

MYSEN PANORAMA

1. SALGSTRINN

Leilighetsbygg i Løvetannveien med 14 leiligheter
og gangavstand til alt.

MP

Mysen Panorama

I Løvetannveien, i Mysen sentrum, kommer det et spennende boligprosjekt med leiligheter fordelt på to bygg.

1. salgstrinn er bygg A, bestående av 14 leiligheter fra 56 til 151 kvm med romslige balkonger på 20 kvm, markterrasse på 36 kvm eller takterrasse på 59-121 kvm.

Her er det noe for en hver smak. Ta en titt og se om du finner en leilighet som passer for deg.



Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme.



INNHold

Prosjektet	side 8
Leilighetene	side 11
Arkitektens beskrivelse	side 15
Beliggenhet	side 16
Nabolagsprofil	side 22
Velkommen inn	side 27
Etasje- og plantegninger	side 45
Utomhusplan	side 80
Hvorfor kjøpe nytt	side 84
Nøkkeloppløsninger	side 86
Leveransebeskrivelse	side 94
Vedtekter	side 98
Driftbudsjett	side 104
Kjøpetilbud	side 105
Kjøpekontrakt	side 106
Kontaktinfo	side 122



14 leiligheter - 5 etasjer



Om prosjektet

Mysen Panorama

I Løvetannveien, i Mysen sentrum, bygges det et spennende boligprosjekt bestående av 34 leiligheter i to bygg. Boligene ligger solrikt til, og får et stilrent og tidsriktig uttrykk. Det blir gode uterom med rikelig med grøntarealer. Herfra kan du nyte det vakre, frodige kulturlandskapet som omkranser Mysen. Her har du gangavstand til alt du trenger i hverdagen, butikker, idrettsanlegg, skole og ikke minst flotte turløyper i umiddelbar nærhet.

Leiligheter

SALGSTRINN 1: BYGG A
SALGSTRINN 2: BYGG B



Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Om leilighetene i

Mysen Panorama

I Løvetannveien kommer det to bygg med 32 gjennomtenkte leiligheter. Først ut er bygg A med 14 leiligheter fra 59 til 121 kvm som dette prospektet omhandler. Senere kommer 18 leiligheter i bygg B.

Det blir en variert leilighetsmiks så alle kan finne sin drømmebolig. Alle leiligheten vil få flott utsikt og vi våger å påstå at toppleilighetene her har en av Mysens flotteste beliggenheter med uterom, store takterrasser og vid utsikt rett ut fra stue og kjøkken.

Fasadene holdes i en lun kombinasjon av lys teglstein og behandlet trepanel, og områdene rundt de to boligbyggene opparbeides slik at det skapes gode felles og sosiale uteplasser.

Leilighetene vender sørover og alle leilighetene vil få store og lune balkonger med sol fra morgen til kveld. Herfra kan du nyte den flotte utsikten. Leilighetene i 1. etasje får egne private markterrasser på opp til 38 kvm. For toppleiligheten blir det en stor takterrasser på 59-121 kvm med store delvis overbygde terrasser på rundt 20 kvm.

Det blir smarte planløsninger med gode oppbevaringsmuligheter i bla. entré og soverom. Her får du en praktisk hverdag med vaskerom, bod, gjeste WC og romslig åpen stue/kjøkken-løsning hvor du kan samle venner og familie. Det blir også flere effektive 2-roms leiligheter med smarte planløsninger og praktiske lagringsmuligheter.

I kjelleren anlegges felles garasjeanlegg, hvor alle boligene, med unntak av 2-roms leilighetene, vil få en biloppstillingsplass. Det er også mulighet for etablering av El-bil lader. Fra garasje og inngangsparti går det heis direkte til alle leilighetsplan.

Store private balkonger, tak- eller markterasser



Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Arkitektens visjon

Mysen Panorama

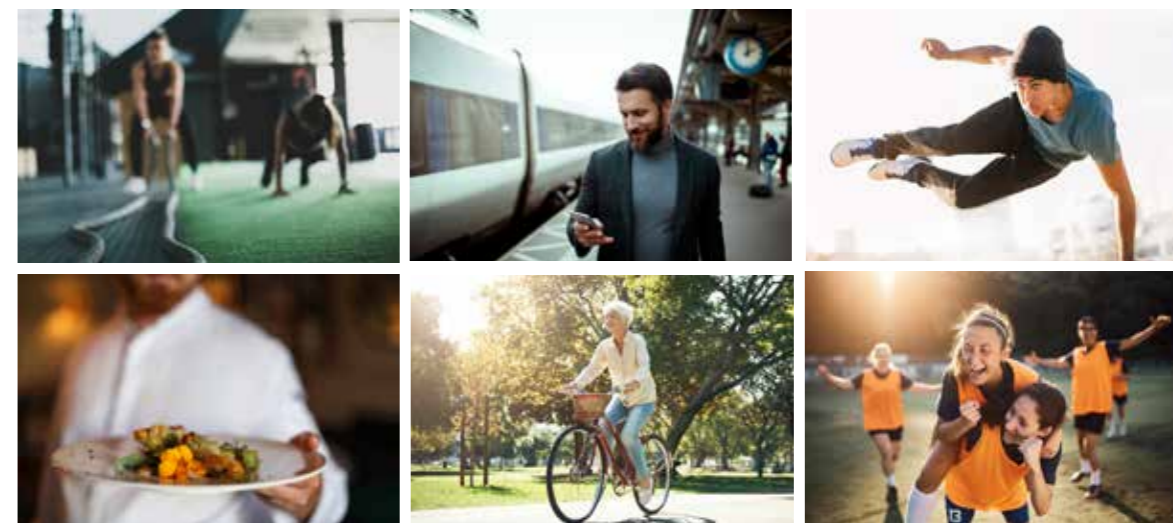
Leilighetsbyggene ligger i en sørvendt skråning med balkonger og utendørs oppholdsareal orientert mot syd.

Byggene får enkel adkomst til parkeringskjeller på bakkeplan, i tillegg vil det være gangadkomst til leilighetene fra Rudgeveien på nordsiden. Det er tilrettelagt med gjestaparkering, samt sykkelparkering ved innkjøringen til garasjekjeller. Byggene ligger tett på naturen, men likevel bare et steinkast unna sentrum.

I tilknytting til boligbyggene blir det etablert gode parkmessig felles oppholdsarealer over parkeringskjelleren. Her blir det gruslagte gangstier i kombinasjon med plenarealer som omrammes av blomsterkasser med lavt voksende buskplanter. På nedsiden av boligene blir det etablert en fellesareal med sitteplasser, sandkasse og lekeapparater.

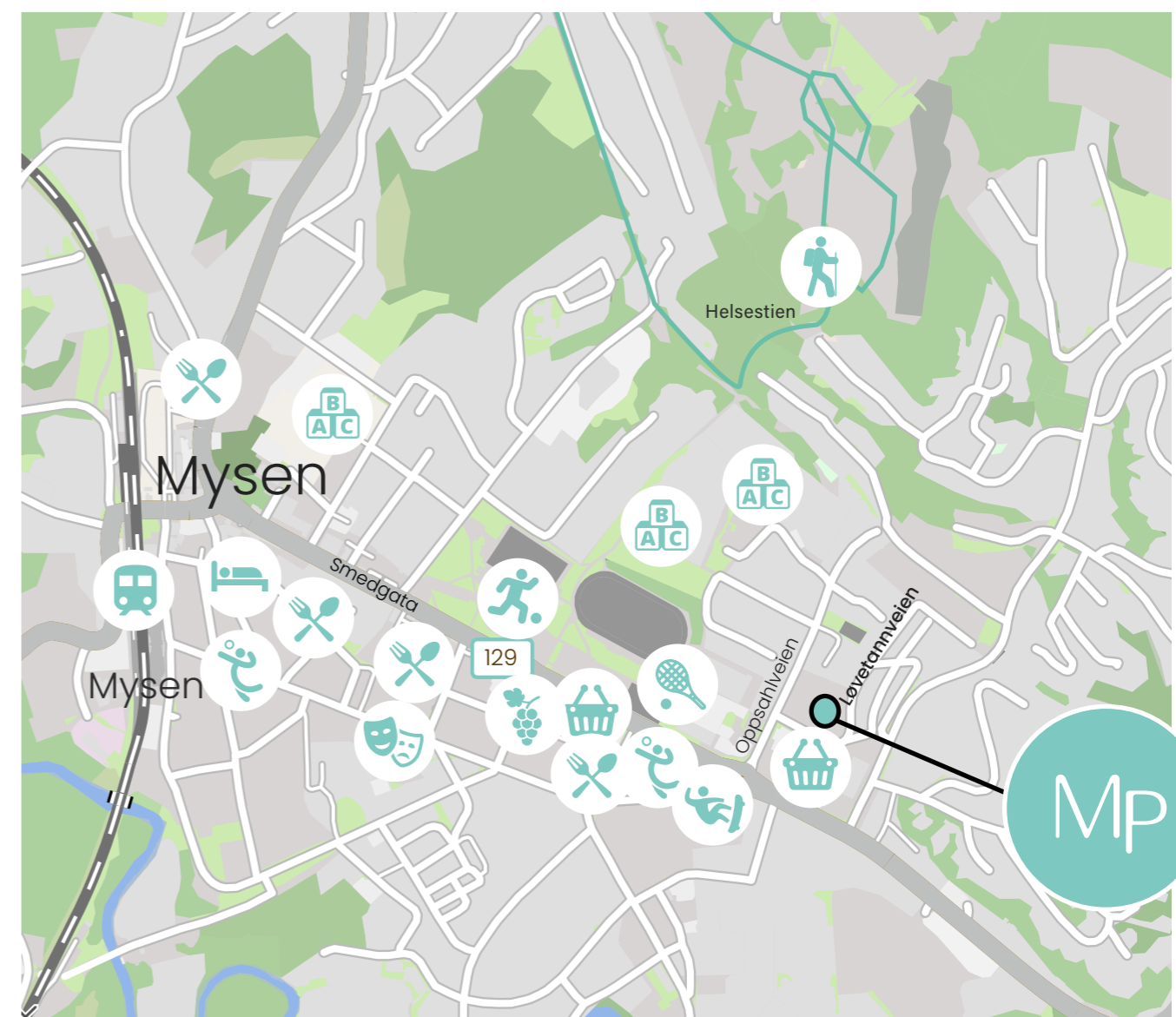
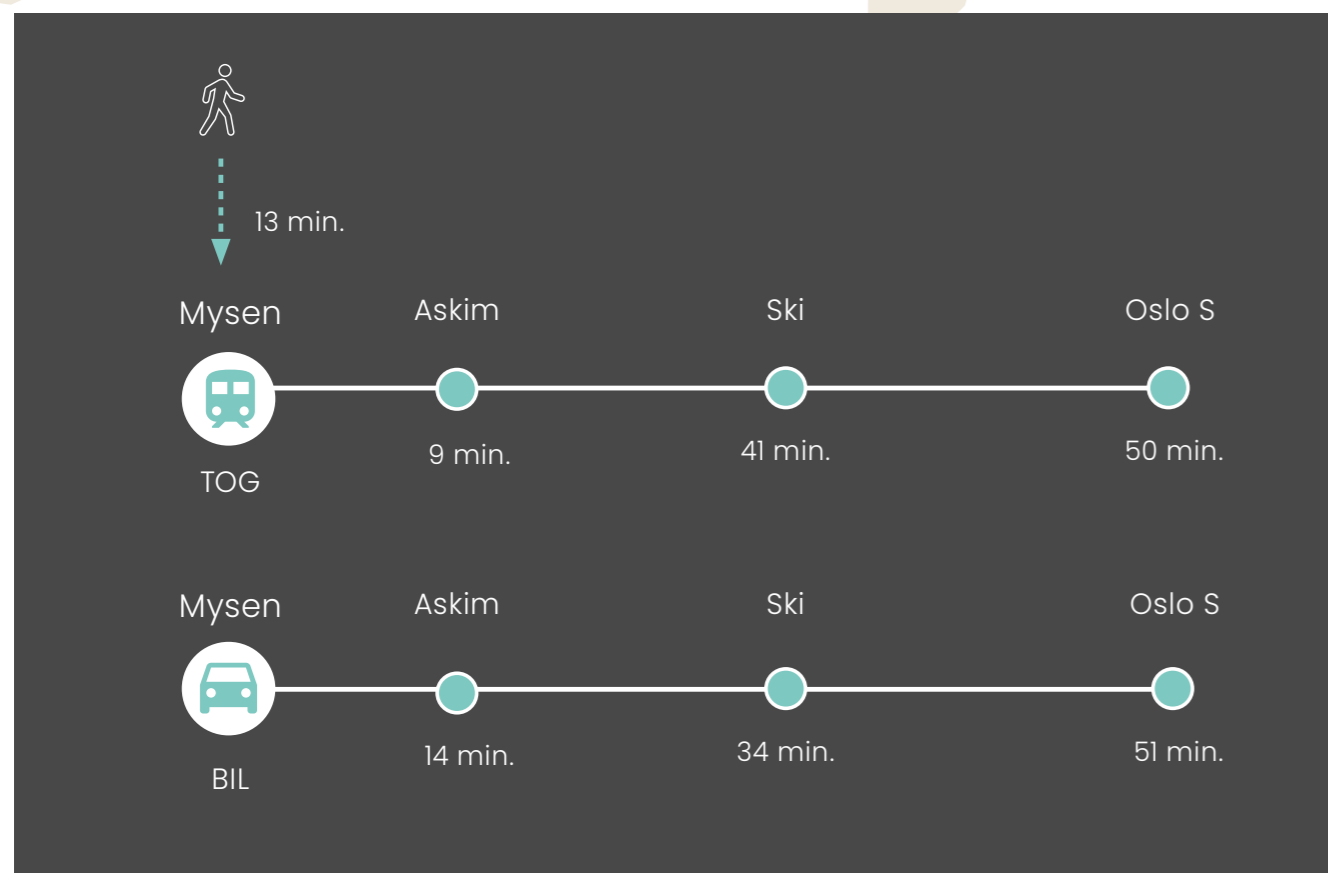
De to byggene skal oppføres med en lys teglforblending med et muralt formspråk og løpende teglbånd som understreker bygningens funksjon og etasjer. Teglfasadene kombineres med liggende trekledning i en varm beiset overflatebehandling i tilknytting til balkongene og på den tilbaketrukne 5. etasjen. Prosjektet består av 32 lekre selveierleiligheter med flotte private uteplasser og gode solforhold. Leilighetene blir lyse og luftige med store rom og åpen stue/kjøkken-løsning. Her er det god plass til å invitere gjester på besøk. De store vinduene gir mye lys til interiøret og gir god utsikt over det fantastiske landskapet rundt bygget og inviterer naturen inn. Materialiteten, formspråket og orienteringen av bygningsvolumene gir gode lysforhold for alle leilighetene. Leilighetene får store balkonger på ca. 20 kvm eller romslig markterrasse som en naturlig forlengelse av stuen. Leilighetene i toppetasjen har takterrasser fra 59 til 121 kvm. Her får du svært god utsikt over Mysen og kulturlandskapet i Eidsberg samt gode solforhold mot sør og solnedgangen i vest.

Her finner du 2-, 3- og 4-roms leiligheter med variert størrelse fra 59 til 121 m², med store usjenerte balkonger og terrasser. Åpne luftige og lyse leiligheter med store vindusflater, stilrene moderne og funksjonelle kjøkken og delikate flislagte bad. Soverom med gode garderobeløsninger eller walk in garderober. Alle leilighetene har tilgang til heis som går ned til parkeringskjelleren hvor det også finnes private sportsboder og sykkelparkering.



Bo sentralt - her kan du gå eller sykle til det aller meste:

Skoler / Dagligvare / Vinmonopol / Helsestasjon / Stadion / Beachbane / Skatebane / Kino / Kjøpesenter / Paddelboard / Streetbasket / Parkour / Tennis / Helsestien / Momarken travbane / Tog / Restauranter / Treningshall / Sykkelstier og mye mer...





Stedet

Mysen - der folk trives

Mysen er en pulserende småby midt i indre Østfold. Dette er den minste byen i Østfold, og mange mener den er den triveligste.

I sentrum finner du et variert og spennende mangfold av småbutikker og spisesteder samtidig som det er lite nok til at alle kjenner alle. Her bor du midt i matfatet, og kortreist og frisk mat er en del av hverdagen. Litt Kardemomme by - på ekte. Her finner du også et bredt aktivitetstilbud og et rikt kulturliv, og det er lagt ned betydelig arbeid i at folk skal trives i Mysen. Måsan ungdomspark er en aktivitetspark sentralt plassert i Mysen, mellom skoler og idrettspark. Med rullepark, sandvolleyballbaner, streetbasket, parkour, scene, teknologiske løsninger og gode møteplasser har parken virkelig blitt et møtested der du alltid treffer noen du kjenner. Dette åpner for et rikt og aktivt friluftsliv både sommer- og vinterstid.

Mysen er et oppveksteldorado for barn med et trygt og godt nabolag. Her er det rusleavstand til barnehage, barne- og ungdomsskole, samt videregående skole. I mars 2023 ble Campus Indre Østfold etablert på Kulturtorget i Mysen. Her ligger et av fem undervisningssteder for Fagskolen i Viken. Dette vil bidra til å gjøre Mysen mer pulserende og et enda mer populært sted å bo.

Mysen har det du trenger i hverdagen, men om en tur til tigerstaden skulle friste, så er det bare å hoppe på toget og du er der på rundt 50 minutter. Det er også et meget godt busstilbud i Mysen.

Rett utenfor sentrum bølger et frodig og vakkert kulturlandskap.



HVA FINNER DU I NÆROMRÅDET?

NABOLAGSPROFIL

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Trykkeriet	9 min	0.7 km
Totalt 9 ulike linjer		
Mysen stasjon	17 min	1.4 km
Linje R22		
Oslo Gardermoen	1 t 24 min	

Skoler

Mysen skole (1-7 kl.)	13 min	1.1 km
477 elever, 27 klasser		
Mysen ungdomsskole (8-10 kl.)	13 min	1 km
415 elever, 17 klasser		
Mysen videregående skole	19 min	1.6 km
800 elever, 50 klasser		
Askim videregående skole	17 min	15.6 km
850 elever, 47 klasser		

Ladepunkt for el-bil

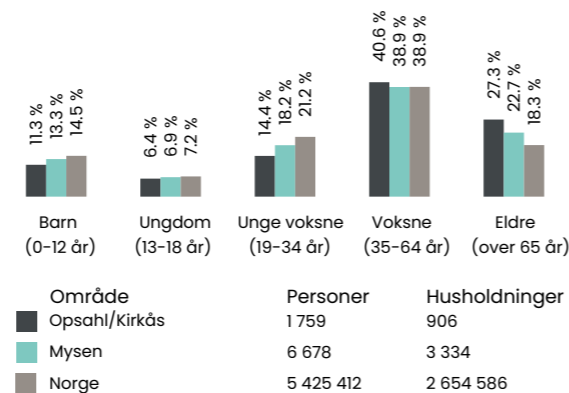
Kommuneadministrasjonen, Eidsberg	10 min
Heggin kommunehus Indre Østfold	11 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Bra 73/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Espira Opsahl barnehage (0-5 år)	3 min	0.2 km
92 barn		
Symra barnehage (0-5 år)	7 min	0.6 km
57 barn		
Susebakke barnehage (0-5 år)	21 min	1.7 km
87 barn		

Dagligvare

Rema 1000 Mysen	5 min
Kiwi Mysen	10 min
PostNord	0.8 km

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Støynivået
Lite støynivå 95/100

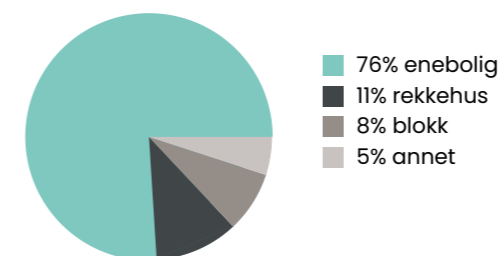
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Gateparkering
Lett 82/100

Sport

Rugdeveien Ballspill	1 min	0.1 km
Rådyrveien balløkke Ballspill	6 min	0.5 km
Family Sports Club Mysen	6 min	
Mudo Mysen	17 min	

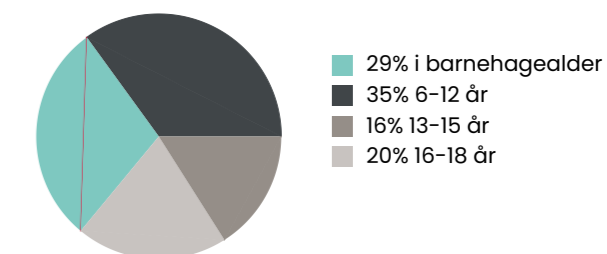
Boligmasse



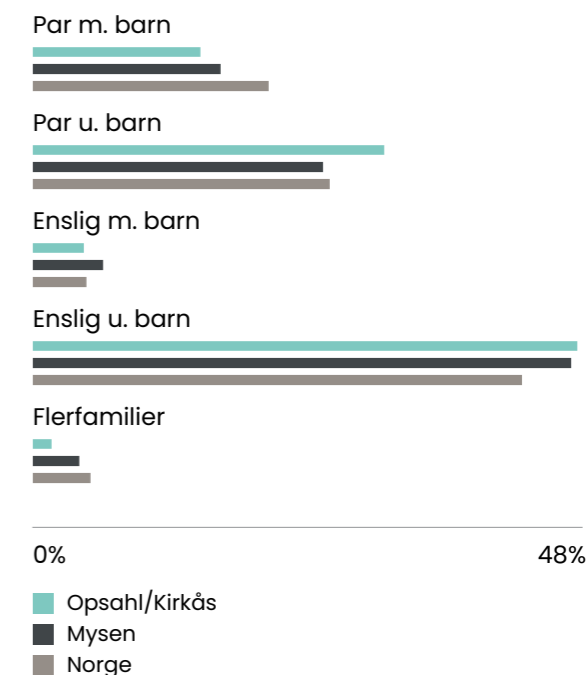
Varer/Tjenester

Mysen Bysenter	10 min
Vitusapotek Opsahljordet	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Mysen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Lyse rom med ekstra takhøyde



Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Finn din drømmeleilighet

Velkommen inn ... - og ut på din private lille oase

Stig på i ditt helt nye hjem i Mysen Panorama hvor tak og vegger er holdt i lyse, avstemte farger og masse lysinnslipp fra store vindusflater. Med den ekstra takhøyden på 250 cm gir dette deg en bolig med god og luftig atmosfære.

Gulvene i oppholdsrom får smakfull kvalitetsparkett i lys en-stavs utførelse med eikelister i samme tone. Alle oppholdsrom får behagelig gulvvarme og i gangen er det satt av plass til garderobeinnredning.

På det åpne kjøkkenet finner du moderne innredning med overflater lakkert i fargen «lys mokka». Det blir laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum med ettgreps bladebatteri. Dette gir et elegant inntrykk i tillegg til at det er praktisk, og ikke minst lett å holde rent. I kjøkkenskrogene avsettes plass til integrerte hvitevarer. Det leveres kjøkkenvifte med kullfilter, øvrige hvitevarer er ikke inkludert. Kjøkkeninnredningen kommer fra en kvalitetsleverandør som HTH eller tilsvarende, så her du et drømmekjøkken som vil holde seg fresht og moderne i årevis.

Avhengig av størrelse og planløsning vil leiligheten ha ett eller to bad. Her blir det keramiske fliser i duse toner. Veggene får fliser i 30x60cm, og på gulvet blir det sandfargede fliser 30x30cm med mosaikk fliser 5x5cm i dusjsonen. Dusjen får vegger i herdet glass. Baderomsinnredningen holdes i hvit høyglans og det blir vegghengt toalett og elektrisk oppvarmet gulv. Et behagelig sted å starte en ny dag.

Alle leilighetene er sørvendte og solrike, og får store private balkonger, terrasser eller markterrasser. Fra stuen kan du nyte utsikt mot kulturlandskapet rundt Mysen, eller vandre ut på terrassen via en stor glassdør, og nyte sommerbrisen imens solen går ned i vest. Her blir det godt å bo.

LEILIGHET A-103
3-roms / Areal 82 m² BRA



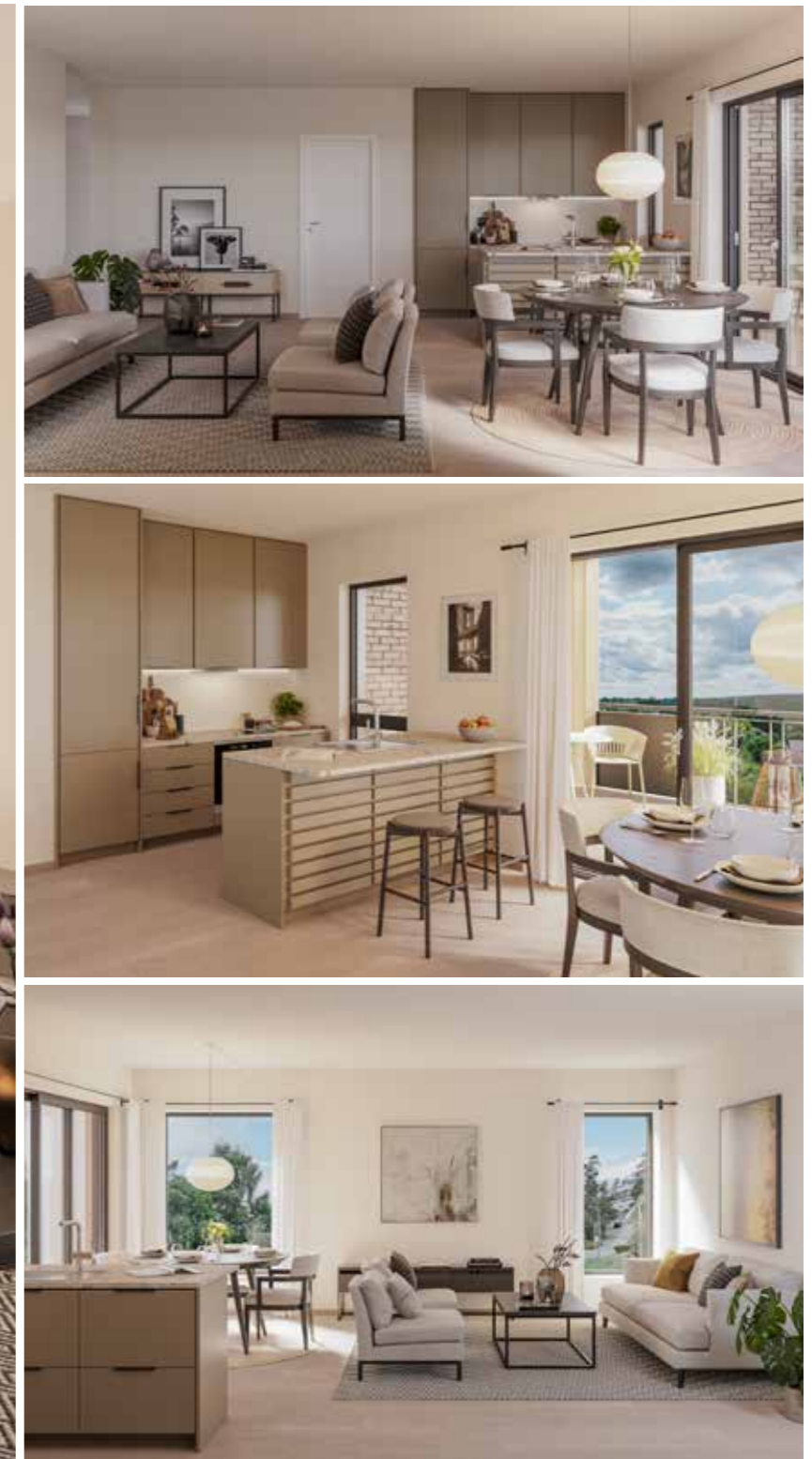




LEILIGHET A-301
3-roms / Areal 89 m² BRA



Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme.



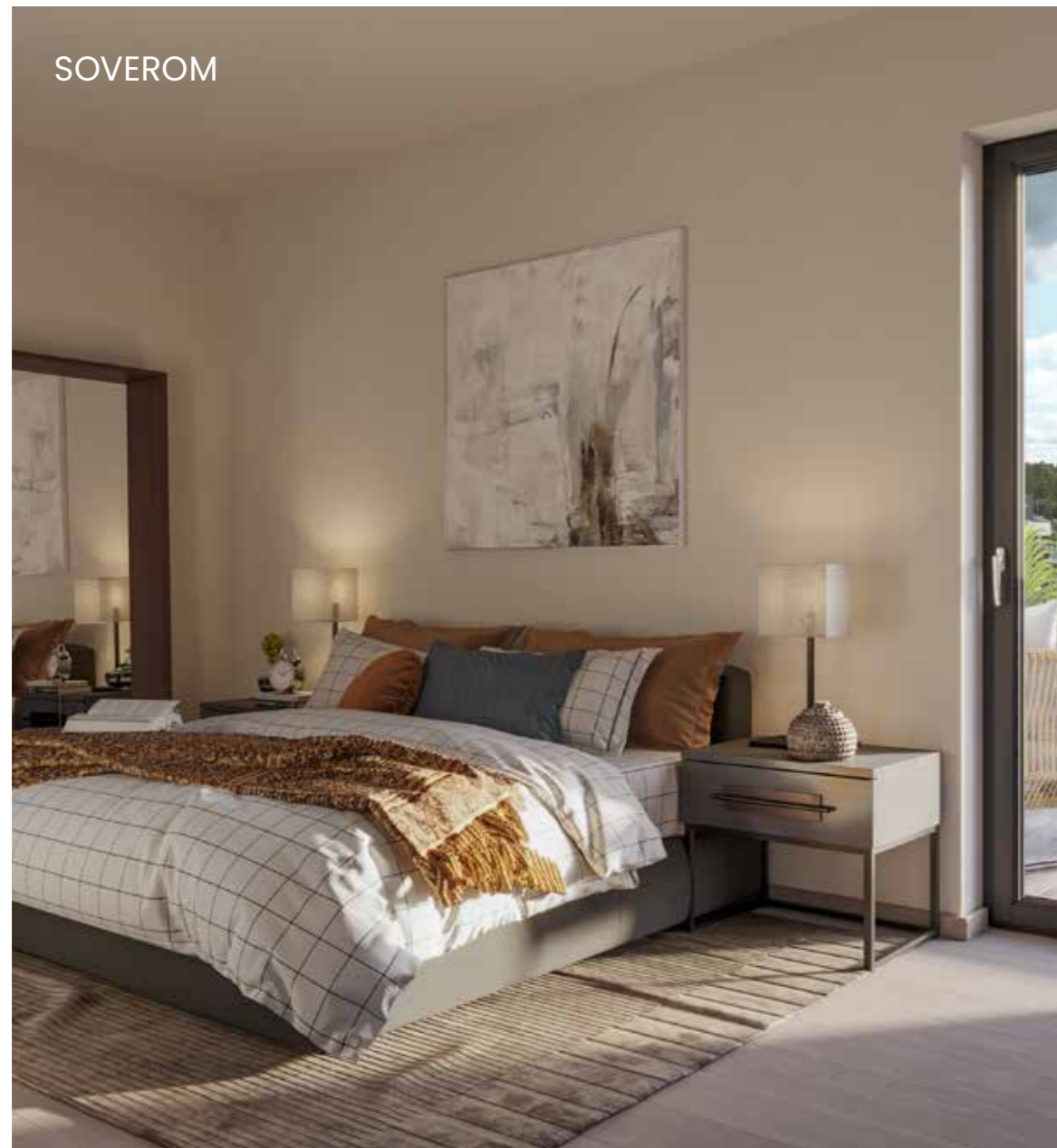
Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme.

LEILIGHET A-501
3-roms / Areal 77 m² BRA



LEILIGHET A-501
3-roms / Areal 77 m² BRA





SOVEROM

Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme.

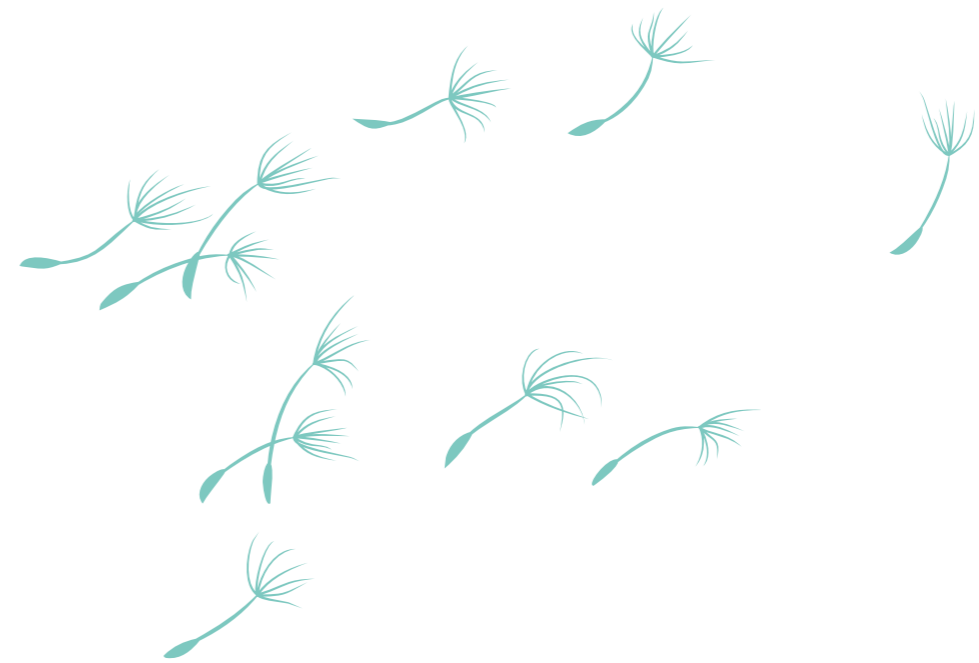


BAD

Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme.

FINN DIN DRØMMELEILIGHET

ETASJEPLANER & PLANTEGNINGER



ETASJEPLANER A



ETASJEPLANER A



ETASJEPLANER A



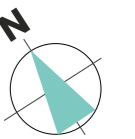
ETASJEPLANER A



3. ETASJE



4. ETASJE



ETASJEPLANER A



5. ETASJE - to leiligheter

Toppetasjen: bestående av to leiligheter med flotte takterrasser på 59 kvm.

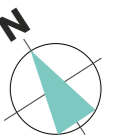


ETASJEPLANER A



5. ETASJE - en leilighet

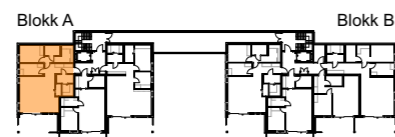
Alternativ løsning hvor hele toppetasjen er slått sammen til en stor leilighet med en paraktfull terrasse på hele 122 kvm, og i tillegg 20 kvm overbygget. Kontakt megler for nærmere informasjon rundt alternative løsninger.



LEILIGHET A-103
3-roms / Areal 82 m² BRA



A101

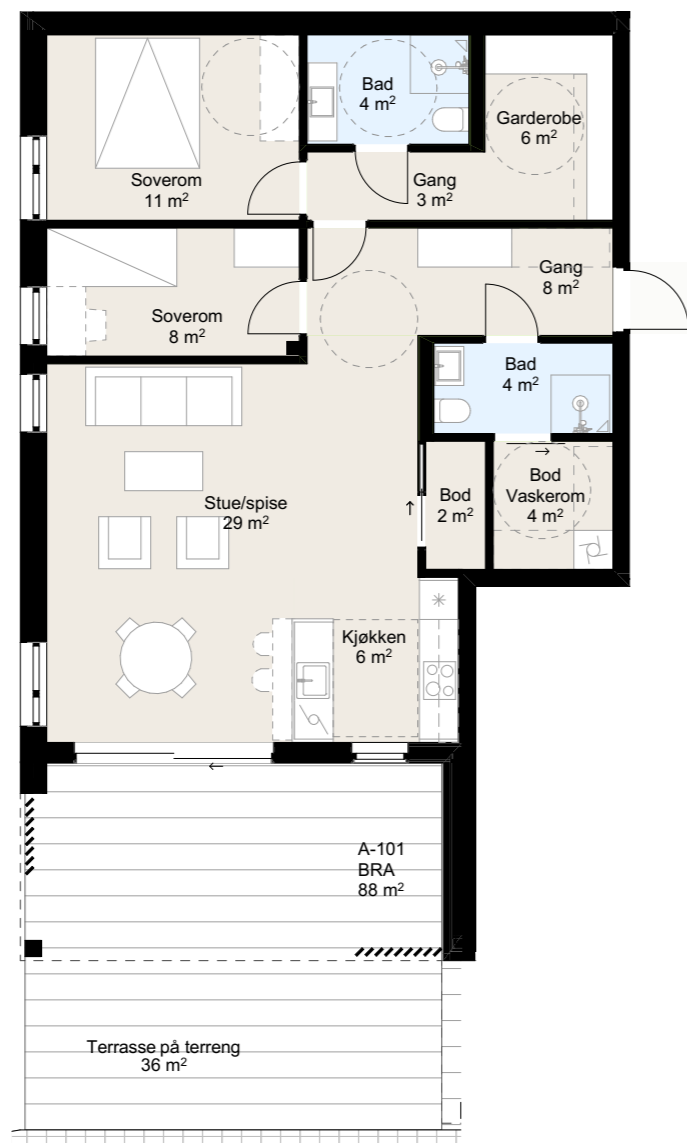


3-roms

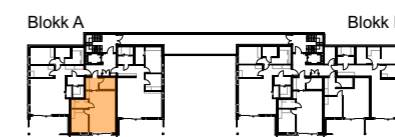
Areal 88 m² BRA

1. etasje

Terrasse 36 m²



A102

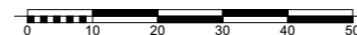
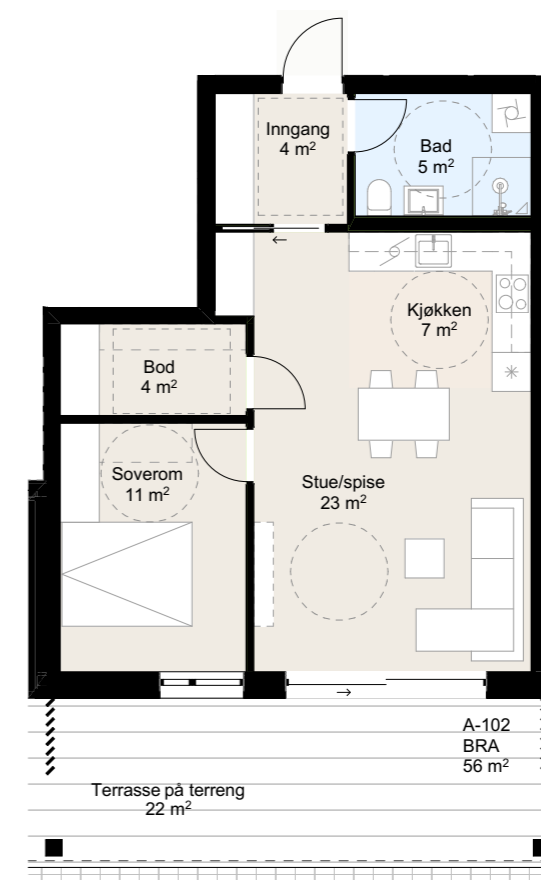


2-roms

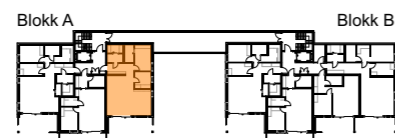
Areal 56 m² BRA

1. etasje

Terrasse 22 m²



A103

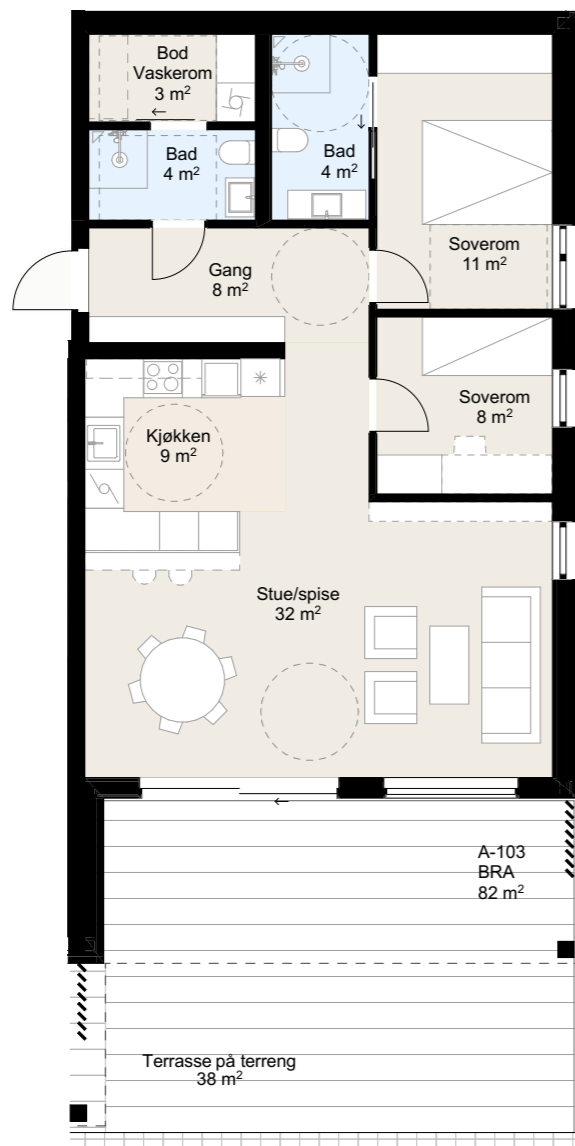


3-roms

Areal 82 m² BRA

1. etasje

Terrasse 38 m²

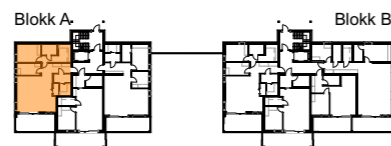


LEILIGHET A-103



Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme.

A201

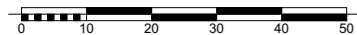
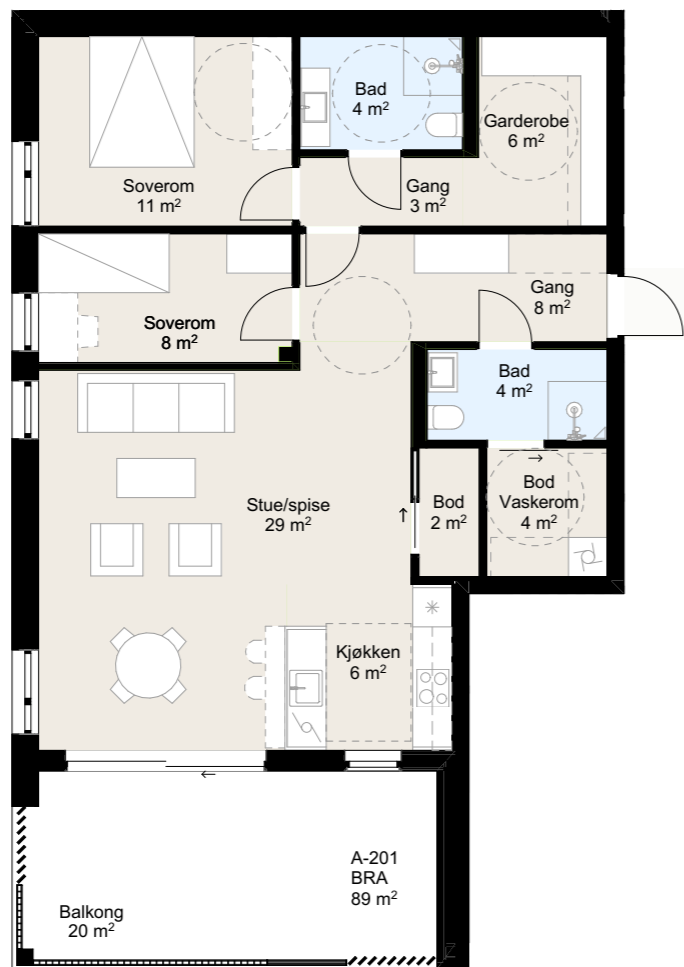


3-roms

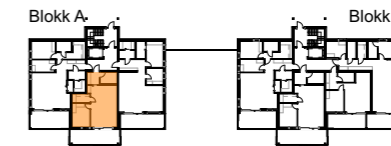
Areal 89 m² BRA

2. etasje

Balkong 20 m²



A202

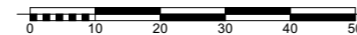
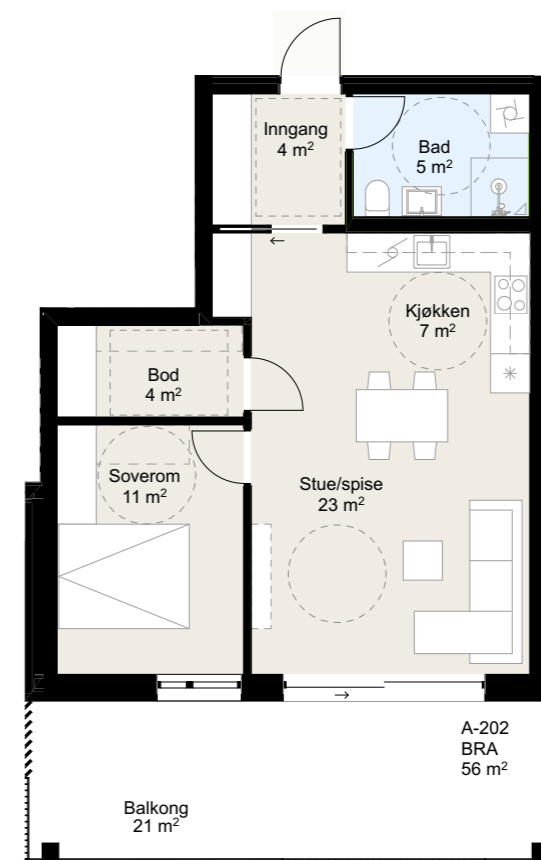


2-roms

Areal 56 m² BRA

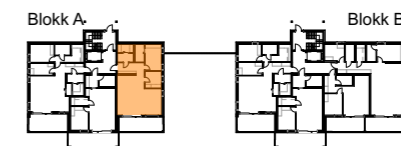
2. etasje

Balkong 21 m²





A203

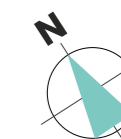
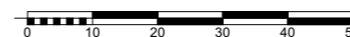
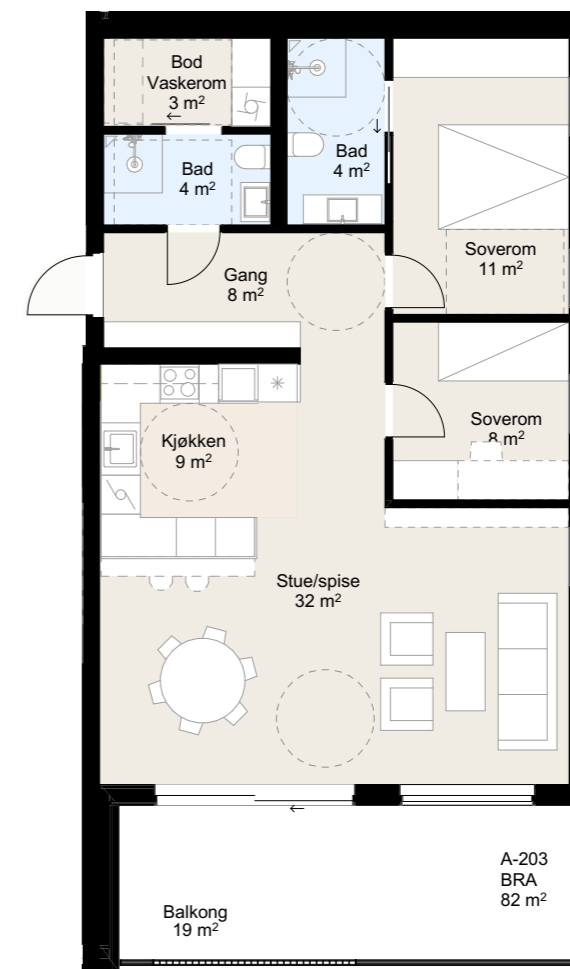


3-roms

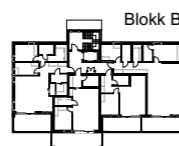
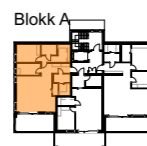
Areal 82 m² BRA

2. etasje

Balkong 19 m²



A301



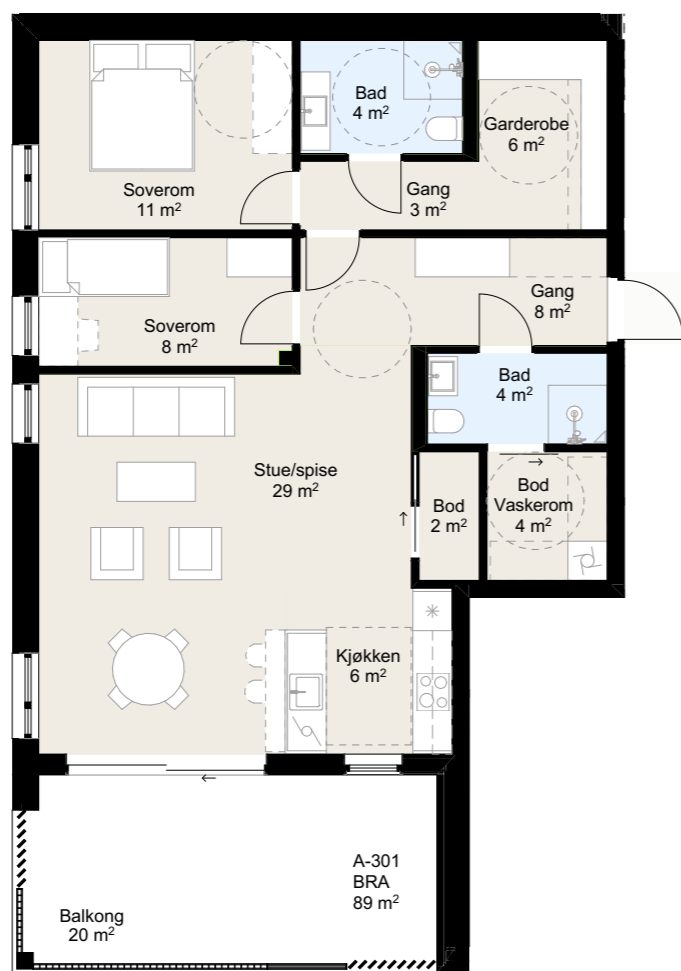
LEILIGHET A-301

3-roms

Areal 89 m² BRA

3. etasje

Balkong 20 m²



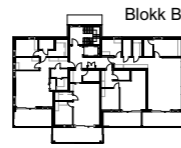
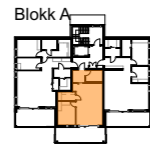
Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme.



LEILIGHET A-301
3-roms / Areal 89 m² BRA



A302

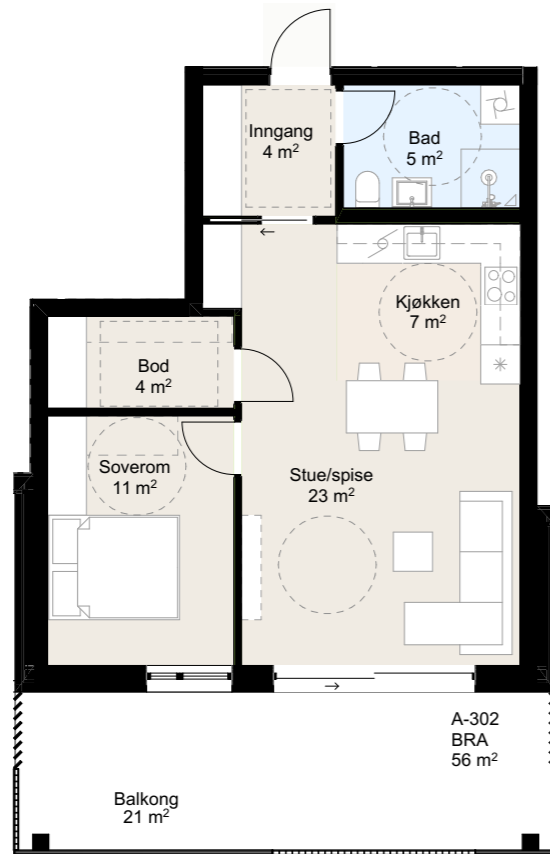


2-roms

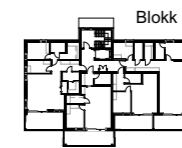
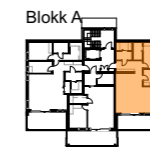
Areal 56 m² BRA

3. etasje

Balkong 21 m²



A303

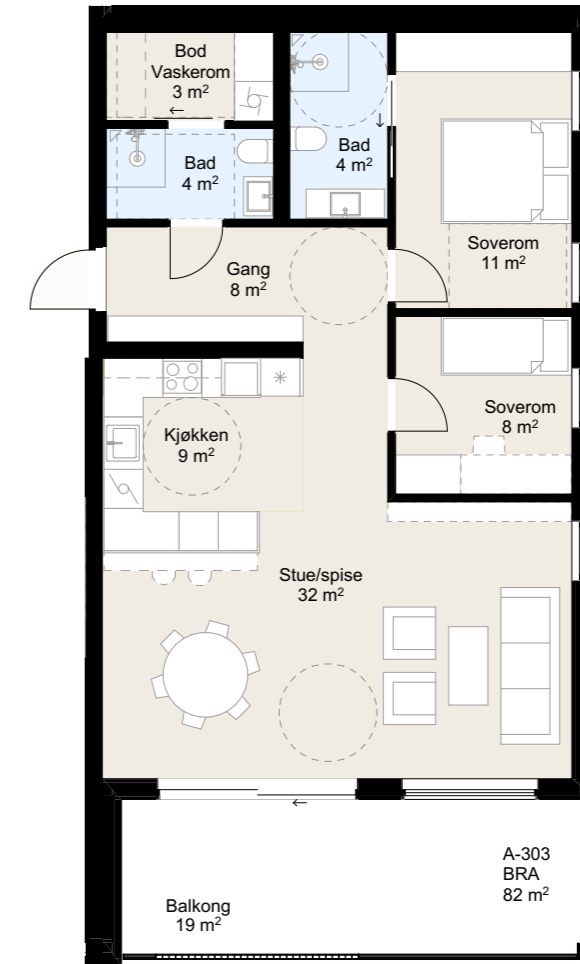


3-roms

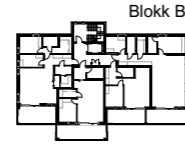
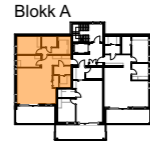
Areal 82 m² BRA

3. etasje

Balkong 19 m²



A401

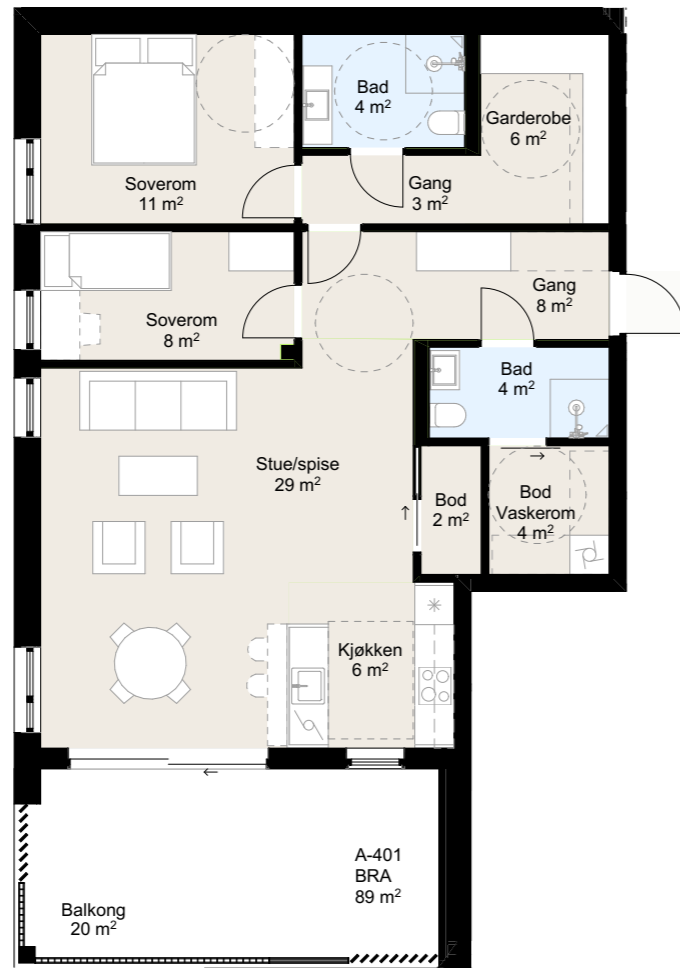


3-roms

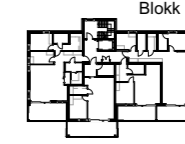
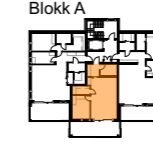
Areal 89 m² BRA

4. etasje

Balkong 20 m²



A402

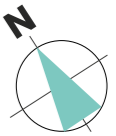
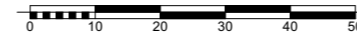
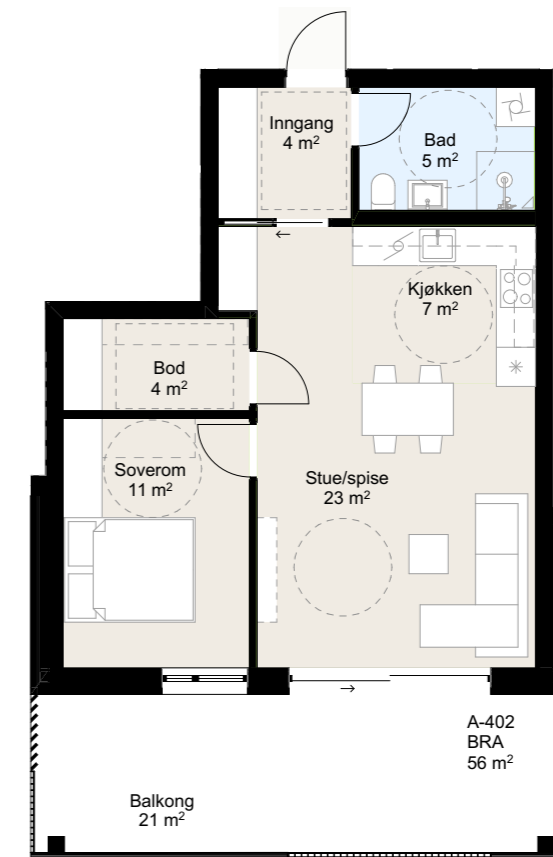


2-roms

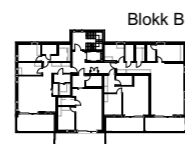
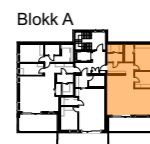
Areal 56 m² BRA

4. etasje

Balkong 21 m²



A403

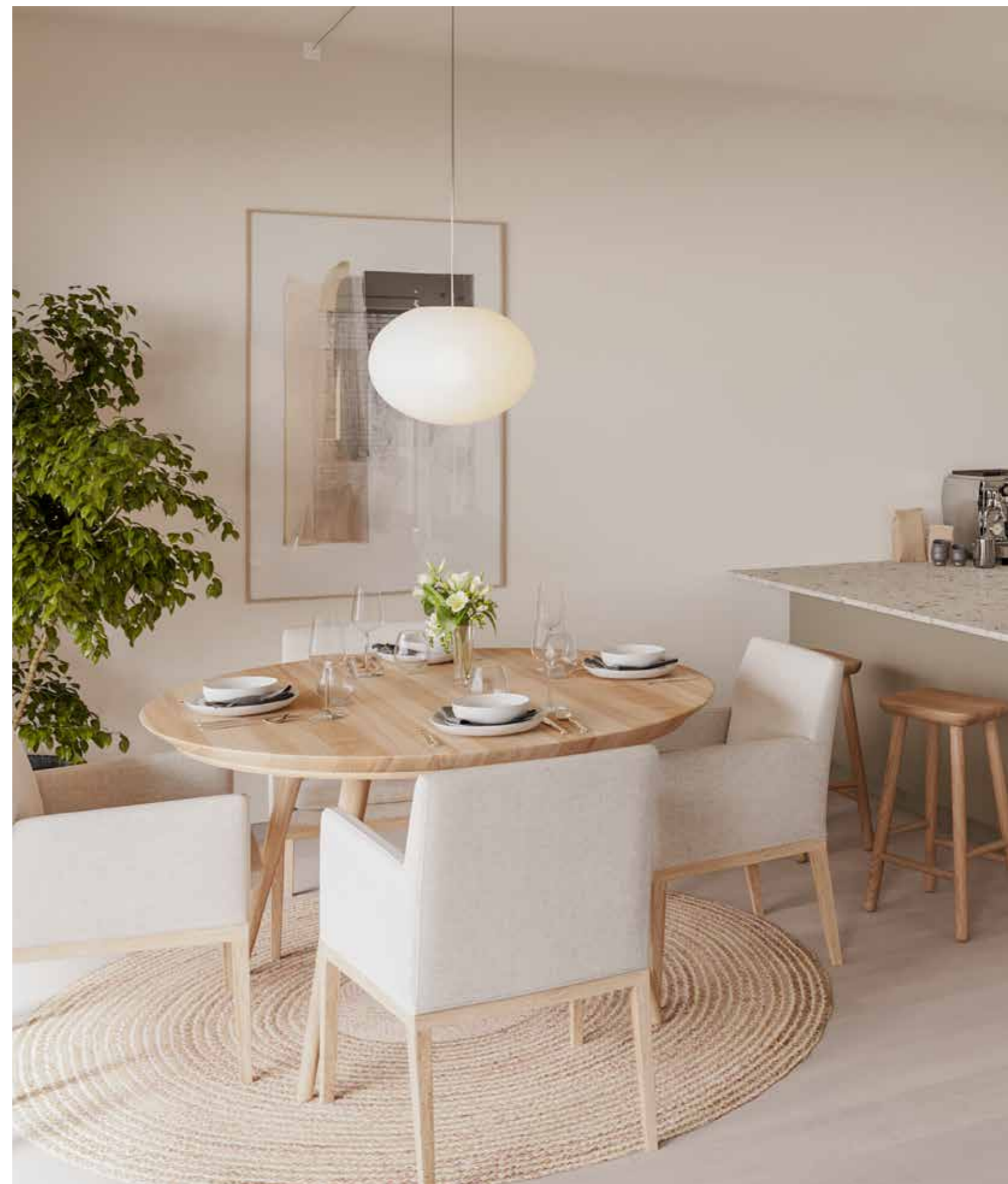
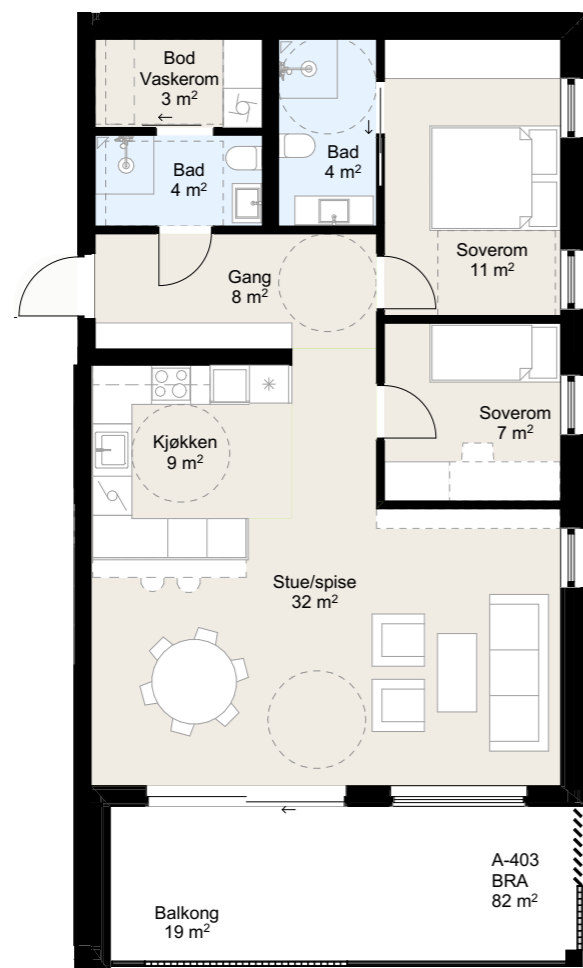


3-roms

Areal 82 m² BRA

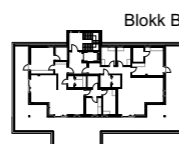
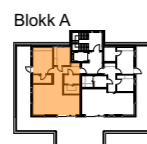
4. etasje

Balkong 19 m²



Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme.

A501

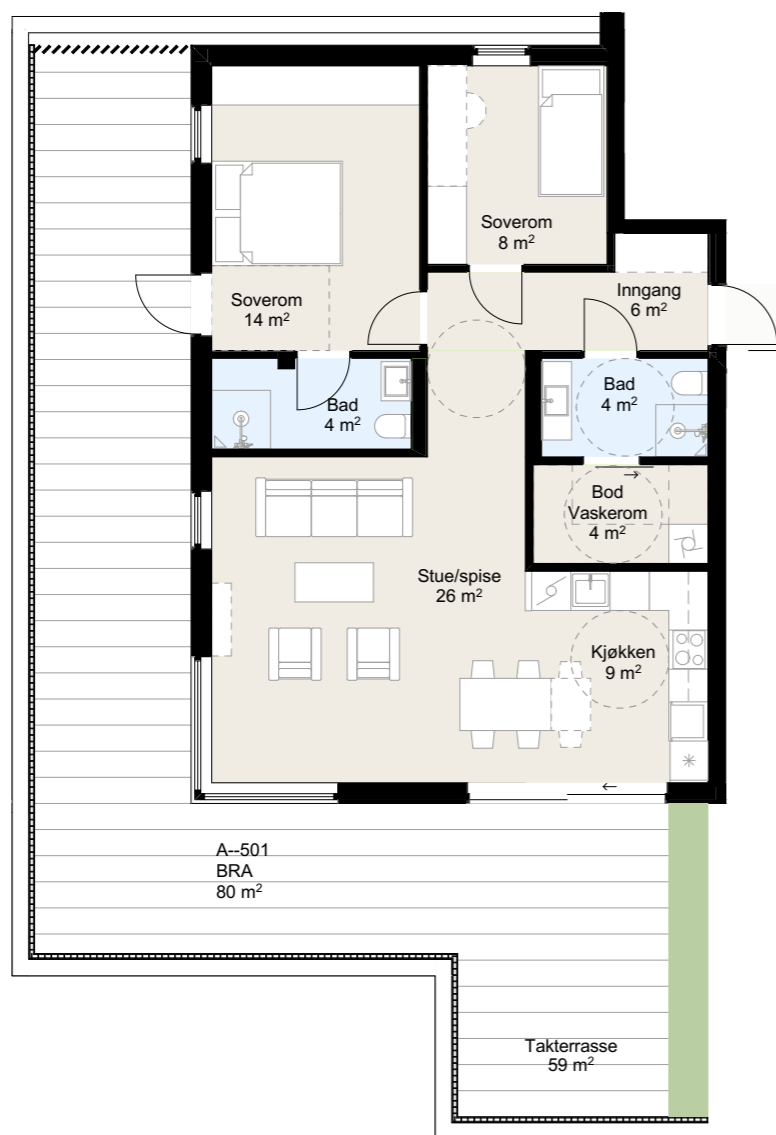


3-roms

Areal 80 m² BRA

5. etasje

Takterasse 59 m²



LEILIGHET A-501



Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme.

A502

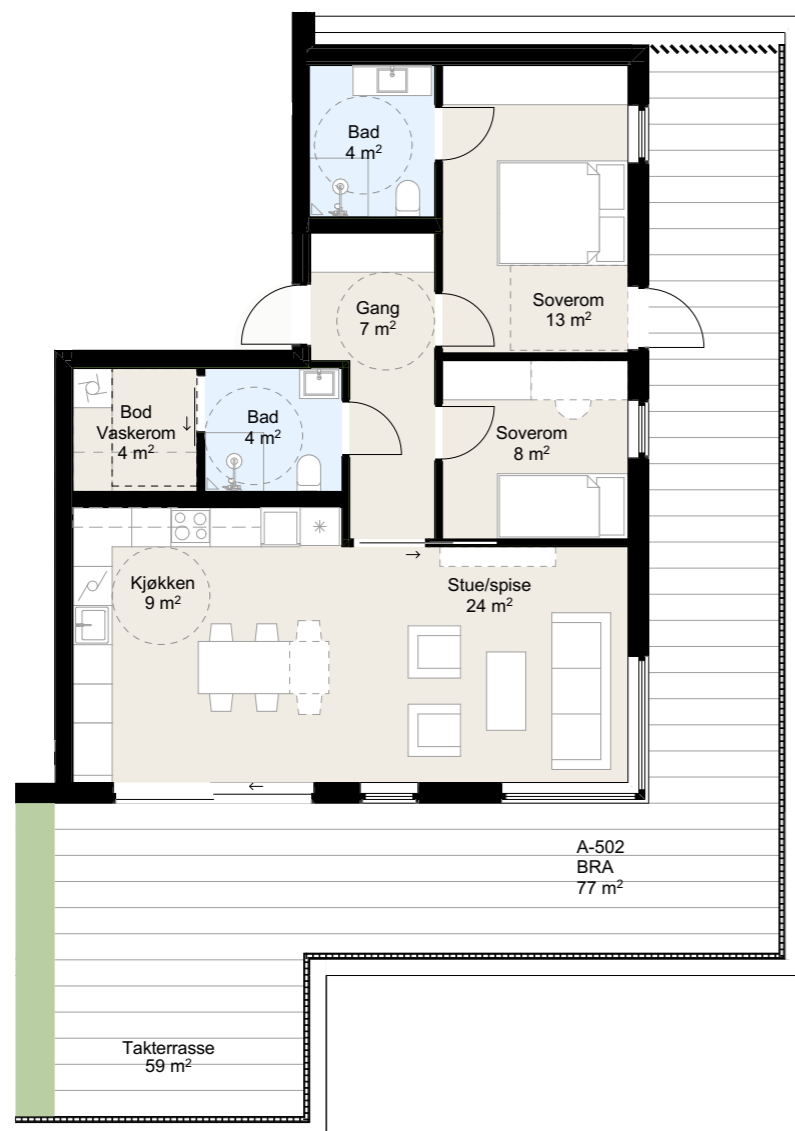


3-roms

Areal 77 m² BRA

5. etasje

Takterrasse 59 m²



A-502
BRA
77 m²

Takterrasse
59 m²

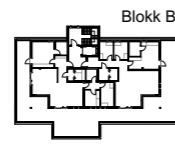
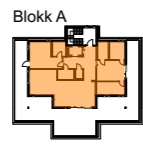


LEILIGHET A-501



Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme.

A503



Alternativ løsning: Ta kontakt med megler for nærmere informasjon

5-roms

Areal 151 m² BRA

5. etasje

Takterrasse 122 m²



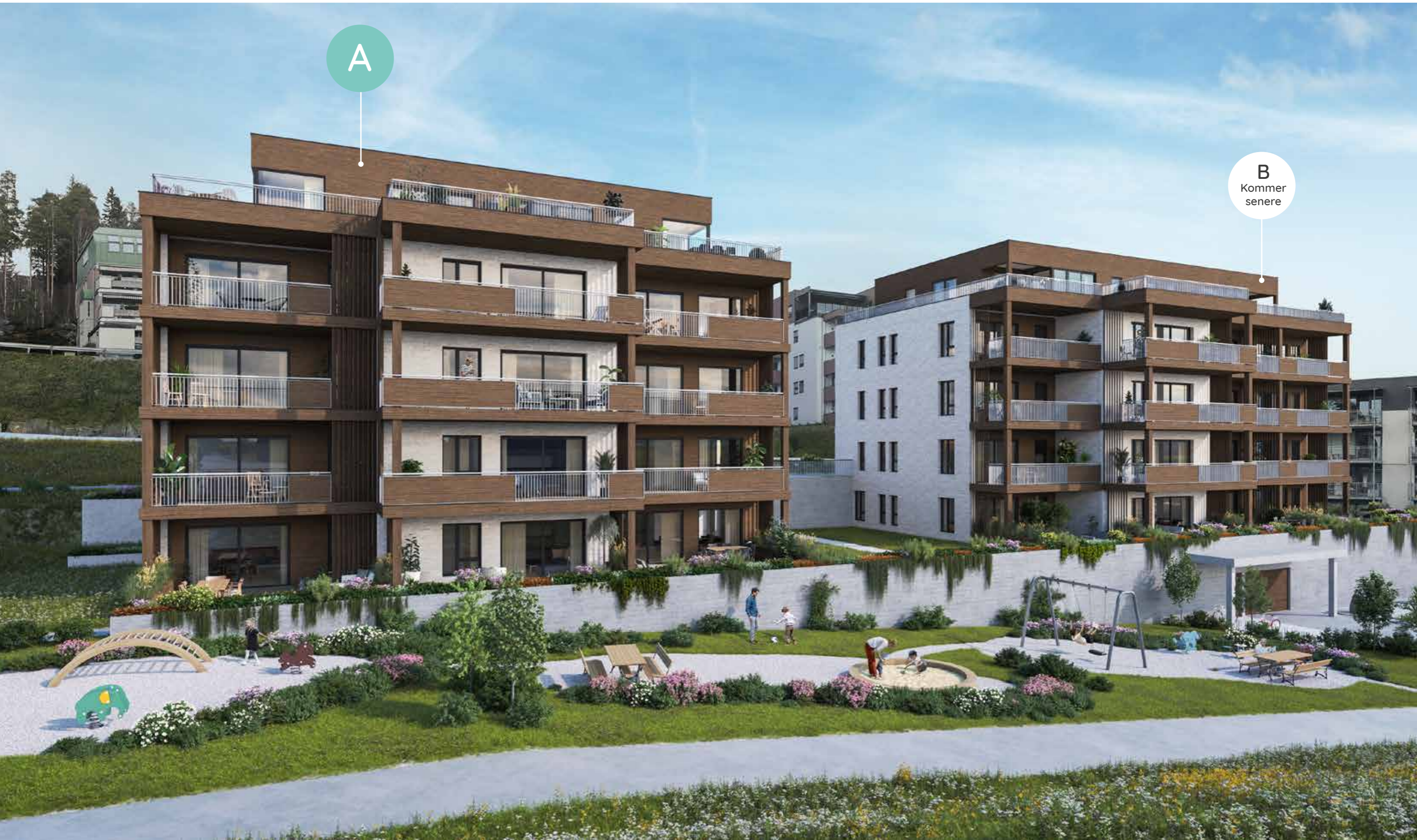
LEILIGHET A-501



Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme.



TERRASSE I 5. ETASJE
Fra 59-122 kvm

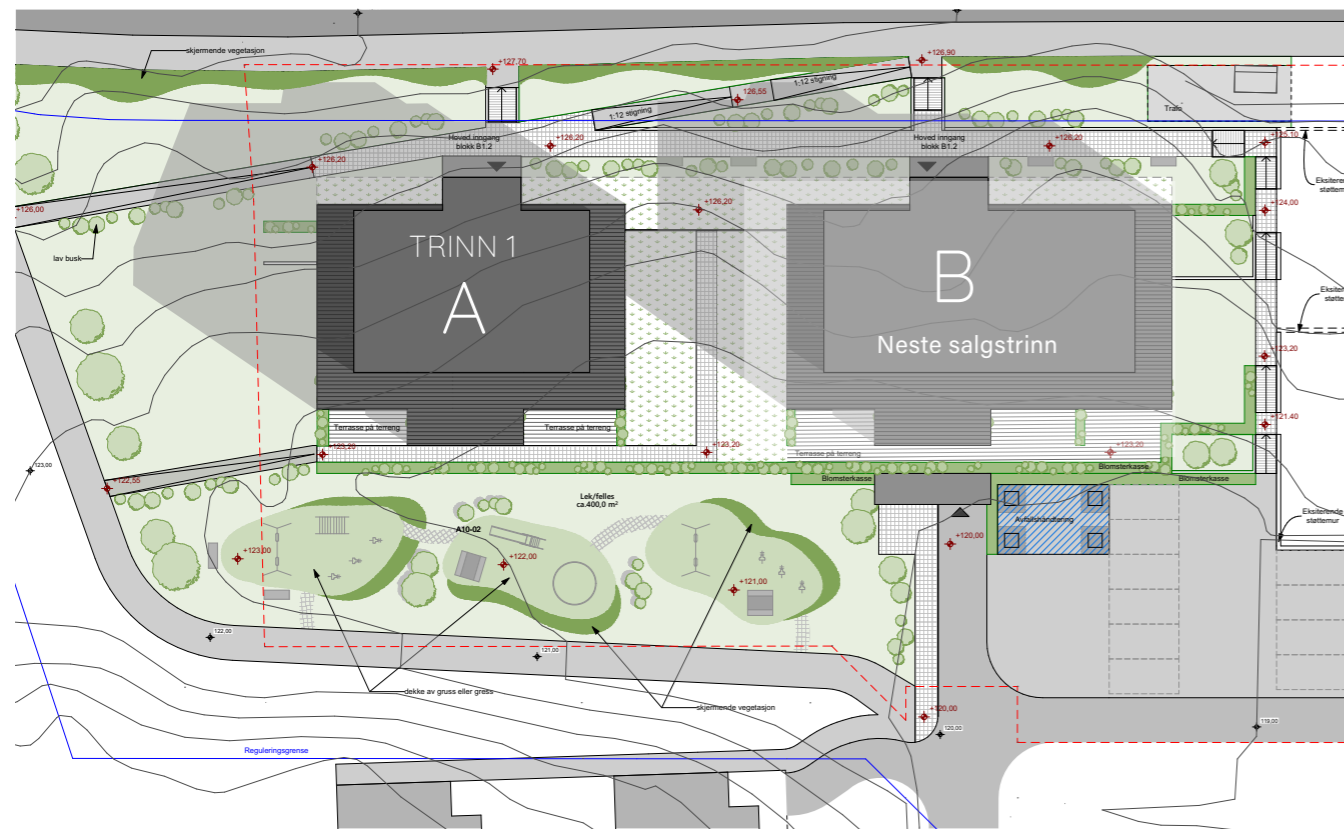


A

B
Kommer
senere

Utomhusplan

Ferdig opparbeidet felles grøntområder til sosialt felleskap og tomle plass for de minste.



Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme.

FORDELER VED Å KJØPE NYTT

Hvorfor kjøpe nytt?

Det er svært mange gode grunner til å kjøpe ny bolig. Noen er praktiske, noen er økonomiske og andre handler bare om følelser, men alle sammen er viktige. Her lister vi opp noen av dem.

Følelsen av nytt

Få ting kan måle seg med å være den aller første som sover i en helt ny bolig, opplevelsen av å få sette stemning i vegger som ikke har vært preget av noen andre tidligere. Når du flytter, starter du også et nytt kapittel. Flytter du til en ny bolig, blir boken også ny.

Behovet for å vedlikeholde gammelt blir historie

Alle eldre bygninger trenger vedlikehold. Mekaniske, tekniske og fysiske installasjoner blir gnagd av tidens tann og trenger jevnlig stell, reparasjoner og oppgraderinger. Den store utfordringen er at det ikke er mulig å forutse omfanget og kostnadene før problemet dukker opp. Dette gir en iboende usikkerhet de aller færreste liker å tenke på. Kjøper du nytt, kan du legge både verktøyene og bekymringene på hylla i mange år.

Du får glede av de aller nyeste løsningene

Teknologien innen byggteknikk beveger seg raskt. Dagens boliger blir bygget etter helt andre krav og standarder enn bare for noen få år siden.

Materialene er bedre, isolasjonen er mer effektiv, vinduene gir mindre varmetap, du får fler el-uttak og ofte muligheten til å bestemme hvordan du vil ha det. Et godt eksempel er kjøkkenet – mange som kjøper brukt bolig starter med å rive et kjøkken de allerede har betalt for. Kjøper du nytt, kan du ofte flytte rett inn til et kjøkken du selv har vært med på å velge ut.

Kvalitetssikring hele veien

Kjøper du nytt, er du sikret en prosess som er opprettet for å sørge for at dine interesser og verdier blir ivaretatt. Det blir avholdt befaring før overtagelse, ved overtagelse og ett år etter, for å sikre at alt er gjort slik det skal. Dukker det opp feil, blir disse utbedret. Kjøper du ny bolig eller bolig som er under oppføring får du også Bustadoppføringslova på din side, en lovfestet garanti på 5 år. Kjøper du brukt, er dette en sikkerhet du bare kan drømme om.

Full kontroll over økonomien

De aller fleste har hørt om elleville budrunder hvor boliger gikk himmelhøyt over takst. Mange har til og med vært med på den. Det er lett å la seg rive med, og resultatet blir ofte at et nøye planlagt regnestykke får en stygg slagside. Med effekten dette har på privat-økonomien i årevis. En ny bolig selges til fast pris – regnestykket ditt blir uendret.



10 GODE GRUNNER TIL Å KJØPE HELT NY BOLIG

- LAVE OMKOSTNINGER VED KJØP**
Du betaler kun 2,5 % dokumentavgift av tomteverdien og ikke av hele kjøpesummen som ved bruktbolig.
- FAST PRIS – INGEN HEKTISKE BUDRUNDER**
Du vet på forhånd hva du må betale for boligen og hva den vil koste deg måned for måned.
- TRYGT KJØP**
Etter første år i boligen gjennomføres det en 1-års befaring. Du har i tillegg fem års reklamasjonsrett.
- GOD TID TIL SALG AV EGEN BOLIG**
Du får god tid til å forberede flytteprosessen og selge den boligen du allerede har.
- NYESTE KRAV OG STANDARDER**
Boligen er oppført etter de nyeste byggestandarder og krav til innneklima og miljø.
- LAVERE ENERGIFORBRUK**
Moderne boliger har bedre isolasjon. Dette gjør deg mindre sårbar for kalde vintre og stigende strømpriser.
- SÆRPREG**
Du har større mulighet til å påvirke standard og løsninger i boligen.
- INGEN KOSTNADER TIL OPPUSSING**
Boligen får en moderne og god utforming og stil. Du reduserer risikoen for uforutsette kostnader.
- NYTT MILJØ**
Du får mulighet til å bli en del av et helt nytt boligmiljø hvor ingen har bodd før.
- ALT ER NYTT**
Det gir deg en deilig følelse å være den første som bor i boligen.

NØKKELOPPLYSNINGER

Prosjektet består av totalt 14 leiligheter. Boligene vil bli solgt som andelsleiligheter og blir tilknyttet frittstående Borettslag.

Borettslaget vil inngå en IN – ordning, slik at hver enkelt andelseier kan velge å innløse sin del av fellesgjelden. IN står for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Renter og avdrag på fellesgjeld er inkludert i felleskostnader.

Areal: fra 56 kvm. BRA til 89 kvm/151. (151 kvm. BRA gjelder om det blir en leilighet på toppen).

BELIGGENHET OG ADKOMST

Attraktiv beliggenhet få meter ovenfor indre sentrum av Mysen ved gården Opsahl, bak Europris og Rema 1000. Fra eiendommen er det en meget kort spasertur ned til Mysen sentrum som kan by på butikker og forretninger, museer, kafeer, skoler, togstasjon, kino, bibliotek og ellers alle sentrale servicefunksjoner. Det er også kort vei opp til Festningsområdet og Høytorp Fort med fine skogsløyper og godt preparerte skiløyper (kunstsnøanlegg). Når det gjelder friluftsliv må også Trømborgfjella trekkes frem, som ligger noen få kilometer mot øst i kommunen. Trømborgfjella er et flott turområde med småkupert terreng og mange idylliske steder og rike fiskemuligheter.

Området strekker seg langt ned i Rakkestad mot Halden

og mot Marker i øst. Fra kommunesenteret Mysen er det ca. 70 km til Oslo, ca. 60 km til Fredrikstad og ca. 55 km til Halden. Det er god kommunikasjon til kommunen med E-18 som en sentral hovedferdselsåre mellom Oslo og Stockholm. Ny motorvei gjennom hele Indre Østfold betyr allerede mye for regionen. Østre linje er togtilbudet fra Mysen med forbindelser til Oslo (ca. 55 min. togtid). Busstilbudet, spesielt mot Oslo er det et godt busstilbud.

GENERELL ORIENTERING

Byggetiden er ca. 15 måneder etter oppstart av byggearbeider over bakken. Beslutning om tidspunkt for igangsettelse tas av utbygger. Dette er blant annet avhengig av tilstrekkelig forhåndssalg og nødvendige offentlige godkjenninger, jf avsnittet om Selgers forbehold. Ved igangsetting av prosjektet, meddeles en bindende overtakelsesperiode innenfor en fire måneders periode. Senest 4 uker før ferdigstillelse av boligen skal Selger gi Kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Forsinket overtagelse etter at endelig overtagelsesdato er varslet, gir Kjøper krav på dagmulkt på 0,75 promille av total kjøpesum, jf Bustadoppføringslova § 18. Selger har rett til tilleggsfrist dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeider, eller dersom vilkårene nevnt i

Bustadoppføringslova § 11 er oppfylt, herunder ved hindringer utenfor selgers kontroll. Sistnevnte kan omfatte – men er ikke begrenset til – forhold knyttet til ekstraordinære værforhold, arbeidskonflikter, offentlige myndigheters pålegg eller tiltak, sykdomsutbrudd relatert til epidemier eller pandemier, væpnede konflikter eller naturkatastrofer. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle Kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre krav om fristforlengelse.

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt vil kunne foregå byggearbeider på eiendommen, som fellesarealer og utomhusarbeider.

Kjøper kan ikke nekte å overta boligen selv om fradeling eller tinglysning av hjemmelsovergang ikke er gjennomført. Selger skal innen rimelig tid varsle forbruker dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse. Selger tar forbehold om at endelig innflyttingsdato kan endres som følge av manglende arbeidskraft, forsinket levering av nødvendige leveranser til prosjektet og lignende som følger av sykdomsfravær ved f.eks. større virusutbrudd eller følger av krigssituasjon i Europa.

FREMDRIFTSPLAN OG FERDIGSTILLELSE

Byggestart ved tilstrekkelig forhåndssalg (50 %). Ferdigstillelse – estimert 18 mnd. etter byggestart.

FORSIKRINGSSKAP

Fremtind

TOMTEAREAL

3 454 m²

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Inkludert i felleskostnader til borettslaget.

FORRETNINGSFØRER

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag;

INFO OM EIENDOMSSKATT

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

INFO OM FORMUESVERDI

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom «primærbolig» (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og «sekundærbolig». Når boligen er overtatt, kan man gå inn på Skatteetaten sin boligkalkulator å få beregnet formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

AREALBEREGNINGER

Arealberegningene er angitt i henhold til måleregulene i Norsk Standard «Veiledning til NS 3940» og «Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling». Arealer fremgår av prosjektets tegninger i denne

salgsoppgaven, og er fremlagt/ beregnet av selger/arkitekt, og er oppmålt etter tegninger. Arealene i salgsoppgaven og annet markedsmateriell er oppgitt i bruksareal (BRA) og primærareal (P-rom). Bruksarealet er arealet innenfor boligenhetens omsluttende vegger og inklusive delevegger, sjakter og faste innredninger/installasjoner. Medregnet i oppgitt bruksareal er også eventuell innvendig bod. Primærrrom tilsvarer bruksareal fratrukket eventuelle innvendige boder. I tillegg til bruksarealet kommer ev. bod utenfor leiligheten, ev. parkeringsplass og ev. balkong/markterrasse.

Arealene er å betrakte som omtrentlig areal, og kan være avrundet til nærmeste hele kvadratmeter. Som følge av eventuell gjenstående detaljprosjektering, vil det kunne forekomme arealavvik. Da de oppgitte arealer i markedsføringen er å betrakte som et cirka-areal, har partene ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn markedsført areal.

TILBUD PÅ LÅNEFINANSIERING

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

SIKRINGSORDNING FELLESBJELD

Hvis borettslaget lider tap som

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

TINGLYSTE HEFTELSER OG RETTIGHETER

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver: 3014/157/414: 08.03.2005 – Dokumentnr: 1549 – Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3014 Gnr:157 Bnr:11 10.02.2009 – Dokumentnr: 96162 – Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:3014 Gnr:157 Bnr:434 01.01.2020 – Dokumentnr: 1919266 – Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:0125 Gnr:57 Bnr:414

MIDLERTIDIG BRUKSTILLTELSE OG FERDIGATTEST

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

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

ADGANG TIL Utleie

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

VANN, VEI OG AVLØP

Offentlig.

REGULERINGSPLAN OG RAMMETILLATELSE

Reguleringsplan:
Boligbebyggelse,
blokkbebyggelse. Energianlegg.
Renovasjonsanlegg.
Lekeplass. Turveg. Friområde.
Parkering. Kjøreveg. Vedtak :
16.06.2022 Kommunedelplan
Kommunedelplan for Mysen:
Boligområde,nåværende.
Parkering,nåværende.
Friområde,nåværende.
Veiareal,nåværende. Vedtak:
22.02.2007 Kommuneplan
Kommuneplanens arealdel:
Boligbebyggelse,nåværende.
Parkering,nåværende.
Veg,nåværende. Hensynssone
95: Reguleringsplan skal
fortsatt gjelde. Periode:
2015 - 2027 Mulig inngrep på

Reguleringsplan: Ingen Mulig inngrep på Kommuneplan:
Ingen Reguleringsplaner under arbeid: Nei. Gbnr 157/414 er en ubebygd eiendom. Det er igangsatt en søknadsprosess for oppføring av 2 stk boligblokker på eiendommen.

LEGALPANT

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

AVBESTILLINGER

Kjøpers adgang til å avbestille følger av bustadoppføringslova §§ 52-54. Ved avbestilling før igangsettingstillatelse er innvilget påløper et avbestillingsgebyr på kr 75.000,- inkludert merverdiavgift. Ved avbestilling etter innvilgelse av igangsettingstillatelse påløper et avbestillingsgebyr på 10 % av total kontraktssum inkludert merverdi. Det gjøres oppmerksom på at kostnader til meglerforetaket knyttet til salg av kontraktsposisjon kommer i tillegg til dette.

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

BETALINGSBETINGELSER

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

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

SALG AV KONTRAKTSPOSIJONER

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

Det vil påløpe et administrasjonsgebyr pålydende 75.000 inkludert mva. Det gjøres oppmerksom på at kostnader til meglerforetaket knyttet til salg av kontraktsposisjon kommer i tillegg til dette.

SALGSBETINGELSER OG KJØPETILBUD

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsoppgaven

med vedlegg og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/ supplerende opplysninger er ønskelig eller noe er uklart, bes kjøper henvende seg til meglerforetaket før bindende avtale inngås. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper har blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i. Inneholder salgsoppgaven og kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for handelen, foran standardiserte bestemmelser. Det gjøres oppmerksom på at illustrasjoner i salgsoppgaven og på nett ikke er bindende for boligens detaljutforming slik som farger, materialer, innredninger mv. Opplysninger gitt i salgsoppgaven kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig, dog slik at endringene ikke skal ha innvirkning på den angitte standard. Det samme gjelder i forhold til situasjonsplanens og utomhusplanens angivelse av detaljer. Alle illustrasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er ment å danne et inntrykk av den ferdige boligen, og kan inneholde materiell og vise detaljer som ikke medfølger i handelen. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side. Videre kan illustrasjonene være en kombinasjon av 3D-illustrasjoner og fotomontasje, hvor utsikt/beliggenhet etc. ikke nødvendigvis stemmer. Det

gjøres derfor oppmerksom på at bebyggelse og trær på naboeiendommer ikke nødvendigvis er korrekt illustrert. Dersom det er avvik mellom tegninger i salgs- og nettpresentasjon og leveransebeskrivelse og romskjema, er det leveransebeskrivelse og romskjema som gjelder og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Prosjektets standard fremkommer av leveransebeskrivelsen, dette uavhengig av ev. uttrykk i prospekt og annonsering som "god standard" etc.

BUDGIVNING:

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

VIKTIG INFORMASJON

Dersom oppgitt byggetid (inkludert ev. tidsforlengelse) overskrides, vil forsinkelse være å regne fra dette tidspunkt, med unntak som nevnt under. Selger skal overholde frister som er avtalte for overtakelse, og skal legge opp til en fremdrift som er tilpasset kjøpers forventninger. (jf. buofl. § 10). Selger forplikter seg til å informere om eventuelle forsinkelser som avviker fra ovennevnte tidsplan, så snart han er kjent med at det kan oppstå forsinkelser. Selger har rett til tilleggsfrist uten kompensasjon til kjøper etter reglene i bustadoppføringslova § 11. Forhold som gjelder her er: Dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeid som forsinker

arbeidet/overtakelse. Dersom kjøper, eller noen kjøper svarer for, ikke overholder kontraktsavtale, eller at arbeidet blir forsinket pga. noe kjøperen er ansvarlig for.

Dersom det oppstår forsinkelser som er utenfor selger/ entreprenørs kontroll, og at det ikke var rimelig å forvente at selger/entreprenør kunne ha regnet med denne forsinkelsen på avtaletidspunktet, eller at selger/entreprenør ikke har mulighet til å unngå forsinkelsen (f.eks. force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l.). Overtakelsen er å regne som forsinket, dersom overtakelsen ikke kan gjennomføres til den tid kjøperen har rett til å kreve etter buofl. § 10 og § 11 som nevnt over. Det samme gjelder dersom arbeidet, eller deler av arbeidet ikke er fullført eller hjemmelsoverføring ikke skjer til den tid kjøperen har rett til å kreve. Dersom overtakelsen er forsinket, kan kjøperen kreve: 1. dagmulkt 2. heve avtalen 3. kreve erstatning 4. tilbakeholde deler av kjøpesum Vilkår for de ulike alternativene fremgår av buofl. §§ 18, 19, 20 og 22. Kjøper anmodes til å sette seg inn i disse bestemmelsene, og rådføre seg med megler dersom noe skulle være uklart. Kjøper oppfordres spesielt om å tilpasse dette forhold ved ev. salg av nåværende bolig, da bygningsforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse.

FORBEHOLD

Selgers forbehold fremkommer

av salgsoppgave med vedlegg. Ingen forbehold kan tas for en lengre periode enn 18 måneder fra kontraktinngåelse. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er bortfalt. Kopi sendes megler. Selger tar forbehold om rammetillatelse og igangsettingstillatelse, og at tillatelsene blir gitt uten vilkår eller krav om endringer av vesentlig betydning for prosjektet og de enkelte leilighetene. Selger tar forbehold om ca 50 % solgte leiligheter i byggetrinn 1. iht. totalverdi i prislister, og åpning av byggelån. Selger tar forbehold om tilfredsstillende kontrakt med entreprenør. Selger tar forbehold om at selgers styre beslutter byggestart.

Selger må senest innen 01. mai 2024 gi skriftlig underretning til kjøper dersom ovennevnte forbehold påberopes og kjøpekontrakten kanselleres. Selger tar for øvrig forbehold i prosjektperioden om kansellering av kjøpekontrakten dersom uforutsette forhold hindrer at prosjektet blir gjennomført, eller resulterer i at prosjektet ikke blir regningssvarende å gjennomføre.

Selger tar forbehold om at insekter/smådyr som maur og skjeggkre/sølvkre kan forekomme i leiligheten, og tar ikke ansvar for dette.

Ved kansellering av kjøpekontrakten vil kjøper få alle innbetalte beløp tilbakebetalt med tillegg av opptjente renter

på meglers klientkonto. Ut over dette har partene ingen krav mot hverandre.

LOVANVENDELSE

Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringslova). Bustadoppføringslova bruker betegnelsene entreprenør og forbruker, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelse. Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Buofl. kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som næringsdrivende/ investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen som hovedregel reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter buofl., men dette må avtales særskilt ved avtaleinngåelsen. Når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og arbeidene er ferdigstilt, vil handelen reguleres av avhendingsloven. Buofl. kan ikke fravikes til ugunst for forbruker, jf. buofl. § 3.

HVITVASKINGSLOVEN

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

KJØPEKONTRAKT

Utkast til kjøpekontrakt følger som vedlegg til salgsoppgave. Etter avtaleinngåelse vil kjøper få tilsendt akseptbrev med utkast til kjøpekontrakt. Avtalen inngås på bakgrunn av opplysninger i salgsoppgaven med vedlegg og eventuelle forbehold i bud og salgsbetingelser fra selger. Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg forutsettes lest og akseptert av kjøper. Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart i kjøpekontrakten.

KJØPERS UNDERSØKELSESLIKT

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

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

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

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsoppgaven

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

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

ENERGIMERKING

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

ØVRIGE FORBEHOLD

Selger tar forbehold om endringer i forhold til opplysninger gitt i salgsoppgaven og teknisk beskrivelse med hensyn til konstruksjon og materialvalg, fargevalg og arkitektoniske løsninger, herunder bl.a. mindre endringer av planløsninger. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for plassering av sjakter og

kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Eventuelle endringer skal ikke forringe kvaliteten på leiligheten.

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

Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger og inngår ikke i standardleveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelbestilling, både fordi endringer vil kunne forekomme og fordi målestokkavvik vil kunne forekomme ved trykking/ kopiering.

Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over de forannevnte, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

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

Selger forbeholder seg retten

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

GARANTIER

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

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

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

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

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

velger å ikke stille garanti vil forskuddsbetalingen bero på meglerforetakets klientkonto inntil skjøtet er tinglyst. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper frem til garanti er stilt, og selger etter at garanti er stilt.

OMKOSTNINGER KJØPER

Andelskapital til borettslaget:
Kr 15.000,-
Gebyr oppstart og registrering av andel: Kr 4.500,-
Tinglysningsgebyr skjøte: Kr 480,-
Tinglysningsgebyr obligasjon:
Kr 480,- per stk.
Pantattest: Kr 202,-

VEDERLAG OG RETT TIL DEKNING AV UTLEGG

Fastprovisjon kr. 40 000 + mva per salg.

Markedspakke kr 35 000 + mva. samlet for hele prosjektet.

Annonser i avisen kommer utenom.

Tilrettelegging kr 25 000 + mva. samlet for hele prosjektet.

Salgsoppgave

Salgsoppgaven er opprettet 25.07.2023 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

INFORMASJON OM MEGLERFORETAKET

Sparebankenes
Eiendomsmegler AS
Storgaten 2, 1851 Mysen
Organisasjonsnummer:
932672065

Tone Johnsrud
Eiendomsmegler MNEF
Tlf: 90 77 53 46
E-post: tone.johnsrud@aktiv.no

VEDLEGG TIL PROSPEKT

Leveransebeskrivelse
Utkast til vedtekter
Planskisser
Prisliste
Kjøpekontrakt



Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme.

LEVERANSEBESKRIVELSE

LØVETANNVEIEN 32

Utbygger/selger:
Mysen Panorama AS
Utførende entreprenør:
Haugerud Vikeby AS
Arkitekt: Arkama
Eiendomsmegler: Aktiv
Dato: 22. juni 2023

Generelt

Denne leveransebeskrivelsen er utarbeidet for prosjektet Løvetannveien 30 og 32 i Indre Østfold kommune. Et boligprosjekt i 2 byggetrinn, bestående av totalt 31/32 leiligheter, hvor 1. byggetrinn, bygg A, består av 13/14 leiligheter og byggetrinn 2, bygg B, av 18 leiligheter. Med felles parkeringsanlegg og utenomhusområde.

Beskrivelsen er utarbeidet som en orientering om byggets viktigste bestanddeler og funksjoner. Dersom det for prosjektet forekommer avvik mellom prospekt, plantegninger og leveransebeskrivelse er det denne leveransebeskrivelsen som er gjeldende. Utbygger har rett til å foreta endringer basert på offentlige krav. Det tas forbehold om trykkfeil.

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

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

Leilighetene vil bli organisert som andeler i borettslag.

KONSTRUKSJON

Prosjektet består av 2 leilighetsbygg bygd ovenpå felles parkeringskjeller. Det er to stk. separate bygningskropper. Byggene oppføres med garasjeanlegg i betong og bærekonstruksjon av betong og/ eller stål. Boligblokkene leveres med bærekonstruksjoner av stål og betong.

Yttervegger utføres som klimavegger og kan leveres som elementvegger. Utvendig består veggene hovedsakelig av teglstein og deler med tre kledning i henhold til fasadetegninger. Vedlikeholds vennlige materialer skal etterstribes, men det vil være et vedlikeholdsbehov på tre kledning.

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

på bakkeplan blir ikke levert med rekkverk.

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

Yttertak med flatt tak med fallisolasjon og membran. Etasjeskillene er i betong/ betongelementer.

STANDARD INNVENDIG OVERFLATE

Gulv:
Gulv på bad og vaskerom leveres med beige/sandfarget 30x30cm. I nedsenket dusj sone legges 5x5 cm mosaikk flis av hensyn til fall mot sluk. I øvrige rom leveres gulv som 1-stavs hvitpigmentert eikeparkett.

Vegger:
Vegger i bad leveres med fliser i format 30x60. Øvrige vegger i leilighet sparkles og males i lyse farger i alle rom. For ønsker om avvikende farger og materialvalg henvises det til tilvalgs møter. Standard farger er vist i fargepalett

Himlinger
Himlinger er bestående av sparklet og malt betong og/eller nedforet gipshimling.

Generell takhøyde er 250 cm, men vil i sekundære rom som bad, bod og gang bli ned mot 230 cm. Over disse himlingene vil det være tekniske føringer som elektro, rør

og ventilasjon. Over kjøkkenskap kan det bli innkassing av ventilasjonskanal for avtrekksvifte på kjøkken. I enkelte tilfeller kan denne innkassingene gå lengre ut enn overskapet.

Nedforede himlinger og/ eller innkassingene kan også forekomme i deler av andre rom enn de ovennevnte som følge av nødvendige tekniske føringer.

Tekniske rørføringer vil også i noen grad bli montert i taket og langs vegger utenom ovennevnte rom. Dette gjelder elektro, sanitær og ventilasjon. I leilighetene vil slike føringer bli skjult bak innkassingene. En horisontal innkassing av rør ved tak frem til vertikal innkassing langs vegg vil derfor kunne forekomme i enkelte rom.

Nevnte konstruksjoner vil bli overflatebehandlet som en del av overflaten der konstruksjonen blir montert. Det tas forbehold om endelig plassering og størrelse av sjakter, da dette kan måtte endres gjennom detaljprosjekteringen.

KJØKKEN M/ INNREDNING

Det er medregnet kjøkkeninnredning med god kvalitet fra anerkjente leverandører som type HTH eller tilsvarende. Overflate kjøkken er lakkert i farge «Lys mokka. Kjøkkenutforming iht. plantegninger. Benkeplate i laminat inkl. oppvaskkum og det leveres ettgreps blandebatteri. Det leveres skrog til integrert kjøll/ frys, oppvaskmaskin og komfyr. Hvitevarer er ikke inkludert i leveransen.

Avtrekkshette over komfyr leveres som kullfilter. Det er ikke anledning til å flytte på ventilasjon eller avløp og vanntilførsel. For hver leilighetstype vil

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

GARDEROBE

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

INNVENDIGE DØRER

Innvendige dører leveres som glatte kompakte dørbled og karmen med dempelist, Glatte gerikter i hvit utførelse og synlige spikerhull. Dørvridere leveres i stål med børstet utførelse.

HOVEDINNGANGSDØR LEILIGHET

Hovedinngangsdør med «kikkhull» leveres i malt utførelse fra fabrikk. Alle dører leveres i henhold til gjeldende forskrifter for brann og lyd.

Det leveres 3 stk. systemnøkler. Låssystem som følger private arealer og alle fellesarealer.

VINDUER / BALKONGDØRER

Det leveres malte trevinduer og balkongskyvedører med utvendig aluminiums kledning. Farge matt sort. Vinduer som er åpningsbare leveres med barnesikring. Nivåforskjell mellom utvendig balkong og innvendig stuegulv følger teknisk forskrift, TEK17.

LISTVERK

I rom med parkett legges gulvlist av eik i samme farge/utseende som parkett. Belistning mot betongvegg monteres med skruer. Vinduer og dører mot yttervegger leveres listefritt. Innvendige dørkarmen belistes med glatte

gerikter i malt utførelse. Overgang mellom vegg og tak leveres uten lister.

BAD

Det leveres badersinnredning med god standard i hvit høyglans. Denne består av et servantskap med heldekkende servant med ettgreps servantbatteri og speilskap med lys. Bredden varierer mellom badrommene. I tillegg monteres dusjvegger av glass. Det leveres veggmontert klosett i hvitt porselen. I leiligheter uten eget vaskerom blir det opplegg av vann og avløp for vaskemaskin.

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

VASKEROM

For de leiligheter som har eget vaskerom leveres samme gulvflis som baderom og malte vegger. Det leveres utslagsvask, men ikke innredning på vaskerom.

SANITÆR

Komplett utvendig og innvendig sanitærarbeider leveres i henhold til forskrift. Hoved stoppekran leveres i hver leilighet, og monteres i vannfordelingsskap. Vaskemaskin og tørketrommel følger ikke leveransen.

SPRINKLERANLEGG

I henhold til de siste tekniske forskriftene, TEK17, er det krav om sprinkleranlegg i alle boligene i prosjektet. Det vil plasseres sprinklerhoder i tak i leilighetene. I spesielle tilfeller leveres de på

vegg ca. 20 cm nedenfor taket og det ligger da rør skjult i veggene. Sprinklerhoder må ikke tildekkes med møbler eller liknende slik at det hindrer dens funksjon. Man må også forsikre seg om at det ikke ligger sprinklerrør i tak/vegg dersom man skal borre eller spikre i tak/vegg.

BRANNSLUKNINGSUTSTYR

Det leveres brannslukningsutstyr/varsling i henhold til forskrifter.

VENTILASJON

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

ELEKTRISK ANLEGG

Anlegget installeres i henhold til offentlige forskriftskrav (NEK 400). Det innebærer blant annet at det monteres komfyrvakt på kjøkken, og at alle kontaktpunkter er jordet. Det benyttes kun automatsikringer. Det vil fortrinnsvis bli skjult anlegg, men åpent anlegg må påregnes i spesielle tilfeller.

Antall elektriske punkt i boligen er i henhold til NEK400. Elektriske punkt fremkommer av egen elektrotegning som utleveres i forbindelse med tilvalgsprosessen. Det blir levert callingsystem med fargeskjerm ved inngangsdør til leiligheten. I forbindelse med tilvalg vil det være mulig å bestille flere elektropunkter.

Prosjektet leveres med belysningspunkter iht. NEK 400. Belysning leveres på bad, under overskap kjøkken og på balkong. Øvrige rom leveres uten belysningsarmaturer, da det skal tilpasses kundens ønsker. Det gis rikelig muligheter for valg av belysning gjennom tilvalgprosessen.

OPPVARMING

Vannbåren gulvvarme i stue, kjøkken, stue og entre fra felles varmeanlegg. I bad leveres gulvvarme med elektriske kabler. I soverom er det forberedt for montering av panelovn. Oppvarming av varmtvann og gulvvarme skjer fra egen varmesentral i felles teknisk rom. Det monteres energimålere i alle leiligheter for avregning av eget forbruk.

TV/DATA/TELEFON

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

PORTTELEFON

Ved hovedinngangen monteres ringeklokkeabla og calling anlegg med TV skjerm fra hver leilighet. Dørlåsen kan fjern betjenes fra leilighetene. Ved hver leilighets inngangsdør leveres ringeklokke. Inngangsdøren leveres med «kikkhull».

SOLSKJERMING

Solskjerming inngår ikke i standardleveransen, men kan bestilles på tilvalgs møte med entreprenør. Som standard leveres det

trekkerør for montering av motorisert solskjerming på fasade som vender mot syd- øst og vest. For å opprettholde helheten i prosjektet tillates det kun solskjermingsprodukter levert av prosjektets valgte solskjermingsleverandør.

FELLES INNGANG OG TRAPPEROM

Fra hovedinngang vil det være heis og trapperom til alle etasjer. Alle postkasser blir plassert på hensiktsmessig sted innvendig ved hovedinngang. Det leveres ringetablå/dørcalling med kamera ved hovedinngangsdør med bildeoverføring til skjerm i leilighet. Hovedinngangsdør kan åpnes automatisk fra eget panel i hver leilighet. Gulv i felles trapperom og trapper leveres med fliser.

HEIS

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

TRAPPER/TRAPPEROM

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

SPORTSBODER

Hver leilighet får 1 stk. sportsbod i parkeringskjelleren. Boden leveres med minimum 2 meter høye nettingvegger og dør for hengelås. En standard sportsbod som følger leiligheten, er minimum 5 m².

GARASJE/PARKERING

P-plass i parkeringskjelleren. (leil. 102, 202, 302 og 402, har kun P-plass utendørs. Ekstra innendørs P-plass kan kjøpes for kr 250.000 hvis tilgjengelig. Det tilkommer stipulerte kostnader på kr 150 pr mnd. pr. plass for

innendørs parkering og kr 50 pr mnd for utendørs.

Det vil bli tilvalg for hver enkelt som ønsker el-bil ladepunkt på sin P-plass. I tillegg opparbeides det et nødvendig antall.

P-plasser/gjesteplasser utvendig iht. situasjonsplan.

Det medfølger en P-plass til hver leilighet i parkeringskjelleren, med unntak av 2 roms leilighetene som har mulighet for å kjøpe P-plass, dersom det er tilgjengelig P-plass ved inngåelse av kontrakten 2 roms leilighetene vil få inkludert en utvendig P-plass, dersom det ikke kjøpes en innvendig P-plass. Det vil også være mulig å kjøpe en ekstra P-plass for de andre leilighetene om tilgjengelig ved inngåelse av kontrakt. Det vil bli tilvalg for hver enkelt som ønsker el-bil ladepunkt på sin P-plass. I tillegg opparbeides det et nødvendig antall P-plasser/gjesteplasser utvendig iht. situasjonsplan.

Parkeringskjelleren vil ha felles automatisk port, og nødvendige rømningsveier. Dekket vil være betong og kjelleren vil ha ventilasjon i henhold til krav. Det må påregnes vannansamlinger på kjellergulv og fuktig luft i vintersesongen. Laveste frie høyde er ca. 220 cm.

Parkeringsplasser i kjeller er tilpasset bygningsmassens bæresystem. Netto bredde på p-plasser (fri plass mellom konstruksjoner) varierer fra 2,4 – 3,6 meter. Dybde på parkeringsplassene er 5,0 meter, og manøvreringsareal mellom p-rekkene er 6,6 meter. Det etableres 2 plasser bxd = 4,5 x 6,0m for bevegelsehemmede. Alle søyler er plassert slik at de ikke

er til hinder for åpning av dører, og at minste bredde på p-plass i praksis blir 2,5 m.

UTOMHUS-PARKANLEGG

Utvendige kjøreveier og P-plasser etableres med asfaltdekke. Det blir kantstein i overgang mellom grøntområde og asfalterte veier og betongdekker.

Utomhusplanen som vist i prospekt og situasjonsplanen er veiledende og ikke ferdig detaljert fra utbyggeren. Endringer vil kunne forekomme i forbindelse med detaljprosjektering. Adkomst til hovedinngang vil ha fast dekke. Det vil bli opparbeidet lekeplasser på egnet område i henhold til utomhusplanen. Opparbeidelse av utomhusområdene vil foregå på egnet årstid.

MILJØSTASJON

Det vil bli opparbeidet en miljøstasjon med nedfelte avfallscontainere for sortering i henhold til kommunens krav ved gjesteparkeringen.

TEGNINGER AV TEKNISKE ANLEGG

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

TILVALGSMULIGHETER

Utover de tilvalgs muligheter som er beskrevet i prospektet, vil det bli gitt mulighet for individuell tilpassing og tilvalg. Tilvalgene gjelder overflater, enkelte ikke-bærende veggplasseringer, fargevalg, solskjerming, belysning m.m.

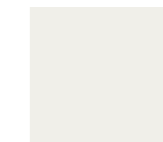
Selger vil i god tid før innredningsarbeidene starter utarbeide en tilvalgs meny hvor priser og frister for beslutninger kommer frem. Det tas forbehold om at tilvalgs mulighetene vil bli begrenset etter som arbeidene skrider frem på byggeplassen.

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

FORBEHOLD

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

FARGEPALETT



- Vegg/himlingsfarge/innvendige dører 1: Klassisk Hvit NCS S0500-N



- Veggfarge 2: Kalk NCS 1603-Y31R (standard)



- Veggfarge 3: Kalkgrå NCS 2903-Y30R (standard).

VEDTEKTER

Vedtekter for frittstående borettslag.

Løvetannveien 32 borettslag
org. nr.

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

1-3 Kommunikasjonskanaler

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

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

formålet, for eksempel epost, melding via telefonapplikasjon eller nettportal.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 15.000,-.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens

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

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

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

flere.

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder

dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

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

4-3 Parkering

(1) [x] parkeringsplasser er underlagt den enkelte andelseiers enerett. Parkeringsplasser underlagt andelseiers eneretten er tilknyttet andelen, kan ikke selges separat og følger med ved salg av andelen. Med godkjenning fra styret kan parkeringsplasser leies ut og fremleies, men bare til andelseiere og beboere i borettslaget.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter

andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

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

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av

arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til uødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

varsel.

(2) Kostnader til vedlikehold og reparasjon av installasjoner, utstyr, tilbygg eller andre innretninger som nåværende eller tidligere andelseier har montert på fellesarealet skal belastes den andelen innretningen tilhører, om ikke annet er skriftlig avtalt. Kostnader til de- og remontering av innretningen, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andelen innretningen tilhører.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minimum 2 høyst 6 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om: 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling og møteform

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

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

(3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som et fysisk møte dersom dette kreves av minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene. Styret kan sette en rimelig frist for når krav om fysisk møte kan fremmes.

Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som et fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring i tråd med borettslagsloven, herunder at det brukes systemer som sikrer at deltagelse, identitet og stemmegivning kan kontrolleres på en trygg måte.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på

generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe

beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Felles utomhusområde og felles garasjeanlegg

På borettslagets eiendom og naboeiendommen er det opparbeidet et felles utomhusområde, bestående bl.a av felles renovasjon, lekeplass, gjesteparkering og øvrig fellesareal. Arealet med dets funksjoner tjener borettslagets og naboeiendommens felles funksjoner slik det følger av reguleringsplanen for eiendommene. Borettslaget har også felles garasjeanlegg med naboeiendommen. Kostnadene til drift og vedlikehold

som borettslaget blir belastet etter den regulering og fordeling som følger av de tinglyste rettighetene, blir å fordele mellom andelseierne i borettslaget slik det er regulert om fordeling av felleskostnader.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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



DRIFTSBUDSJETT

Løvetannveien 32 borettslag

INNETEKTER

Innkrevde felleskostnader drift	703 000
Innkrevde felleskostnader finans	1 381 000
Sum inntekter	2 084 000

DRIFTSKOSTNADER

Styrehonorar	20 000
Arbeidsgiveravgift	3 000
Revisjonshonorar	4 000
Forretningsførerhonorar	50 000
Vaktmester	71 000
Renhold	69 000
Vedlikehold, serviceavtaler	87 000
Heis	27 000
Internett/TV	87 000
Forsikring bygning	40 000
Sikringsordning felleskostnader	13 000
Kommunale avgifter	166 000
Fellesstrøm	50 000
Andre driftskostnader	16 000
Sum driftskostnader	703 000

RENTER OG AVDRAG

Renter	1 096 000
Avdrag	285 000
Sum renter og avdrag	1 381 000

Eiendomsskatt: Pr. i dag skrives det ikke ut eiendomsskatt i Indre Østfold kommune. Eiendomsskatt er derfor ikke beregnet inn i budsjett eller stipulerte felleskostnader.

Renteforutsetning lån: 4 %
Annuitetslån med løpetid på 40 år

I tillegg til fellesstrøm oppført i budsjettet kommer forbruk til oppvarming og varmt vann for leilighetene som avregnes etter faktisk forbruk.

Budsjettet bygger på 2023-priser.

Kjøpetilbud

aktiv.

For eiendommen:

Adresse:
Løvetannveien 32, 1850 Mysen
andelsnr. i Indre Østfold kommune

Meglerforetak: Sparebankenes Eiendomsmegler AS avdeling Mysen
Saksbehandler: Tone Johnsrud

Oppdragsnummer:
1108235013

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

Undertegnede gir herved følgende kjøpetilbud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr _____
Beløp med bokstaver: Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Kjøpetilbudet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____
Lånt kapital: _____ Kr: _____
Egenkapital: _____ Kr: _____
Totalt: _____ Kr: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____
Fødselsnummer (11 siffer): _____
Adresse: _____
Postnr: _____ Sted: _____
Tlf.: _____ E-post: _____
Dato: _____ Sign: _____

Navn: _____
Fødselsnummer (11 siffer): _____
Adresse: _____
Postnr: _____ Sted: _____
Tlf.: _____ E-post: _____
Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Oppdragsnummer: 1108235013
Formidlingsnummer:

KJØPEKONTRAKT ANDEL UNDER OPPFØRING

Elektronisk tinglysning - viktig informasjon til kjøper og kjøpers bank:

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

Følgende organisasjonsnummer skal benyttes for oversendelse: 932672065

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

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

Mellom:

Mysen Panorama AS

Org.nr: 917 525 382

Skorhaugveien 5

Tlf: 916 99 086

1400 Ski

Mob: 91 69 90 86

E-post: atle@xpanorama.no

heretter kalt **selger**, og:

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

1. SALGSOBJEKT

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

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

Hjemmelshaver(e) til eiendommen er:

Mysen Panorama AS

Orgnr: 917 525 382

Andelen gir boret til prosjektert leilighet nr. i eiendommen Løvetannveien 32, 1850 Mysen, i Indre Østfold kommune. Andelens pålydende skal være kr andeloppriinneligbelop.oppdrag,,-. Pantelikret innskudd skal utgjøre kr og andel fellesgjeld skal utgjøre kr 0,00,-.

Andelen ligger i bygg under oppføring på eiertomt tomt under fradeling fra Løvetannveien 32, gnr , bnr i Indre Østfold.

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

I tillegg omfattes følgende eksklusive bruksrett til bod;

- 1 sportsbod i garasjeanlegg.

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

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

Selger har prosjektert 32 leiligheter med tilhørende fellesarealer og parkeringsplasser fordelt på to bygg, Bygg A og Bygg B, i prosjektet Mysen Panorama. Byggene skal oppføres på reguleringsfelt BX, gnr. XXX, bnr. XXX i Indre Østfold kommune (Eiendommen).

Bygg A inngår i første byggetrinn og består av 13 eller 14 leiligheter. Senere vil 18 leiligheter oppføres i Bygg B som andre byggetrinn. Bygg A og Bygg B vil dele utendørs fellesarealer og parkeringskjeller. Bygg A vil organiseres som et borettslag.

Eiendommen er planlagt fradelt / seksjonert og byggene vil få hvert sitt bruks- eller seksjonsnummer. Eiendommene vil omfatte tomten som naturlig grenser til hvert Bygg. Øvrig omkringliggende utomhusarealer og parkeringskjeller vil være fellesareal for Bygg A og Bygg B. Borettslagets og andelseiernes rettigheter til fellesarealer, parkering og boder vil sikres gjennom tinglyste avtaler eller vedtekter. Selger vil besørge dette før overtakelse.

2. KJØPESUM/ OMKOSTNINGER

Kjøpesummen for andelen utgjør

Kr 0,00 kroner kroner

Kjøper er kjent med at i tillegg til den nevnte kjøpesum overtas andel av borettslagets fellesgjeld. Andelens fellesgjeld skal på overtakelsesdagen utgjøre kr 0,00,-, og skal på registreringsdagen ikke være økt som følge av annet enn ev. påløpte og ikke betalte renter.

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

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

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

Kjøpesum og omkostninger	Beløp
Kjøpesum	0
Andelskapital borettslag	15.000,-
Tingl.gebyr skjøte	480,-
Tingl.gebyr obligasjon	480,-
Pantattest	202,-
Gebyr oppstart og registrering av andel	4.500,-
Totalt kr.	

I tillegg kommer tinglysingsgebyr kr 480,- og attestgebyr på kr 202,-, for hvert pantedokument kjøper ønsker tinglyst på andelen i forbindelse med etablering av pant. Omkostningene forfaller til betaling samtidig med sluttoppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

10 % av kjøpesummen innbetales fortløpende etter at kontrakt er signert og garantier er stilt av utbygger.

3. ENDRINGS- OG TILLEGGSARBEID

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

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

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

4. OPPGJØR

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

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

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

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglers klientkonto nr. **1020.34.18561**, Sparebankenes Eiendomsmegler AS avdeling Mysen og merkes med følgende KID: 110823501322.

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

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

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

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

Betaling for ev. endrings- og/eller tilleggsarbeider bestilt gjennom selger, faktureres direkte fra selger/entreprenør når vedkommende endrings- og/eller tilleggsarbeider er utført.

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

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

Meglerforetaket foretar oppgjør til selgers konto i norsk finansinstitusjon.

Dersom kjøper ønsker å påberope seg mangler ved overtakelse eller noe av beløpet på annen måte er omtvistet ved overtakelse, kan ikke selger holde tilbake nøkler eller nekte å overlevere andelen dersom kjøper foretar betaling av det omtvistede beløpet til meglers klientkonto eller til en sperret bankkonto som bare kan disponeres av kjøper og selger i fellesskap. Meglerforetaket eller bank skal imidlertid kunne foreta utbetalingen fra kontoen i samsvar med rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom.

Kjøper har iht. bustadoppføringslova § 49 deponeringsrett for omtvistet beløp og kan kreve overtakelse og hjemmeloverføring. Selger kan etter forsinkelsesrenteloven kreve forsinkelsesrente for beløp som ev. urettmessig er deponert for mye. Dette gjelder ikke dersom partene har avtalt at et bestemt beløp som skal holdes tilbake i påvente av retting.

Dersom det ett år etter at andelen er overtatt fortsatt ikke er dokumentert at vilkårene for utbetaling til entreprenør er oppfylt,

gis oppdragsansvarlig fullmakt til å sette det omstridte beløp på en egen konto i norsk bank, hvor utbetaling krever begge parters samtykke. Alternativt kan pengene deponeres i Norges bank etter lov om deponering i gjeldshøve av 17. februar 1939 nr. 1.

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

5. GARANTI

Selger skal stille garanti etter bustadoppføringslova § 12 straks etter avtaleinngåelse eller straks etter at forbehold beskrevet i punkt 17 er bortfalt.

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

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

6. HEFTELSE

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

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

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

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

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

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

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

7. TINGLYSING OG SIKKERHET

Selger har utstedt pantedokument med urådighetserklæring til Sparebankenes Eiendomsmegler AS avdeling Mysen. Meglerforetaket foretar tinglysing av denne for selgers regning. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for den til enhver tid utbetalte del av kjøpesummen og all utbetaling til selger skal, inntil tinglysing av hjemmelsdokument finner sted, ha sikkerhet innenfor kjøpesummens ramme.

Ved underskrift av denne kontrakt skal selger utstede hjemmelsdokument på andelen til kjøper. Hjemmelsdokumentet oppbevares hos #fokuseroppgjorsavdeling #navn.firma, som besørger dette tinglyst når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, styrets godkjenning av kjøper foreligger dersom dette følger av borettslagets vedtekter og andelen er overtatt av kjøper.

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

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

8. OVERTAKELSE

Andelen er forventet ferdigstiltbasert på tidspunkt for bortfall av forbehold, jf. avtalens punkt 17. Andelen skal dog være ferdig senest 18 måneder etter at forbehold er bortfalt.

Dersom selger fullfører andelen i god tid før ovennevnte frist, kan selger kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen for overtakelse. Selger skal skriftlig varsle kjøper om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 dagers skriftlig varsel. Kopi av varsel om overtakelse skal selger sende megler.

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

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

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

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

Kjøper kan nekte overtakelse dersom andelen på overtakelsestidspunktet har feil og/eller mangler som gir rimelig grunn for nektelsen. Selger forplikter seg da til innen rimelig tid å utbedre alle feil og/eller mangler som blir protokollert under befaringen.

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

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

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

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

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

9. SELGERS SANKSJONER

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

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

10. SELGERS FORSINKELSE

Dersom selger oversitter avtalte tidsfrister kan kjøper etter bustadoppføringslova kap. 3 kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen. Dagmulkt kan bare kreves dersom overtakelse av andelen blir forsinket og ikke dersom avtalte delfrister oversittes. Dagmulkt tilsvarer 0,75 promille av samlet vederlag fra avtalt overtakelsesdato og frem til overtakelse finner sted. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager, jf. bustadoppføringslova § 18.

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

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

11. SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT/KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

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

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

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

12. BYGNINGSMESSIG BESKRIVELSE

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

I nye bygg vil det normalt oppstå svinnriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger bl.a. på grunn av uttørring av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak/vegg og i hjørner ikke kan kreves utbedret så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

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

13. MANGLER

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

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

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

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

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

14. ETTÅRSBEFARING

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

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

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

15. UTVENDIGE OG INNVENDIGE FELLESAREALER

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

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

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

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

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

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

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

Når borettslaget er etablert og overtakelse av fellesarealer skal foretas, skal selger innkalle styret til overtakelsesforretning for borettslagets fellesarealer. Kjøper gir ved denne avtale styret fullmakt til å gjennomføre overtakelsesforretning.

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

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

16. FORSIKRINGER

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

Det tegnes en felles forsikring for borettslaget som dekkes gjennom felleskostnader til borettslaget og kjøper er selv ansvarlig for å tegne innboforsikring.

17. FORBEHOLD

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

Selger tar forbehold om rammetillatelse og igangsettingstillatelse, og at tillatelsene blir gitt uten vilkår eller krav om endringer av vesentlig betydning for prosjektet og de enkelte leilighetene.

Selger tar forbehold om ca 50 % solgte leiligheter i byggetrinn 1. iht. totalverdi i prislisen, og åpning av byggelån.

Selger tar forbehold om tilfredsstillende kontrakt med entreprenør.

Selger tar forbehold om at selgers styre beslutter byggestart.

Selger må senest innen **01. mai 2024** gi skriftlig underretning til kjøper dersom ovennevnte forbehold påberopes og kjøpekontrakten kanselleres.

Selger tar for øvrig forbehold i prosjektperioden om kansellering av kjøpekontrakten dersom uforutsette forhold hindrer at prosjektet blir gjennomført, eller resulterer i at prosjektet ikke blir regningssvarende å gjennomføre.

Selger tar forbehold om at insekter/smådyr som maur og skjeggkre/sølvkre kan forekomme i leiligheten, og tar ikke ansvar for dette.

Ved kansellering av kjøpekontrakten vil kjøper få alle innbetalte beløp tilbakebetalt med tillegg av opptjente renter på meglers klientkonto. Ut over dette har partene ingen krav mot hverandre.

18. BORETTSLAGET

Selger har engasjert Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag; som forretningsfører for borettslaget. Borettslaget forplikter seg til å tre inn i denne avtalen.

Hver leilighet som inngår i borettslaget vil utgjøre en andel med tilknyttet enerett til bruk av leilighet med tilhørende balkong, samt rett til bruk av borettslagets fellesarealer. Selger skal stifte og tegne alle andelene i borettslaget. Borettslaget er underlagt reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. ("brl."). Hver andelseier kan bare eie en andel i et borettslag, og bare fysiske personer kan være andelseiere. Kjøper plikter å betale månedlige felleskostnader, som består av drifts- og vedlikeholdskostnader for borettslagene samt kapitalkostnader knyttet til borettslagets fellesgjeld. Kostnader for fellesareal og felles parkeringskjeller vil deles mellom Bygg A og Bygg B etter forholdsmessig eierandel. Kjøper er innforstått med at felleskostnadene vil bli påvirket av nedbetaling av lån, endringer i lånevilkår, konsumprisindeks, borettslagets vedlikeholdsbehov, driftsavtaler borettslaget inngår m.m. Kjøper er også kjent med at borettslagets drifts- og vedlikeholdskostnader først vil bli endelig fastsatt etter konstituering, og etter hvert som borettslaget får erfaring med de utgifter/kostnader som påløper.

Borettslaget vil forbeholde seg 1. prioritets panterett for 2G i borettslagenes andeler, som sikkerhet for andelseiernes forpliktelser overfor borettslaget.

19. AVBESTILLING

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

Ved avbestilling før igangsettingstillatelse er innvilget påløper et avbestillingsgebyr på kr 75.000,-. Ved avbestilling etter innvilgelse av igangsettingstillatelse påløper et avbestillingsgebyr på 10 % av total kontraktssum (inkl. mva.).

20. VIDERESALG AV KONTRAKTSPOSISJON

Kontraktsposisjonen kan videreselges under forutsetning av at selger får dokumentasjon på at ny kjøper trer inn i kontrakten (med tillegg av ev. endrings-/tilleggsavtaler) med de samme rettigheter og forpliktelser som den opprinnelige kjøper. Det må også fremlegges tilfredsstillende finansieringsbekreftelse. Ved videresalg påløper et administrasjonsgebyr med kr 75.000,- inkl. mva.

21. ANNET

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

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

Garasje/parkering utendørs - Avtales i forhold til hvem leilighet man kjøper.

22. SAMTYKKE TIL BRUK AV ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

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

23. VERNETING

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

24. VEDLEGG

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

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

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

Kjøpekontrakter oppbevares hos meglerforetaket i 10 år etter signering.

Sted / dato: _____ 02.07.2023

Mysen Panorama AS



H A R D U S P Ø R S M Å L ?

TA KONTAKT MED MEGLER



TO NE JOHNSRUD

Eiendomsmegler MNEF

Tlf: 90 77 53 46

E-post: tone.johnsrud@aktiv.no

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

3D-illustrasjoner: EVE
Design og layout: vYcom.no





mysenpanorama.no