



LOKALMEGLEREN
PARTNERS



BORGVEIEN 15 B OG 15 C

10

Velkommen til Borgveien 15 C og 15 D

14

Nøkkelinformasjon/Megler

19

Plantegning

36

Eiendommen

45

Tekniske dokumenter



Visualisering av takterrasse





Borgveien 15 B, snr. 1 utgjør høyre enhet og 15 C utgjør venstre enhet.



BORGVEIEN 15 C OG 15 D

Vi i Lokalmegleren & Partners har gleden av å presentere dette nyboligprosjektet sentralt plassert i populære Våglia. Her kan du flytte rett inn i en topp moderne del av en vert. delt 2-mannsbolig. Et helt strøket og "nøkkelferdig" hjem med familievennlig planløsning over to etasjer, egen takterrasse og hyggelige uteplasser på bakkeplan m.m. Innredningen er flott sammensatt og har et designmessig uttrykk.

Av kvaliteter nevnes:

- Praktisk planløsning over 2 etasjer
- Takterrasse med panorama utsikt utover vannet Våg og kulturlandskapet rundt
- Hagedel på bakkeplan
- Åpen stue/kjøkken løsning
- Store vinduer med glass som går helt ned til gulvet gir rikelig lys og utsyn
- Moderne kjøkken type Uppløv fra IKEA i antrasitt farge
- Tre gode soverom
- To delikate flislagte bad
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinner
- 2 biloppstillingsplasser til hver bolig
- Sportsbod med utvendig inngang
- Idyllisk og rolig beliggenhet
- Nærhet til vakre turområder
- Gangavstand til barnehager, barneskole, ungdomsskole, idrettsplass, butikkssenter og 18-hulls golfbane
- Lav dokumentavgift

Borgveien 15 C og 15 D er den innerste av 2-mannsboligene og utgjør de 2 enhetene i 1. salgstrinn.



Flott utsikt utover Våg og kulturlandskapet rundt fra stue. Innvendige bilder er visualisert. Avvik kan forekomme

BORGVEIEN 15 C OG D

Prisantydning **6 900 000**

Omkostninger **21 342**

Totalpris **6 921 342**

P-rom **118 m²**

Bruksareal **123 m²**

Soverom **3**

Bad **2**

Eierform **Eierseksjon**

Byggeår **2023**

Eiet fellestomt **823**

Eksklusivt areal pr. enhet **210 m² (ca)**



Ole Andreas Huse

Eiendomsmegler/MNEF

98 40 40 52 / ole.andreas.huse@partners.no

**& LOKALMEGLEREN
PARTNERS**

Torgveien 10 1400 Ski



Moderne kjøkken type
Kungsbacka fra IKEA i antrasitt
farge. Mulighet for tilvalg

BYGGEMÅTE / STANDARD

Borgveien 15 C og 15 D leveres nøkkelferdige og klare til å flytte rett inn i. Boligen oppføres på komprimerte steinmasser med støpt plate. Ringmur med støpt såle. Yttervegger i treverkstruksjoner med bindingsverk og utvendig trekledning. Etasjeskiller i trebjelkelag. Takteking med sveiset banebelegg av Sarnafil el.tilsvarende.

Boligen leveres med en tidløs 1-stavs hvitlasert eikeparkett. Vinduer og balkongdører leveres av Løken Trevare. Listfritt rundt vinduer og i tak. I hovedplanet er det åpen løsning mellom kjøkken og stue. Den åpne og luftige planløsning med de store vindusflatene sørger for rikelig med lysinnfall fra flere sider. Vinduene leveres med sorte rammer, hvilket gir en fin effekt av å ramme inn det man ser utenfor.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning leveres iht. til plantegning med innredning fra IKEA - Type Uppløv, farge antrasitt - med laminert benkeplate. Vinduet over kjøkkenbenken gir fint lys inn på arbeidsbenken. Vegg montert kjøkkenventilator IKEA Finsmakare. Hvitevarer leveres som en del av standardleveransen.

Bad.

I begge etasjer leveres det delikate flislagte bad. Flislagt gulv med 30x60 lys grå fliser. Mosaikk fliser i dusjnise - Lys grå
Flislagt vegger - 30x60 - Lys grå
Downlights i tak

Innredning bad: 1. etasje:

Vegghengt klosett med innebygget susterne og soft close sete.
Servantskap: Vikingbad Mie sort 120 cm m/ enkel servant.
Vikingbad Speil 120cm m/ ledlys.
Dusjgarnityr Vorin Regndusj.
Dusjnise med 90x195 nisjedør Ifø solid.
Opplegg for vaskemaskin.
Servantbatteri: Oras Safria



200 L Varmtvannsbereder fra Ozo Saga

Innredning bad 2. etasje:

Vegghengt klosett med innebygget sisterne og soft close sete.

Servantskap: Vikingbad Mie sort 120 cm m/ enkel servant.

Vikingbad Speil 120cm m/ ledlys.

Dusjgarnityr Vorin >Regndusj.

Dusjhjørne 90x90x195 Ifø solid.

Servantbatteri: Oras Safria

Vi vet at èn av gledene ved å kjøpe ny bolig, er å kunne sette sitt personlige preg på den. Det vil du få mulighet til! Kjøperne vil kunne gjøre endringer på interiøret som f.eks. å bytte parkett, fliser, farger på veggene, kjøkken- og baderomsinnredning m.m., så sant det gjøres innenfor gitte tidsfrister. Slik skaper du ditt drømmehjem!

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.

For nærmere beskrivelse av standard og leveranse se vedlagte romskjema og leveransebeskrivelse.

PLANTEGNING

INNHold

1. etasje: Entré med plass til garderobeskap, bad/vaskerom, 3 soverom. Sportsbod med utvendig inngang.

2. etasje:
Stue, kjøkken og bad.

Takterrasse



1. etg, B

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme. Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.



2. etg, B

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme. Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.



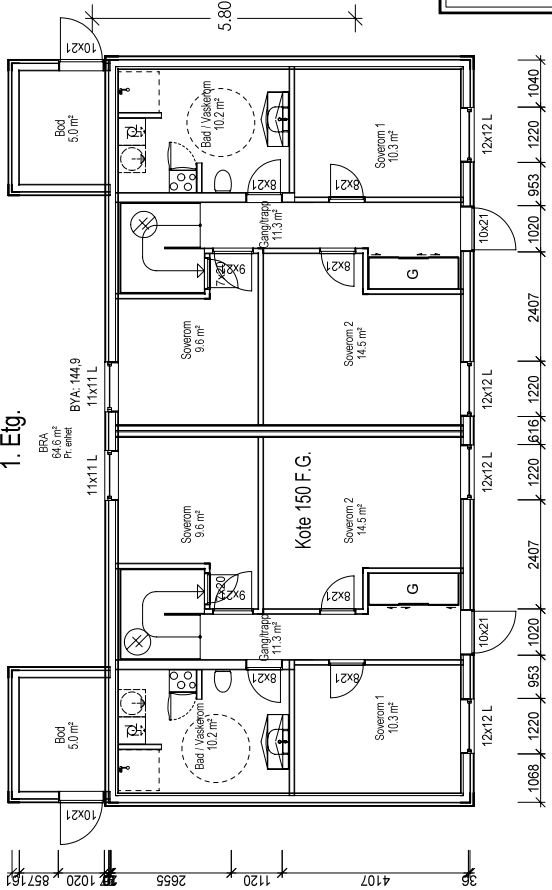
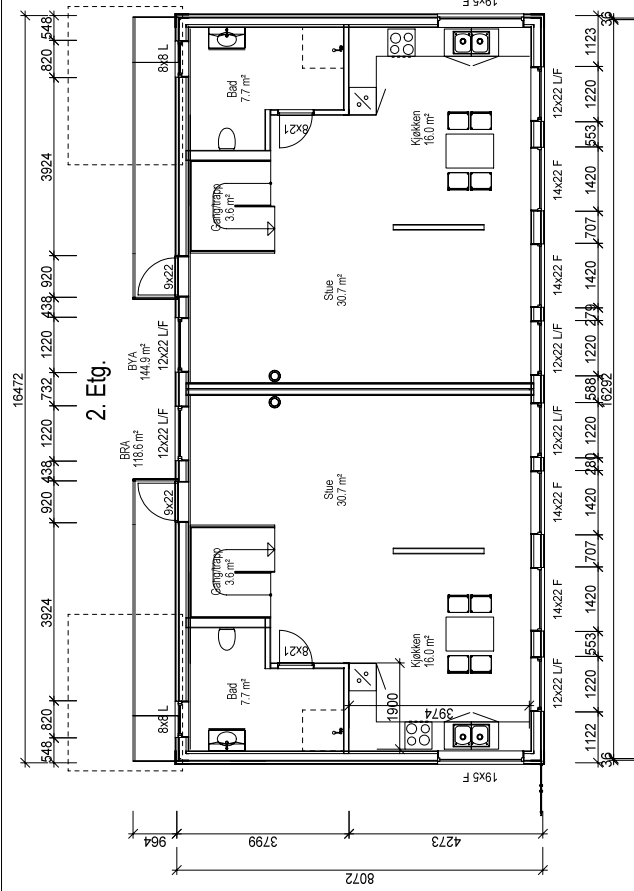
Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme. Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.




Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme. Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

1. etg, C

2. etg, C





DDS-CAD

© Tegning og utarbeidelse av DDS-CAD AS

02 01.04.2022 Vegar Remmendinger, vinduer, bad

01 24.01.2022 Vegar Vinduer til 2.2m i 2. etg.


Traktstaver: Borthen Gruppen AS

Beggeklass: Borgveien 15 Øvre

Kommune: 3028 Fnebakk

Gr.: 90 Bnr.: 285 Mål.: 1 : 100

Plan og snitt



DDS DESIGN SYSTEM

Dato: 16.11.2021

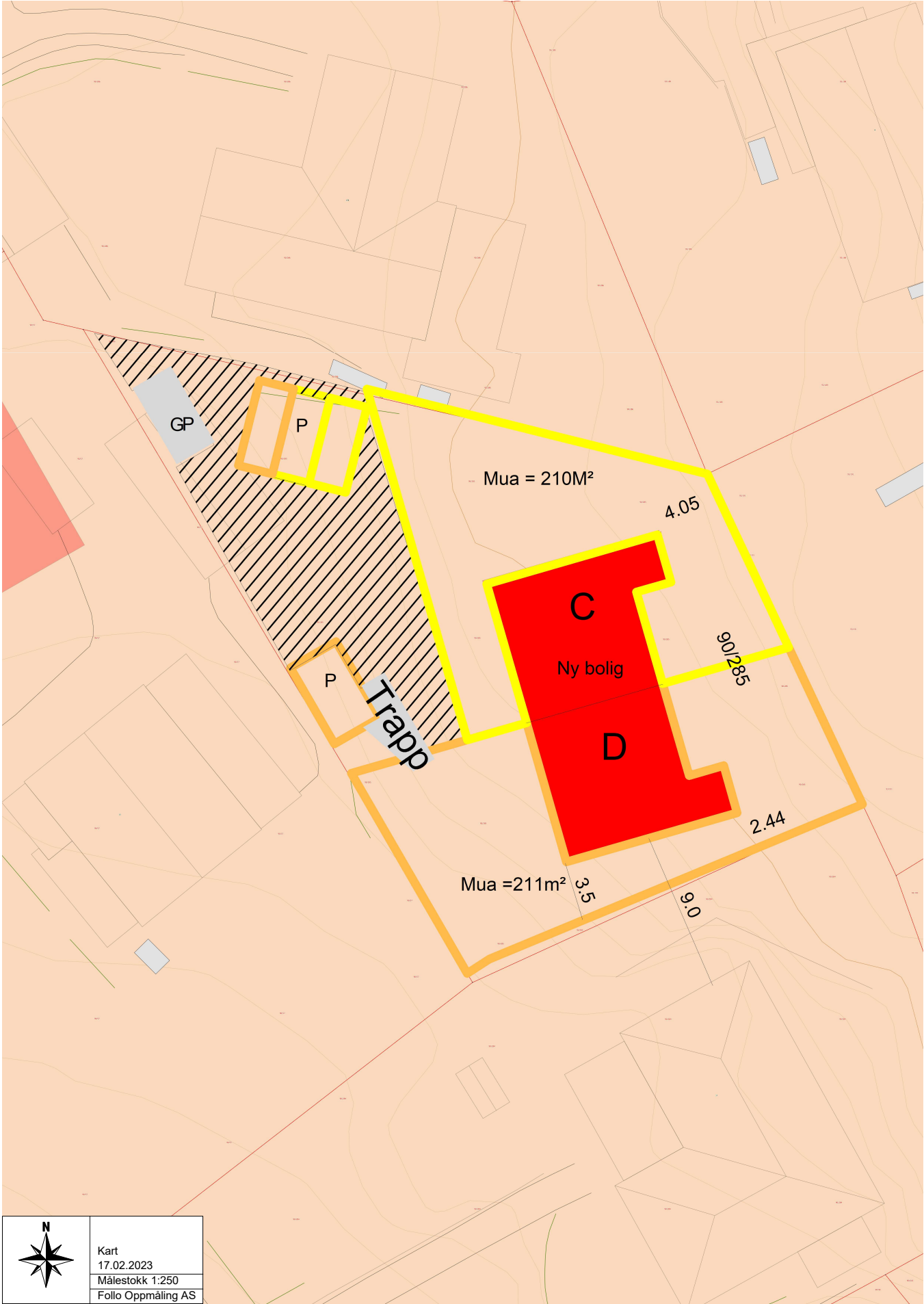
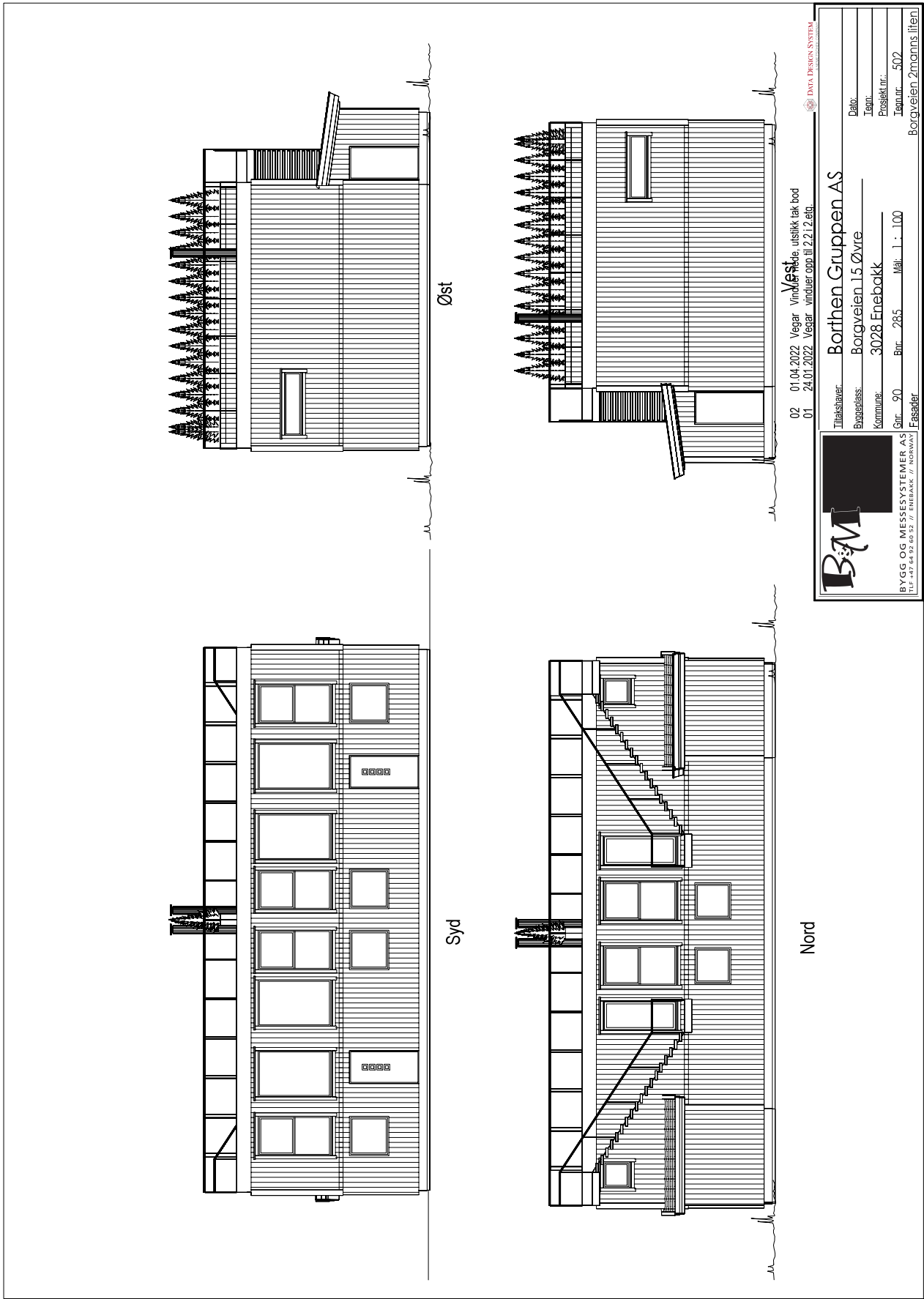
Tein: VS

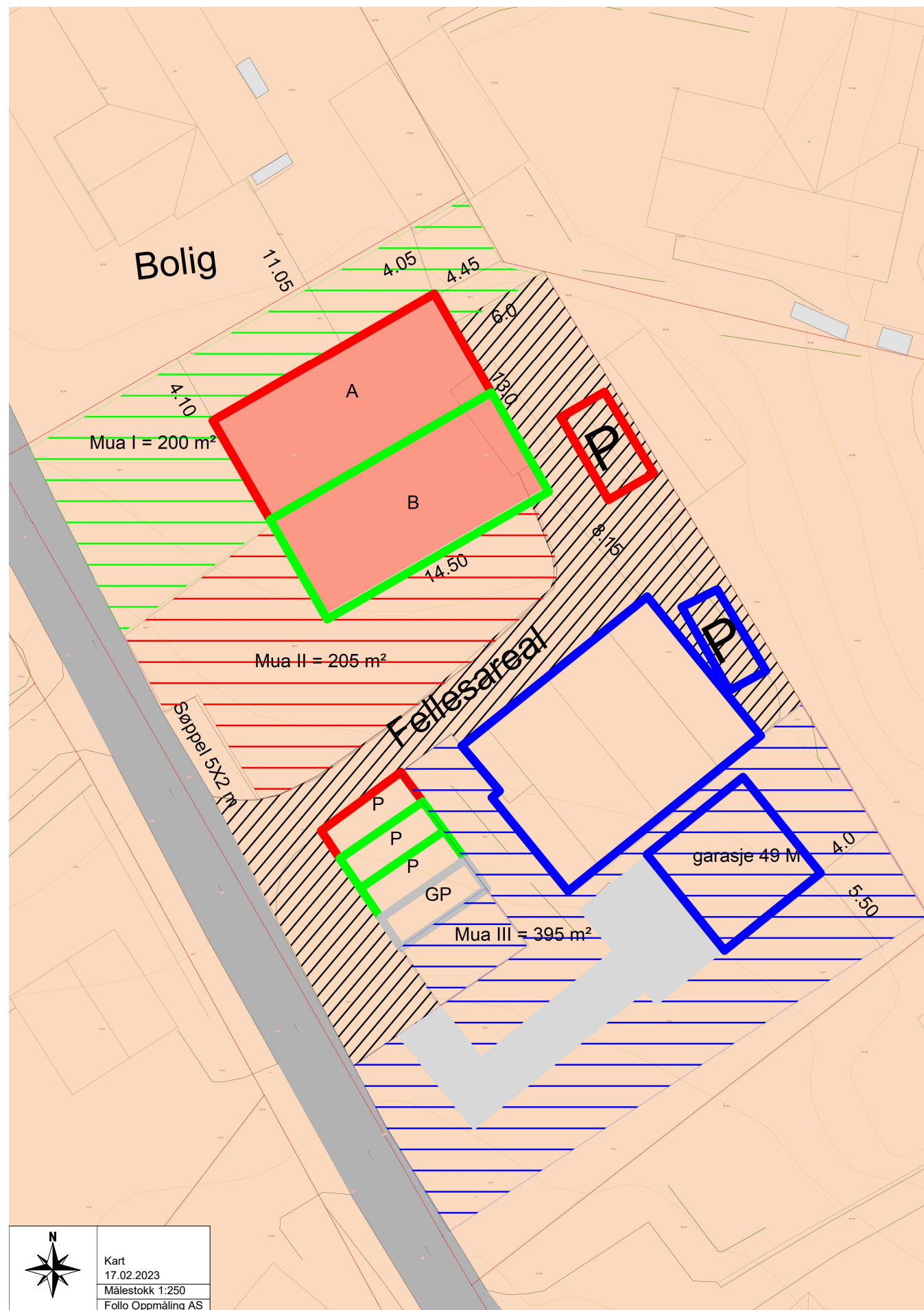
Prosjekt nr.: 501

Tein nr.: 501

Borgveien 2manns liren

23











Borgveien 15C

Nabolaget Våglia - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Skovheim	6 min
Linje 515, 550	0.5 km
Tomter stasjon	12 min
Linje R22	9.8 km
Oslo S	33 min
Totalt 18 ulike linjer	29.8 km
Oslo Gardermoen	59 min

Skoler

Ytre Enebakk skole (1-7 kl.)	18 min
405 elever, 18 klasser	1.5 km
Mjær ungdomsskole (8-10 kl.)	22 min
190 elever, 9 klasser	1.8 km
Drømtorp videregående skole	16 min
440 elever, 36 klasser	14.1 km
Ski videregående skole	18 min
640 elever, 25 klasser	14.4 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

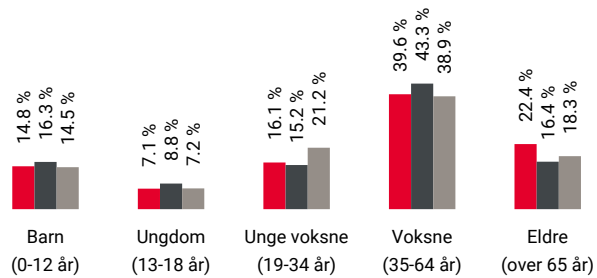


Naboskapet
Godt vennskap 74/100



Kvalitet på skolene
Bra 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Våglia	1 376	586
Ytre Enebakk	4 765	1 944
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager


Ytre Enebakk barnehage (1-6 år)	9 min
82 barn, 5 avdelinger	0.7 km
Nylende barnehage (1-6 år)	20 min
80 barn, 5 avdelinger	1.6 km
Mjær FUS barnehage (1-6 år)	20 min
67 barn, 4 avdelinger	1.7 km


Dagligvare

Rema 1000 Enebakk	13 min
Kiwi Ytre Enebakk	19 min

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

Primære transportmidler

- 


1. Egen bil
- 

2. Buss




Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Trafikk


Lite trafikk 91/100





Støynivået

Lite støynivå 90/100


Sport


- 

Østmarka golfbane



8 min 
- 

Ytre Enebakk skole


17 min 
- Aktivitetshall, ballspill

1.4 km
- 

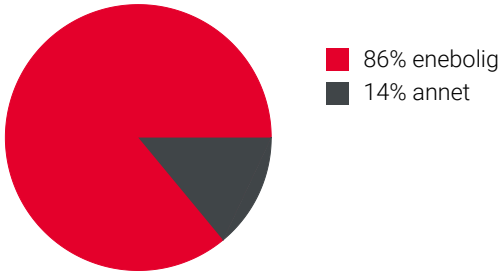
Ytre Enebakk Treningssenter

13 min 
- 


Danseburet

4 min 



Boligmasse




Varer/Tjenester

- 

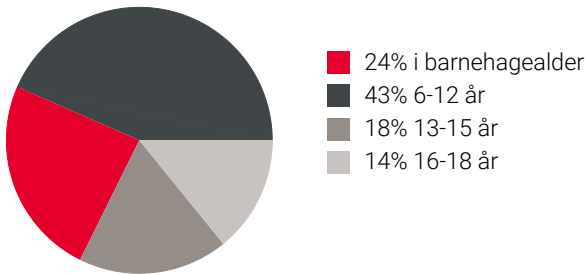
Vågsenteret

14 min 
- 

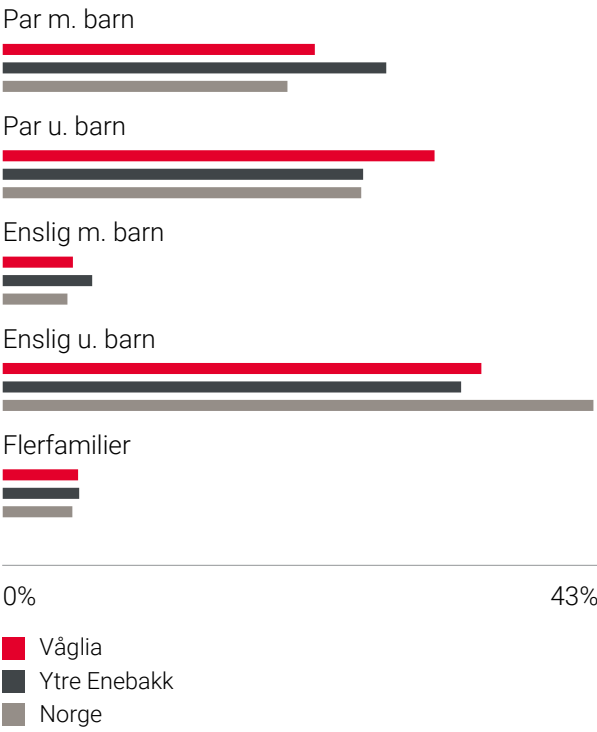
Vitusapotek Enebakk

14 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



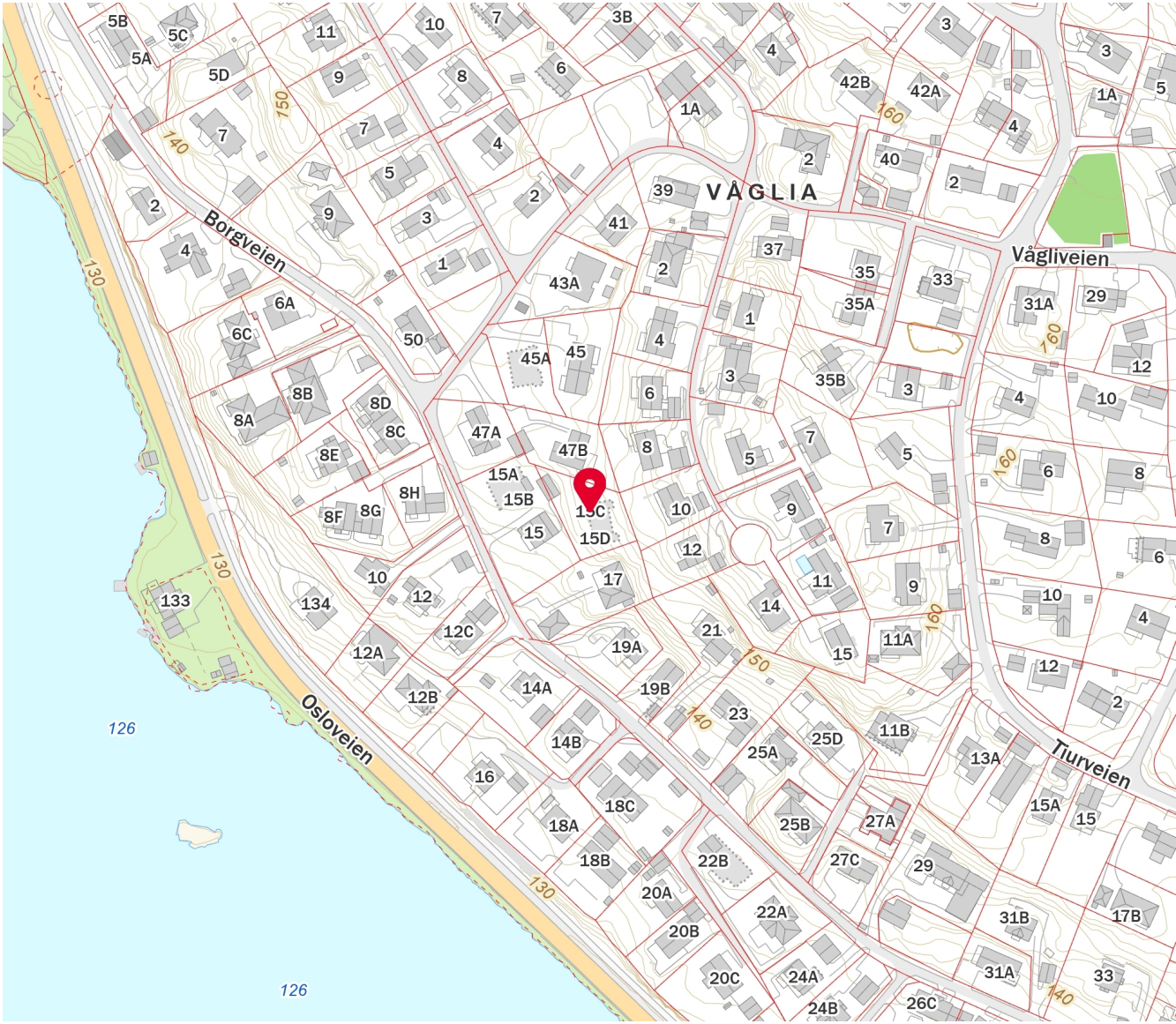
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

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



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

EIENDOMMEN

Beskrivelse av prosjektet

Entreprenør / Utbygger

Boligene blir levert fra Andresen og Borthen AS. Selskapet har god erfaring med husleveranser i området.

Selger/utbygger er Borthen Gruppen AS.

Forventet fremdrift

Grunnarbeidene ble igangsatt høsten 2022. Planlagt ferdigstilt i 3 kvartal 2023.

Eierform

Eierseksjoner på eiet tomt.

Boligtype

Vert. delt 2-mannsbolig under oppføring.

Adkomst

Lett adkomst fra offentlig vei inn på felles privat vei.

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.

Bebyggelsen

Det bygges totalt 4 boliger i samme byggetrinn. Det er 2 boliger i første salgstrinn. Prosjektet vil bli organisert som 2 boligsameier. Seksjonseierne vil ha eksklusiv bruksrett til sin seksjon og eie en ideell andel i sameiets eiendom og fellesarealer i forhold til sameiebrøk som er 1/2

Areal

Primærrom: 118 m² / Bruksareal 123 m²

1 . etasje

Bruksareal: 64 m².

Primærrom: 59 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Alle rom unntatt utvendig sportsbod

2 . etasje

Bruksareal: 59 m².

Primærrom: 59 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Alle rom

Arealberegningene er angitt i henhold til målereglene i Norsk Standard Veileder til NS 3940 og retningslinjer for arealmåling.

Beregningene er foretatt av arkitekt/utbygger og er oppmålt etter tegninger, datert 22.05.2022.

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsføringsmateriale er oppgitt i bruksareal (BRA) og er å betrakte som et omtrentlig areal. Størrelse på de enkelte rom kan avvike noe, slik at et rom kan bli større og et annet bli mindre. Det kan oppstå mindre avvik mellom teoretisk og virkelig areal. Bruksarealet (BRA) er arealet innenfor leilighetens omsluttete vegger inkl. eventuell innvendig bodareal. Utvendig bodareal er ikke medregnet. Arealet som er oppgitt på de enkelte rom er rommets netto gulvareal. Man kan derfor ikke summere rommenes nettoarealer og få frem bruksarealet.

Tomt / tomteareal

Opparbeidet tomt med asfaltert innkjørsel/parkering, gressplen på flat parti på siden av nordre eneheit (nr. 15 C), singlet bak bebyggelsen, blomstereng i skråning, gruset i gangpartier og noe naturtomt. Støttemur i granitt mot eiendom i syd.

Seksjonenes disposisjonsrett av arealet (eksklusivt areal) er på ca. 210 m² for begge eiendommene og omhandler del foran og rundt huset på siden. Totalt tomteareal inkl. innkjøring og eksklusivt areal for er 823 m² på eiet tomt. (se situasjonskart som er vedlagt salgsprospektet). Konferer megler for ytterligere informasjon.

Det er en forutsetning i salget at eiendommen blir seksjonert iht. tomtedelingsplan som ligger som vedlegg i salgsoppgaven. Det tas sedvanlig forbehold om mindre justeringer. Eksklusivt areal vil ikke bli oppmålt.

Tomten mot vest/nord (motsatt side av adkomstveien) vil bli bebygget med en ny to-etasjes 2-mannsbolig med flatt tak og det forventes ferdigstillelse av denne likt med Borgveien 15 E og 15 F.

Parkering

Det etableres biloppstillingsplasser ved hver bolig. Hver bolig vil få 2 faste plasser samt 1 gjesteparkeringsplass i fellesskap.

Boder

Sportsbod på ca. 5 m² med utvendig adkomst

Internett / tv

Det blir lagt trekkerør for etablering av fibernett/bredbåndsløsninger.

I området er det kabel-tv/bredbånd fra Altibox

Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinningsfunksjon.

Oppvarming

Elektrisk med gulvvarme på begge bad og i entré.

Det monteres pipe i stål ca. 10 cm. under himling i tak, slik at ildsted kan montres i stue i 2. etasje.

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.

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 leiligheten.

Dersom de utvendige arealene ikke er ferdigstilt ved overtakelse av leiligheten, kan kjøper holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen. Ev. gjenstående arbeider skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid. Selger er forpliktet til å ferdigstille arbeidet og fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før den midlertidige brukstillatelsen er utløpt.

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

Sameiet

Det vil bli opprettet ett sameie på eiendommen, og ved kjøp av leilighet medfølger rett og plikt til å være medlem av felles sameie. Det er utarbeidet foreløpige

vedtekter for sameiet. Disse er bindende for kjøper, men Selger kan grunnet forestående reguleringsmessige og seksjoneringsmessige avgjørelser endre disse før overtagelse. Vedtektene er en del av salgsprospektet og inneholder viktige opplysninger om organiseringen/eierformen. Det er viktig at en gjør seg godt kjent med disse før det inngås avtale om kjøp. For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner for eierseksjonssameiet og driften av dette. Iht. lov om Eierseksjonssameier, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av eventuelle fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Eierseksjonssameier må etableres på samme matrikkel (bnr). Dette innebærer at 2-mannsboligene i Borgveien 15 B og 15 C og Borgveien 15 D og 15 E er planlagt å være 2 selvstendige sameier og vil således ikke ha annet enn adkomstvei, eventuelle private ledningsnett og nabogrense i fellesskap. Denne eiendommen vil tilhøre "øvre" seksjonssameie.

Vedtekter

Utkast til vedtekter medfølger i prospektet. Disse skal vedtas/godkjennes av sameiet i konstituerende sameiermøte.

Husdyrhold

Det er tillatt med dyrehold.

Adgang til utleie

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen bolig eller del av egen bolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Boligene vil være godkjent av kommunen med én selvstendig boenhet per bolig. Dette betyr at det ikke er adgang til å etablere og leie ut en ekstra selvstendig boenhet uten kommunens godkjenning. Eierseksjonene kan fritt leies ut, jf. utkast til vedtekter for sameiet, men det er begrensninger ved korttidsutleie av eierseksjoner, jf. eierseksjonsloven § 24.

Forsikring

Hele byggeprosjektet vil bli fullverdiforsikret frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført boligen, jf. bustadoppføringslova § 13. Etter overtakelse har kjøper selv ansvar for å tegne Bygnings- og innboforsikring av egen seksjon.

Vei/vann/avløp

Lett adkomst fra offentlig vei.

Privat vannverk, Kirkebygden og Ytre Enebakk Vannverk SA.

Offentlig avløpsnett.

Tinglyste rettigheter og servitutter / heftelser

Kopi av grunnboksutskriften er vedlagt salgsprospektet.

1976/4581-3/6 Bestemmelse om bebyggelse. Ved bebyggelse av bnr. 57 har eier d.d rette til å kreve uthus revet. (kun historisk da uthuset allerede er revet)

2022/476771-1/200 Bestemmelse om bebyggelse rettighetshaver:Knr:3028 Gnr:90 Bnr:57 Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m

2016/944387-1/200 Bestemmelse om veg rettighetshaver:Knr:3028 Gnr:90 Bnr:285

På hovedeiendommen som eiendommen er fradelt fra, er det tinglyst servitutter i form av erklæringer/avtaler som kun antas å være av historisk betydning. Kontakt eventuelt megler for nærmere informasjon.

Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Videre kan selger tinglyse bruksretter til fremtidige byggetrinn. Selger forbeholder seg retten til å selge sine rettigheter og forpliktelser overfor kjøper til 3. mann. Tinglyst legalpant tilsvarende 2 G for panterett til sameiet.

Iht. lov om Eierseksjonssameier §30, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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.

Formuesverdi

Formuesverdi er ikke fastsatt. Ligningsverdien

fastsettes av Ligningskontoret etter ny beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt «primærbolig» (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller «sekundærbolig» (alle andre boliger man måtte eie). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 40% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Se <http://www.skatteetaten.no> for nærmere informasjon..

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 ligger i et uregulert området som i kommuneplanen er avsatt til boligområdet.

Utsnitt av kommuneplankart m/bestemmelser er vedlagt salgsoppgaven.

Offentlige forbehold

Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter/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.

Omkostninger

Som en del av det samlede vederlaget skal kjøper i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger: Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysingstidspunktet for den enkelte seksjon. P.t. er tomteverdien antatt å være ca. kr. 800 000. Dette gir en dokumentavgift på ca. kr. 20 000,- pr. bolig. Det tas forbehold om endring i gebyrer, tomteverdien og dokumentavgift på tinglysingstidspunktet.

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

Betalingsbetingelser/finansiering

Så snart selgers eventuelle forbehold er frafalt og garanti i henhold til bustadoppføringslova § 12 er stilt, betaler kjøper 5 % av kjøpesummen. Forskuddsbeløpet må være fri kapital, og ikke knyttet

til pant i boligen. Resterende del av kjøpesum, omkostninger og eventuelle tilvalg innbetales til overtakelse. Samtlige beløp skal innbetales til meglerforetakets klientkonto. Innbetalingene 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. Det gjøres oppmerksom på at selger, mot sikkerhet etter bustadoppføringslova § 47, kan kreve at kjøperen betaler forskudd for tilvalg. Alternativt kan selgeren kreve at kjøper stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag. 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.

Forskuddet/delinnbetalingen som innbetales fra kjøper til meglerforetakets klientkonto er avtalt å være forskudd/depositum og selger må stille garanti etter bustadoppføringslova § 47 (3) for å kunne nyttiggjøre seg dette. Når selger har stilt lovpålagt sikkerhet for beløpet vil selger få instruksjonsrett over beløpet på meglerforetakets klientkonto. Opptjente renter tilfaller etter dette selger. Dersom garanti etter bustadoppføringslova § 47(3) ikke blir stilt er det innbetalte beløp underlagt kjøpers rådighet og kjøper opptjener renter av beløpet frem til det eventuelt stilles garanti etter bustadoppføringslova § 47 (3) eller hjemmelen til boligen overføres kjøper, jf. bustadoppføringslova § 46 (1).

Estimerte felleskostnader

Felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi og som fordeles iht. vedtektene/eierbrøk. Forslag til tjenester er felles brøyting og strøing av fellesareal.

Kommunale avgifter

Renovasjon kr. 4 740,-. Feiegebyr pr. pipeløp kr. 360,-. Avløpsgebyr kr. 9 400,- Variabelt avløpsgebyr kr. 11,9 pr. kbm. i forbruk.

Til Kirkebygda og Ytre Enebakk vannverk påløper det kr. 3 910,- i abonnementsgebyr samt kr 18,40 i kbm. i

forbruk.

Kommunale avgifter faktureres hvert kvartal. Oppgitte priser er pr. 2023

Oppgjør

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøper innbetaler 5 % av kjøpesummen ved kontraktsinngåelse og resterende før overtakelse.

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

Betaling for ev. endrings- og/eller tilleggsarbeider bestilt gjennom selger, faktureres direkte fra selger når vedkommende endrings- og/eller tilleggsarbeid er utført. Dersom forfall på faktura er forut for overtakelse, må selger stille garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47.

Før noen del av kjøpesum blir utbetalt selger må hjemmel til leiligheten være overført kjøper, jf. bustad

Budgivning

- Boligene selges etter "budrunde" prinsippet (ikke fastpris)
- 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 kjøpesum 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 ferdigstilelsen 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 byggearbeidene 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 inntreer ikke før det er stilt garanti etter bustadoppføringslova § 12. Dersom selger har tatt forbehold inntreer betalingsplikten for ev. forskudd selv om garanti ikke er stilt.

Selger vil ikke få instruksjonsrett over midlene før garanti etter bustadoppføringslova § 47 er stilt. Dersom selger ikke velger å stille garanti vil forskuddsbetalingen bero på meglers klientkonto inntil skjøte er tinglyst. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper frem til garanti er stilt og til selger etter at garantien er stilt.

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 der kjøper anses som profesjonell/investor. Dersom kjøper ikke er forbruker, kan det avtales at eiendommen likevel selges etter bustadoppføringslova. Dersom eiendommen er ferdigstilt ved budaksept reguleres handelen av avhendingslova (i slike tilfeller gjelder ny salgsoppgave).

Det forutsettes at hjemmelsdokument tinglyses på ny eier.

Ferdigattest

Selger skal fremskaffe ferdigattest for boligen. Kjøper er kjent med at slik ferdigattest normalt vil foreligge

først en tid etter overtagelse. Dersom ferdigattest ikke foreligger gjennomføres overtakelsen mot midlertidig brukstillatelse. Ved overtakelse ved midlertidig brukstillatelse anbefaler eiendomsmegler anbefaler at kjøper vurderer å holde tilbake deler av kjøpesummen tilsvarene forventet kostnad med å ferdigstille eiendommen.

Salg av kontraktsposisjon

Kontraktsposisjonen kan videreselges under forutsetning av at selger får dokumentasjon på at ny kjøper trer inn i kontrakten med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelige kjøper. Det må også fremlegges tilfredsstillende finansieringsbekreftelse fra ny kjøper. Videresalg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert. Ved videresalg påløper et administrasjonsgebyr med kr 30 000,- inkl. mva.

Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i ev. markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers samtykke.

Avbestilling

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

Overtagelse

Byggestart for prosjektet ble igangsatt i slutten av oktober 2022 og ferdigstillelse er forventet ca. 12 måneder etter avsluttet byggestart. Kjøper vil bli varslet om overtagelsesmåned ca. 3 måneder før overtagelsestidspunkt. Selger vil senest 4 uker før ferdigstillelse av boligen meddele kjøper skriftlig om overtagelsesdato. Ca. 14 dager før overtakelsen vil selger innkalle til en forhåndsbehandling hvor det føres protokoll. Hver kjøper vil ved overtagelse få overlevert FDV dokumentasjon.

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

Bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der

kjøper anses som profesjonell/investor. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. og ulovfestet entrepriserett.

Kjøpsbetingelser

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.

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.

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.

Spesielle 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 kjøpere 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.

Kjøpere 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.

Finansiering

Lokalmegleren & Partners Follo/Estator Eiendomsmegling AS har avtale med Askim og Spydeberg Sparebank om formidling av finansielle tjenester. Ta kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud.

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

- Foreta endringer i materialvalg, konstruksjonsløsninger, fargevalg, arkitektoniske løsninger, herunder blant annet mindre endringer i planløsninger, samt tilpasninger som er nødvendige etter hvert som prosjektet detaljprosjektertes, uten forhåndsvarsel til kjøper. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og

nødvendige for eksempel i forhold til plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Endringene skal ikke redusere byggets eller boligens kvalitet, eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene.

- Å godta eller forkaste ethvert bud.
- Endring av priser og salgsbetingelser på usolgte boliger.

Prospektet er ikke komplett uten følgende vedlegg:

- Beskrivelse fra Partners
- Leveransebeskrivelse fra Selger, datert 14.06.2022
- Romskjema, datert 13.10.2022
- Tegninger, datert 01.04.2022
- Utkast til vedtekter for sameiet
- Utdrag fra planbestemmelser, kommuneplanens arealdel
- Situasjonsplan / utomhusplan datert 30.05.2022
- Foreløpig kjøpekontrakt
- Kjøpsbekreftelse/budskjema

Adkomst

Lett adkomst fra offentlig vei inn på felles privat adkomstvei.

Reguleringsplan / reguleringsbestemmelser

Eiendommen ligger i et uregulert området som i kommuneplanen er avsatt til boligområdet. Utsnitt av kommuneplankart m/bestemmelser er vedlagt salgsoppgaven

Seksjonering

Eierseksjonen vil tilhøre et sameie. Seksjonsnummer og eierbrøk og antall sameier bestemmes i forbindelse med seksjonering. Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jfr. lov om eierseksjoner §23

Tilbehør

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til megler og opplysninger innhentet fra kommunen, utbygger, entreprenør og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige

byggemeldte/godkjente.

Diverse

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg

Det leveres rekkverk i glass i front og på siden på takterrassen. Mot øst blir det levert rekkverk i tre.

Betalingsbetingelser

Kjøper skal innbetale 5 % av kjøpesum ved kontraktsinngåelse som sikkerhet for betaling. Dette anses som deponering på klientkonto. Rentene på det deponerte beløpet tilfaller kjøper. Ved forsinket betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelse og 30 dager for andre avtalte innbetalinger, har selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningsvalg.

Innbetalingen av 5 % ved kontraktsinngåelse skal være i form av ubundet egenkapital. Det vil si at det ikke skal etableres pant i boligen (eller i eiendommen hvor boligen inngår) som sikkerhet for kjøpers finansiering av håndpenger.

Selgers standard kjøpekontrakt er tilpasset Bustad-oppføringslova 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, blant annet må det forventes et forskudd tilsvarende 20 % av kjøpesummen innbetalt ved kontraktunderskrift. Kjøper må senest innen signering av kontrakt fremlegge Finansieringsbevis.

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

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeulingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger 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 matrikkel

Borgveien 15, 1914, Ytre enebakk, Gnr. 90 bnr. 285 i Enebakk kommune.

Borgveien 15 B er gitt snr. 1 og Borgveien 15 C er gitt snr. 2 i tinglyst seksjonsbegjøring datert 23.06.23

Eier

Borthen Gruppen AS

Oppdragsnummer

193-23-9003

Meglere vederlag

I forbindelse med salg av denne eiendommen er avtalen om vederlag mellom selger og megler: Provisjon med 0,7 % av kjøpesum, tilretteleggingshonorar kr 20 000 oppgjørshonorar kr 4 860,-. Alle beløp eks. mva. Megler har rett til å få dekket sine utlegg i forbindelse med salg av eiendommen.

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 personvernerklæring på vår hjemmeside.

TEKNISKE DOKUMENTER

Leveransebeskrivelse

AV 14.06.22

Borthen Gruppen AS

Tomannsbolig - Borgveien 15, 1914 Enebakk

ØVRE HUS

Gulv på grunn:

1.1	Såle	LM	57
1.2	Ringmur H 300	LM	57
1.3	200mm EPS	M2	123
1.4	Lydsille	LM	8
1.5	Arm K 131	M2	200
1.6	Betong	M3	13
1.7	Støp gulv	M2	125
1.8	50mm XPS (utv)	M2	36
1.9	Fliser v/ innga	M2	22
1.10	Parkett inkl underlag	M2	63
1.11	Gulvlister	LM	61
NB: Betonggulv i bod			

Yttervegger 1 etg og 2 etg:

2.1	Bindingsverk 48x198	M2	278
2.2	50mm utlekting	M2	298
2.3	50mm isolasjon	M2	267
2.4	Utv Vindtett	M2	298
2.5	Musebånd	LM	57
2.6	50mm utlekting innv	M2	220
2.7	50mm isolasjon innv	M2	190
2.8	Utv stående kledning – Farge: Milebrun	M2	298
2.9	150mm isolasjon	M2	267
2.10	0,15mm plast	M2	220
2.11	13mm gips	M2	180
2.12	Div tape ute/ inne	M2	298
2.13	Vindavstiving	Stk	16
2.14	Utlekting 23x48	M2	298

Innv vegger 1 etg og 2 etg:

3.1	Bindingsverk 48x98 - Lydvegg / Brannskille	M2	73
3.2	100mm Paroc isolasjon	M2	73
3.3	13mm gips (4 lag)	M2	292

Telefon: 64926052

E.mail: hege@ab-bygg.no

Besøksadresse:

Lillestrømvn. 267
1914 Ytre Enebakk

Org.nr:

880 288 822mva
Kontonr:
1286 05 31090

3.4	Fug	LM	78
3.5	Bindingsverk 48x98	M2	148
3.6	100mm isolasjon	M2	148
3.7	13mm gips	M2	228

Bjelkelag:

4.1	Bjelkelag	M2	134
4.2	Gulvspon	M2	126
4.3	Parkett _ Saga Premium	M2	97
4.4	Parkett underlag	M2	97
4.5	Isolasjon 250mm	M2	133
4.6	36x48mm nedlekting	M2	120
4.7	13mm gips	M2	120
4.8	Gulvlister	LM	91

Tak:

5.1	Takverk	Stk	134
5.2	Takduk	M2	140
5.3	Skrå lekter / Lufting	M2	134
5.4	18mm undertak	LM	134
5.5	Membran	LM	140
5.6	Luftehatt	Stk	2
5.7	350mm isolasjon	M2	134
5.8	0,15mm Plast	M2	140
5.9	36x48mm nedlekting	LM	134
5.10	13mm gips	M2	120
5.11	Div tape	M2	134
5.12	Kranarbeid	Timer	8
5.13	Taksluk	Stk	4
5.14	Pipehatt	Stk	2

Beslag:

6.1	Gesismbeslag	LM	47
6.2	Nedløp	LM	24
6.3	Luftehatt	Stk	2
6.4	Pipebeslag	Stk	2
6.5	Beslag mellom panel	LM	47
6.6	Div beslag vegg / tak	LM	12

Maler:

7.1	Sparkling / Maling av yttervegger stue / Kjøkken / gang - Farge: Ascot
7.2	Sparkling / Strimling av overgang tak / yttervegger

Telefon: 64926052

E.mail: hege@ab-bygg.no

Besøksadresse:

Lillestrømvn. 267
1914 Ytre Enebakk

Org.nr:

880 288 822mva
Kontonr:
1286 05 31090

7.3	Sparkling / Maling av innervegger stue / Kjøkken / gang - Farge: Ascot		
7.4	Sparkling / Strimling av overgang tak / innervegger		
7.5	Sparkling / Maling av tak 1 etg - Farge: Hvit		
7.6	Sparkling / Maling av tak 2 etg - Farge: Hvit		
7.7	Sparkling / Maling av innervegger Soverom 14,2M2 - Farge: Soft Teal		
	Sparkling / Maling av innervegger Soverom 10,3 og 9,6M2- Farge: Bomull		
Vinduer	Farge: NCS S 9000 N		
9.1	Vindu 120x120 TS	Stk	4
9.2	Vindu 110x110 TS	Stk	2
9.3	Vindu 140x220 F	Stk	4
9.4	Vindu 120x220 F / TS	Stk	6
9.5	Vindu 80x80 TS	Stk	2
9.6	Balkongdør 90x210	Stk	2
Dører:			
Ytterdører:	Farge: NCS S 9000 N		
9.7	Inng dør 10x21 - Harmonie Ina	Stk	2
9.8	Bod dør 10x21 - Harmonie tett	Stk	2
9.8.1	Dørhåndtak	Stk	4
Innvendige dører:	Hvit slett - lett		
9.9	Innv dør 9x21	Stk	10
9.10	Dørhåndtak - Habo Torino børstet alu	Stk	10
Bad 2 etg			
10.1	Finer vegger	M2	58
10.2	Våtromsplater vegger	M2	58
10.3	Membran vegger, gulv, støp av gulv, flislegging gulv / vegg	M2	72
10.4	Fliser gulv / vegg	M2	72
10.5	Mosaikk dusjnisje	M2	2
10.6	Innredning 80cm løsning - MIE sort servantskap og speil med LED lys	Stk	2
10.7	Innebygget WC med soft close sete	Stk	2
10.8	Dusjhjørne 90x90 Ifø Solid - ordinært dusjgarnityr	Stk	2
Bad 1 etg			
11.1	Membranarbeider, flislegging av vegger og gulv	RS	74
11.2	Finer vegger	M2	60
11.3	Våtromsplater vegger	M2	60
11.4	Fliser vegger og gulv	M2	74
11.5	Mosaikk dusjnisje	M2	2

Telefon: 64926052
E.mail: hege@ab-bygg.no

Besøksadresse:
Lillestrømvn. 267
1914 Ytre Enebakk

Org.nr:
880 288 822mva
Kontonr:
1286 05 31090

11.6	Innredning 120cm løsning - MIE sort servantskap og speil med LED lys	Stk	2
11.7	Innebygget WC med soft close sete	Stk	2
11.8	Dusjdør 100x190 Ifø Solid - ordinært dusjgarnityr	Stk	2

Takterasse:

12.1	Kiler i fall	M2	133
12.2	28x120 Terrassebord	M2	133
	Delevegg:		
12.3	48x98 bindingsverk	M2	15
12.4	Utv kledning	M2	30
12.5	Toppbord	LM	11
12.6	Beslag vegg / gulv	LM	22
12.7	Beslag topp / sider	LM	11
12.8	Glassrekkverk	LM	49
12.9	Trapp 2 stk	Stk	2
12.10	Repotrapp 2 stk	Stk	2
12.11	Rekkverk trapp	LM	18

Utebod

13.1	Bindingsverk	M2	34
13.2	Utv Vindtett	M2	34
13.3	Utlekking	M2	34
13.4	Utv Kledning	M2	34
13.5	takverk	M2	16
13.6	Takduk	M2	18
13.7	Sløyfer / lekter	M2	18
13.8	Takstein	M2	18
13.9	Vindskibord x 2	LM	10
13.10	Kåpebord	LM	10
13.11	Forkantbord	LM	6
13.12	Gesims	LM	3,2
13.13	Takrenner	LM	6
13.14	Nedløp	LM	6
13.15	Beslag vegg / tak	LM	6

Terrasse på mark på inng side bredde 1,5m

14.1	Bjelkelag 48x98	M2	32,5
14.2	28x120 Terrassebord	M2	32,5

Diverse:

Telefon: 64926052
E.mail: hege@ab-bygg.no

Besøksadresse:
Lillestrømvn. 267
1914 Ytre Enebakk

Org.nr:
880 288 822mva
Kontonr:
1286 05 31090



12.1	Tegninger / Søknad		
12.2	Stilas		
12.3	Ventilasjon	Stk	2
12.4	Rørlegger / VVS 1m fra grunnmur	Stk	2
12.5	Elektro i hht NEK standard for bolig	Stk	2
12.6	Innv trapp - Stryntrappa Faun Hvit tett	Stk	2
12.7	Kjøkken IKEA Kungsbacka Antrasitt	Stk	2
12.8	Pipe Schiedel - avsluttes 10cm under himling	Stk	2
12.9	Tetthetsmåling	Stk	2
12.10	Utelamper	Stk	4
12.11	Utekran frostfri	Stk	2

Telefon: 64926052
E.mail: hege@ab-bygg.no

Besøksadresse:
Lillestrømvn. 267
1914 Ytre Enebakk

Org.nr:
880 288 822mva
Kontonr:
1286 05 31090

Telefon: 64926052
E.mail: hege@ab-bygg.no

Besøksadresse:
Lillestrømvn. 267
1914 Ytre Enebakk

Org.nr:
880 288 822mva
Kontonr:
1286 05 31090

Romskjema – Borgveien 15 –Øvre hus Oppdatert: 13.10.22

1 etg:

Hall:

Flislagt gulv Cersanit Pietra Dark Grey 30x60
Malte vegger – Farge: Ascot
Malt himling – Farge: Hvit

Bad / Vaskerom (10,2 M2):

Flislagt gulv – 30x60 - Lys grå
Gulv i dusj – Mosaikk – Lys grå
Flislagt vegger – 30x60 – Lys grå
Malt himling – Farge: Hvit
6 stk Downlights i tak

Innredning bad:

Vegghengt klosett med innebygget sistene og soft close sete
Servantskap: Vikingbad Mie sort 120 cm m/ enkel servant
Servantbatteri: Oras Safira
Vikingbad Speil 120cm m/ ledlys
Dusjgarnityr Vorin regndusj
Dusjnisje 90x80 Nisjedør 90x195 Ifø solid
Opplegg for vaskemaskin
200L VV bereder Ozo Saga

Soverom 1 (10,3 M2) :

Parkett på gulv - Type: SAGA Premium
Malte vegger – Farge: Bomull
Malt himling – Farge: Hvit

Soverom 2 (14,5 M2) :

Parkett på gulv - Type: SAGA Premium
Malte vegger – Farge: Soft Teal
Malt himling – Farge: Hvit

Soverom 3 : (9,6 M2)

Parkett på gulv - Type: SAGA Premium Oak Platinum 5Gc
Malte vegger – Farge: Bomull
Malt himling – Farge: Hvit

Sportsbod 5m2

Gulv: Betong
Vegger: Platekledd

Telefon: 64926052
E.mail: hege@ab-bygg.no

Besøksadresse:
Lillestrømvn. 267
1914 Ytre Enebakk

Org.nr:
880 288 822mva
Kontonr:
1286 05 31090

2 etg:

Trapperom :

Malte vegger – Farge: Ascot
Malt himling – Farge: Hvit

Stue / Kjøkken (46,7M2):

Parkett på gulv – Type: SAGA Premium
Malte vegger – Farge: Ascot
Malt himling – Farge: Hvit

Innredning kjøkken:

IKEA -Type Kungsbacka, Farge antrasitt - med laminert benkeplate
Hvitevarer – Integrert kjøl/ frys, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin
Vegg montert kjøkkenventilator IKEA Finsmakare
Kjøkkenbatteri: Saga m/ avstengning oppvaskmaskin

Bad (7,7 M2):

Flislagt gulv – 30x60 - Lys grå
Gulv i dusjnisje – Mosaikk – Lys grå
Flislagt vegger – 30x60 – Lys grå
Malt himling – Farge: Hvit
4 stk Downlights i tak

Innredning bad:

Vegghengt klosett med innebygget sistene og soft close sete
Servantskap: Vikingbad Mie sort 120 cm m/ enkel servant
Servantbatteri: Oras Safira
Vikingbad Speil 120cm m/ ledlys
Dusjgarnityr Vorin regndusj
Dusjhjørne 90x90x195 Ifø solid

Generelt:

Gulvlister og gerikter leveres hvitmalt fra fabrikk, synlige spiker må påregnes.
Listefritt rundt vinduer og i tak
Utvendige tre paneler levers ferdig beiset fra fabrikk, Farge: Milebrun - synlige spiker må påregnes.
Takterrasse membran og imp 28x120 terrassebord
Ytterdør – Harmonie INA- Farge NCS S 9000 N
Vinduer og balkongdører –Løken Trevare – Farge NCS S 9000 N
Trapp – Styntrappa Faun hvit tett
Schiedel pipe 10cm under himling i stue
Innvendige dører – Harmonie – Slett lett hvit
Dørvrider innv dører – Habo Torino

Telefon: 64926052
E.mail: hege@ab-bygg.no

Besøksadresse:
Lillestrømvn. 267
1914 Ytre Enebakk

Org.nr:
880 288 822mva
Kontonr:
1286 05 31090

Megler: Estator Eiendomsmegling AS Foretaksregisteret orgnr. 987954337MVA
Type oppdrag: 04.Salg eiendom-prosjektert(buoppflov)
Eierform: Eierseksjon / Fellestomt
Oppdragsnr: 193-23-9003
Omsetningsnr:

KJØPEKONTRAKT

om rett til bolig eller fritidsbolig under oppføring med tomt (eierseksjon)

Denne kjøpekontrakten regulerer forholdet mellom en utbygger som har gjort avtalen som ledd i næringsvirksomhet og en forbruker om rett til ny boligseksjon under oppføring. Avtalen mellom selger og kjøper er følgelig underlagt bestemmelsene i Lov av 13.06.1997 nr. 43 Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bolig m.m. (Bustadoppføringslova). De rettighetene som er gitt forbruker i denne loven, kan ikke innskrenkes ved avtale, jf. lovens § 3.

Mellom

Borthen Gruppen AS

Org. nr: 990 601 534

Osloveien 708

1914 Ytre Enebakk

Mob: 95 17 14 73 E-post: tom@borthengruppen.no

heretter kalt **selgeren**, og

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

1. SALGSOBJEKT OG TILBEHØR

Selger forplikter seg til å overdra til Kjøper ny eierseksjon under oppføring.

Eierseksjonen er i Boligsameiet 15 C og D (p.t. ikke etablert) på eiet tomt og utgjør

- a. Borgveien 15 nr. . å eiendommen Gnr. 90 Bnr. 285 i Enebakk kommunekommune med adresse Borgveien 15
Gnr. 90 Bnr. 285 Snr. i Enebakk kommune m/Fellestomt, ideell andel 1/1

Seksjonens sameiebrøk vil først foreligge etter seksjonering. Prinsippene for fastsettelse av sameiebrøk framgår av vedlagte utkast til sameievedtekter.

- b. 1 stk sportsbod.
- c. 2 stk. biloppstillingsplasser

Selger fastsetter før overtakelsen hvordan parkeringsplassen skal organiseres samt hvilke(n) parkeringsplass den enkelte seksjon/leilighet skal tildeles. Parkeringsplass og bod (pkt. b og c foran) vil bli tildelt som bruksrett til de enkelte eierseksjoner.

Ovennevnte kontraktsobjekt benevnes i fortsettelsen som "**Boligen**".

Kjøper har for øvrig bruksrett til sameiets innvendige og utvendige fellesarealer slik det følger av eierseksjonsloven og sameiets vedtekter. Dette gjelder imidlertid ikke ev. fellesarealer som det er knyttet eksklusive bruksretter til.

For det tilfellet at det er meningen at kjøperne/sameiet skal eie hele eller deler av andre arealer i området; herunder ev. i realsameie med andre, vil ideelle andeler av disse arealene kunne bli knyttet til de enkelte seksjoner. Dette vil typisk kunne være felles atkomstveger, felles lekeplasser og lignende arealer.

Kjøper har fått seg forelagt bygningsmessig leveransebeskrivelse av Boligen (inntatt som kontraktsdokument) samt salgsprospekt etc., og vil overta Boligen i overensstemmelse med spesifikasjoner, beskrivelser og eventuelle skriftlige avtaler om endringer / tilleggs-arbeider som inngås direkte mellom Selger, eller den Selger har oppnevnt, og Kjøper.

Selger har rett til, uten at Kjøper kan kreve endring i pris, å foreta mindre endringer i oppgitte spesifikasjoner og beskrivelser som anses hensiktsmessige og som ikke forringer Boligens kvalitet og funksjon i vesentlig grad, samt eventuelle endringer som følge av pålegg fra myndighetene.

Prosjektet er planlagt med 4 boliger. Eierseksjonssameier må etableres på samme matrikkel (bnr). Dette innebærer at 2-mannsboligene i Borgveien 15 A og B og Borgveien 15 C og D er planlagt å være 2 selvstendige sameier og vil således ikke ha annet enn adkomstvei og nabogrense i fellesskap. Denne eiendommen vil tilhøre "øvre" seksjonssameie.

Kjøper har ved gjennomgang av kjøpekontrakten gjort seg kjent med eiendommens foreløpige tomtegrenser, samt reguleringsplan for området. Endelige tomtegrenser og tomteareal fastsettes av Selger, som også innhenter kommunal godkjenning.

Dersom hjemmelen til eiendommen p.t. ikke skulle være overført til Selger, innestår Selger for å ha rett til å forføye over eiendommen iht. avtale med hjemmelshaver.

2. KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Eiendommen overdras for en kjøpesum kr , 00/100, heretter kalt **kjøpesummen**.

Andel av tomteverdien utgjør kr 800 000 av kjøpesummen. Andel tomteverdi er grunnlag for beregning av dokumentavgift.

Kjøpesummen (vederlaget) omfatter i tillegg til Boligen også vederlag for eventuell biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg.

Kjøpesummen er kun gjenstand for justeringer på bakgrunn av endrings- og tilleggsarbeider ved skriftlig avtale mellom partene, se punkt 7. Alle endrings- og tilleggsarbeider avtales direkte mellom partene i separat avtale. Eventuelle tilleggsbestillinger innbetales til meglers klientkonto. Alle bestilte tillegg skal være oppgjort før overtagelse i tillegg til avtalt kjøpesum.

Kjøpesummen gjøres opp på følgende måte:

Kjøpesum og omkostninger	Beløp
Kontraktssum	
Dokumentavgift, andel av tomt	20 000,-
Tingl.gebyr skjøte	585,-
Tingl.gebyr pantedokument	585,-
Panteattest kjøper	172,-
Totalt kr.	,-

Så snart selgers eventuelle forbehold er frafalt og garanti i henhold til bustadoppføringslova § 12 er stilt, betaler kjøper 5 % av kjøpesummen. Forskuddsbeløpet må være fri kapital, og ikke knyttet til pant i boligen. Resterende del av kjøpesum, omkostninger og eventuelle tilvalg innbetales til overtagelse. Samtlige beløp skal innbetales til meglerforetakets klientkonto. Innbetalingene skal kun skje fra kjøper og/eller kjøpers bankforbindelse.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

3. SELGERS PLIKT TIL Å STILLE GARANTIER

Selger vil stille garanti for oppfyllelse av denne kjøpekontrakten i henhold til bustadoppføringslova § 12. Garantien stilles i form av selvskyldnergaranti eller tilsvarende fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge.

Selger har tatt forbehold som beskrevet i bustadoppføringslova § 12 annet ledd, andre setning, se denne kontrakt punkt 14. Garantier vil bli stillet så snart forbeholdene er falt bort/hevet og kjøper er varslet om dette. Garanti skal uansett stilles før byggestart.

Garantien stilles særskilt overfor kjøper av den enkelte seksjon eller i form av samlegaranti til sameiet. Ved bruk av samlegaranti skal garantibeløpet gjeldende for den enkelte seksjon/kjøper angis. Frem til garanti er stillet kan kjøper holder tilbake hele vederlaget.

Garantien skal gjelde frem til fem år etter overtagelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtagelse, og minst 5 % etter overtagelse. Endringer/tilvalg som avtales etter at kontrakt er inngått, fører ikke til at garantisummen endres.

Selger må stille garanti etter bustadoppføringslova § 47 for å kunne disponere over innbetaltforskudd.

Dersom det ikke er reklamert ved utløpet av garantiperioden eller de reklamerte forhold er tilfredsstillende utbedret, bortfaller garantien automatisk på dato etter at garantitiden er utløpt.

Kjøper skal senest 14 dager etter signering av denne kjøpekontrakten, stille sikkerhet i form av tilfredsstillende finansieringsbekreftelse fra bank eller annen finansieringsinstitusjon for oppfyllelsen av sine forpliktelser etter avtalen med et beløp lik kontraktssummen. Det skal ved fastsettelsen av den sikkerhet Kjøperen stiller, tas hensyn til avtalt delinnbetaling/ forskuddsbetaling. Finansieringsbekreftelsen må ha varighet frem til faktisk overtagelse.

Dersom finansieringsbekreftelse ikke fremlegges innen fristen, kan Selger heve kontrakten. Dersom Selger velger å heve kontrakten på dette grunnlaget, skal ev. delinnbetaling tilbakebetales. Det gjøres imidlertid særskilt oppmerksom på at finansieringsbekreftelse ikke er et gyldighetsvilkår; herunder kan Selger velge å forholde seg til den inngåtte avtalen uten hensyn til om finansieringsbekreftelse fremlegges eller ikke.

4. OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av:

Estator Eiendomsmegling AS, org.nr. 987 954 337

Torgveien 10

1400 Ski, Tlf: 64 91 18 50, Epost: per.ingar.skogseth@partners.no

Partene gir Megler ugjenkallelig fullmakt til å foreta endelig oppgjør etter denne kontrakt, og alle innbetalinger, dokumenter og henvendelser angående oppgjøret skal rettes til Megler.

Oppgjør for endringsarbeider/ tilleggsbestillinger innbetales til Meglers klientkonto, og forfaller til betaling samtidig med sluttoppgjøret dersom ikke annet er fastsatt i skriftlig avtale mellom partene. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Dersom det avtales at endrings-/tilleggsbestillinger skal betales ved levering, er Selger forpliktet til å stille forskuddsgaranti for beløpet, ref. bustadoppføringslova § 47. Dersom det avtales at tillegg/endringer skal bestilles hos underentreprenører/leverandører, foretas oppgjør etter overskjøting.

Ved betalingsmislighold har Kjøper ikke krav på overtagelse eller hjemmelsoverføring før betaling og medvirkning er ytt i samsvar med avtalen, jf. bustadoppføringslova § 55.

Før nøkkel til Boligen kan utleveres og skjøte tinglyses, skal fullt oppgjør i henhold til avtalen være disponibelt på Meglers klientkonto inklusive oppgjør for utførte endringer og tilleggsarbeider. Eventuell forsinkelse ved tinglysing og oppgjør som skyldes forhold på Kjøpers side, er Kjøpers ansvar. Skyldes forsinkelsen forhold på Selgers side, er det Selgers ansvar.

Utbetaling fra Megler til Selger skjer etter Kjøpers har overtatt Boligen og hjemmelen er overført fra hjemmelshaver til Kjøper.

For øvrig forutsettes for gjennomføring av oppgjør at;

- alle nødvendige dokumenter foreligger i underskrevet stand,
- bygningen/eiendommen er seksjonert,
- alle veier og tekniske anlegg er ført frem til tomten,
- Boligen er klar til overtagelse,
- Det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for Boligen,
- Det foreligger garanti iht. bustadoppføringslova § 12,
- Selgers byggelånsbank har bekreftet at pant slettes for matrikkelenheten
- ev. pantedokumenter er tinglyst
- Overtagelsesprotokoll signert av både Selger og Kjøper er mottatt av Megler

Lokalmegleren & Partners Follo gis fullmakt av begge partene til å foreta endelig oppgjør, registrere og slette heftelser, overføre hjemmel til kjøper og opprette og registrere andre dokumenter som har sammenheng med handelen.

Avtalte forskudd, sluttoppgjør, omkostninger og ev. forsinkelsesrenter skal i sin helhet overføres eiendomsmeglers klientkonto **11004284285** innen dato for overtagelse. Alle betalinger merkes med **193-23-9003 Borgveien 15**

Sluttoppgjøret (restsaldo etter betaling av forskudd) må overføres senest to virkedager før overtagelse.

Selger samtykker i at megler, så snart forskuddsbeløpet er underlagt selgers instruksjonsrett, kan trekke sitt tilgodehavende etter oppdragsavtalen.

Når selger har oppfylt vilkåret om å stille forskuddsgaranti etter buofl § 47, godskrives selger renter av inntestående forskuddsbetalinger på klientkonto, bortsett fra renter av omkostninger som er innbetalt av kjøper. Overskrider rentebeløpet ½ rettsgebyr utbetales beløpet til den som til enhver tid har instruksjonsretten over pengene jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 (3).

Kjøper må svare forsinkelsesrente av hele kjøpesummen ved forsinket innbetaling. Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med mer enn 30 dager, betraktes oversittelsen som vesentlig kontraktsbrudd, som gir selgeren rett til å heve.

Dersom Kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i Boligen før fullt oppgjør har funnet sted og ikke betaler fullt oppgjør etter denne kontrakt, godtar Kjøper utkastelse fra Boligen uten søksmål og dom, jf. lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 § 13-2, 3. ledd (e). Dette gjelder selv om det er stilt garanti for kjøpesum.

Selgeren har rett til å heve kontrakten og dekke sitt dokumenterte tap gjennom dekningsalg dersom kjøperen vesentlig misligholder betalingsbetingelsene eller øvrige forpliktelser etter denne kontrakt.

Dersom kjøper påberoper seg mangler ved overtagelse, skal det omtvistede beløp likevel betales til klientkonto (eller sperret konto iht. bustadoppføringslovens «§ 49 Deponering av omtvistede vederlag») innen fastsatt frist for at overtagelse skal kunne avholdes. Selger er da forpliktet til å avholde overtagelse, og megler vil holde tilbake det omtvistede beløp på klientkonto (ev. sperret konto som partene i felles skap disponerer). Meglerforetak/bank vil i slike tilfeller kun foreta utbetaling iht. skriftlig enighet mellom partene eller rettskraftig dom.

Det tar vanligvis inntil 10 virkedager fra overtakelsesprotokoll er mottatt til oppgjør overfor selger foretas. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg. Rundt enkelte datoer og på sommeren kan det ta opptil 20 virkedager før oppgjør overfor selger foretas. Dette varierer etter hvor lang behandlingstid Kartverket har, og megler/oppgjørsavdeling kan

på ingen måte påvirke dette. Uavklarte problemstillinger kan forsinke tinglysing og påfølgende oppgjør.

Meglerforetaket er underlagt lov av om «tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering». Dette medfører at meglerforetaket må gjennomføre identitetskontroll av samtlige parter innen handelen kan gjennomføres.

5. HEFTELSE

Kjøper har fått seg forelagt utskrift av grunnboken for eiendommen og har gjort seg kjent med innholdet av denne. Kjøper er kjent med at grunnboksutskriften omfatter hele prosjektet, før fradeling/seksjonering.

Kjøper er gjort kjent med at det til fordel for boligsameiet/de øvrige sameierne, til sikkerhet for sameiers forpliktelser overfor sameiet/sameierne, er lovbestemt pant i hver seksjon - for et beløp begrenset oppad til 2G (folketrygdens grunnbeløp), jf. eierseksjonsloven § 31. Videre har kommunen legalpant (lovbestemt pant) for kommunale avgifter, eiendoms-skatt og enkelte særlige eiendomsavgifter og - gebyrer, jf. panteloven § 6-1.

Kjøper kan forøvrig ikke motsette seg, eller kreve prisavslag/ erstatning, for tinglysing av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler, servitutter og lignende vedrørende eiendommen, sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Eksisterende pengeheftelser skal slettes for selgers regning. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom utleggsforretninger varsles eller blir avholdt innen overtagelse. Dette gjelder også om slike forretninger blir avholdt innen tinglysning av skjøte finner sted.

Selger opplyser videre at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det som grunnboksutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter m.v. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen (jf. § 9).

Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri, eventuelt midlertidig innfri for overføring til annet panteobjekt de lån som fremgår av grunnboksutskriften/ oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

Selger kan tinglyse rettigheter og forpliktelser, herunder servitutter og bestemmelser pålagt av det offentlige.

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers bank vil få prioritet etter ev. tinglyste rettigheter/servitutter.

6. TINGLYSING/SIKKERHET

Selger utsteder skjøte til Kjøper samtidig med kontraktsinngåelsen. Skjøtet deponeres hos Megler inntil tinglysing finner sted. Tinglysing av skjøtet kan først skje når Kjøper har innbetalt fullt oppgjør inkl. omkostninger, eller når det foreligger tilfredsstillende garanti for at fullt oppgjør vil finne sted. Selger og Kjøper gir Megleren fullmakt til å påføre korrekt eiendomsbetegnelse på skjøtet så snart dette foreligger; herunder når eiendommen er fradelt og deretter tinglyst seksjonert.

Etter overtakelse skal eiendommen/Boligen overskjøtes til de(n) Kjøper(e) som kjøpekontrakten utpeker. In blanco skjøter aksepteres ikke.

På eiendommen hefter en panterett med urådighetserklæring til megler for et beløp tilsvarende den samlede kjøpesum tillagt 10% for samtlige eiendommer i prosjektet. Megler sletter panteretten når forbrukeren har fått tinglyst skjøte for eiendommen.

All tinglysing av dokumenter skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest mulig overleveres megler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

Fordeling av eiendommens driftsutgifter og eventuelle inntekter pr. overtagelsesdato settes opp av kjøper og selger. Ønsker partene eiendomsmeglers bistand til dette, inngås det særskilt avtale om det.

Når det er avtalt at kjøper skal betale forskudd, er forskuddet å anse som selgers penger når lovens vilkår om å sikre kjøper er oppfylt.

Når selger har oppfylt vilkårene om å stille garantier etter bustadoppføringslova §§ 12 og 47 godskrives derfor selger renter av innestående på klientkonto til enhver tid. Renter av omkostninger som er innbetalt av kjøper tilfaller kjøper.

Kjøper og selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 tredje ledd.

7. BOLIGEN

Selgeren skal levere boligen, og eventuelle arbeider på tomten med god håndverksmessig standard. Materialer forutsettes av vanlig god kvalitet.

Arbeidet skal utføres etter god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt i vedlagte prospekt og med det utstyr m.v. som følger prospektet. Selger har likevel rett til å foreta endringer som beskrevet i kontrakten.

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

Dersom kjøperen krever endringer eller tilleggsarbeider, skal selgeren komme med en skriftlig redegjørelse for hva dette vil medføre av økte kostnader og endringer av tidsbruk. Endringer og tilleggsarbeider som skal utføres på bygget, skal avtales skriftlig med angivelse av tilleggsvederlag samt endrede tidsfrister.

Tilvalg avtales direkte med utbygger. Selger har rett til å kreve tilleggsfrist ved endringer og tilleggsarbeid som forsinker fremdriften jf. bustadoppføringslova § 11. Kjøper kan ikke kreve utført endringer og tilleggsarbeid som endrer selgers vederlag med mer enn 15% jf. bustadoppføringslova § 9.

Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. i henhold til bustadoppføringslova § 44. Selger har videre rett til å kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av endrings- og tilleggsarbeider før arbeidene påbegynnes.

Selgeren har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg, uten at dette gir rett til endring av avtalt pris, under forutsetning av at dette ikke reduserer boligens kvalitet. Endringer som nevnt skal, så langt det er praktisk mulig informeres om til kjøper.

8. UTVENDIGE OG INNVENDIGE FELLESAREALER

Eiendommen skal leveres med opparbeidelse av utvendige arealer og beplantning iht. vedlagte foreløpige utomhusplan. Partene er innforstått med at tomtearealet ikke er nøyaktig oppmålt.

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

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

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

Ferdigstillelse og overlevering av slike arealer kan ikke påregnes utført samtidig med innflytning av Boligen. Dette skal ikke regnes som en mangel eller forsinkelse ved Selgers ytelse i henhold til denne kontrakt, og gir derfor ikke Kjøper rett til å gjøre mislighetsbeføyelser gjeldende; herunder kan overtakelse ikke nektes på dette grunnlag.

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

Ved overlevering av fellesarealer og utomhusanlegg til sameiet, skal det føres protokoll på tilsvarende måte som for seksjonene/boligene. Mangler, gjenstående arbeider samt fremdrift og ferdigstillelse skal protokolleres.

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

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

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

Punkt 10 om mangler er også gjeldende for utvendige og innvendige fellesarealer.

9. FREMDRIFT I PROSJEKTET

Boligen kan påregnes klar til overtakelse ca. 12 måneder etter igangsatt byggestart. Byggestart ble igangsatt i oktober 2022

Kjøper vil bli varslet om overtagelsesmåned ca. 3 måneder før overtagelsestidspunkt. Selger vil senest 4 uker før ferdigstillelse 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

Endelig overtagelsestidspunkt fastsettes av Selger.

Selger skal videre sende skriftlig orientering kjøpere om tidspunkt for overtakelse av bygningsmessige fellesarealer, samt orientere om framdriften av arbeidet med utomhusarealene, dersom disse ikke er ferdigstilt ved overtagelsen.

Selger skal innkalle Kjøper til ferdigbefaring som vil bli avholdt 2 - 6 uker før overtakelse. På ferdigbefaringen skal partene kontrollere Boligen og søke og avdekke eventuelle feil og mangler som i hovedsak skal søkes utbedret før overtakelse.

Selger skal videre innkalle styret til ferdigbefaring av fellesarealene som også vil bli avholdt 2 - 6 uker før overtakelse.

Dersom Selger oversitter avtalte tidsfrister, gjelder bestemmelsene i bustadoppføringslova § 18 om dagmulkt og § 19 om erstatning. Ved forsinkelse beregnes dagmulkt med 0,75 promille av kjøpesummen og regnes for hver kalenderdag frem til Boligen er klar for overlevering.

Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager, jf. bustadoppføringslova § 18. For øvrig vises til det bustadoppføringslovens kapittel III.

Dagmulkt eller erstatning kan settes ned dersom det vil virke urimelig for Selger ut fra omfanget av arbeidet, størrelsen på tapet og forholdene ellers.

Dersom det i byggetiden skulle inntreffe streik, lockout eller gjøre seg gjeldende andre forhold som Selger ikke er herre over, kan Kjøper av den grunn ikke kreve dagmulkt eller erstatning og heller ikke heve kjøpet eller påberope seg gunstigere betalingsbetingelser.

Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor Selgers kontroll, kan Selger ha krav på fristforlengelse.

Inntil samtlige leiligheter med tilhørende utomhusarealer i hele prosjektet/området er ferdigstilt, har Selger rett til å ha støyende anleggsmaskiner, materialer, rigg og utstyr på området. Denne retten gjelder så lenge byggearbeidene med prosjektet/i området pågår. Eventuelle skader dette måtte påføre eiendommen/området, skal Selger snarest utbedre. Kjøper må påregne ulemper i form av støv, støy mv., så lenge arbeidene pågår.

Selger skal senest 10 uker før ferdigstilling av Eiendommen gi kjøper skriftlig melding om endelig overtagelsesdato, som skal ligge innenfor overtagelsesperioden. Den endelige overtagelsesdatoen er bindende og dagmulktutløsende.

Selger skal sørge for ferdigattest. Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overlevering til kjøper.

Selger skal overlevere eiendommen til kjøper i ryddig og rengjort stand, uten leieforhold av noen art, slik at hele eiendommen leveres ledig for kjøper.

Kjøper skal overta eiendommen ved overtakelsesforretning. Overtakelsesforretning skal foretas ved en felles befaring av eiendommen hvor begge parter deltar. Selger skal sørge for at det føres protokoll over befaringen som skal undertegnes av partene. Selger vil innkalle til overtakelsesforretning med minst syv dagers varsel, jf. bustadoppføringslova § 15.

Overtakelsesforretningen kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider. Kjøper kan nekte å overta dersom det foreligger mangel som gir rimelig grunn til å nekte overtakelse.

Kjøper har ikke rett til å overta boligen før hele kjøpesummen, inklusive omkostninger og eventuelle renter i henhold til punkt 5, samt betaling for endringer og tilleggsarbeider, er innbetalt.

Hvis overtakelse ikke gjennomføres som følge av at boligen har slike vesentlige mangler at Kjøper kan nekte å overta boligen jf. bufl. §15, vil den innbetalte del av kjøpesummen bli sperret på Meglers klientkonto inntil boligen kan overtas.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken av eiendommen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har kjøper risikoen fra det tidspunktet 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.

På overtakelsesforretningen skal partene sammen gjennomgå Boligen. Kjøperen er forpliktet til, under besiktigelsen, å påpeke synlige feil eller mangler. Selgeren forplikter seg til å utbedre alle kjente feil eller mangler innen rimelig tid.

Kjøperen kan kun nekte overtagelse dersom Boligen på overtagelsestidspunktet lider av mangler som gir rimelig grunn til å nekte jf. bustadoppføringslova § 15 tredje ledd.

Hvis det konstateres mangler som det faller uforholdsmessig kostbart å utbedre i forhold til den betydning mangelen har for Boligens bruksverdi, har Selgeren rett til å gi Kjøperen prisavslag i stedet for å foreta utbedringer.

Hvis Kjøperen ikke gjør gjeldende mangler eller ikke møter til overtakelsesforretning, til tross for forsvarlig varslings, anses Boligen som godkjent.

Ved overtakelsesforretningen skal Selger eller den Selger utpeker føre protokoll. Protokollen skal underskrives av begge parter. Partene skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen. I tillegg skal ett eksemplar overleveres Megler. Dette kan også gjøres elektronisk.

Dersom partene blir enige om ny overtagelsesdato, skal dette meldes skriftlig fra begge parter til Megler senest 7 dager før ny overtagelsesdato.

Overtakelse baserer seg på prinsippet om ytelse mot ytelse. Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til Boligen ved avsluttet overtakelsesforretning, såfremt kjøpesum, omkostninger og ev. tilleggsvederlag er bekreftet innbetalt. Manglende bekreftelse fra Megler på fullt innbetalt oppgjør gir Selger rett til å holde tilbake overlevering av nøkler inntil slik bekreftelse foreligger, eller inntil det foreligger dokumentasjon/garanti på fullt oppgjør som Selger aksepterer.

Boligen er Selgers risiko frem til overlevering. Risikoen går over på Kjøper ved gjennomført overtakelsesforretning. Overtar Kjøper ikke til fastsatt tid og årsaken ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunkt da han kunne hatt overta bruken.

Når risikoen for Boligen er gått over på Kjøper, plikter Kjøper likevel å gjøre opp etter denne kontrakt, selv om Boligen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som Kjøper ikke svarer for.

Kjøper svarer fra overtagelsen for Boligens/seksjonens utgifter, herunder alle felleskostnader, og har rett til eventuelle inntekter.

Ved overtagelsen skal Boligen av Selger leveres i ryddet stand. Det er ikke krav om at Selger skal ha foretatt vask av Boligen. Selgers totalentreprenør sørger for byggrengjøring som omfatter rydding og grovrengjøring, men ikke rundvask.

Dersom det oppstår tvist mellom partene om hvorvidt Boligen er tilstrekkelig ryddet/grovrengjort ved overtagelsen, er partene enig om at en slik tvist skal kunne avgjøres med bindende virkning av Megler etter forutgående befaring av Boligen. Krav om slik befaring må være meddelt Megler før innflytning og senest 24 timer etter overtagelsen. I motsatt fall er kravet tapt.

10. ETTÅRSBEFARING

Selger skal med rimelig frist sørge for at det skriftlig innkalles til ettårsbefaring når det er gått om lag ett år siden overtakelsen, jf. bustadoppføringslova § 16.

Ved ettårsbefaringen skal partene i fellesskap gjennomgå eiendommen. Kjøper skal bemerke forhold kjøper mener er mangelfulle. Fristene beskrevet i punkt 7 ovenfor gjelder også i perioden mellom overtakelse og ettårsbefaringen. Selger hefter ikke for mangler som skyldes uriktig bruk av eiendommen eller skader påført av kjøper. Selger er ikke forpliktet til å foreta reparasjoner som er å anse som ordinært vedlikehold.

Hver av partene kan kreve at det avholdes besiktigelse/kontrollbefaring av Boligen om lag ett år etter overtakelsen. Ved slik eventuell besiktigelse skal det føres og underskrives protokoll på samme måte som ved overtakelsesforretningen. Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen. Det vises ellers til bustadoppføringslova § 16.

Ved denne besiktigelsen plikter Kjøper å påvise de mangler som måtte ha oppstått i perioden og som han mener kan tilbakeføres til Selgerens ansvar. Melder ikke Kjøperen ved ettårsbesiktigelsen fra om mangel som han har oppdaget, eller som han burde ha oppdaget ved vanlig aktsom besiktigelse, kan han ikke senere påberope seg dem.

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

11. KONSEKVENSER AV MISLIGHOLD – REKLAMASJON

Dersom eiendommen har mangel eller selgeren ikke overleverer eiendommen til avtalt tid, kan kjøperen på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, dagmulkt, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen. Vesentlig forsinkelse anses inntrådt når avtalt overtagelsesdato er passert med 30 dager.

Dersom kjøperen ikke betaler kjøpesummen eller ikke oppfyller andre plikter etter avtalen, kan selgeren på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kreve oppfyllelse, heving, erstatning, forsinkelsesrenter og/eller nekte å overlevere skjøte eller overlate bruken av eiendommen til kjøperen. Vesentlig forsinket betaling anses inntrådt når forfallsdato er oversittet med 30 dager.

Dersom en av partene mener at det foreligger mangel eller forsinkelse ved den annen parts oppfyllelse av plikter etter avtalen, må vedkommende gi motparten melding om at avtalebruddet gjøres gjeldende og hvilket avtalebrudd det gjelder, innen rimelig tid etter at misligholdet/mangelen ble oppdaget eller burde vært oppdaget, jf. buofl §§ 17 og 29.

12. FORSIKRING

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen.

Dersom eiendommen før overtakelse blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen, har kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen.

Kjøper/sameiet sørger for forsikring fra og med overtagelsesdagen.

13. AVBESTILLING

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova §§ 52 og 53.

14. SELGERS FORBEHOLD

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av denne kjøpekontrakten:

Prospektmaterialet er veiledende. Selger forbeholder seg retten til å bestemme materialvalg og utvendig fargevalg på bygningene samt endelig utforming av utomhusarealene. Selger forbeholder seg også retten til å foreta endringer/justeringer av bygninger og anlegg i forbindelse med detaljprosjektering, herunder mindre avvik i Boligens bruksareal.

Det tas videre forbehold om endringer i forbindelse med offentlig godkjenning fra oppstart og frem til overlevering eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger, jf. også leveransebeskrivelsen. Slike endringer/justeringer skal ikke ha innvirkning på forutsatt standard og gir ikke grunnlag for misligholdsbeføyelser eller noen form for kompensasjon fra Selger.

Undertegnede er kjent med, og har akseptert, de forbehold Selger har tatt i nærværende kontrakt og øvrige kontraktsdokumenter.

15. KJØPERS FORBEHOLD/MEDVIRKNING

Kjøper tar ingen forbehold.

Kjøper skal ikke fremskaffe materialer, utføre personlig arbeid eller på annen måte medvirke i byggeprosessen før overtakelsen. Dersom dette likevel skal skje, må det avtales særskilt med Selger i hvert enkelt tilfelle.

16. VIDERESALG AV KONTRAKTSPOSISJON

Kjøper kan videreselge kontraktsposisjonen under forutsetning av at selger får tilfredsstillende bekreftelse på at ny kjøper trer inn i kontrakten med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelige kjøper. Det må også fremlegges tilfredsstillende finansieringsbekreftelse. Ved videresalg påløper et administrasjonsgebyr med kr 30 000,- (inkl. mva.).

17. SÆRLIGE BESTEMMELSER

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

Dersom det er motstrid mellom tegninger og leveransebeskrivelse, skal leveransebeskrivelsen gjelde.

Dersom det er boder, biloppstillingsplasser eller andre disponible arealer på eiendommen som ikke skal følge med seksjonene og som ikke heller trenger å utgjøre fellesareal for sameiet, forbeholder Selger seg retten til å selv beholde disse arealene/rettighetene. Dette enten i form av næringsseksjoner, tinglyst bruksrett, ideell andel av seksjonsnummer eller som tilleggsareal til en av Selgers seksjoner. Selger forbeholder seg retten til fritt å kunne selge/leie ut slike ledige arealer uavhengig av hva arealet er seksjonert til.

Besøk på byggeplassen før overtakelse kan kun skje etter avtale med Selger, og Kjøper skal alltid være i følge med en representant for Selger eller totalentreprenør. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

Når det i denne kontrakten er bestemt at Selger skal gi melding, varsel, bekreftelse eller forøvrig skal kommunisere skriftlig med Kjøper, kan Selger benytte e-post.

Partene har gjennomgått kontrakten med kontraktsdokumenter/bilag og bekrefter at den inneholder alt hva partene har avtalt. Diskusjoner, alternativer, muligheter mv. som ikke er tatt med, er således ikke å anse som avtalt mellom partene.

Twister angående forståelse av kontraktsforholdet eller gjennomføringen av dette, skal primært søkes løst ved forhandlinger mellom partene. Dersom forhandlingene ikke fører frem, skal tvisten løses ved alminnelig domstolsbehandling ved Boligens verneting.

18. VEDLEGG

- Grunnboksutskrift for eiendommen
- Signert tilleggs-/endringsavtale

Ved signering av denne kontrakt gis det gjensidig fullmakt selgere seg imellom og kjøpere seg imellom til å kunne gjennomføre overtagelse og signere overtagelsesprotokoll på vegne av hverandre.

Kjøper:

Selger:

Borthen Gruppen AS v. Tom Borthen

193-23-9003 Borgveien 15 - Ubekreftet grunnboksrapport inkl eiendommens rettigheter

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom		NORKART
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken		
Kommune: 3028 ENEBAKK	Data uthentet:	30.01.2023 kl. 15:51
Grunneiendom: Gnr: 90 Bnr: 285	Oppdatert per:	30.01.2023 kl. 15:51

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/49227-1/200 13.01.2022 21:00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT Vederlag: NOK 6.500.000 KJØPER:BORTHEN GRUPPEN AS Org.nr: 990601534 Gjelder denne registerenheten med flere
--------------------------------------	--

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereieiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1976/4581-3/6 02.07.1976	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE VED BEBYGGELSE AV BNR. 57 HAR EIER AV D.E. RETT TIL Å KREVE UTHUS REVET.
2022/476771-1/200 04.05.2022 21:00	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:90 Bnr:57 Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m
2022/671827-1/200 21.06.2022 21:00	PANTEDOKUMENT BELØP: NOK 20.000.000 PANTHAVER:ASKIM OG SPYDEBERG SPAREBANK Org.nr: 937885199 PANTHAVER:VERD BOLIGKREDITT AS Org.nr: 994322427 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1973/6925-1/6 30.10.1973	REGISTRERING AV GRUNN DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA:Knr:3028 Gnr:90 Bnr:57
2020/861076-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
2022/312942-1/200	AREALOVERFØRING

21.03.2022 21:00 AREAL OVERFØRT FRA:Knr:3028 Gnr:90 Bnr:57

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Rettigheter på 3028-90/57

Rettigheter i eiendomsrett

1976/4581-2/6 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
02.07.1976 RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:90 Bnr:285

Rettigheter på 3028-90/57

Rettigheter i eiendomsrett

2016/944387-1/200 BESTEMMELSE OM VEG
14.10.2016 RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:90 Bnr:285

Rettigheter på 3028-90/57

Rettigheter i eiendomsrett

2022/476745-1/200 BESTEMMELSE OM VEG
04.05.2022 21:00 RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:90 Bnr:285

Rettigheter på 3028-90/284

Rettigheter i eiendomsrett

2022/683676-1/200 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
23.06.2022 21:00
RETTIGHETSHAVER:Knr:3028 Gnr:90 Bnr:285
Bestemmelse om brannvegg
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m
Eventuelt fremtidig garasje på bnr. 285 kan ikke settes nærmere enn 4 m.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Rapportmal: 'grunnbok' Versjon: '08102019.1' © Norkart AS



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støtemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg
Norsktakst.no
NEEno
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 193239003

Adresse: Borgveien 15, 1914 Ytre enebakk

Betegnelse: GNR 90, BNR 285 i Enebakk kommune

Gis herved bud stort kr. **skriver**

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)



PARTNERS.NO