i sameiet.

Utleie og omsetning av bruksrett til parkeringsplass, kan også i andre sammenhenger bare skje til seksjonseiere i sameiet.

Alle bruksenheten er tildelt bruksrett til en bod i parkeringskjelleren av utbygger. Bruksretten til boden kan ikke leies ut eller omsett, men kun omsettes sammen med bruksenheten.

6.3 Kostnader og vedlikehold:

Det er sameiet som har ansvaret for vedlikehold og drift av parkering-skjelleren. Kostnadene fordeles med lik del på hver parkeringsplass, og fordeles mellom de bruksenhetene som har ervervet bruksrett til parkeringsplass, i forhold til hvor mange bruksretter som er ervervet.

Bruksenheter som har ervervet bruksrett til parkeringsplass betaler kr.250,- i månedlige felleskostnader pr. parkeringsplass for drift og vedlikehold. Bruksenheter som bare disponerer bruksrett til bod betaler NOK 50 i månedlig felleskostnad for drift og vedlikehold.

Beløpene ligger inkludert i bruksenhetens totale månedlige felleskostnader. Beløpet kan når som helst endres av styret, som for felleskostnader ellers. Utbygger betaler andel felleskostnader for bruksrett til de parkeringsplassene som eventuelt ikke er ervervet av seksjonseierne, og som tilligger utbygger.

6.4 Ladepunkt for elbil

Det er anlagt ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til hver parkeringsplass i parkeringskjelleren. Den som har bruksrett til en parkeringsplass, skal tegne eget abonnement hos aktuell leverandør for å lade i ladepunktet. Kostnaden faktureres seksjonseieren direkte fra leverandøren.

6.5 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelig for disse. Dersom en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass besitter en tilrettelagt plass, kan en

seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kreve at styret pålegger denne seksjonseieren å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige og kommunen ikke benytter sin vetoret mot endring av denne vedtektsbestemmelsen.

7. Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett

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

8. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, dog med de unntak som er beskrevet i nedenfor:

Følgende kostnader skal fordeles mellom seksjonseierne med lik del på hver bruksenhet:

Forretningsførsel/revisjon

Kostnadene til drift og vedlikehold av parkeringskjeller fordeles som angitt i punkt 6.3.

Dette sameiets andel velforeningskontingenten, jfr punkt 21 skal fordeles som angitt i punkt 21.

Følgende kostnader er ikke en del av felleskostnadene, og betales av den enkelte seksjonseier:

- Eiendomsskatt
- Innboforsikring
- Strømforbruk i egen seksjon
- Kabel-TV og internett
- Energi til lading av elbil/hybrid

Øvrige felleskostnader, herunder nye, skal fordeles etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

9. Seksjonseiernes ansvar utad

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

10. Årsmøtet

10.1. Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10.2. Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

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

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

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

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

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

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

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

4.3. Årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelserett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

4.4. Innkalling til årsmøte

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

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

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

4.5. Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

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

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

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt til nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

3.6. Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles, og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

11. Styret

11.1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer.

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

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

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

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute.

11.2. Styremøter

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

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

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

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

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

11.3. Styrets oppgaver

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

11.4. Styrets beslutningsmyndighet

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

12. Forretningsfører

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

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

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

13. Inhabilitet

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

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

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

14. Hvem som kan forplikte sameiet utad

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

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

Årsmøte kan meddele signaturrett til ett eller flere av styrets medlemmer, hver for seg eller sammen.

15. Mindretallsvern

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

16. Regnskap

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

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

17. Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

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

18. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

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

19. Bygningsmessige arbeider

Seksjonseier har rett til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer i hoveddelen, dersom (på vilkår av at):

- a) tiltaket ikke påfører andre bruksenheter/seksjonseiere skade eller ulempe på urimelige eller unødige måte.
- b) alt arbeid utføres forskriftsmessig og på en håndverksmessig forsvarlig måte.
- c) tiltaket ikke svekker bygningsmessige konstruksjoner
- d) tiltaket ikke medføre endringer på eller ødeleggelse av felles ventilasjon, rør, ledninger eller andre lignende fellesinstallasjoner eller hindrer fremtidig vedlikehold eller utskiftning av slike jfr punkt 6 eller hindrer fremtidig fremføring av nye fellesinstallasjoner, jfr punkt 6.

e) nødvendige offentlige tillatelser er gitt.

Retten til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer av hoveddelen omfatter ikke rett til å foreta endringer på bygningsdeler som sameiet har vedlikeholdsansvaret for.

Seksjonseier kan ikke ombygge eller på annen måte endre bruksenhetens boder i kjeller, balkonger, terrasser, utvendige boder o.l. (yte rom bygget og ment å være rom uten varig opphold), uten sameiets skriftlige forhåndsamtykke. Forbudet gjelder også endringer på en bruksenhetens eventuelle innvendige tilleggsarealer. Forbudet omfatter også innlemmelse av slikt areal som en del av boligens boareal.

En seksjonseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten uten sameiets skriftlige forhåndsamtykke, jfr eierseksjonsloven § 49. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen forøvrig inkludert fasader, så som oppsetting/montering parabol eller andre antenner, varmepumper, solceller, sol/vindavskjerming, utvidelse av terrasse, innglassing, oppsetting/ending av utvendig skillevegg mellom terrasser, oppsetting av utvendig bod, etc.

Den type innglassing av balkonger som eventuelt ble tilbudt av utbygger ved oppføring av sameiets bygg, er forhåndsgodkjent, og kan oppføres av seksjonseierne uten skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret.

20. Pålegg om salg og krav om fravikelse

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

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

21. Velforeningen Høgliveien Mysen

Seksjonseierne i sameiet plikter og være medlem i velforeningen, som er eller vil bli etablert, for forvaltning, drift og vedlikehold av felles adkomstvei, felles renovasjonsanlegg, lekeplasser og det som ellers følger av velforeningens vedtekter.

Det felles renovasjonsanlegget og oppstillingsplass for renovasjonskjøretøy er opparbeidet på sameiets eiendom, og velforeningen og de andre medlemmene av vellet, har tidsubegrenset og vederlagsfri rett til å ha disse anlegg og innretninger liggende på sameiets eiendom.

De kostnadene som tilordnes sameiet eller seksjonerseierne (velforeningskontingent) skal fordeles mellom bruksenheten med lik del, hvis ikke vellet fakturerer seksjonseierne kontingenten direkte.

22. Eierseksjonsloven

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

Vedtekter høgliveien velforening mysen

Foreningens navn er Høgliveien Velforening, Mysen
Stiftet xx.yy.2021

1. Formål

Høgliveien Velforening, Mysen er en partipolitisk nøytral forening som har til formål er å ivareta medlemmenes felles interesser så langt vellets vedtekter, styret og årsmøtet bestemmer.

Velforeningen skal fremme medlemmenes felles interesser knyttet til arealet definert i § 3, herunder forvalte og stå for den daglige driften av felles areal/eiendom. Foreningen kan ta opp alle saker som er egnet til å fremme formålet.

2. Velforeningens forvaltningsområde

Velforeningen skal drifte og forvalte det som er velforeningens forvaltningsområde. Forvaltningsområde fremgår av vedlegg 1. Forvaltningsområdet er grunnareal utviklet med felles funksjoner og felles teknisk infrastruktur:

- felles adkomstveg for vellets medlemmer med teknisk innretninger og anlegg som ligger til veien,

- felles renovasjonsanlegg

- oppstillingsplass for renovasjonskjøretøy

- felles lekeplasser

Velforeningen er eier av arealet som inngår i forvaltningsområdene, med unntak av arealet hvor felles renovasjonsanlegg ligger, og deler av adkomstvegen. Vellets medlemmer utøver sin bruksrett til arealet hvor felles renovasjonsanlegg er anlagt, og de deler av felles adkomst vellet ikke eier, ved tinglyst erklæring.

3. Juridisk person

Foreningen er en selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld.

4. Medlemskap

Enhver eier av grunneiendommene opplistet nedenfor, eller matrikkelenheter fradelt fra disse, og som har rett til å bruke de felles funksjoner som er omfattet av velforeningens forvaltningsområde, er pliktig medlem i velforeningen.

Matrikkelenhetene er:

Gnr/bnr: 155/xx, 155/xx, 155/xx, 155/xx, 155/xx, 156/xx, 156/xx, 156/xx, 156/xx, 156/xx, 156/xx, 156/277 og 156/278

Ved overdragelse av eiendom som er pliktig medlem i vellet, skal styret meddeles kjøpers navn og adresse. Den nye eiers plikter til å betale kontingent inntrer fra og med overtagelse av eiendommen.

Velforeningen registrerer navn på eier av grunneiendommene gjennom åpne kilder og informasjon fra eier. Kontaktinformasjonen oppbevares på en sikker måte, og blir værende i foreningen. Kontaktinformasjon som epost og mobil benyttes kun for å informere medlemmene om foreningens aktiviteter. Velforeningen skal slette informasjonen når det ikke lenger er behov for den.

5. Kontingent

Årsmøtet fastsetter medlemskontingenten. Kontingenten skal fastsettes på grunnlag av de utgifter foreningen har hatt, og utgifter som ligger i budsjettet for kommende periode. Velforeningens samlede årlige utgifter skal fordeles på eiendommene hvis eiere er pliktige medlemmer av vellet, basert på antallet boenheter på hver eiendom. På denne måten fastsettes kontingenten pr eiendom, og kontingenten faktureres deretter eiendommens eier etter medlemmets eierandel i eiendommen. Boliger i seksjonert eiendom belastes med like stor kontingent.

Medlemskontingenten forfaller til betaling 30 dager etter at velforeningens styre, eller den styret bemyndiger til å innkreve medlemskontingent, har fremsatt krav om betaling av kontingent overfor medlemmene. Ved forsinket betaling påløper morarenter, beregnet i henhold til Lov av 17. des. 1976 nr. 100 (Forsinkelsesrenteloven).

6. Årsmøte

Velforeningens øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av mai måned hvert år. Tid og sted bestemmes av styret og bekjentgjøres med minst 4 ukers varsel. Forslag til årsmøtet må være sendt til styret innen 3 uker før årsmøtet. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet, og skal være tilgjengelig for medlemmene minst en uke før årsmøtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

Alle foreningens medlemmer har adgang til årsmøtet. Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Hver eiendom har en stemme, selv om det er flere som eier eiendommen. Seksjonerte eiendommer eller eiendommer som er eid av borettslag har like mange stemmer som bruksenheter/boliger i eiendommene. Hvis en bruksenhet/andel i borettslag er eid av flere personer har denne brukenheten/boligen likevel bare en stemme.

Årsmøtet ledes av vellets leder eller en møteleder valgt av årsmøtet.

Årsmøtet skal behandle følgende saker:

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Valg av møteleder, 2 til å undertegne protokollen.
3. Styrets beretning
4. Årsregnskap med revisjonsberetning
5. Budsjett for kommende år – herunder fastsettelse av kontingent og planer for kommende år/styrets handlingsprogram
6. Valg av styre
7. Innkomne forslag

Det skal føres protokoll fra årsmøte som signeres av møteleder og to medlemmer.

Styreleder og to styremedlemmene velges for to år av gangen. Alle kan gjenvelges.

Årsmøtets vedtak og valg fattes med alminnelig flertall blant de fremmøtte, hvis ikke vedtektene bestemmer noe annet. Årsmøtet kan ved alminnelig flertallsvedtak kun fatte vedtak som faller inn under foreningens formål.

Revisor rapporterer direkte til årsmøtet, men beretning skal være tilgjengelig for styret og medlemmene minst en uke før årsmøtet.

7. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det påkrevd, eller når minst 10 prosent av medlemmene kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte jfr. § 6. Innkallingsfristen er minst 7 dager.

8. Styret

Velforeningen ledes av et styre som er foreningens øverste myndighet mellom årsmøtene. Styret skal forestå den alminnelige forvaltning av foreningen i samsvar med vedtekter og årsmøtets beslutninger.

Styret skal bestå av styreleder og to styremedlemmer. Medlemmer av vellet som er eiere av eneboligtomter kan om de ønsker det kreve at et av styremedlemmene skal velges av og blant disse. Det samme gjelder grunneiendomen 156/272. Styret har disposisjonsrett over velforeningens midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på årsmøtet. Alle utbetalinger skal attesteres av leder og ett styremedlem før utbetaling. Styret har imidlertid ikke adgang til uten samtykke fra årsmøtet å treffe beslutninger av større betydning for foreningen.

Styret trenger årsmøtes samtykke for å påta forpliktelser på vegne av foreningen over kr 50 000, med mindre det er avsatt penger i budsjettet.

Styret holder møte når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det. Styret skal påse å behandle saker i styremøte. Det skal føres protokoll fra styremøtene. Det skal fremgå av protokollen om vedtaket er enstemmig, og eventuelle dissenser skal protokolleres. Styret skal sørge for at velforeningen har tilstrekkelig og fullstendig arkiv.

Alle medlemmene har rett til innsyn i vedtak som følger av protokollene fra styremøtene. Medlemmer kan be om begrunnelse for vedtaket. Utover dette har medlemmene ikke rett til løpende innsyn i styrets arbeid mellom årsmøtene. Innsyn kan nektes av styret i enkeltsaker, dersom hensynet til tredjemann tilsier det eller dersom andre saklige grunner for nektelse foreligger.

Styret er beslutningsdyktig når et flertall av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall blant de fremmøtte som er stemmeberettigede. Et styremedlem kan ikke være med å stemme i saker hvor vedkommende har personlig og særlig interesse

i sakens utfall.

9. Regnskap og revisjon

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

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

Velforeningen skal ikke ha revisor. Årsmøtet kan likevel, med vanlig flertall av de avgitte stemmer, vedta at velforeningen skal ha revisor.

10. Vedtektsendringer

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer, og må vedtas på ordinært eller ekstraordinært årsmøte. Endringen trer i kraft umiddelbart, dersom årsmøtet ikke har besluttet noe annet.

11. Oppløsning. Sammenslutning. Deling.

Oppløsning av foreningen kan bare behandles på ordinært årsmøte. Bli oppløsning vedtatt med minst 2/3 flertall, innkalles ekstraordinært årsmøte 3 måneder senere. For at oppløsning skal skje, må vedtaket gjentas med 2/3 flertall. Det skal velges et avviklingsstyre som skal forestå avviklingen. Det ordinære styret kan velges til avviklingsstyre, og får stilling som avviklingsstyre om ikke annet valg foretas. Foreningens formue skal etter oppløsning og gjeldsavleggelse, gå til det formål foreningen arbeider for å fremme. Ingen medlemmer har krav på foreningens midler eller andel av disse.

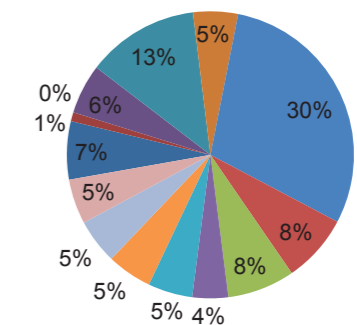
Vedlegg 1: Skisse som viser velforeningens forvaltningsområde:



Eierseksjons- sameie Høgolia

Seksjon nr. / bolignummer	Sameiebrøk m2	Fordelt 30 boliger	Fordelt brøk	Totalt pr mnd
	49 m2	kr 208	kr 1 551	kr 1 759
	69 m2	kr 208	kr 2 184	kr 2 392
	72 m2	kr 208	kr 2 279	kr 2 487
	80 m2	kr 208	kr 2 532	kr 2 740
	86 m2	kr 208	kr 2 722	kr 2 930
	92 m2	kr 208	kr 2 912	kr 3 120
	97 m2	kr 208	kr 3 070	kr 3 278
	99 m2	kr 208	kr 3 133	kr 3 341
	128 m2	kr 208	kr 4 051	kr 4 259

Forslag til budsjett	Totalt pr år	Fordeles
Forretningsførsel	kr 64 800	30 boliger
Revisjon	kr 10 000	30 boliger
TV/data	kr -	30 boliger
Renovasjon	kr 55 500	Sameierbrøk
Vaktmestertjenester/renhold	kr 125 000	Sameierbrøk
Felles strøm	kr 50 000	Sameierbrøk
Fjernvarme	kr 292 800	Sameierbrøk
Bygningsforsikring	kr 76 000	Sameierbrøk
Service tekniske anlegg	kr 75 000	Sameierbrøk
Service/alamoverføring heis	kr 40 000	Sameierbrøk
Bran/nødlys/røykluke	kr 49 500	Sameierbrøk
Generelt vedlikehold	kr 50 000	Sameierbrøk
Avsetning framtidig vedl.hold	kr 50 000	Sameierbrøk
Andre driftskostnader	kr 50 000	Sameierbrøk
Styreportal	kr 12 914	Sameierbrøk
Totalt	1 001 514	



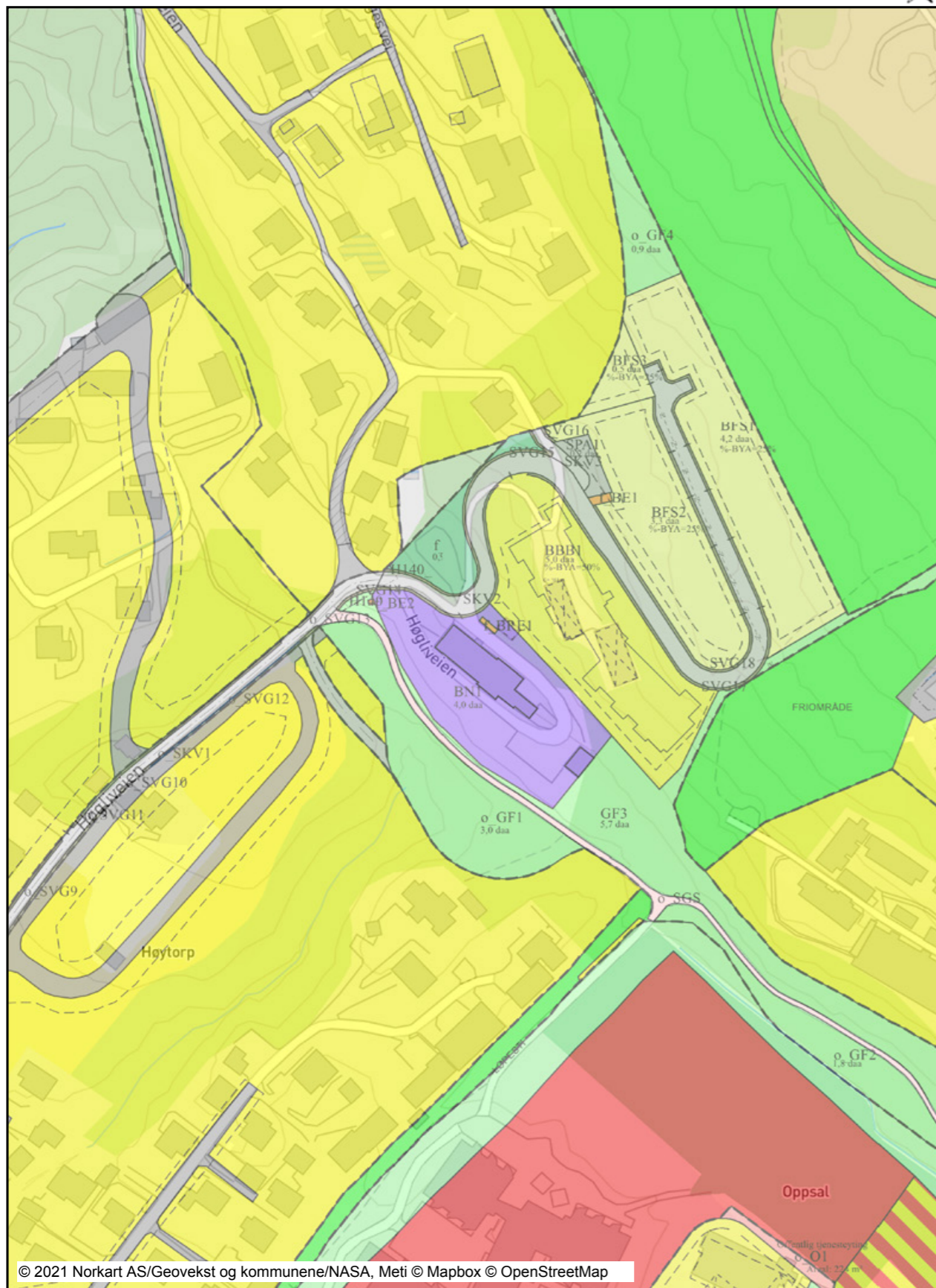
■ Forretningsførsel	■ Revisjon
■ TV/data	■ Renovasjon
■ Vaktmestertjenester/renhold	■ Felles strøm
■ Fjernvarme	■ Bygningsforsikring
■ Service tekniske anlegg	■ Service/alamoverføring heis
■ Bran/nødlys/røykluke	■ Generelt vedlikehold
■ Avsetning framtidig vedl.hold	■ Andre driftskostnader

Budsjettet er basert på ovennevnte kostnadsramme og ut fra kjente og forventede kostnader og er basert på erfaring og sammenligning med andre sameier.

Vedtektens bestemmelser danner grunnlaget for fordeling av kostnadene. I all hovedsak er alle kostnader fordelt etter sameierbrøk (m2), mens kostnader til forretningsfører, revisor, kollektiv TV/dataavtale fordeles likt.

Endeling fastsettelse av budsjett skjer ved overtagelse av boligene og etter samråd med valgt styre og sameiets tjenestebehov.

25.10.2021



© 2021 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Garsjer i boligområder
	Område for forretning
	Område for industri/lager
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkeskommune, k)
	Område for særskilt angitt almenntilleggsformål
	Almenntilleggsformål
	Almenntilleggsformål
	Landbruksområder
	Område for jord- og skogbruk
	Offentlige trafikkområder
	Kjøreveg
	Gate med fortau
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Parkeringsplass
	Bussholdeplass
	Friområder
	Park
	Anlegg for lek
	Anlegg for idrett og sport
	Annet friområde
	Friområde i sjø og vassdrag
	Privat veg
	Parkbelte i industristøk
	Friluftsområde (på land)
	Klimavermsone
	Annet spesialområde
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Felles areal for garasjer
	Felles grøntanlegg
	Bolig/Forretning
	Bolig/Offentlig
	Forretning/Kontor
	Annet kombinert formål
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstas)
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg
Reguleringsplan PBL 2008	
	Sikringsonegrense
	Angitthensyngrense
	Båndlegginggrense nåværende
	Bestemmelsegrense
	Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og anleggsmorr
	Regulerthøyde
	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Sentrumsformål
	Forretninger
	Tjenesteyting
	Næringsbebyggelse
	Idrett
	Energianlegg
	Renovasjonsanlegg
	Lekeplass
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Gang/sykkelveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Holdeplass/plattform
	Kollektivholdeplass
	Parkering
	Parkeringsplasser med bestemmelser
	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller tek
	Grønnstruktur
	Friområde
	Park
	Vegetasjonsskjerm
	Landbruksformål
	Vern av kulturminner og kulturmiljø
	Naturområde i sjø og vassdrag
	Faresone - Flomfare
	Sikringszone - Frisikt
	Angitthensyngrense - Bevaring kulturmiljø
	Båndlegging etter lov om kulturminner
	Bestemmelseområde - Anlegg- og riggområde
	Bestemmelseområde - Midlertidig bygg- og anleggsmorr
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	Bygggrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert kjørefelt
	Regulert parkeringsfelt
	Målelinje/Avstandslinje
	Stenging av avkjørsel
	Avkjørsel
	Innkjøring
	Regulert mønretrøtt
	Påskrift feltnavn
	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Påskrift areal
	Påskrift utnyttning
	Påskrift bredde
	Påskrift plantilbehør
	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

DETALJREGULERINGSPLAN FOR HØGLI

PlanID 20180005

Saksnummer 20/30019

Dato: 08.09.2020

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for en variert boligbebyggelse i form av blokkbebyggelse og frittliggende småhusbebyggelse, med tilhørende adkomst, parkering og utearealer. Planen er delt i felt, og bebyggelsesfeltene kan bygges ut i ulike etapper.

For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen datert 08.09.2020.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

2.1 Universell utforming og tilgjengelighet

- 2.1.1 Bebyggelse og anlegg skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Gjeldende byggeteknisk forskrift legges til grunn.
- 2.1.2 Utrykningskjøretøy skal ha tilfredsstillende adkomst til alle bygg.

2.2 Estetisk utforming

- 2.2.1 Bebyggelsen skal ha en god utforming med høy arkitektonisk kvalitet basert på dagens bygningsteknologi og arkitektur.
- 2.2.2 Det skal velges materier og farger som bidrar til en dempet silhuett- og fjernvirkning, og er tilpasset omkringliggende bebyggelse og landskap.

2.3 Terrengbehandling

- 2.3.1 Alle terrengingrep skal skje mest mulig skånsomt for omgivelsene. Skjæringer og fyllinger skal tilsås og beplantes eller steinsettes med robuste materialer tilpasset omgivelsene.

2.4 Massehåndtering

- 2.4.1 Det skal legges opp til mest mulig massebalanse og gjenvinning av masser. Overskuddsmasser skal disse kjøres til godkjent deponi, alternativt utveksles til nærliggende anleggsprosjekter der det er behov for masser.
- 2.4.2 Det skal ikke innføres eller spres fremmede skadelige arter ved opparbeiding og beplantning av arealer. Tiltransporterte masser skal kvalitetssikres med tanke på fremmede skadelige arter i forkant av tilkjøring. Dersom ytterligere fremmede skadelige arter oppdages i anleggsperioden, skal tiltak for å hindre spredning ved masseforflytning iverksettes.

2.5 Overvannshåndtering

- 2.5.1 Overvann skal fortrinnsvis tas hånd om lokalt på egen eiendom gjennom infiltrasjon, fordrøyning i grunnen etc. Flomveier skal planlegges, og løsninger for dette skal dokumenteres som del av søknad om tiltak jf. bestemmelse 3.2. Det tillates påslipp på kommunalt nett på 2-5 l/s.
- 2.5.2 Gårdsplasser eller lignende tillates ikke steinlagt eller asfaltert dersom dette fører til at overvann ledes ut i veien.

2.6 Verneverdier kulturmiljø/naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)

- 2.6.1 Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (Kulturminneloven) § 8.

2.7 Miljøkvalitet

- 2.7.1 Grenseverdiene for støy fra bygg- og anleggsvirksomhet gitt i tabell 4 i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016 gjøres gjeldende for planen.

2.8 Nettstasjon

- 2.8.1 Det er avsatt eget formål til nettstasjon. Nettstasjon tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og plassert minimum 3 m fra veikant og minimum 10 m fra rom for varig opphold.

2.9 Byggegrense

- 2.9.1 Der byggegrensen ikke vises i plankartet skal formålsgrensen regnes som byggegrense.

2.10 Mindre justeringer

- 2.10.1 Det tillates mindre justeringer mellom areal regulert til kjøreveg og tilstøtende arealformål, ved behov for optimalisering i detaljprosjekteringen. Dette skal skje i samråd med Indre Østfold kommune, og endelig plassering skal fremgå av situasjonsplan.
- 2.10.2 Punktsymbolet for avkjørsel indikerer punkt for adkomst mellom kjøreveg og boliger. Mindre justeringer av plassering kan aksepteres.

3. Utfyllende planer og dokumentasjon

3.1 Utomhusplan

- 3.1.1 I forbindelse med rammesøknad for felt BBB1 skal det utarbeides utomhusplan.
- 3.1.2 Utomhusplan skal være målsatt, og skal vise bebyggelsens plassering, eksisterende og planlagt terreng, gangveger, forbindelser til Helsestien, avfallsløsning, tekniske installasjoner, gjerder/støttemurer og bruk av ubebygde arealer inklusiv leke- og uteoppholdsareal.

3.2 Plan for overvannshåndtering

- 3.2.1 Plan som viser løsning for håndtering av overvann, som følger reguleringsplanen, skal være førende for utbygging av området.

4. Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

4.1.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS1–2)

- Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA=25 % pr. tomt. Maks antall boenheter innenfor bebyggelsesfeltene er 9 boenheter.
- Maksimal gesimshøyde for BFS1 er 7 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- Maksimal gesimshøyde for BFS2 er 7 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Dersom det legges til rette for takterrasser tillates trappehus og rekkverk e.l. over regulert byggehøyde.
- Det tillates maks to etasjer.
- Bebyggelsen skal ha flatt tak inntil 4°.
- Tiltak som ikke krever søknad og tillatelse jf. PBL §20-5 tillates oppført innenfor formålsgrensen i henhold til krav jf. PBL§ 29-4.
- Det skal etableres 2 parkeringsplasser for bil per boenhet.
- Det skal etableres minimum 150 m² uteoppholdsareal per boenhet.
- Innenfor BFS1 skal det etableres en mindre nærlekeplass for småbarn. Det skal settes av et areal på minimum 50 m², som skal opparbeides med en sandkasse og huskestativ eller tilsvarende elementer.

4.1.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS3)

- BFS3 omfatter del av eiendommen 156/257. Arealet må ses i sammenheng med resten av eiendommen, som er regulert til boligformål i reguleringsplan for Åsli.

4.1.3 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB1)

- Innenfor felt BBB1 tillates det oppført blokkbebyggelse.
- Maksimal utnyttelse (%-BYA) og byggehøyde (k+) er angitt på plankartet. Maks antall boenheter innenfor feltet er 30 boenheter.
- Tiltak som ikke krever søknad og tillatelse jf. PBL §20-5 tillates oppført innenfor formålsgrensen i henhold til krav jf. PBL§ 29-4.
- Det skal etableres minimum 1 og maksimum 2 parkeringsplasser for bil per planlagt boenhet. Parkering skal etableres i parkeringskjeller i tillegg til gjesteparkering innenfor BBB1 og SPA1. Det skal etableres ladepunkter for el-bil i parkeringskjelleren.
- Det skal avsettes minimum 2 parkeringsplasser for sykkel per boenhet. Det skal tilrettelegges for sykkelparkering på bakkenivå i tilknytning til inngangsparti og/eller i p-kjeller. Plassene skal være tilrettelagt slik at sykler kan låses fast.
- Det skal opparbeides minimum 50 m² uteoppholdsareal pr. boenhet. Minimumsareal kan løses gjennom privat og felles uteoppholdsareal innenfor tomte boligen ligger på. Privat terrasse/balkong og f_BLK1 kan medregnes i uteoppholdsarealet.
- Uteoppholdsarealer skal samlet sett ha følgende kvaliteter:
 - hensiktsmessig utforming med vekt på å skape et variert og bredt tilbud for alle aldersgrupper, barn, ungdom, voksne og eldre, og god og sikker tilgjengelighet fra bolig (mindre enn 50 meter fra inngang).
 - gode solforhold og klimatisk skjermet (sol på 50 % av arealet kl. 15.00 ved vårjevndøgn).
 - opparbeides med god og varig kvalitet.
- Det skal opparbeides nærlekeplass innenfor felt BBB1, med minimum størrelse 200 m².
- Det tillates terrenginngrep, støttemurer, utkrageringer o.l. utenfor regulert byggegrense.
- Parkeringsanlegg under bakken tillates plassert utenfor byggegrensene.

4.1.4 Næringsbebyggelse (BN1)

BN1 omfatter eksisterende bebyggelse i Høgliveien 30. Det tillates ikke nybygg innenfor BN1.

4.1.5 Energianlegg (f_BE1–2)

Det tillates etablert nettstasjon for el-forsyning i BE1. Eksisterende nettstasjon er plassert i felt BE2.

4.1.6 Renovasjonsanlegg (f_BRE1)

Det skal etableres felles renovasjonsanlegg innenfor f_BRE1. Avfallsløsningen skal være lett tilgjengelig for renovatør.

4.1.7 Lekeplass (f_BLK1)

- Lekeplass f_BLK1 skal være felles for nærområdet. Lekeplassene skal være tilpasset flere aldersgrupper med egnede lekeapparater, og skal ha et grønt preg.
- Området skal være tilpasset lek for både sommer- og vinteraktiviteter.
- Det kan oppføres mindre bygg og anlegg som fremmer områdets bruk som lekeareal.
- Lekeplassen skal utformes med trafiksikre løsninger og fysiske hinder (gjerde) mot kjøreveier.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

4.2.1 Kjøreveg (SKV1–3)

Kjøreveg SKV2-3 skal opparbeides i samsvar med bredde og kurvatur vist på plankartet. Det kan gjøres mindre avvik fra dette i samråd med aktuell vegmyndighet.

4.2.2 Gang-/sykkelveg (o_SGS)

Felt o_SGS1 er offentlig gang- og sykkelvei.

4.2.3 Annen veggrunn – grøntareal (SVG1–18)

Områdene er regulert til annen veggrunn - grøntareal med bredder som fremgår av plankartet. Dette er områder for grøfter, grøntanlegg, snøopplag etc. i tilknytning til veganlegget.

4.2.4 Parkering (SPA1)

Felt SPA1 er gjesteparkering tilknyttet BBB1.

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.3.1 Friområde (GF1-4)

- Areal avsatt til friområder skal i størst mulig grad bevares med naturlig vegetasjon, og være til allmenn bruk. Det kan tilrettelegges for møteplasser, stier, plassering av benker o.l. Det tillates kun anlegg som fremmer områdets bruk som et friområde.
- Felt o_GF1 tillates brukt til fordrøyning av overvann.
- Innenfor felt GF3 skal det etableres stiforbindelser til Helsestien, etter prinsipper som vist i illustrasjons- og utomhusplan.

5. Bestemmelser til hensynsoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Frisikt H140

I frisiktsonene skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende vegers plan.

6. Rekkefølgekrav

6.1 Før bebyggelse tas i bruk

Følgende tiltak må være utført før det kan gis ferdigattest for nye boliger:

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.



GJENNOMFØRING AV BUDGIVNINGEN

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

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiverne at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALTERETTSLIGE FORHOLD

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

Avtale om kjøp

Undertegnede bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med vedlegg, samt vedlagte orientering til den som gir kjøpsbekreftelse ved salgsstart. Iht. denne informasjonen inngir undertegnede bindende kjøpsbekreftelse på kjøp av leilighet i prosjektet **Høgli** på gnr. 156, bnr. 278 i Indre Østfold Kommune. (Endelig seksjonsnummer tildeles senere):

LEILIGHET (Nr. iht. prislister) Eks. 1	Kjøpesum iht. prislister
Leilighet nr:	Kjøpesum:
Leilighet nr:	Kjøpesum:
Leilighet nr:	Kjøpesum:

Kjøpsbekreftelsen for den enkelte leilighet skal forholde seg til gjeldende prislister.

I tillegg til total kjøpesum betales det offentlige gebyrer, samt øvrige omkostninger:

- Dokumentavg til staten: 2,5% av tomteverdi (350 000,-) kr. 8 750,-
- Tinglysing pantedokument kr. 585,-
- Tinglysing seksjon og panteattest kr. 757,-
- Oppstartskapital sameie kr. 80,- pr. kvm

Kjøper har risiko for endringer i omkostningsbeløpene fastsatt av offentlig myndighet.

Jeg/vi som gir kjøpsbekreftelse er innforstått med reglene om forskuddsbetaling 10% av salgssum.

FINANSIERING

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Egenkapital: _____ Kr _____

Lån i låneinstitusjon: _____ Referanse/tlf.nr.: _____

_____ Kr _____

_____ Kr _____

Egenkapitalen består av:

- Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom
 - Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)
- Andre opplysninger _____

Nåværende kjøpsbekreftelse er bindende for undertegnede frem til og med den _____

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud uten nærmere begrunnelse, og forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering.

Kopi av ID på innsendes sammen med kjøpsbekreftelse.

Navn Budgiver 1 _____ F.nr. (11 siffer) _____

Navn Budgiver 2: _____ F.nr. (11 siffer) _____

Adresse: _____ Postnr./sted: _____

Tlf. arb.: _____ Mob.: _____ Priv.: _____ E-post: _____

Sted/dato : _____

Underskrift kjøper 1

Underskrift kjøper 2

Om tilbudet aksepteres er dette tilbudet en midlertidig kjøpekontrakt som blir erstattet av prosjektets standard kjøpekontrakt.

RE/MAX
MEGLERHuset BORG

Prisliste Oppgang A

H Ø G L I

Prisliste for Høgli - Mysen

1. etasje								
H-nr.	Oppgang	Type	BRA	P-rom	Balkong	Felleskostn.	Pris	Pris inkl. omk.
AH0101	A	3-roms	92 m ²	87 m ²	18 m ²	3 120,-	4 800 000,-	4 817 452,-
AH0102	A	3-roms	72 m ²	66 m ²	21 m ²	2 487,-	3 850 000,-	3 865 852,-
AH0103	A	3-roms	80 m ²	76 m ²	21 m ²	2 740,-	4 250 000,-	4 266 492,-
AH0104	A	2-roms	49 m ²	44 m ²	15 m ²	1 759,-	2 690 000,-	2 704 012,-
AH0105	A	3-roms	69 m ²	64 m ²	16 m ²	2 392,-	3 590 000,-	3 605 612,-
AH0106	A	3-roms	86 m ²	81 m ²	18 m ²	2 930,-	4 650 000,-	4 666 972,-

2. etasje

AH0201	A	3-roms	92 m ²	87 m ²	18 m ²	3 120,-	4 900 000,-	4 917 452,-
AH0202	A	3-roms	72 m ²	66 m ²	21 m ²	2 487,-	3 950 000,-	3 965 852,-
AH0203	A	3-roms	80 m ²	76 m ²	21 m ²	2 740,-	4 350 000,-	4 366 492,-
AH0204	A	2-roms	49 m ²	44 m ²	15 m ²	1 759,-	2 790 000,-	2 804 012,-
AH0205	A	3-roms	69 m ²	64 m ²	16 m ²	2 392,-	3 690 000,-	3 705 612,-
AH0206	A	3-roms	86 m ²	81 m ²	18 m ²	2 930,-	4 750 000,-	4 766 972,-

3. etasje

AH0301	A	4-roms	99 m ²	94 m ²	21 + 64 m ²	3 341,-	5 550 000,-	5 568 012,-
AH0302	A	4-roms	97 m ²	92 m ²	21 m ²	3 278,-	5 300 000,-	5 317 852,-
AH0303	A	4-roms	128 m ²	120 m ²	17 + 58 m ²	4 259,-	7 300 000,-	7 320 332,-

1) Dokumentavgift til Staten tilsvarende 2,5 % av andel tomtkostnad. Avgiftsgrunnlaget utgjør kr 350 000,- pr. leilighet. Andel dokumentavgift utgjør kr. 8.750,- pr. leilighet. Det tas forbehold om aksept av avgiftsgrunnlaget fra tinglysingsmyndighetene. 2) Tinglysingsgebyr til Staten for skjøte kr 585,-. 3) Tinglysingsgebyr til Staten for kjøpers eventuelle panterettsdokumenter med attest, kr 757,- pr. stk. 4) Oppstartskapital til sameiet kr 80kr per m² BRA.

Prisliste Oppgang B

H Ø G L I

Prisliste for Høgli - Mysen

1. etasje								
H-nr.	Oppgang	Type	BRA	P-rom	Balkong	Felleskostn.	Pris	Pris inkl. omk.
BH0101	B	3-roms	92 m ²	87 m ²	18 m ²	3 120,-	4 900 000,-	4 917 452,-
BH0102	B	3-roms	72 m ²	66 m ²	21 m ²	2 487,-	3 850 000,-	3 865 852,-
BH0103	B	3-roms	80 m ²	76 m ²	20 m ²	2 740,-	4 250 000,-	4 266 492,-
BH0104	B	2-roms	49 m ²	44 m ²	15 m ²	1 759,-	2 690 000,-	2 704 012,-
BH0105	B	3-roms	69 m ²	64 m ²	16 m ²	2 392,-	3 590 000,-	3 605 612,-
BH0106	B	3-roms	86 m ²	81 m ²	17 m ²	2 930,-	4 550 000,-	4 566 972,-

2. etasje

BH0201	B	3-roms	92 m ²	87 m ²	18 m ²	3 120,-	5 000 000,-	5 017 452,-
BH0202	B	3-roms	72 m ²	66 m ²	21 m ²	2 487,-	3 950 000,-	3 965 852,-
BH0203	B	3-roms	80 m ²	76 m ²	20 m ²	2 740,-	4 350 000,-	4 366 492,-
BH0204	B	2-roms	49 m ²	44 m ²	15 m ²	1 759,-	2 790 000,-	2 804 012,-
BH0205	B	3-roms	69 m ²	64 m ²	16 m ²	2 392,-	3 690 000,-	3 705 612,-
BH0206	B	3-roms	86 m ²	81 m ²	17 m ²	2 930,-	4 650 000,-	4 666 972,-

3. etasje

BH0301	B	4-roms	99 m ²	94 m ²	21 + 63 m ²	3 341,-	5 750 000,-	5 768 012,-
BH0302	B	4-roms	97 m ²	92 m ²	21 m ²	3 278,-	5 300 000,-	5 317 852,-
BH0303	B	4-roms	128 m ²	120 m ²	16 + 58 m ²	4 259,-	7 100 000,-	7 120 332,-

1) Dokumentavgift til Staten tilsvarende 2,5 % av andel tomtkostnad. Avgiftsgrunnlaget utgjør kr 350 000,- pr. leilighet. Andel dokumentavgift utgjør kr. 8.750,- pr. leilighet. Det tas forbehold om aksept av avgiftsgrunnlaget fra tinglysingsmyndighetene. 2) Tinglysingsgebyr til Staten for skjøte kr 585,-. 3) Tinglysingsgebyr til Staten for kjøpers eventuelle panterettsdokumenter med attest, kr 757,- pr. stk. 4) Oppstartskapital til sameiet kr 80kr per m² BRA.



Vi gjør moderne boliger tilgjengelige for alle

Frigaard Property Group (FPG) er en del av Frigaardgruppen. FPG er eier av Høgli og utbygger av prosjektet. Dette sikrer deg som kjøper ved at det står en stor og solid aktør bak prosjektet. Vi arbeider fra uregulert tomt og frem til nøkkelferdige boliger. Vi bygger funksjonelle boliger

som holder høy standard i samsvar med lokalk markedets etterspørsel og arbeider med faste samarbeids-partnere for å sikre kvalitet og gjennomføring. FPG har som ambisjon å bli en ledende entreprenør- og boligutvikler gjennom å kombinere det industrielle og det finansielle.

Forretningsområder

1. Entreprenørtotalentreprise; Hovedfokus på Østlandet.
2. Boligutvikling; Hovedfokus på Østlandet.



Kontakt megler



Subhija Hodzic
Eiendomsmegler
sh@remax.no
911 80 826



Nina Aamodt
Kontomedarbeider ved REMAX
nina.aamodt@remax.no
99 55 25 50



Metacon

Metacon AS er en entreprenørbedrift heleid av Frigaard Property Group AS. Kundefokus i form av gjensidig tillit og trygghet for leveranse kombinert med faglig kompetanse og drivende ressurser kjennetegner bedriften.

Metacon som totalentreprenør er leverandør av komplette totalentrepriser i det offentlige og private markedet i Østfold. Satsningsområder er offentlige bygg, som skoler og flerbrukshaller,

samt prosjekter i det private marked med lagerbygg, kontor-/ næringsbygg og boliger.

Metacon er også totalleverandør av stålkonstruksjoner og komplette stålbygg i hele landet med over 20 års erfaring.

Administrasjonen, prosjekt- og salgsavdeling har kontorlokaler i Sarpsborg, og stålproduksjonen foregår i Rakkestad kommune i Østfold.



Det tas forbehold om evt. endringer og trykkfeil. 3D-illustrasjoner er veiledende og kan avvike fra leveransen.

Prospekt og illustrasjoner av Leonberg Reklamebyrå AS



