



Bondelia  
HAGE









# Velkommen til Bondelia Hage

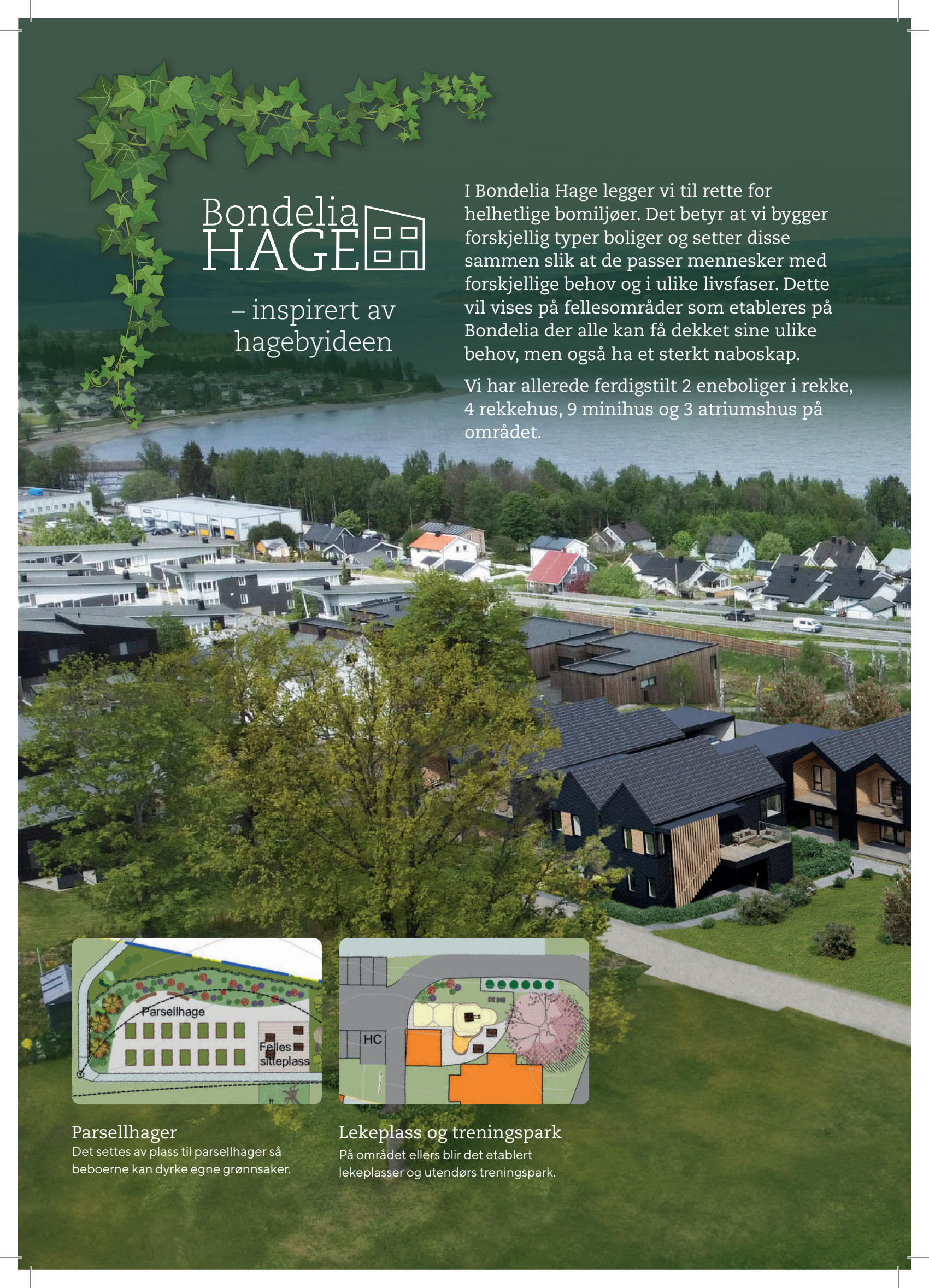
– et nabolag skapt for trivsel og fellesskap!

Vårt neste byggetrinn består av 12 leiligheter fordelt på 3 firemannsboliger. Hver leilighet disponerer egen carport med bod. Området er for mennesker i alle livsfaser – fra unge førstegangskjøpere til etablerte familier og aktive voksne.



Bondelia  
HAGE 



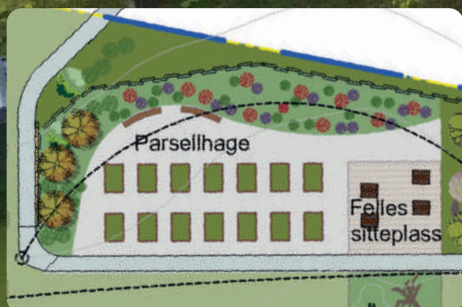


# Bondelia HAGE

– inspirert av  
hagebyideen

I Bondelia Hage legger vi til rette for helhetlige bomiljøer. Det betyr at vi bygger forskjellig typer boliger og setter disse sammen slik at de passer mennesker med forskjellige behov og i ulike livsfaser. Dette vil vises på fellesområder som etableres på Bondelia der alle kan få dekket sine ulike behov, men også ha et sterkt naboskap.

Vi har allerede ferdigstilt 2 eneboliger i rekke, 4 rekkehus, 9 minihus og 3 atriumshus på området.



## Parsellhager

Det settes av plass til parsellhager så beboerne kan dyrke egne grønnsaker.



## Lekeplass og treningspark

På området ellers blir det etablert lekeplasser og utendørs treningspark.





## Felleshuset

På området skal det etableres et felleshus i den tidligere rektorboligen. Det blir renoverert og inneholder sosiale rom og gjesteleiligheter.



## Felles sosiale rom

Felleshuset inneholder felles sosiale rom til møter, bursdager og andre feiringer du ønsker å ha.

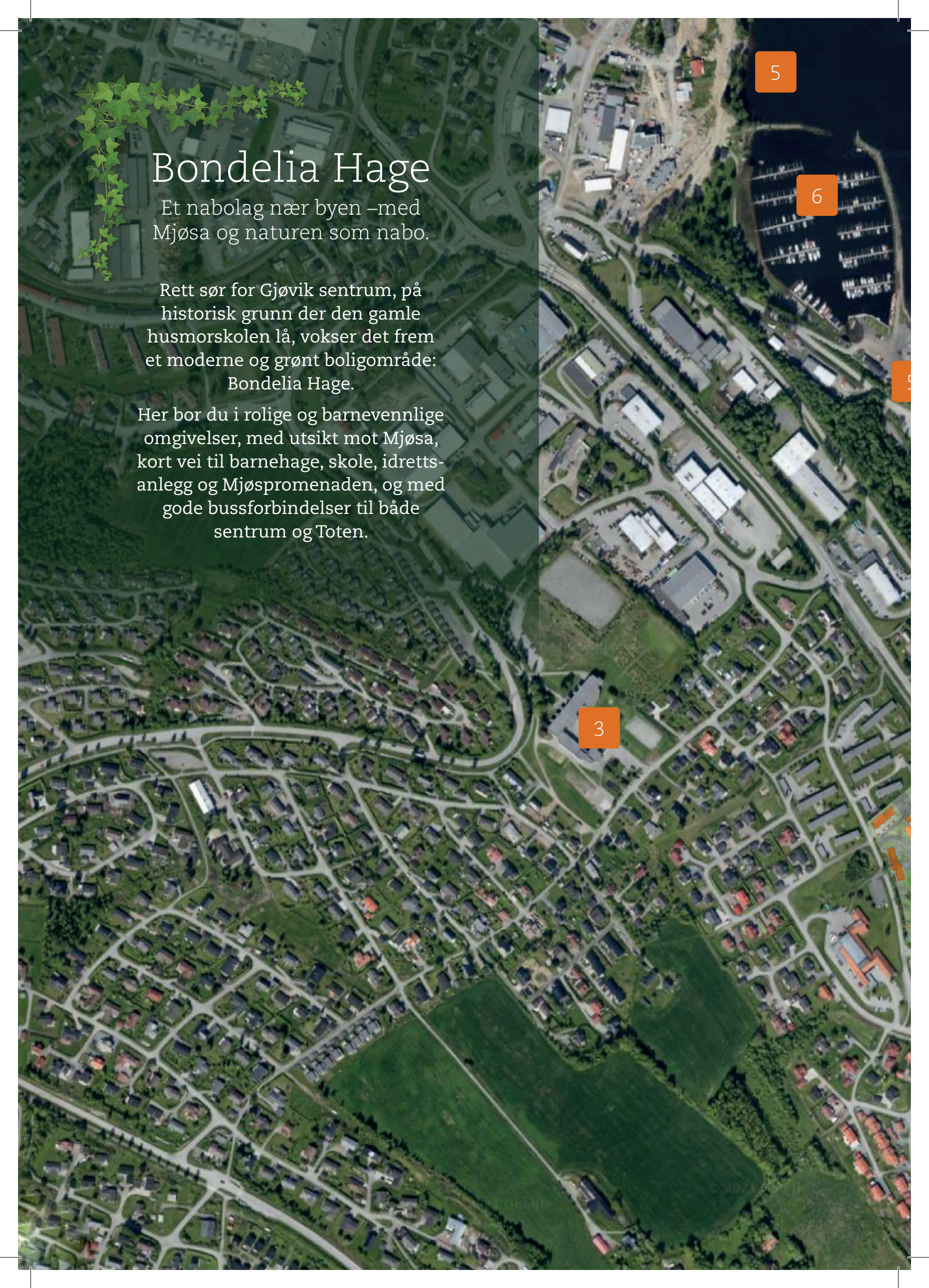


## Gjesteleiligheter

Det bygges komplett gjesteleilighet som du kan booke til dine besøkende.







# Bondelia Hage

Et nabolag nær byen –med  
Mjøsa og naturen som nabo.

Rett sør for Gjøvik sentrum, på  
historisk grunn der den gamle  
husmorskolen lå, vokser det frem  
et moderne og grønt boligområde:  
Bondelia Hage.

Her bor du i rolige og barnevennlige  
omgivelser, med utsikt mot Mjøsa,  
kort vei til barnehage, skole, idretts-  
anlegg og Mjøspromenaden, og med  
gode bussforbindelser til både  
sentrum og Toten.

5

6

3





1 Bondelia Hage

2 Kort avstand til bussholdeplass med jevnlig avganger til sentrum av Gjøvik.

3 Kort veg til Vindingstad skole

4 Kort veg til barnehage

5 Kort veg til Mjøsa med badestrand og den flotte strandpromenaden som gjør at du kan rusle inn til byen

6 Kort veg til båthavn og sandstrand

7 Kort veg til friluftsliv med mulighet for turer i skog og mark både sommer og vinter. Skogen med turløyper og gapahuk rett i nærheten

Nord





# 10 gode grunner til å velge ny bolig fremfor brukt

Med ny bolig får du moderne løsninger, lave vedlikeholdskostnader, energieffektiv drift og høy bokomfort. Du slipper oppussing og usikkerhet, og kan bruke tiden på det som betyr mest – å trives i ditt nye hjem. Her har du 10 gode grunner for å kjøpe en helt ny bolig.

## 1. Flytt rett inn

Alt er nytt, moderne og klart til bruk – uten behov for oppussing eller kostbare oppgraderinger.

## 2. Lavere vedlikeholdskostnader

Nye bygg og tekniske installasjoner gir færre overraskelser og mindre vedlikehold de første årene.

## 3. Energieffektiv og økonomisk

Moderne byggestandarder gir lavere strømforbruk og reduserte driftskostnader.

## 4. Forutsigbare utgifter

Du vet hva du kjøper, og slipper risikoen for skjulte feil og mangler.

## 5. Moderne planløsninger

Nye boliger er tilpasset dagens behov med smarte løsninger, gode oppholdsrom og effektiv arealutnyttelse.

## 6. Høy bokomfort

Bedre isolasjon, ventilasjon og lydforhold gir et sunnere og mer komfortabelt hjem.

## 7. Lave kostnader til oppgradering

Kjøkken, bad og overflater holder moderne standard i mange år fremover.

## 8. Trygge garantier

Ny bolig leveres med garantier som gir ekstra sikkerhet for investeringen.

## 9. Fremtidsrettet bolig

Nye boliger er bygget etter dagens krav og forventninger til kvalitet, miljø og universell utforming.

## 10. Mer tid til å leve

I stedet for å bruke fritiden på oppussing og vedlikehold, kan du nyte boligen og nærmiljøet fra dag én.









# Utsikt, sol og gode uteplasser

Leilighetene i Bondelia Hage er utformet med gode uteområder og kvaliteter tilpasset ulike ønsker og behov.

Leilighetene i 1. etasje har terrasse på terreng med direkte tilgang til plen, mens leilighetene i 2. etasje byr på attraktive uteplasser/balkonger med utsikt og gode solforhold.

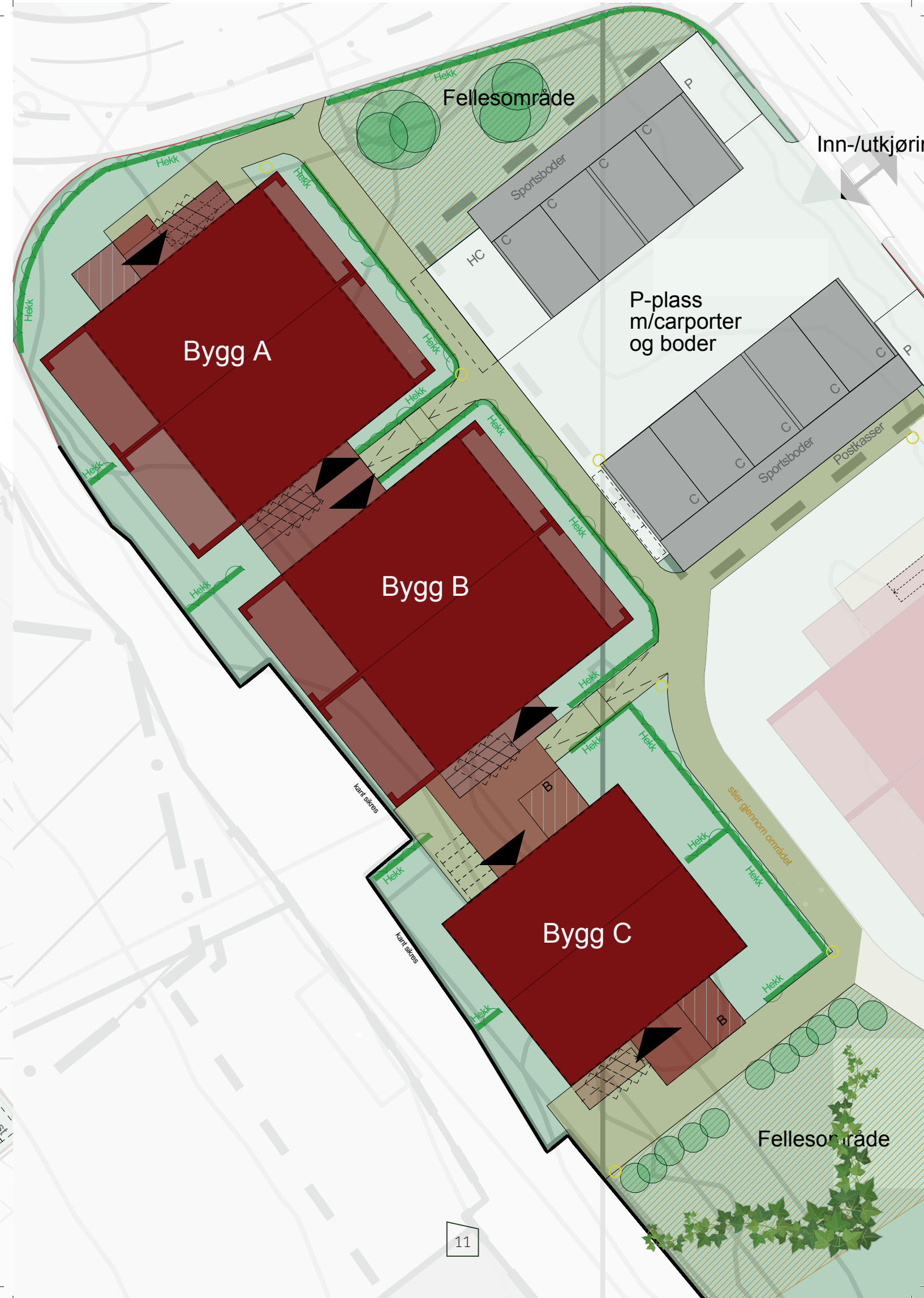
De største leilighetene på 67 kvm får terrasser/ balkonger på begge sider av bygget, med flott

Mjøsumsikt på den ene siden og herlig ettermiddags-sol på den andre.

Dette gir boliger med ulike kvaliteter og opplevelser – slik at du kan velge den leiligheten som passer best for deg.



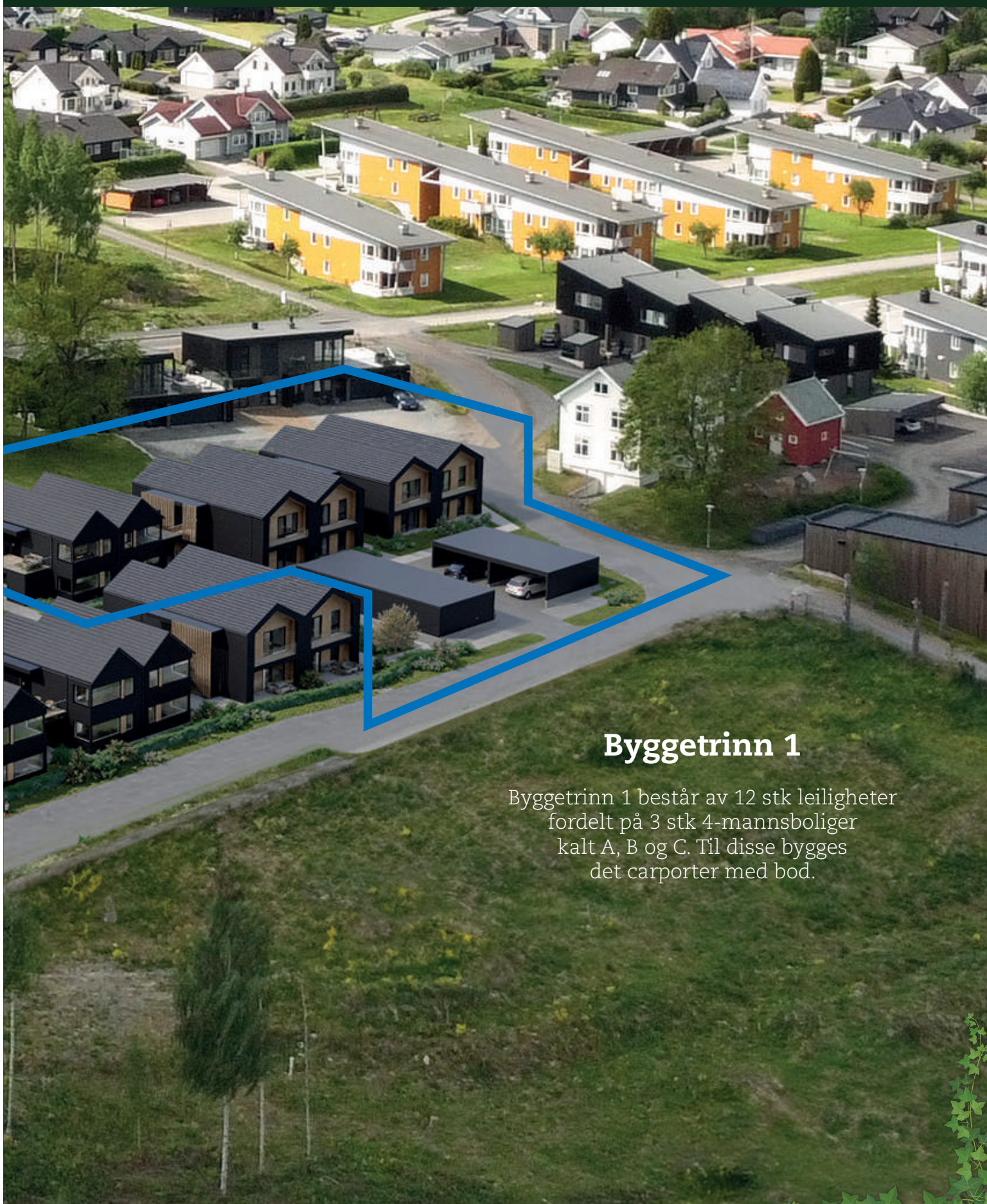












## Byggetrinn 1

Byggetrinn 1 består av 12 stk leiligheter fordelt på 3 stk 4-mannsboliger kalt A, B og C. Til disse bygges det carporter med bod.





# Etasjeplaner

– to størrelser, én felles kvalitet

Her vises etasjeplanene på alle boligene og hvordan de er i forhold til hverandre.

Det er 8 leiligheter på 67 kvm, fire i hvert av byggene A og B.

Det er 4 leiligheter på 55 kvm i bygg C.

I hvert av byggene A, B og C er det 2 leiligheter i 1. etasje og 2 leiligheter i 2. etasje.

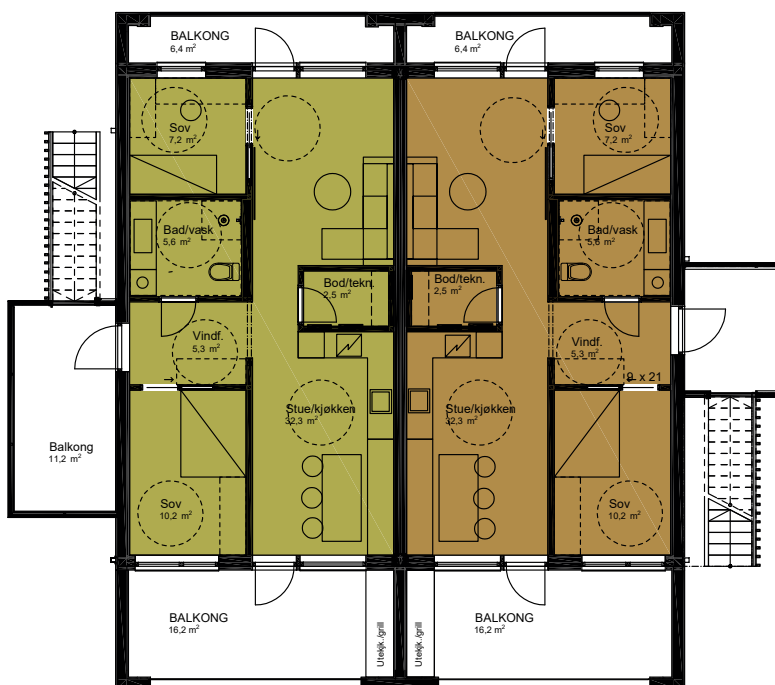
1. etasje



A1 – 67 kvm

A3 – 67 kvm

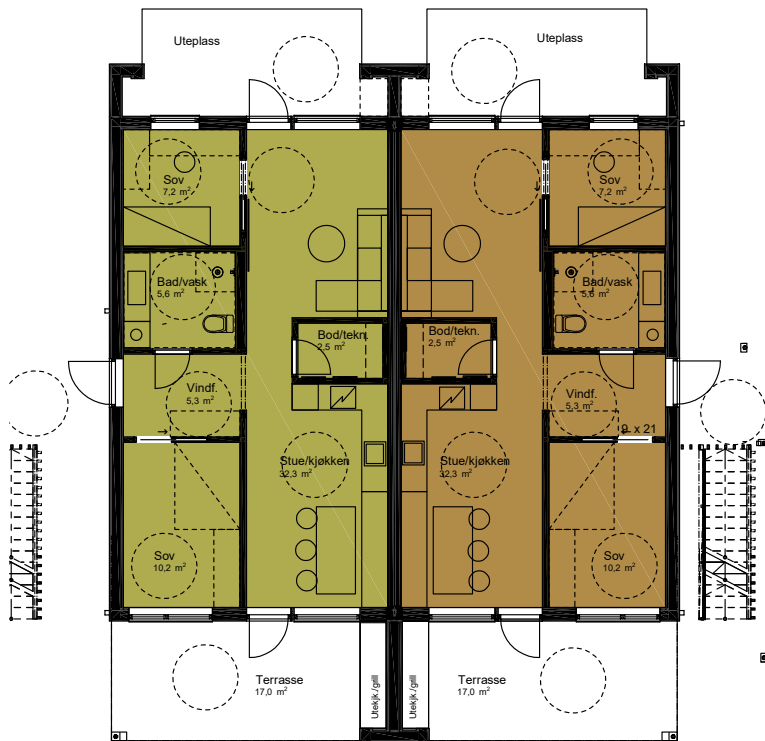
2. etasje



A2 – 67 kvm

A4 – 67 kvm





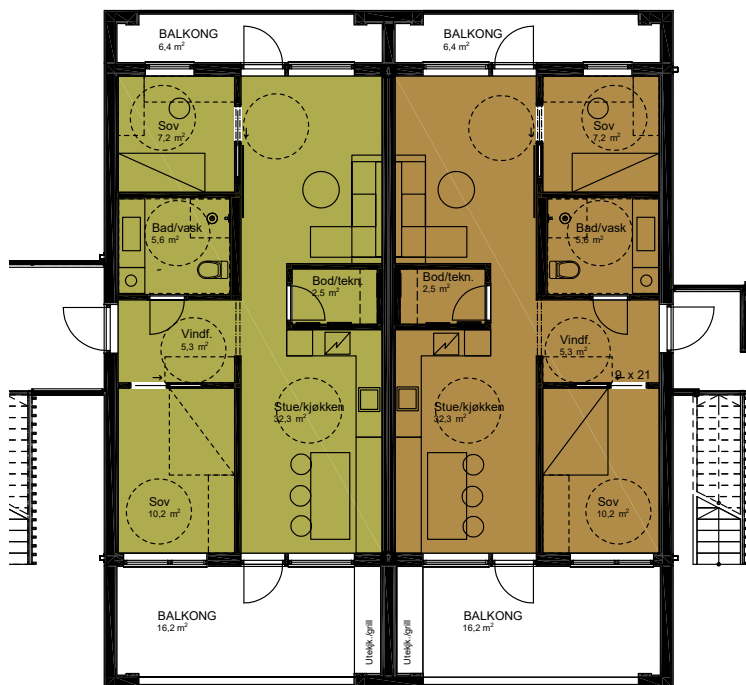
B1 – 67 kvm

B3 – 67 kvm



C1 – 55 kvm

C3 – 55 kvm



B2 – 67 kvm

B4 – 67 kvm



C2 – 55 kvm

C4 – 55 kvm





|                  |           |
|------------------|-----------|
| Bra-i            | 67 kvm    |
| Antall soverom   | 2         |
| Sportsbod        | Ja        |
| Uteplass/balkong | ca 18 kvm |
| Parkering        | Ja        |

## Leilighet på 67 kvm i firemannsbolig A og B med 2 soverom. Kompakt med komfort og ekstra romfølelse

Denne flotte leiligheten kombinerer smart arealbruk med høy komfort – perfekt for den lille familien eller for deg som ønsker litt mer plass i hverdagen. Med gjennomgående lys, romslige oppholdsrom og en solrik uteplass/balkong, får du et hjem som både er praktisk og innbydende.

### Høydepunkter

- Et hjem med moderne planløsning og god romfølelse.
- Praktiske løsninger som gjør hverdagen enklere.
- En uteplass/balkong som forlenger oppholdsarealet store deler av året.

Gjennomgående stue/kjøkken som gir en åpen og sosial løsning med plass til både sofakrok, spisebord og et funksjonelt kjøkken. Store vindusflater på begge sider gir rikelig med naturlig lys og en herlig romfølelse.

Hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og garderobe.

Ekstra soverom – ideelt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Bad med god plass til både dusj, moderne baderomsinnredning og vaskemaskin/tørketrommel.

Praktisk vindfang der det er forberedt for garderobeløsning (tilvalg) som holder entreen ryddig og funksjonell.

Garderobe-/teknisk rom, perfekt til oppbevaring og for å holde tekniske installasjoner ute av oppholdsrommene.

Solrik uteplass/balkong som innbyr til hyggelige stunder, måltider ute og avslapping i frisk luft.

Sportsbod ved carport.



## Planløsning 1. etasje

A1 og B1

A3 og B3



## Planløsning 2. etasje

A2 og B2

A4 og B4







|                  |           |
|------------------|-----------|
| Bra-i            | 55 kvm    |
| Antall soverom   | 2         |
| Sportsbod        | Ja        |
| Uteplass/balkong | ca 15 kvm |
| Parkering        | Ja        |

## Leilighet i firemannsbolig C på 55 kvm med 2 soverom. Lyst, moderne og arealeffektivt – perfekt startbolig

Velkommen til denne innbydende leiligheten på 55 kvm, skreddersydd for deg som ønsker et moderne og lettstelt hjem med smarte løsninger. Her får du en gjennomtenkt planløsning, gode lysforhold og en herlig uteplass/balkong – alt tilpasset en komfortabel og funksjonell hverdag.

### Høydepunkter

Åpen stue/kjøkkenløsning som gir en sosial sone med plass til både spisebord, sofakrok og god sittekomfort. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys.

Hovedsoverom med plass til dobbeltseng og garderobe.

Ekstra soverom – ideelt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Praktisk vindfang med plass til oppbevaring av yttertøy.

Bad med plass til vaskemaskin, dusj og god baderomsinnredning.

Teknisk skap som holder tekniske installasjoner adskilt og gir bedre plassutnyttelse.

Uteplass/balkong for hyggelige stunder utendørs.

Sportsbod i carport.

### Passer perfekt for:

- Førstegangskjøpere som ønsker seg et trygt og moderne hjem.
- Enslige eller par som vil ha et lettstelt og funksjonelt bosted.
- Små familier som ønsker smarte løsninger i en arealeffektiv bolig.



## Planløsning 1. etasje

C1

C3



## Planløsning 2. etasje

C2

C4













# Leveransebeskrivelse

## INNLEDNING

Etterfølgende beskrivelse er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, uten å forringe den generelle standard i nevneverdig grad. Mindre endringer som måtte bli funnet hensiktsmessige i forbindelse med nærmere detaljering, samt utførelse av prosjektet må påregnes.

Utbygger må rette seg etter offentlige myndighetskrav i forbindelse med byggesaken.

Dette omfatter også eventuelle pålegg og endringer i forbindelse med offentlig godkjenning av rammetillatelse og igangsettingstillatelse.

Dersom det er eventuelle avvik mellom tegninger/ beskrivelser i prospekt/ internettside og leveransebeskrivelsen, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder.

## VEGGER/OVERFLATER

Yttervegger utføres som fullisolerte trevegger.

Bærevegger utføres hovedsakelig av tre og/eller stålbæresystem skjult i yttervegger.

Utvendige vegger har overflater av beiset utvendig kledning. Veggens innside kles med et lag gips. Impregnerte materialer på balkonger, rekkverk, trapper o.l leveres ubehandlet.

Innvendige vegger utføres i bindingsverk og kles med et lag gips på hver side. Veggene isoleres for bedre romakustikk.

Innvendige vegger sparkles og males i farge NCS S0502Y, bomull.

Annen farge kan velges som tilvalg, se kapittel om tilvalg.

Gipsvegger leveres i K3 standard i stue/ kjøkken, i øvrige rom leveres gipsvegger i K2 standard.

## VINDUER, DØRER OG LISTVERK

Alle vinduer og balkongdører leveres som trevinduer med 3-lags glass og utvendig aluminiumsbeslag.

Foringer og listverk er standard på vinduer, men om man i stedet ønsker at vindusmyg gipses med hjørnebånd, sparkles og males så kan det utføres som tilvalg.

Vinduer har mørk farge utvendig og innvendig.

Alle vinduer hvor det er nødvendig, kan åpnes for lufting og vinduspuss. Noen vinduer må påregnes å vaskes fra utsiden.

Balkongdører leveres som slagdører.

Alle innerdører er formpressede dører type Swedoor Easy GW i farge NCS S0502Y, bomull og glatt utførelse. Innerdørene leveres med karmklister (gerikt med synlig spikring) i glatt utførelse, malt farge NCS S0502Y, bomull.

Listverk og utføring leveres som fabrikk malt mdf i farge bomull. Mindre festemidler som dykkert-spiker må påregnes å være synlig etter montasje av listverk. Sparkling og maling utføres som tilvalg.

Ytterdør leveres som standard ytterdør (kompaktdør). Farger velges av arkitekt.

Dørvrider i rustfritt stål og FG-godkjent sylindertilås. Listverk, malt utførelse farge NCS S0502Y bomull, leveres med synlig innfesting dvs. med synlig spikring.

## DEKKER

Etasjeskillere utføres i tre mellom 1. og 2.etasje.

## GULV

Det leveres som standard lys hvitpigmentert 1-stavs eikeparkett med matt lakkert overflate.

Gulvlister i malt utførelse farge NCS S0502Y bomull. Det må påregnes overgangslister i metall.

## GARDEROBESKAP

Det leveres ikke garderober, men det er avsatt plass iht forskriftene.

## UTEPLASS/BALKONG

Rekkverk på balkonger leveres med glass/ panel. Gulv i plan 2 leveres i impregnerte materialer, mens uteplasser/terrasser i plan 1 leveres med betongheller.

## TAKHØYDER OG HIMLINGER

Boligene leveres med normal takhøyde. I områder med nedforet himling pga. ventilasjonskanaler etc. kan takhøyden komme ned mot 2,20 m.

Arealer med nedforede himlinger er i hovedsak gangarealer og badetrom, men kan også forekomme i stue og kjøkken.

Himlinger gipses og sparkles og males i farge NCS S0502Y, bomull, matt glans.

Det anvendes taklister.

Tak leveres i K3 standard i stue/kjøkken, i øvrige rom leveres K2 standard.

## KJØKKEN

Det leveres moderne og tidsriktig kjøkken med glatte fronter i hvitt. Kjøkken leveres med laminat benkeplate, høyskap for integrert kjøleskap. Hvitevarer leveres (oppvaskmaskin, komfyr/platetopp og kjøll/frys). Det leveres håndtak i børstet stål. Det leveres ikke fliser over kjøkkenbenk. Av hensyn til føringsveier for ventilasjonskanaler må overskap være av standard høyde. Rom mellom overskap og tak avdekkes som standard med foring. På forespørsel fremskaffes egen skjemat tegning av planlagt kjøkkeninnredning, herunder målsetting og innhold.

## KABEL-TV/BREDBÅND

Det legges bredbånd inn i alle boliger. Det leveres kabel- TV og bredbånd, standard pakke fra Telenor, med hastighet på 20/20 Mbps, men hver enkelt beboer kan øke hastigheten etter sitt behov og for egen regning. Det leveres ett uttak i hver bolig for kabel-TV og bredbånd. Trådløst bredbåndsmodem og T-We box leveres også klart til oppsett og bruk. Dersom det ønskes flere enn ett uttak, må dette bestilles som tilvalg.



## ELEKTRIKERARBEIDER

Installasjoners omfang og kvalitet leveres iht. krav i NEK 400 og NEK 700. Det leveres taklamper i bod, soverom, bad samt utelamper. Elektriske varmekabler på bad, med termostat. I boligen plasseres et sikringsskap med nødvendige kurser, herunder jordfeilbrytere og automatsikringer. Sikringsskapet plasseres i leilighetens innvendige bod evt. i vindfang der dette er hensiktsmessig. Det leveres føringsvei for antenneuttak i leiligheten (uttak ved TV-plassering) og føringsvei for bredbånd.

## RØRLEGGERARBEID/ OPPVARMING

Boligene varmes opp med vannbåren gulvvarme i oppholdsrom. Tekniske skap knyttet til forbruksvann og oppvarming plasseres i garderobe/tekniske rom/tekniske skap. Det installeres målere for registrering/forbruk av varmtvann for oppvarming og varmt forbruksvann. Disse vil bli plassert i teknisk skap/rom i hver leilighet. Det er ikke varmtvannsbereder i leilighetene da dette leveres fra fjernvarmeanlegget.

Det leveres forsikringsgodkjent rør-i-rør system med lekkasjeskap på bad med stoppekran.

## VENTILASJON

Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med høyeffektiv varmegjenvinning i hver bolig. Dette aggregatet plasseres i leilighetens innvendige bod eller teknisk nisje. Det leveres avtrekksvifte med kullfilter over komfyr.

I øvrige rom (unntatt innvendig bod) blåses det inn frisk luft via ventil i tak eller høyt på vegg. Inntak av frisk luft og avkast skjer på yttervegg. Mellom aggregat og alle ventiler/rom etableres ventilasjonskanaler. Disse bygges inn i vegger, dekker og over nedforede himlinger. I noen rom må kanalene kles inn i synlige kasser. Styring av ventilasjonsanlegget skjer hovedsakelig automatisk og via brytere på aggregat.

## BAD

Badene leveres med:

- Vegghengt WC.
- Dusjgarnityr.
- Baderomsinnredning i bredde 80 cm med helstøpt servant og speil.
- Kran/trakt for vaskemaskin på bad.
- Dusjhjørne
- 1 stk gulvsluk i dusjnisse.

Badene er plassbygde. Vegger på bad flislegges med rektangulære fliser størrelse 60x30cm, farge hvit glatt.

På gulv bad benyttes flis str. 60x30 cm og 5x5cm i dusjnisse i lys grå, sklisikker.

## TILVALG

Endringer og tilvalg som kjøper ønsker skal avtales direkte med entreprenør. Det blir innkalt til egne tilvalgsmøter tidlig i byggeprosessen.

Eksempler på områder hvor det kan bestilles tilvalg ut over standardleveranse:

- Parkett
- Fliser på bad (avgjøres tidlig i byggeprosessen)
- Innredning på bad (avgjøres tidlig i byggeprosessen)
- Fronter kjøkkeninnredninger og eventuelt fliser eller annet over benk.
- Elektriske installasjoner med downlights, og annet type utstyr som lamper, stikkontakter, brytere mm.
- Ekstra data/TV-punkter
- Fargevalg på vegger.
- Sparkling og maling av listverk.
- Elbil-lader
- Solskjerming

## DIVERSE

Følgende utstyr nevnes spesielt og inngår ikke i leveransen:

- Solavskjerming
- Garderobeskap
- Møbler
- Taklamper på kjøkken/stue

## GENERELT

Teknisk forskrift – TEK 17 er lagt til grunn, og kjøper har derfor en stor trygghet for meget gode byggetekniske løsninger. Bl.a. er byggets varmeisolering og ventilasjon utført på en måte som sikrer lave driftskostnader knyttet til oppvarming.

I tillegg tilfredsstiller boligene forskriftens krav til tilgjengelig bolig, slik at boligen kan bebos selv om en skulle bli rullestolbruker. For boliger plan 2 må det eventuelt installeres trappeheis, ikke standard.

Dette gjelder både den enkelte bolig, og prosjektet i sin helhet.

Det leveres 3 stk nøkler til boligen.

## UTOMHUS

Området vil bli opparbeidet med grøntarealer, beplantning, interne grusede gangveger og ikke minst område med mulighet for sosial hygge med naboer, venner og bekjente.

Adkomstveger for kjøretøy vil bli asfaltert, øvrige internveger/gangveger gruses.

Det er forberedt for elbil-lading i carporter, men selve laderen bestilles som tilvalg.

Området vil bli opplyst med passende belysning av adkomstveger og internveger.

Alle interne veier, fellesanlegg og grøntarealer i området vil bli eiet av et sameie. Borettslagene på Bondelia Hage er forpliktet til å delta i sameiet.

Driftsutgifter blir fordelt på alle eiendommene/ borettslagene/sameiene i området. Kostnader for overdragelse av fellesarealer og anlegg til sameie bekostes av utbygger.

## PARKERING

Hver bolig leveres med én biloppstillingsplass i carport. Utbygger fordeler plassene. Sportsbodene blir også lokalisert ved biloppstillingsplassen og sykkelparkering leveres iht. reguleringsbestemmelsene.

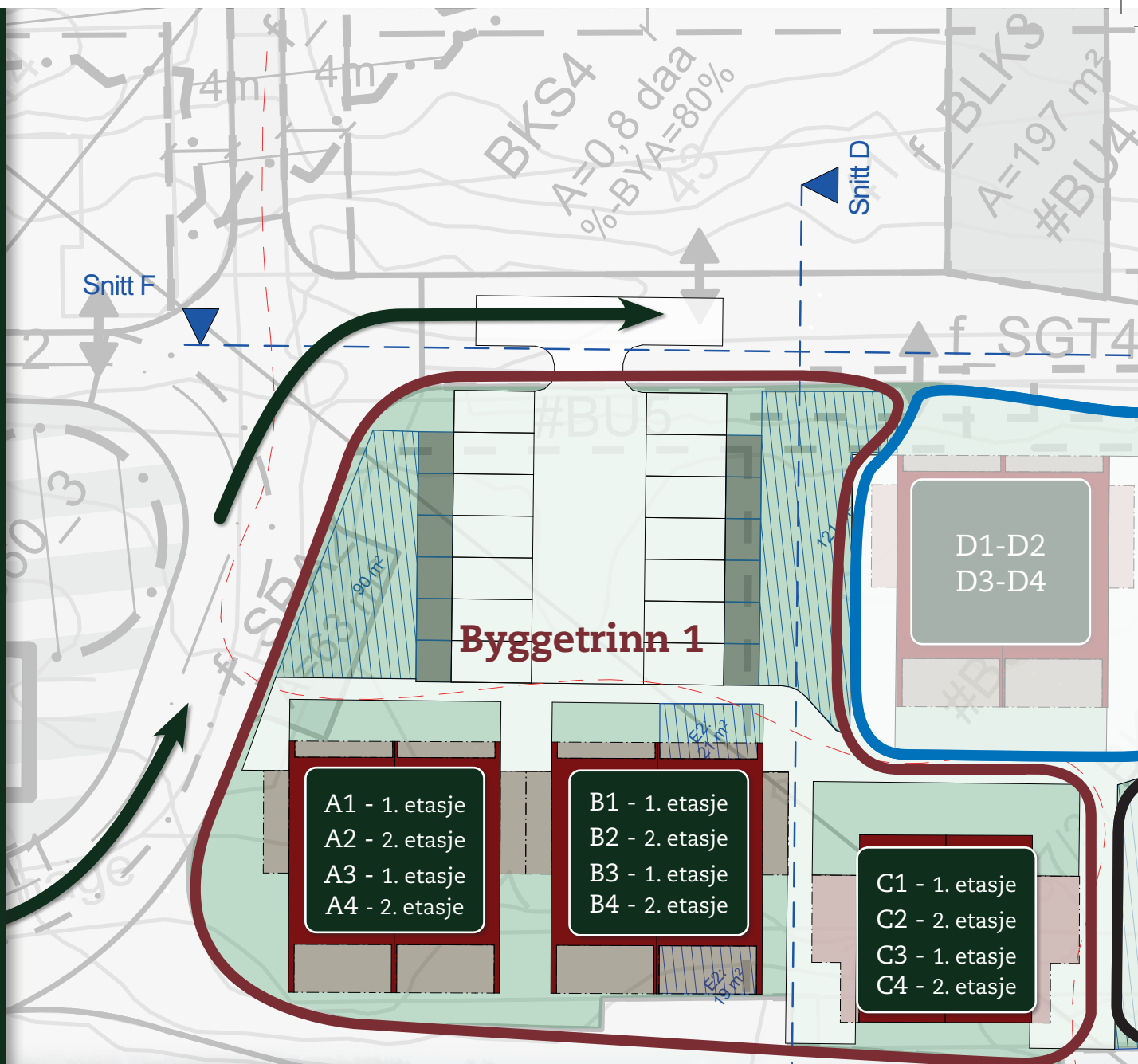
## RENOVASJON

Det er etablert felles renovasjonsanlegg med dypoppsamling for avfall.

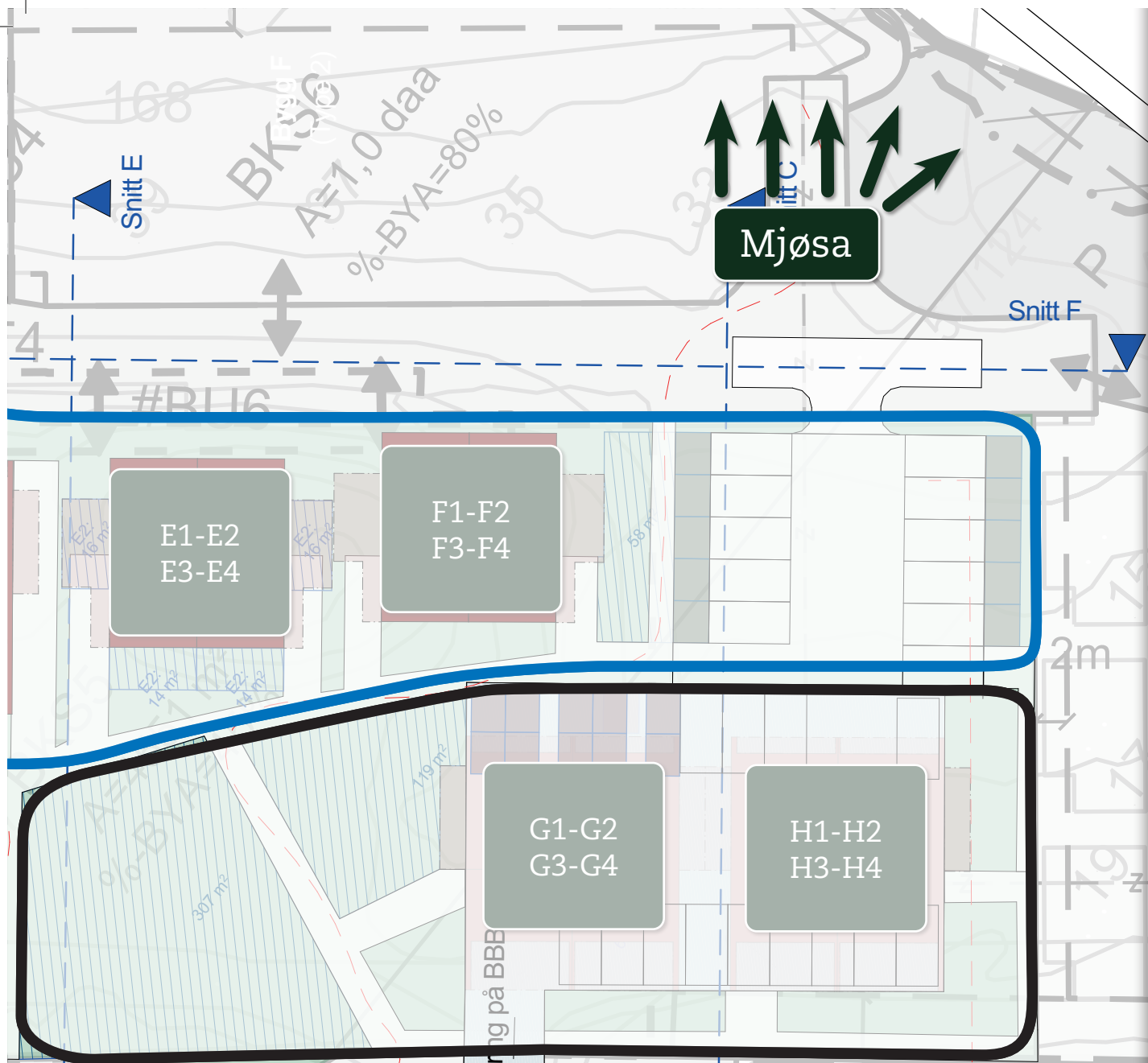




# Situasjonsplan









## Om prosjektet

### FORKJØPSRETT

Boligene selges med forkjøpsrett etter ansiennitet i Gjøvik og Omegn boligbyggelag (GOBB). Etter dette skjer salgene til første budgiver på prisantydningen på den enkelte bolig. Ved budgivning utfylles avtale om kjøp av prosjektert bolig, som er på side 38 av dette dokumentet. Boligene selges til faste priser oppgitt i prislisen og budet skal således lyde på prisen angitt i prislisen. Ved videresalg vil boligene selges med forkjøpsrettsavklaring etter ansiennitet i GOBB.

### PRISLISTE

Prisliste viser bruksareal i hver leilighet inkludert eventuell innvendig bod.

### OMKOSTNINGER

Priseksempel:

Kr. 2 394 000,-

(Innskudd NB: Prisen er fast)

Kr 1 596 000,- (Andel av fellesgjeld)

Kr 3 990 000,- (Totalpris ekskl.

omkostninger)

I tillegg til kjøpesummen skal kjøper betale følgende omkostninger:

Omkostninger:

Kr 10 000,- (Omkostninger)

Kr 5 000,- (Andelskapital pr. andel)

Kr 545,- (Tinglysningsgebyr BRL - Statens Kartverk)

Kr 545,- Tinglysningsgebyr pr pantobligasjon BRL - Statens Kartverk)

Kr 300,- Grunnbokskrift

**Kr 16 390,- Sum omkostninger**

Det tas forbehold om eventuell endring av avgiftssatser fra staten. Kjøper som ikke er andelseier i boligbyggelaget må melde seg inn i Gjøvik og Omegn boligbyggelag og betale andelsavgift på kr 450 og årskontingent pt kr 450 pr år før overtakelsen avholdes.

### IERFORM / BOLIGTYPE

Borettslag / Andelsleiligheter

### ANTALL SOVEROM

2 soverom

### BYGGEÅR

2026/2027

### SIKRINGSORDNING

#### FELLESJELD / IN-ORDNING

Felleslånet innehar muligheten til individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning).

Det vil være mulig å innbetale hele eller deler av fellesgjelden for den enkelte kjøper. Følgende forutsetninger må være til stede for at nedbetaling av fellesgjeld skal være mulig:

- Alle andeler i byggetrinnet må være tatt over av kjøper/utbyggere og fellesgjelden diskontert av banken.

- Ovennevnte punkt kreves at tomten er overskjøttet til borettslaget.

- De andelseiere som ønsker å nedbetale hele/deler av fellesgjelden må inngå IN-avtale med GOBB. Når disse punktene er på plass vil det være mulig med ekstraordinær innbetaling ved neste låneforfall i borettslaget.

#### LEVERANDØR AV FORSIKRING FOR SIKRINGSORDNING

Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

#### VARIGHET AV AVTALEN / OPSIGELSESVILKÅR

Borettslag som har tegnet forsikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved førstegangs forsikring. Forøvrige gjelder forsikringsavtalelovens regler.

#### GENERELT

Leveransebeskrivelse i prospektet er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, uten å forringe den generelle standard i nevneverdig grad. Mindre endringer som måtte bli funnet hensiktsmessige i forbindelse med nærmere detaljering, samt utførelse av

prosjektet må påregnes. Utbygger må rette seg etter offentlige myndighetskrav i forbindelse med byggesaken, og det tas derfor forbehold om nødvendige offentlige godkjenninger. Dersom det er evt. avvik mellom tegninger/ beskrivelser i prospekt/ internettside og leveransebeskrivelsen, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder.

### BYGGHERRE

Byggherre/utbygger er Bondelia Utvikling AS som eies av GOBB Prosjekt AS.

### FRAMDRIFT

Byggestart skjer først når godkjent reguleringsplan og øvrige offentlige godkjenninger, samt tilfredsstillende forhåndssalg foreligger, men man antar byggestart i løpet av 3. kvartal 2026.

### EIENDOMMEN

Eiendommens matrikkel er i dag GNR 57 BNR 37 i Gjøvik kommune. Eiendommen har privat adkomst fra kommunal vei, og eiendommene vil bli tilkoblet offentlig vann og avløpsanlegg. Eiendommen eies av Bondelia Utvikling AS.

Tomten vil bli fradelt nødvendige arealer og hvert borettslag vil få sitt eget matrikelnummer. Tomten blir ved ferdigstilling overskjøttet til det respektive borettslag.

Eiendommen vil bli overdratt uten sjenerende heftelser ut over de felleslån og det som fremkommer av borettslagsloven, vedtektene for borettslaget, reguleringsplan, etc.

### TEGNINGSGRUNNLAG

Arkitekttegninger og illustrasjoner er utarbeidet av Vårdal Arkitekter AS.

Alle illustrasjoner i prospektet er veiledende; for detaljer henvises til denne prosjektbeskrivelsen og 1:100 tegninger. Møbler som er vist på tegninger følger ikke med leveransen. Garderobes som er vist medfølger ikke. Det samme gjelder alle innredninger som er stiplet på tegninger. Innredninger som følger leveransen er definert i denne beskrivelsen.



## BONDELIA HAGE 3 BORETTSLAG

Bondelia Hage 3 borettslag vil bli bestående av 32 boenheter. Borettslaget er tilknyttet Gjøvik og Omegn Boligbyggelag (GOBB). Dette prospektet gjelder byggetrinn 1 med 12 boliger fordelt på 3 stk 4-mannsboliger. Når du kjøper en bolig i ett borettslag blir du andelseier i borettslaget. Eierskap av andelen gir deg enerett til din egen bolig, og du får rett til å benytte fellesarealene sammen med de andre andelseierne i borettslaget.

GOBB er forretningsfører for borettslaget. Alle som bor i borettslag tilknyttet GOBB vil oppleve en god og trygg hverdag. Vi har mange tiårs erfaring med å bistå drift av borettslag. Hverdagen vil også bli mye enklere hva gjelder vedlikehold og oversikt over økonomi i forhold til boligen. GOBB utarbeider forslag til vedtekter for borettslaget. Generalforsamlingen er borettslagets øverste myndighet består av andelseierne i borettslaget. Det er generalforsamlingen som velger styre og som gjør alle viktige vedtak, som f.eks å endre vedtekter.

## FINANSIERING

Kjøpesum er fordelt med 60% innskudd og 40% fellesgjeld. Rente på lån er beregnet som en flytende rente på 5% pa. Total løpetid på lån er 40 år, hvorav de første 5 årene er avdragsfrie. Felleslånet innehar muligheten til individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning).

## KOSTNADER MM. ESTIMERTE FELLESKOSTNADER

Fra kr. 11 392,- pr. måned til  
kr. 13 990,- pr. måned.

Fellesutgifter omfatter i tillegg til avdrag og renter på andel av fellesgjeld, kommunale avgifter inkl. eiendomsskatt, forsikring av bygningsmassen, løpende utvendig vedlikehold, forretningsfører, revisjon, styrehonorar inkl. arbeidsgiveravgift, bomiljøtiltak, kabel-TV abonnement med bredbåndstilknytning.

Strøm, fjernvarme og innboforsikring er ikke inkludert i felleskostnadene. Utbygger tar forbehold om økning i fellesutgiftene og i kommunale avgifter i byggeperioden som følge av generelle

prisøkninger hos de som leverer tjenester/produktene som nevnt over.

## FORMUESVERDI

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.

## BUDSJETT

Det vil utarbeides budsjett fra forretningsfører for borettslaget i forbindelse med innflytting. Dette budsjettet må endelig vedtas av styret i borettslaget.

## VEDTEKTER OG HUSORDENSREGLER

Utkast til vedtekter for borettslaget finner du på side 27. Husordensregler vil bli etablert av borettslaget.

## HUSDYRHOLD

Utbygger har ikke lagt noen føringer for restriksjoner iht. dyrehold.

## ADGANG TIL UTLEIE

Dette reguleres i borettslagets vedtekter. Jfr. Borettslagslova §§ 5-5, 5-6

## REGULERINGSPLAN / REGULERINGS- BESTEMMELSER

Området er ferdig regulert. Byggherren tar forbehold om at endelig byggesøknad blir godkjent av kommunen..

## VEI/VANN/AVLØP

Eiendommen vil bli tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

## KONSESJON / ODEL

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

## OFFENTLIGE FORHOLD GARANTIER

Garanti iht Bustadoppføringslovas § 12 for oppfyllelse av kontrakten skal tilsvare 3 % av kjøpesummen (innskudd og andel fellesgjeld). Fra overtakelsestidspunktet skal garantien økes til 5% og gjelde i fem år etter overtakelsen av boligen.

## GEBYR TIL KJØPER VED EVENTUELT VIDERESALG

Transport eller videresalg av leilighet /

kontraktsposisjon vil ikke aksepteres av utbygger/selger.

## FORSIKRING

Bygg og eiendom vil være forsikret av utbygger frem til overtagelse, deretter tegnes bygningsforsikring gjennom borettslaget. Kjøper må selv tegne innbo og løsøreforsikring.

## DIVERSE BETALINGS- BETINGELSER

Selgers standard kjøpekontrakt er tilpasset Bustadoppføringslova og kan ikke forventes benyttet ved salg til kjøpere som ikke er forbrukere og som dermed faller utenfor Bustadoppføringslova. For slike kjøpere vil det kunne gjelde særskilte betingelser. Kjøper må senest innen signering av kontrakt fremlegge finansieringsbevis. Kjøpesum, omkostninger og eventuelle tilvalg skal være på meglers klientkonto i god tid før overtagelse. Kjøper som ikke er fysisk person, kan ikke kjøpe iht borettslagsloven.

## OVERTAGELSE

Kjøper vil bli varslet om overtagelsesmåned ca. 3 måneder før overtagelsestidspunkt. Selger vil senest 4 uker før ferdigstilling av boligen skriftlig meddele kjøper om overtagelsesdato. Ca. 14 dager før overtagelsen vil selger innkalle til en forhåndsbehandling hvor det føres protokoll. Hver kjøper vil ved overtagelse få overlevert forvaltning, drift og vedlikeholds dokumentasjon.

## ENDRINGSARBEIDER

Endringsarbeid kan kun kreves for en verdi av inntil 15 % av kjøpesummen. Eventuelle tilvalg faktureres direkte fra entreprenør. Det vil utarbeides egen tilvalgsliste med priser.

Muligheter for tilvalg vil være avhengig av hvor langt man er kommet i byggeprosessen.

## KREDITTVURDERING/ HVITVASKINGSLOVEN

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøperne. Eiendomsmeglere er underlagt bestemmelsene i Hvitvaskingsloven. Dette innebærer blant annet at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om





eventuelle mistenkelige transaksjoner.

## ØVRIGE FORBEHOLD

Forbehold om realisering av prosjektet. Selger tar forbehold om at det oppnås tilfredsstillende forhåndssalg og at alle offentlige tillatelser foreligger før prosjektet igangsettes og forplikter selger.

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 rørøringer som ikke er vist på tegninger. Utomhusplan er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse. Utbygger tar forbehold om å foreta endringer i utformingen av utenomhusarealene i forbindelse med videre utbygging av området.

Kjøper må senest innen signering av kontrakt fremlegge finansieringsbevis. Kontraktsmøte avholdes innen rimelig tid etter aksept på kjøpstilbud.

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.

Kjøper er kjent med at selgers kontraktsmessige leveranse fremkommer av situasjonsplan og tegninger som følger vedlagt til prospektet/kjøpekontrakten.

Det tas forbehold om mindre justeringer på tegninger og arealer i forbindelse med utarbeidelse av arbeidstegninger. Tegninger i målestokk kan fås utlevert hos megler eller av entreprenør.

Alle perspektiver, modell, illustrasjoner og møblerte planskisser i alt salgsmateriell er ment å gi et inntrykk av en ferdig bebyggelse og det kan ikke bygges et krav på disse.

Prisene er faste og blir ikke justert for prisstigning etter kontraktsinngåelse. Selger forbeholder seg retten til uten varsel å endre prisen på usolgte enheter.

Ingen av illustrasjonene eller tegninger som er vedlagt eller inntatt i salgsoppgaven er i målestokk. Kjøper oppfordres derfor til nøye å gjennomgå prosjektbeskrivelsen for detaljer.

Dersom det ikke er samsvar mellom avtalens dokumenter presiseres det at dokumenter av nyere dato kommer foran eldre, og at spesifikke beskrivelser foran generelle.

Byggestart er avhengig av forhåndssalget, men byggherren antar at byggestart vil skje i løpet av 3. kvartal 2026.

- Overlevering/innflytting er avhengig av byggestart, men byggetiden er ca. 10 måneder etter godkjent igangsettings-tillatelse fra kommunen.
- Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil i annonser, prospekt og vedlegg.
- Byggherren forbeholder seg retten til å til enhver tid utøve markedsføring/markedsføringskampanjer av prosjektet, til prosjektets beste, selv etter at kjøper har signert kontrakter.
- Alle bilder i annonser, prospekt, vedlegg, hjemmeside for prosjektet er illustrasjoner. Det må påregnes at det kan forekomme avvik mellom illustrasjoner og den reelle utformingen.
- Prospekt, vedlegg, prislister, hjemmeside for prosjektet og alle andre dokumenter for beskrivelse av prosjektet er utarbeidet for å orientere om prosjektet/bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner.

Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, uten å forringe den generelle standard i nevneverdig grad. Mindre endringer som måtte bli funnet hensiktsmessige i forbindelse med nærmere detaljering, samt utførelse av prosjektet må påregnes.

Utbygger må rette seg etter offentlige myndighetskrav i forbindelse med byggesaken, og det tas derfor forbehold om nødvendige offentlige godkjenninger. Dette omfatter også evt. pålegg og endringer i forbindelse med offentlig godkjenning av rammetillatelse og igangsettingstillatelse.

## HEFTELSE

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes.

Følgende avtale er tinglyst på eiendommen:  
2012/371208-1/200 ELEKTRISKE KRAFTLINJER TINGLYST

11.05.2012

RETTIGHETSHAVER: EIDSIVA NETT AS  
Org.nr: 981963849

Avtale om rettigheter og plikter ved frittstående nettstasjon.

## KJØPEKONTRAKTER

Avtale om kjøp av leilighet forutsettes inngått iht. bindende kjøpsbekreftelse/budskjema og kjøpekontraktsformular. Kjøper gjøres spesielt oppmerksom på at kjøpekontrakten er personlig og en transport eller salg av kjøpekontrakt vil ikke aksepteres av utbygger.

Det gjøres oppmerksom på at Partners Eiendomsmegling AS sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand. Om meglers vederlag er det avtalt kr. 35 000,- pr. enhet, kr. 6 900 i oppgjør og kr. 3 000 for visning. Alle tall er eksklusive mva.

## KONTAKT

Silje Furuseth Aandalen  
Eiendomsmegler MNEF/Partner  
Mobil: 99 30 85 46  
silje@partnerseiendomsmegling.no

Runa Skumlien  
Eiendomsmegler MNEF/Partner  
Mobil: +47 958 57 804  
runa@partnerseiendomsmegling.no

& Partners Eiendomsmegling  
Foretaksregistrert  
Org.nr: 912021327  
Postboks 1227, 2806 Gjøvik  
Telefon 61 18 13 00  
www.partnerseiendomsmegling.no

Prosjektets hjemmeside er:  
www.bondeliahage.no



# Vedtekter

Utkast til vedtekter for Bondelia Hage 3 borettslag. Borettslaget vil bli tilknyttet Gjøvik og Omegn boligbyggelag.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Bondelia Hage 3 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Gjøvik kommune og har forretningskontor i Gjøvik kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Gjøvik og Omegn boligbyggelag som er forretningsfører.

### 1-3 Kommunikasjonskanaler

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

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

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) 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) I tillegg har utbygger rett til å eie andeler i samsvar med borettslagsloven § 2-12.

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

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

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

(6) For arbeid med eierskifte og godkjenning kan laget kreve et vederlag (eierskiftegebyr), jfr. lov om borettslag §

4-6. Gebyret betales til forretningsfører for borettslaget.

## 3. Forkjøpsrett

### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over fra andelseier som nevnt i vedtektene punkt 2-1 (3) til leieren av andelen.

### 3-2 Saksbehandlingsregler, frister og gebyr

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 (1) får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og at styret på deres vegne gjør retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2 (3), jfr. borettslagslovens § 4-15 første ledd

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

(3) Borettslagets frist til å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår.





Fristen er likevel fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

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

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

### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

## 4. Borett og bruks-overlating

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

(4) Andelseieren har ikke rett til å gjennomføre tiltak på borettslagets fellesarealer uten godkjenning fra styret eller generalforsamlingen. Dette omfatter blant annet oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, sol-/vindavskjerming, innglassing, fliser, hekk, boder, platting, ladepunkt o.l. samt endring av bærevegg og

felles installasjoner. Andelseier må sende søknad til styret og arbeidet kan ikke starte før styret har gitt sin skriftlige godkjenning. Dersom tiltaket er nødvendig på grunn av nedsatt funksjonsevne hos en bruker av boligen, kan ikke godkjenning nektes uten saklig grunn.

(5) Lading av ladbar bil, skal kun skje via ladepunkter som er etablert for dette formålet. En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på eiendommen til borettslaget, har med samtykke fra styret rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytting til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(6) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

### 4-2 Husdyrhold

Husdyr er tillatt med de begrensninger borettslagets ordensregler gir, og under forutsetning av at dyrholdet ikke er til unødvendig eller urimelig ulempe for andre andelseiere.

### 4-3 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

(5) Utbygger, som er en juridisk person, kan eie andeler i borettslaget knyttet til

leie før eie konseptet. Utbygger har rett til å overlate bruken av boligene til brukere som har inngått avtale om leie før eie. Styret i borettslaget skal godkjenne slik bruksoverlating, med mindre brukerens (leietakerens) forhold gir styret saklig grunn til å nekte godkjenning.

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

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

## 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 inkl. stoppekran og radiatorer/varmerør, sik-



ringsskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør slik som kontakter, brytere, panelovner, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker og apparater slik som ventilasjonsanlegg, lekkasjeskap og fordelerskap varme og innvendige flater slik som tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør inkl. stoppekran og radiatorer/ varmerør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør slik som kontakter, brytere, panelovner, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, vasker og apparater slik som ventilasjonsanlegg, lekkasjeskap og fordelerskap varme, innvendige flater slik som tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

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

## 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen ellers 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.

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

(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 unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr. 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, jfr. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

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

### 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

tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 7-1 Felleskostnader

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

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

(3) Felleskostnadene til drift av borettslaget skal fordeles mellom andelseierne på følgende måte: 70 prosent av felleskostnadene fordeles etter areal og 30 prosent av felleskostnadene fordeles likt, slik det fremgår av bygge- og finansierungsplanen.

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

(5) Med tilslutning fra de andelseierne det gjelder, kan det fastsettes en annen fordeling enn etter (3).

### 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 på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. 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 minst 2 andre medlemmer med 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 generalforsamlings vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

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

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

## 8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, 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 til utleie, jfr. 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

Styrets leder og et styremedlem 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

(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. Møteform

(1) Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres.

(2) Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra andelseierne har blitt informert om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

(3) Dersom generalforsamlingen ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til generalforsamlingen er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

(4) Disse bestemmelser om møteform gjelder tilsvarende for ekstraordinære generalforsamlinger

### 9-4 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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(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 9-4 (1).

### 9-5 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
- Eventuelt krav om granskning
- Andre saker som er klart angitt i innkallingen, jfr. punkt 9-4 (3).

### 9-6 Møteledelse og protokoll

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

### 9-7 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.

### 9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Generalforsamlingen kan bare fatte vedtak i saker som er nevnt i punkt 9-5.

(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) Stemmeliikhet 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 for-

bindelse 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. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### 11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan

ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jfr. borettslagslovens § 7-12:

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

### 11-2 Forholdet til boliglovgivningen

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i borettslagsloven og boligbyggelagsloven.

## 12. Individuell nedbetaling av fellesgjeld

### 12-1 Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Långivers ordning med individuell nedbetaling av fellesgjeld kan benyttes. Formue og inntekt skal fordeles etter andelsbrøk og andelskonto.

# Prisliste

| Leilighetsnummer | Bruksareal kvm | Innskudd  | Andel fellesgjeld | Totalpris | Driftskostnader pr mnd | Renter pr mnd* | Sum felleskost pr mnd** |
|------------------|----------------|-----------|-------------------|-----------|------------------------|----------------|-------------------------|
| A1 - 1 etg       | 67             | 2 994 000 | 1 996 000         | 4 990 000 | 5 506                  | 8 317          | 13 823                  |
| A2 - 2 etg       | 67             | 3 054 000 | 2 036 000         | 5 090 000 | 5 506                  | 8 483          | 13 990                  |
| A3 - 1 etg       | 67             | 2 994 000 | 1 996 000         | 4 990 000 | 5 506                  | 8 317          | 13 823                  |
| A4 - 2 etg       | 67             | 3 054 000 | 2 036 000         | 5 090 000 | 5 506                  | 8 483          | 13 990                  |
| B1 - 1 etg       | 67             | 2 994 000 | 1 996 000         | 4 990 000 | 5 506                  | 8 317          | 13 823                  |
| B2 - 2 etg       | 67             | 3 054 000 | 2 036 000         | 5 090 000 | 5 506                  | 8 483          | 13 990                  |
| B3 - 1 etg       | 67             | 2 994 000 | 1 996 000         | 4 990 000 | 5 506                  | 8 317          | 13 823                  |
| B4 - 2 etg       | 67             | 3 054 000 | 2 036 000         | 5 090 000 | 5 506                  | 8 483          | 13 990                  |
| C1 - 1 etg       | 55             | 2 394 000 | 1 596 000         | 3 990 000 | 4 742                  | 6 650          | 11 392                  |
| C2 - 2 etg       | 55             | 2 445 000 | 1 630 000         | 4 075 000 | 4 742                  | 6 792          | 11 533                  |
| C3 - 1 etg       | 55             | 2 394 000 | 1 596 000         | 3 990 000 | 4 742                  | 6 650          | 11 392                  |
| C4 - 2 etg       | 55             | 2 445 000 | 1 630 000         | 4 075 000 | 4 742                  | 6 792          | 11 533                  |

\* Det er lagt til grunn 5 % rente på fellesgjelden. De første 5 årene er fellesgjelden avdragsfri. Deretter nedbetales fellesgjelden over 35 år.

\*\* Felleskostnadene betales til borettslaget hver måned. Summen av dette er driftskostnader og renter på fellesgjeld. Driftskostnadene dekker dine boutgifter som kommunale avgifter, eiendomsskatt, bredbånd/internett, renovasjon, bygningsforsikring og kostnader til tjenester som borettslaget kjøper inn, f eks til snørydding, plenklipping etc. Det er kun egne strømavgifter, bruk av fjernvarme og egen innboforsikring som kommer i tillegg og som må betales av hver enkelt.



# 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!







Prosjektets hjemmeside er  
[gobb.no/nye-boliger/bondelia-hage/](https://gobb.no/nye-boliger/bondelia-hage/)  
Scan koden for å se de nye boligene.



**& PARTNERS**  
Eiendomsmegling

Kontakt oss i dag for mer informasjon!



**Silje Furuseth Aandalen**  
Eiendomsmegler MNEF/Partner  
Mobil: 99 30 85 46  
[silje@partnerseiendomsmegling.no](mailto:silje@partnerseiendomsmegling.no)



**Runa Skumlien**  
Eiendomsmegler MNEF/Partner  
Mobil: +47 958 57 804  
[runa@partnerseiendomsmegling.no](mailto:runa@partnerseiendomsmegling.no)

Prospekt: VoltDesign