

Velkommen til Østby Terrasse

Enebolig med ny bil verdt kr 270 000,- inkludert



Velkommen til Østby Terrasse

– Der drømmen om et nytt hjem blir virkelighet

På Østbyhøgda, like nedenfor Vind idrettspark, ligger Østby terrasse – et nytt og attraktivt boligfelt med landlig, barnevennlig beliggenhet og flott utsikt.

De første 18 boligene er solgt, og mange har allerede flyttet inn i sine nye hjem.

Østby terrasse er planlagt med fokus på fellesskap og trivsel. Det etableres en stor, felles møteplass med langbord, grillplass, eplehage, lekeplass og basketballbane – et naturlig samlingssted der både små og store kan møtes.



Fordelene med ny bolig

Unik mulighet

Øverst på feltet har vi planlagt 2 flotte eneboliger i kjede – for alle livets faser. Boligene har 2 plan, med alle funksjoner på hovedplanet; bad, soverom og en åpen stue-/kjøkkenløsning med utgang til terrasse med mjøsutsikt.

Beliggenhet som begeistrer!

Boligfeltet ligger rett ved Vind Idrettspark og GOBB Arena – perfekt for aktive familier. Her har du gangavstand til tur-områder, skiløyper og naturbarnehage, samt trygg skolevei til Kopperud skole. Med hyppige bussavganger og kort kjøretid til Gjøvik sentrum, har du butikker, kulturtilbud og NTNU kun minutter unna.

Fordeler med ny bolig!

Vurderer du ny bolig, men trenger noen argumenter for å overbevise din kjære om at det er en god idé? Vi har samlet de beste grunnene til hvorfor det lønner seg å bygge nytt!

1. Tilpasset dine behov
2. Ingen oppussing på mange år
3. Bygg for fremtiden
4. Lavere oppvarmingsutgifter
5. Godt inneklima
6. Du får et nytt hjem der ingen har bodd før deg
7. Ingen stressende og fordyrende budrunder
8. Mange tilvalgsmuligheter



Helt ny bolig med helt ny bil inkludert

På Østby Terrasse kan du kjøpe en helt ny enebolig i rekke
- og i garasjen står en helt flunkende ny el-bil type MG4
fra Hagen Bil. Bilen har en verdi på kr 270 000,-.





Enebolig med 3 soverom og mjøsutsikt

HØYDEPUNKTER

- 3 soverom
- Eget TV-rom
- 2 bad, ett i hver etasje
- Garasje med inngang direkte til boligen
- Romslig bod med god lagringsplass
- 78 kvm med terrasse som gir fantastisk utsikt og gode solforhold

HOVEDPLAN – SOSIAL SONE OG ROM FOR HELE FAMILIEN

Boligens hovedplan har en lys og åpen stue-/kjøkkenløsning på hele 39,7 m². Her er det god plass til både sofagruppe, spisebord og kjøkkenøy med sitteplasser – perfekt for familiemiddager og hyggelige kvelder. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys, og gir en luftig og trivelig atmosfære.

Fra stuen er det direkte utgang til to store terrasser – en terrasse på 33,8 m² og en markterasse på hele 45,6 m². Her kan barna leke fritt mens de voksne nyter en kopp kaffe i solen.

I tillegg finner du:

Et romslig soverom på 10,2 m² – ideelt som hovedsoverom, kontor eller gjesterom.

Et ekstra bad (3,5 m²) – praktisk for travle morgener eller som gjestebad.

En koselig daybed-soner – perfekt for avslapning, lesing eller som ekstra soveplass.

UNDERETASJE – BARNEAVDELING OG PRAKTISKE LØSNINGER

Underetasjen fungerer som en egen barne- og ungdomssone, med:

To soverom (7,0 og 8,4 m²) – plassert side om side, perfekt for barn i ulike aldre.

Et trivelig TV-/lekerom (8,7 m²) hvor barna kan trekke seg tilbake med venner, filmer eller spill.

Et stort bad (6,9 m²) med dusj og WC. Dette er hovedbadet i boligen.

Et romslig garderobe-/teknisk rom (6,4 m²).

Du får også en praktisk innvendig adkomst til garasjen (19,3 m²) – ideelt for småbarnsforeldre med travle hverdager.

I tillegg kommer en stor sportsbod (13,7 m²) med god lagringsplass for sykler, ski, barnevogn og annet utstyr.

Se plantegninger – bla om

PRIS

Boligpris kr 7.990.000 inkl. el-bil.



Hvit MG4 Electric inkludert!

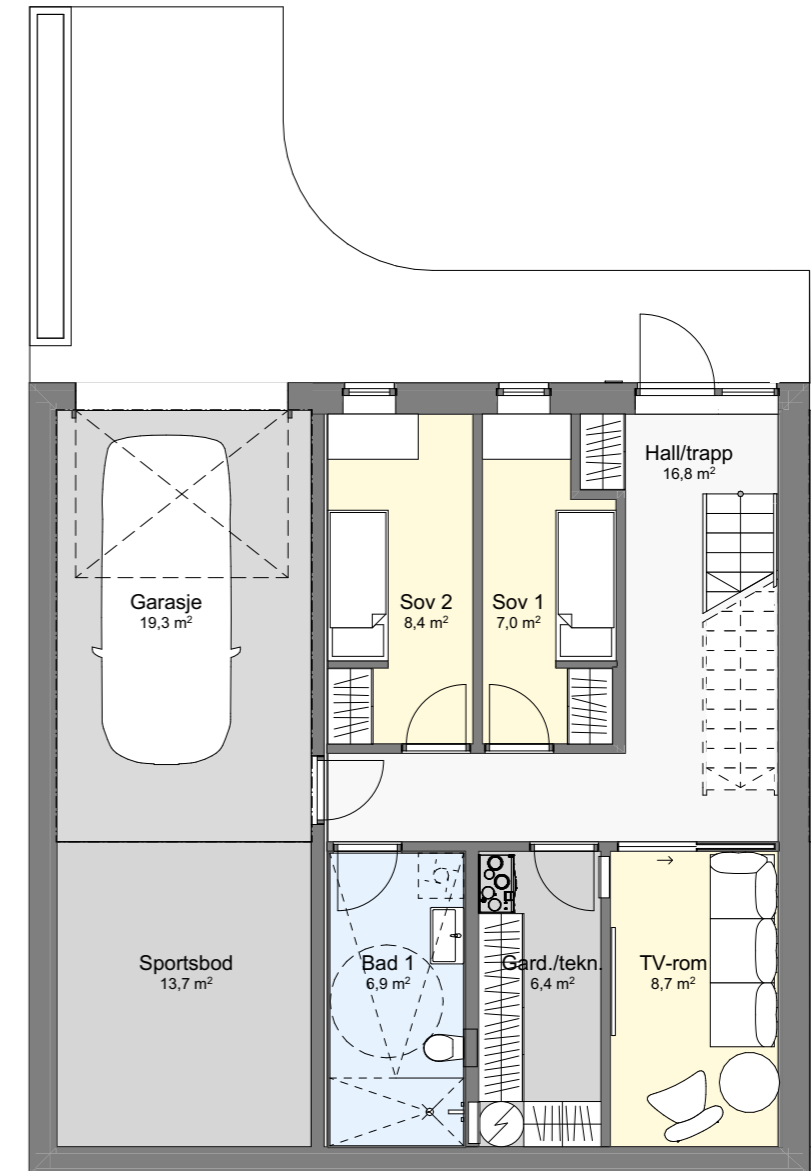
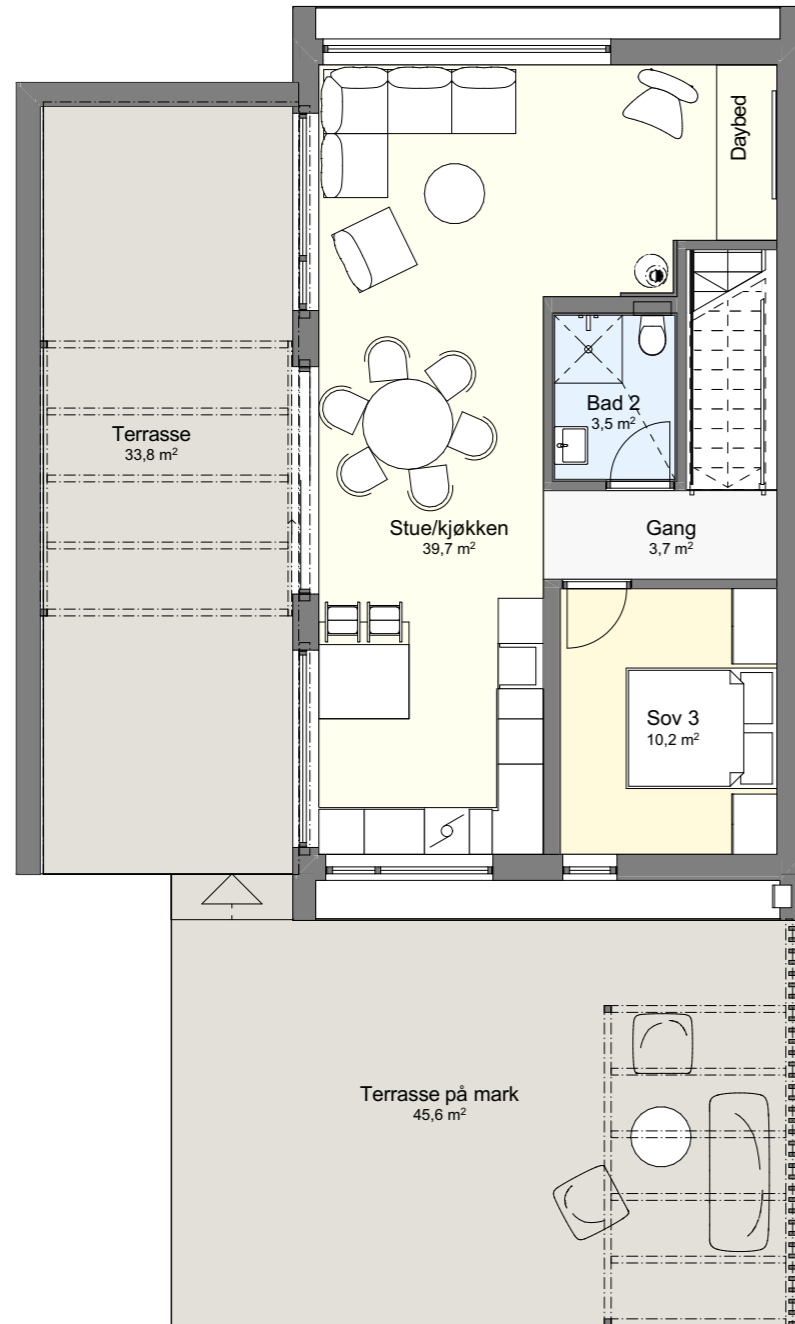
Tenk deg følelsen av å flytte inn i en splitter ny bolig – og samtidig få nøklene til en moderne, helelektrisk familiebil. Ved kjøp av bolig på Østby Terrasse får du nemlig en stilren hvit MG4 Electric inkludert – klar til å løse familiens logistikkoppgaver fra dag én.

MG4 Electric kombinerer moderne design, god plass og praktiske løsninger som gjør hverdagen enklere for hele familien. Med elektrisk drivlinje, smarte teknologiske løsninger og romslige kjøreegenskaper er bilen klar til å ta hånd om alt fra barnehagelevering og treninger til handleturer og helgeutflukter.

På Østby Terrasse får du mer enn en ny bolig. Du får en komplett hverdagspakke der både hjemmet og transporten er på plass fra første dag. Med MG4 Electric stående klar utenfor døren blir veien kortere til jobb, skole, fritidsaktiviteter og alt som gjør hverdagen enklere.

HØYDEPUNKTER

- Helelektrisk bil med lave driftskostnader
- Moderne og sportslig design i elegant hvit utførelse
- God plass til familie, barneseter og hverdagsutstyr
- Praktisk rekkevidde tilpasset både hverdag og fritid
- Avanserte sikkerhetssystemer for trygg familiekjøring
- Enkel lading hjemme eller på farten
- Komfortabel og stillegående kjøreopplevelse





Hyggelig spiseplass mellom kjøkken og stuedel.

Stue med daybedsone - eller lese krok.



Stue og kjøkken i åpen løsning med utgang til stor terrasse.

Hovedsoverom på hovedplan.



Leveransebeskrivelse Østby Terrasse

Østby Terrasse

Generelt	Teknisk forskrift TEK 17 er lagt til grunn, og kjøper har derfor en stor trygghet for meget gode byggetekniske løsninger, samt lave energi og fyringskostnader.
Utvendig	Utvendig panel leveres av type jernvitrol behandlet malmfuru. Malmfuru er et vedlikeholds-vennlig produkt, som vil få en flott grå patina. Tak tekkes med sort takstein. Gulv i underetasjen utføres med betongplate på mark. Betongheller foran inngangsdør. Frostfri tappekran. Gårdsplass leveres gruset. Det leveres ferdigplen på de flate uteområdene vist på situasjonsplan. I skråninger blir det tilsådd med natur frøblanding i stedlige masser. Beplantning og støttemurer er ikke medtatt i leveransen.
Parkering	Garasje i underetasje med elbil-lader.
Oppvarming	Boligen leveres med stålpipeline og vedovn type BLK 100 el tilsvarende. Varmekabler på begge bad og i hall i 1. etasje. Panelovn på soverom.
Innredning	Kjøkken fra JKE i eik utførelse med laminat benkeplate, stålkum og integrerte hvitevarer som kjøleskap med kjøl og frys, ventilator med kullfilter, varmluftsovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin alt fra Electrolux.
VVS installasjon	Bad i underetasje: 120 cm baderomsinnredning av typen Optima Venezia eller tilsvarende med heldek-kende servant og ettgrens armatur, speil med integrert lys. Veggmontert toalett. Bad på hovedplan: 60 cm baderomsinnredning av typen Optima Venezia eller tilsvarende med heldekkende servant og ettgrens armatur, speil med integrert lys. Veggmontert toalett. Det leveres innadslående dusjvegger. Tilluft og avtrekk for ventilasjon kan kreve ytterligere innkassing eller nedføring av himlinger. Kran, avløp, rørfordelingsskap og 200 l varmtvannsbereider. Kjøkken: Kum med ettgrens armatur med tilkobling for oppvaskmaskin og vannstoppeventil.
Diverse	Brannslukningsapparat og 1 stk røykvarsler i hver etasje.
Dører	Hvitmalte slette kompaktdører med dempelist. Hvitmalt karm og foringer, og stålvrider. Ytterdør i antrasittgrå med glass. Utvendige beslag i samme farge.
Vinduer	Leveres med alu-beslag utvendig. Antrasittgrå innvendig og utvendig. Skyvedører i samme farge.
Himling / vegger	Alle vegger i tørre rom leveres med gipsplater, sparklet og malt. Her kan du velge inntil 3 ulike og lekre fager selv. Gips leveres i K3-standard uten duk i stue/ kjøkken. Øvrige rom leveres i K2-standard. Innvendig bod kles med mdf ferdigmalte plater. Himling i stue/ kjøkken, gang og soverom leveres med gipsplater, listfritt i overgang tak/vegg/vinduer. Rørføringer kasses inn med gipsplater som sparkles og males. Bad leveres med den grå flisen Glade Cinza 30x60. Bad og garderobe / teknisk rom vil bli listet med hvitmalt glatt listverk opp mot taket. Sportsbod leveres uisolert uten ubehandlet platekledning.

Gulv	1-stavs laminatgulv i alle tørre som. Hvitmalt og glatte gulvlister. På badet legges Glade Cinza 30x60 cm og 5x5 cm nedsenk i dusjen. Hallen i underetasjen får samme gulvflis i 30x60 cm. Innvendig bod får belegg på gulvet. Sportsbod leveres med ubehandlet betong.
Elektrisk	Det legges opp skjult anlegg med brytere og kontakter i hvit utførelse. Antall punkter og belysning leveres iht. NEK400:2022, og plassering fastsettes av vår elektroentreprenør. Det tilrettelegges for montering av elbil-lader.
Terrasse	Gulvet på terrassen utføres med impregnerte terrassebord - CU 28/120
Ventilasjon	Balansert ventilasjon med varmegjenvinning, i hht. TEK 17. Aggregat til ventilasjonsanlegget plasseres på teknisk rom / garderobe.
Tilvalg	Lyst til å sette ditt personlige preg på ditt nye hjem? Avhengig av hvor langt vi har kommet i byggeprosessen kan det gjøres enkelte endringer på oppgitt leveranse. For eksempel gulv, fliser, overflater, kjøkken, farge på dører og vinduer innvendig. Mulighetene er mange, så ta kontakt med oss for mer informasjon.
Følgende er ikke medtatt i leveransen	Fliser over kjøkkenbenk, sentralstøvsuger, solskjerming, gardinbrett, møbler, badekar, tørkestativ, garderobeskap, beplantning og pergola på markterrasse.
Illustrasjoner	Illustrasjoner brukt i dette prospektet og på hjemmesiden kan avvike noe fra standard-leveransen. Det er bl a vist åpen himling på stue. Dette er et tilvalg da standard-leveransen er «flat» himling. Pergola som vist på terrasse er tillegg.





Om prosjektet

Østby Terrasse

EIERFORM

Husene bygges som selveiere. Boligene blir organisert i et eget sameie.

BYGGEMÅTE OG STANDARD

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

AREAL ØSTBY TERRASSE

BRA (bruksareal totalt) er 154 kvm, BRA – i (internt bruksareal) er 121 kvm (tidligere definert som primærrom) og BRA – b (bruksareal som ikke er boligformål) er 33 kvm (tidligere definert som sekundærrom)

TOMT / TOMTEAREAL

Sameiet består av to tomter. Dette er Gnr 102/ bnr 48 som har en størrelse på 2.522m² og gnr 102 / bnr 49 på 1.034m². Tomtene ligger i Gjøvik Kommune. Tomtene er eiet og vil bli seksjonert, og inngå i et sameie for de ti boligene.

Tomten opparbeides i henhold til vedlagte utomhusplan, med de krav som fremgår av reguleringsbestemmelsene i forhold til opparbeidelse av gangstier, lekeplasser og grøntareal.

PARKERING

Det leveres en garasje plass pr bolig i underetasjen.

BODER

Det medfølger en sportsbod pr. bolig som ligger innen for garasje plass i underetasje.

INTERNETT / TV

Selger vil inngå en kollektiv avtale på vegne av kjøperne om leveranse av basis tv- og internettsignal, hvor hver enkelt selv kan velge å oppgradere og bestille tjenester utover dette. Informasjon rundt tilleggstjenester vil bli tilsendt kjøper fra leverandør i forkant av overtakelse. Kostnader til tv og internett er inntatt i utkast til budsjett for sameiet.

VENTILASJON

For Østby Terrasse benyttes ventilasjonsaggregat med roterende varmegjenvinner

og integrert kjøkkenhette. Produktet plasseres i teknisk rom / garderobe i underetasjen.

TILVALG

Kjøper har mulighet til å få utført endrings og tilleggsarbeider etter særskilt avtale.

Alle endrings- eller tilleggsarbeider skal avtales skriftlig mellom partene og i avtalen skal det redegjøre for pris og ev. fristforlengelse som følge av endringene.

Kjøperes rett til å få utført endrings- eller tilleggsarbeid er begrenset til 15 % av kjøpesummen.

Alle tilvalg er en direkte avtale mellom kjøper og entreprenør og byggherren er ikke part i slike tilvalg.

Kjøper kan endre spesifikasjoner for sin leilighet gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsrutiner.

Det er en forutsetning at endringene er i samsvar med kravene som fremkommer av gjeldende teknisk forskrift.

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

UTENOMHUSAREALER

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

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

Når sameiet er etablert og overtakelse av fellesarealer skal foretas, vil selger innkalle styret til overtakelsesforretning for sameiets fellesarealer.

HUSDYRHOLD

Det er ikke satt noen begrensning på dyrehold i utkast vedtektene.

OFFENTLIGE FORHOLD VEI/ VANN/AVLØP

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

FORMUESVERDI

Formuesverdi fastsettes av skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primær- bolig" (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og "sekundær- bolig". Fastsettes normalt av Skatt Øst i etterkant av at man har overtatt leiligheten. Ta kontakt med ditt lokale ligningskontor i forbindelse med innlevering av selvangivelsen.

REGULERINGSMESSIGE FORHOLD

Eiendommen er regulert til boligformål i reguleringsplan med ID 3407-0447 Østby terrasse, vedtatt 25.01.24. Området er avsatt til boligbebyggelse, – konsentrert småhusbebyggelse. Den enkelte kjøper oppfordres til å sette seg inn i gjeldende reguleringsplan for området. Kopi av gjeldende reguleringsplan kan fås på forespørsel hos megler.

OFFENTLIGE FORBEHOLD

Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitut/erklæringer som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energi nettverk m.m.

KONSESJON / ODEL

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

PRISLISTE

Se side 11.

OMKOSTNINGER

Priseksempel:
7 990 000,- (NB: prisen er fast)

10 000,-	(Omkostning kjøper – betales i sluttoppgjøret)
545,-	(Tingl.gebyr skjøte – Statens Kartverk)
545,-	(Tingl.gebyr pantedokument – Statens Kartverk)
260,-	(Pantattest kjøper)
16 000,-	2,5% dokument avgift av tomteverdi
27 350,-	(Omkostninger totalt)
8 017 350,-	(Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i omkostningsbeløpene som følge av offentlige vedtak. Eventuell økning dekkes av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER/ FINANSIERING

Hele kjøpesummen sammen med omkostninger og eventuelle tilvalg skal innbetales til overtakelse, forutsatt

at selger har stilt lovpålagt garanti etter bustadoppføringslova § 12. Samtlige beløp skal innbetales til meglerforetakets klientkonto. Innbetaling skal kun skje fra kjøper og/eller kjøpers bankforbindelse.

I det tilfelle kjøper har anledning til å gjøre tilvalg, vil det være selgers ansvar å sende til meglerforetaket en bekreftet liste som inneholder tilvalg og avtalt sum for dette. Tilvalg må være innbetalt til overtakelse.

Videre gjøres det oppmerksom på at alle innbetalinger skal skje til meglerforetakets klientkonto, og ikke direkte til selger.

Dersom endringsavtale inngås direkte med selgers underleverandører, anbefaler meglerforetaket at betaling for disse endringene finner sted etter overtakelse har funnet sted. Dersom kjøper velger å betale slik endringsbestilling tidligere, gjør meglerforetaket oppmerksom på at slik betaling vil kunne være usikret ved en eventuell konkurs.

De som ønsker å kjøpe bolig i dette prosjektet må, før innlevering av kjøpebekreftelse, ha hatt kontakt med en finansieringsinstitusjon som kan bekrefte finansiering på innleveringstidspunktet.

ESTIMERTE FELLESKOSTNADER

Ca kr 30,- pr kvm pr måned.

Omfanget av felleskostnader besluttes i sameiets årsmøte og skal normalt dekke følgende: styrehonorar, strøm fellesareal, vedlikehold, innleid hjelp (f eks til snøbrøyting, plenklipping etc), forretningsførsel, forsikringer, bomiljøtiltak, bredbånd/TV (hvis det etableres felles avtale) og eventuelt andre kostnader som fellesskapet bestemmer.

Den oppgitte estimerte kostnaden er gitt med bakgrunn i erfaring fra andre tilsvarende sameier.

OPPGJØR

Det er ingen forskuddsbetaling ved kontraktsinngåelse. Fullt oppgjør til overtakelse. Betaling for ev. endrings- og/eller tilleggsarbeider bestilt gjennom selger, betales inn samtidig med sluttoppgjøret.

Det er selgers ansvar å sende til meglerforetaket en bekreftet liste som inneholder tilvalg og avtalt sum for dette. Tilvalg må være innbetalt til overtakelse. Før noen del av kjøpesum blir utbetalt selger må hjemmel til leiligheten være overført kjøper, jf. Bustadoppføringslova.

BUDGIVNING

– Alle kjøpsbekreftelser skal være skriftlige og skal leveres til megler.

– Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn til finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital.

– Budgiver er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste enhver kjøpsbekreftelse og er klar over at handelen er juridisk bindende for begge parter, dersom kjøpsbekreftelsen aksepteres av selger.

Kjøpsbekreftelsen kan ikke trekkes tilbake dersom selger er gjort kjent med denne.

GARANTIER

Straks etter avtaleinngåelse skal selger stille garanti for oppfyllelse av sine forpliktelser etter avtalen, jf. bustadoppføringslova. § 12. Dersom selger har tatt forbehold skal garanti stilles straks etter at forbeholdene er bortfalt.

Garantien er pålydende 3 % av kjøpe sum i byggeperioden frem til overtakelse. Beløpet økes deretter til 5 % av kjøpesummen og gjelder i fem år etter overtakelse. Garantien gjelder som sikkerhet både for selve leiligheten, og for ideell andel i fellesareal, utvendige arealer, ev. parkeringskjeller, herunder ferdigstillelsen av disse.

Dersom garanti ikke stilles straks etter

avtaleinngåelse kan kjøper holde tilbake alt vederlag inntil det er dokumentert at garanti er stilt.

Dersom det er tatt forbehold og garanti ikke stilles straks etter at forbeholdene er bortfalt, eller byggarbeidene igangsettes, gis kjøper en særskilt hevingsadgang. Kjøper kan da varsle selger skriftlig om at de ønsker å benytte seg av hevingsadgangen. Selger må gis en frist på minimum ti virkedager for å bringe forholdet i orden.

Kjøpers betalingsplikt inntreffer ikke før det er stilt garanti etter bustadoppføringslova § 12. Dersom selger har tatt forbehold inntreffer betalingsplikten for ev. forskudd selv om garanti ikke er stilt.

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. Selger skal stille garanti før byggarbeidene starter. Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og i fem år etter overtakelse.

SALGSBETINGELSER

Ved salg til forbruker selges leilighetene iht. bustadoppføringslova. Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse når leiligheten er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av avhendingslova. Selger kan velge å selge etter Bustadoppføringslova. Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier.

FORBEHOLD OM REALISERING AV PROSJEKTET

- Det tas forbehold om tilstrekkelig salg før bygging starter.
- Det tas forbehold om at nødvendige godkjenninger foreligger i fra kommune eller andre offentlige etater, herunder også igangsettelsestillatelse.
- Om realisering av gjeldende boligtype/ bolig, dersom det må endres som følge av eventuelle klager (f.eks. ved byggesak).

Dersom dette ikke oppnås står utbygger fritt til å annullere inngåtte kontrakter innen avtalt frist. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet. Dersom selger gjør forbeholdene, bortfaller kjøpekontrakten som er inngått mellom partene. Beløp som

kjøper har innbetalt med tillegg av eventuelt opptjente renter utbetales til kjøper. Selger står fritt til på et hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om forutsetningene/forbeholdene ikke er oppfylt.

SALG AV KONTRAKTSPOSISJON

Transport eller videresalg av leilighet / kontraktsposisjon vil ikke aksepteres av utbygger/selger.

AVBESTILLING

Kjøper kan avbestille ytelsen eller deler av denne, jf. bustadoppføringslova §§ 52-54. Ved avbestilling før igangsettingstillatelse er innvilget påløper et avbestillingsgebyr på kr. 50.000,-.

Ved avbestilling etter innvilgelse av igangsettingstillatelse påløper et avbestillingsgebyr på 10 % av total kontraktssum (inkl. mva.).

OVERTAGELSE

Østby Terrasse planlegges ferdigstilt i løpet av 2027 under forutsetning om at alle offentlige godkjenninger foreligger innen 1. november 2026. Dersom igangsettingstillatelse gis på et senere tidspunkt vil dette kunne føre til en tilsvarende utsettelse av overtagelsestidspunktet. Kjøper vil bli varslet om overtagelsesmåned ca 3 måneder før overtagelsestidspunkt. Selger vil senest 4 uker før ferdigstilling av Boligen meddele kjøper skriftlig om overtagelsesdato. Ca. 14 dager før overtagelsen vil selger innkalle til en forhåndsbehandling hvor det føres protokoll. Hver kjøper vil ved overtagelse få overlevert FDV dokumentasjon.

Kjøper kan nekte overtakelse dersom eiendommen på overtagelsestidspunktet 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. Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt eiendommen. Hvis eiendommen ikke overtas til avtalt tid, og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunkt eiendommen kunne vært overtatt.

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

Det gjøres oppmerksom på at overtakelse vil kunne skje selv om eventuelle nødvendige formaliteter med seksjonering eller fradeling ikke er på plass. Det samme gjelder dersom det fortsatt gjenstår

byggearbeider på eiendommen i forbindelse med ferdigstilling av de øvrige boliger/fellesarealer/tekniske installasjoner.

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.

BUSTADOPPFØRINGSLOVA

Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringslova), heretter kalt buofl. Bustadoppføringslova bruker betegnelsen entreprenøren og forbrukeren, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelse. Buofl. kan ikke fravikes til ugunst for forbruker, jf. buofl. 3.

KJØPSBETINGELSER

Kjøpsbetingelsene regulerer betingelsene for kjøp av bolig. Avtale anses inngått når kjøper har levert meglerforetaket bud/skriftlig bindende bekreftelse på kjøp, og aksept er meddelt. Avtalen inngås på bakgrunn av opplysninger i salgsoppgave med vedlegg og eventuelle forbehold i bud og kjøpsbetingelser fra selger. Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg forutsettes lest og akseptert av kjøper. Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt. Inneholder salgsoppgave og kontraktsdokumenter bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for handelen, foran standardiserte bestemmelser.

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsoppgave 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. Det gjøres oppmerksom på at illustrasjoner i salgsoppgave 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 vil fremkomme av leveransebeskrivelsen, dette uavhengig av ev. uttrykk i prospekt og annonsering som "god standard" etc.

Endringer i lov eller forskrift eller nye offentligrettslige krav eller vedtak med hjemmel i lov eller forskrift som gjelder for selgerens ytelse, anses som kjøperens forhold og kostnad dersom selgeren ved avtaleinngåelsen ikke burde ha regnet med endringene.

Herunder innbefattes endringer i offentlige myndigheters praktisering av lov- eller forskriftsverk som påfører selgeren uventede.

Dersom de nevnte endringer medfører økte kostnader for selger vil dette medføre en tilsvarende økning i det avtalte vederlaget for kjøper. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøperen om endringene og de konsekvenser dette innebærer for kjøperen. Dersom kjøper har overtatt, hvor overskjøting er forsinket, gjøres kjøper oppmerksom på hans bo- og eiertid (skatteloven) ikke opparbeides før skjøte er tinglyst (gjelder problemstilling rundt skattefrihet ved salg av boligen etter 1 år).

KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsoppgave, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til.

Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til meglerforetaket.

Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

Kjøper oppfordres til å ta kontakt med meglerforetaket dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås.l.

REKLAMASJON/KRAV OM MANGLER FØR OVERTAKELSE

Dersom kjøper blir gjort oppmerksom på at det foreligger en mulig mangel før overtakelse, må det reklameres på dette. Mangelen må påberopes innen rimelig tid etter at kjøperen oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. Det gjøres oppmerksom på at det påhviler kjøper en plikt om snarlig varsling om reklamasjonskrav, regnet fra tidspunkt for når kjøper har blitt oppmerksom på mulig mangel - selv om overtakelse ikke har funnet sted. Sen varsling om eventuelle reklamasjoner/krav kan medføre bortfall av reklamasjonsrett, jf. foreldelse.

REKLAMASJON ETTER OVERTAKELSE, RETTING AV MANGLER

Dersom kjøper etter overtakelsen oppdager og vil gjøre gjeldende at det foreligger en mangel, må det reklameres skriftlig på dette. Mangelen må påberopes innen rimelig tid etter at kjøperen oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen.

Forbruker må til enhver tid gi selger mulighet for utbedring. Dersom selger etter 14 dagers varsel hindres i å utføre utbedringsarbeidene innen normal arbeidstid (07.00 til 16.30), vil forbrukeren kunne miste sin rett til utbedring. Forbruker har ikke anledning til å sette bort utbedringsarbeidet til andre og kreve kostnadene dekket av selger, med mindre selger unnlater å rette mangler innen rimelig tid, og heller ikke har gjort dette etter at forbruker skriftlig har varslet, med 3 ukers varsel, om at arbeidet vil bli satt bort til andre.

SPEIELLE FORHOLD I BYGGEPERIODEN

Kjøper må være innforstått med og akseptere de ulemper som naturlig følger

med under gjennomføring av byggeprosjektet, også etter innflytting har funnet sted. Dersom selger ferdigstiller boligene i ulike byggetrinn, og/eller fellesareal ikke er ferdigstilt til overtakelse, må kjøper som flytter inn påregne en periode med byggearbeider, støv og noe anleggsstøy på dagtid. Dette omfatter også rett til å ha maskiner og utstyr stående på eiendommen/i området frem til arbeidene er ferdigstilt. Kjøper har ikke anledning til å besøke byggeplassen i byggeperioden uten avtale, og ved avtale kun i følge av representant fra selger. Dette på grunn av selgers ansvar og forsikring for bygg og personer som oppholder seg på anleggsplassen.

FORSINKELSE KJØPER

For den del av kjøpesummen som ikke måtte være betalt til meglerforetaket i rett tid, svarer kjøper lovens forsinkelsesrente til selger. Påløpte forsinkelsesrenter avregnes fra avtalt overtakelse/forfall til betaling finner sted. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Ved vesentlig forsinkelse med å innbetale hele kjøpesummen og omkostningene, vil selger være berettiget til å kreve erstatning, heve kjøpet mm. (jf. buofl. kapittel VII). Partene er enige om at én måned anses som vesentlig mislighold.

FORSINKELSER

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 tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene i buofl. § 11. Forhold som gjelder er:

- Dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeid som forsinket 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 avtaletids-

punktet, 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:

- Dagmulkt.
- Heve avtalen.
- Kreve erstatning.
- 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 meglerforetaket dersom noe skulle være uklart. Kjøper oppfordres spesielt om å tilpasse dette forhold ved eventuelt salg av nåværende bolig, da bygningsforsikringen til selger ikke dekker eventuelle erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse.

FINANSIERING

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

KJØPEKONTRAKTER

Avtale om kjøp av leilighet forutsettes inngått iht. bindende kjøpsbekreftelse/budskjema og kjøpekontrakt som følger som vedlegg til salgsoppgaven.

BUDREGLER

Boligene selges til fast pris. Bindende kjøpsbekreftelse/budskjema inngås hos megler. Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper samt om de vil akseptere salg av flere leiligheter til samme kjøper. Merk at eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to seksjoner eies av en og samme person.

ØVRIGE FORBEHOLD

Tegninger, animasjoner og fotografier i prospektet er av illustrativ karakter og definerer ikke nøyaktig innhold av selgers leveranse. Det kan forekomme avvik mellom byggebeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller går byggebeskrivelsen foran. Dersom det er avvik mellom prospekt/internettside og

leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelse og prospekt.

Alle opplysningene i dette salgsprospektet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standarden. Kjøper aksepterer, uten prisjustering, at utbygger har rett til å foreta slike endringer. Eksempel på slike endringer kan være innkassing av tekniske anlegg, mindre endring av boligens areal eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at det i noen tilfeller kan komme sjakter og/eller rørføringer som ikke er vist på tegninger. Selger forbeholder seg retten til å leie ut usolgte seksjoner, samt endre forutsetninger på usolgte boliger, herunder endre priser.

Utomhusplan er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse. Utbygger tar forbehold om å foreta endringer i utformingen av utomhusarealene i forbindelse med videre utbygging av området. Dersom utomhusarbeider ikke er fullført skal forholdet behandles på samme måte som en mangel. Det er avtalt at Megler holder tilbake 0,5 % av kontraktssummen inntil disse arbeidene er utført.

Overtagelse av fellesareal skal gjennomføres med borettslagets styre. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i bindende kjøpsbekreftelse.

PROSPEKTET ER IKKE KOMPLETT UTEN FØLGENDE VEDLEGG:

- Prisliste
- Leveransebeskrivelse fra Selger
- Tegninger
- Vedtekter for sameie
- Reguleringsplan m/bestemmelser
- Situasjonsplan
- Foreløpig utomhusplan
- Foreløpig kjøpekontrakt
- Kjøpsbekreftelse/budskjema

LOV OM HVITVASKING

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontroll-handlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

ADRESSE OG MATRIKSEL

Øverby Terrasse, Gjøvik
gnr/bnr 102/48 og 102/49
Oppdragsnummer: 6-25-9001

MEGLERS VEDERLAG

Meglernes vederlag er avtalt til fastpris kr 50.000,- som betales av utbygger. Oppgjør pr enhet kr 5.520,-. Tilrettelegging kr 20.000,-. *Alle oppgitte beløp er eks. mva.*

ANSVARLIG MEGLER:

Silje Furuseth Aandalen

BEHANDLING AV PERSONOPPLYSNINGER

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvern-erklæring på vår hjemmeside.

Utkast til kjøpekontrakt kan fåes av megler på forespørsel.

Vedtekter

Sameie Østby Terrasse (Under Oppføring)

1. SAMEIETS NAVN OG 1-1 BETEGNELSE 1-1 NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameie Østby Terrasse.

1-2 HVA SAMEIET OMFATTER

Sameiet består av 10 boligseksjoner på eiendommen gnr. 102, bnr. 48 og 49 i Gjøvik kommune.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2.1 RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Disse begrensningene gjelder ikke for erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

2-2 GODKJENNING AV LEIER

En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det er saklig grunn til det.

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER 3-1 RETT TIL BRUK

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

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

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

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

3-2 ORDENSREGLER

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. VEDLIKEHOLDSANSVAR

Den enkelte seksjonseier har ansvar for vedlikehold av egen seksjon, herunder installasjoner som kun betjener den aktuelle seksjonen (jf. eierseksjonsloven § 32). Sameiet har ansvar for vedlikehold av fellesarealer og bygningsdeler som tjener flere seksjoner, herunder tak, yttervegger, felles røranlegg og elektriske anlegg.

5. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

5-1 FELLESKOSTNADER

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet,

er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

5-2 BETALING AV FELLESKOSTNADER

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

5-3 PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens §31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folke-trygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 SEKSJONSEIERENS HEFTELSE FOR SAMEIETS ANSVAR OG FORPLIKTELSER UTAD

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD 6-1 MISLIGHOLD

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

6-2 PÅLEGG OM SALG

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

6-3 FRAVIKELSE

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. STYRET OG DETS VEDTAK

7-1 STYRET - SAMMENSETNING, VALG, TJENESTETID OG VEDERLAG

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en styreleder med 2 andre styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

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

7-2 STYREMØTER

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

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til

stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

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

7-3 STYRETS OPPGAVER

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

7-4 STYRETS BESLUTNINGS-MYNDIGHET

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

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

7-5 INHABILITET

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

7-6 STYRETS REPRESENTASJONS-ADGANG

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

8. ÅRSMØTET

8-1 ÅRSMØTETS MYNDIGHET. MINDRETALLSVERN.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 TIDSPUNKT FOR ÅRSMØTET

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

8-3 INNKALLING TIL ÅRSMØTE

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

8-4 SAKER ÅRSMØTET SKAL BEHANDLE

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Regnskap og eventuell revisjonsberetning og årsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse.

Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 HVEM KAN DELTA I ÅRSMØTET

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

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

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

8-6 MØTELEDELSE OG PROTOKOLL

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

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

8-7 BEREGNING AV FLERTALL OG OPPTELLING AV STEMME PÅ ÅRSMØTET

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

(3) Det kan ikke avgis stemme for bo-

ligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

8-8 FLERTALLSKRAV VED ULIKE BESLUTNINGER PÅ ÅRSMØTET

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

8-9 FLERTALLSKRAV FOR SÆRLIGE BOMILJØTILTAK

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

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det

tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 BESLUTNINGER SOM KREVER ENIGHET FRA ALLE SEKSJONSEIERNE

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 BESLUTNINGER SOM KREVER SAMTYKKE FRA SEKSJONSEIERE DET GJELDER

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

8-12 INHABILITET

Ingen kan delta i en avstemning om:

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærstående sitt ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

9. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

Prospekt pr. 01.08.25

Kjøpsbekreftelse

Hovedoppdragsnummer:	Mottatt dato/kl:
Adresse:	
Betegnelse:	
Leilighetsnummer:	Fast kjøpesum kr:

+ fellesgjeld og omkostninger ihht. opplysninger i prospekt. Kjøpesummen er fast ihht. pris-/oversiktliste og ikke gjenstand for indeksregulering.

Det er ikke tatt noen forbehold fra undertegnede vedrørende finansiering, salg av bolig etc. Boligen selges etter bustadsoppføringslova, j.f. lov av 13. juni 1997 nr. 43 - lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m. m., § 1.b.

FINANSIERINGSPLAN - Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen	
Egenkapital:	Kr
Lån (oppgi bank og saksbehandler):	Kr
Til sammen:	Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig. Kontanter Annet

Undertegnede er inneforstått med at jeg/vi med min/vår signatur på denne kjøpsbekreftelsen/tegningskjemaet er bundet til denne handel. Undertegnede er kjent med at det ikke eksisterer angrefrist ved kjøp av fast eiendom/andel i borettslag.

NAVN 1:	PERSONNR:
NAVN 2:	PERSONNR:
ADR:	POSTNR/STED:
MOBIL 1:	MOBIL 2:
EPOST:	
STED.	DATO/KL:

UNDERSKRIFTER:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE SOM KJØPER!



Kontakt oss i dag for mer informasjon!

Prosjektets
hjemmeside,
scan koden.



& PARTNERS
Eiendomsmegling



Silje Furuseth Aandalen
Eiendomsmegler MNEF/Partner

Mobil: 99 30 85 46

E-post: silje@partnerseiendomsmegling.no



Runa Skumlien
Eiendomsmegler MNEF/Partner

Mobil: +47 958 57 804

E-post: runa@partnerseiendomsmegling.no