

Velkommen til Bondelia Hage



NÅ MED NYTT INNGANGSPARTI!
Se side 13

GOBB 
HJEMME BEST

gobbuset.no

Bondelia Hage

– inspirert av hagebyeideen



Den tidligere rektorboligen blir totalrenovert og inneholder felles sosiale rom til møter, bursdager og andre feiringer du ønsker å ha. Her bygger vi også to komplette gjesteleiligheter som du kan booke til til dine besøkende.

Bondelia Hage er inspirert av ønsket om å legge til rette for helhetlige bomiljøer. Vi ønsker å sette sammen boliger på en slik måte at mennesker og familier med ulike behov, og i ulike faser av livet, blir naturlige deler av et større fellesskap. Vi har allerede bygget 2 eneboliger i rekke, 4 rekkehus og 3 atriumshus.

Felleshuset

På området skal det etableres et felleshus i den tidligere rektorboligen. Det blir totalrenovert og byr på følgende:

- Felles sosiale rom til møter, bursdager og andre feiringer du ønsker å ha.
- 2 komplette gjesteleiligheter som du kan booke til til dine besøkende.



Felleshuset har et stort selskaps- og møtelokale.

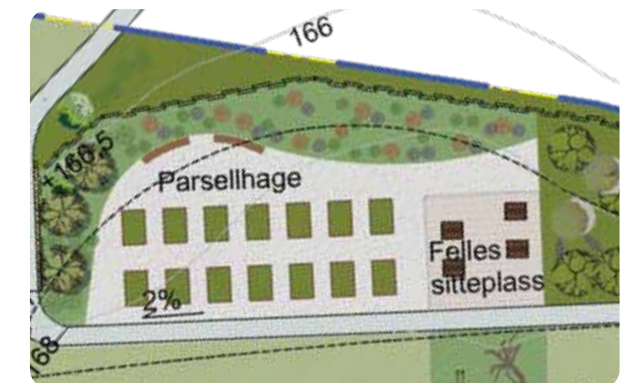


Felleshuset har to komplette gjesteleiligheter.

Området

På området ellers blir det etablert følgende:

- Lekeplasser
- Utendørs treningspark
- Plass til parselhager så beboerne kan dyrke egne grønnsaker.



Tomten

Tomta på Bondelia Hage er solrik og har flott beliggenhet med utsikt til Mjøsa. Det er kort veg til barnehage, til skole og det er gode bussforbindelser både inn til byen og til Toten.





Innskudd kr 1 140 000,-

NYHET!

Nå med nytt overbygd inngangsparti og egen gang.
Tilgang til bod direkte fra ny gang.





Stue med spisekrok i 1. etasje



Bad med vinylbelegg på gulv og våtromsplater på vegg



Stue i 1. etasje



Hovedsoverom i 1. etasje



Bad med dusjhjørne

Illustrasjonene kan avvike fra standard-leveransen.



Soverom i 2. etasje



Hovedsoverom i 1. etasje



Loftstue i 2. etasje med utgang til takterrasse på 15 kvm.



Sofakrok i stuen i 1. etasje



Kjøkken fra Ikea leveres komplett med hvitevarer og balansert ventilasjon.


 GOBB
HJEMME BEST

Små eneboliger med store muligheter

GOBB Huset er en fremtidsrettet måte å bo på. Vi skal bygge 9 GOBB Hus på Bondelia Hage. GOBB Huset er en bolig med fokus på bærekraftige, vedlikeholdsvennlige og energieffektive løsninger.

GOBB Huset er en moderne bolig med god standard som bygges etter siste gjeldende forskrift. Boligen er svært arealeffektiv og er til tross for sin størrelse en bolig som også kan passe for en liten familie. Hvis du ønsker å bo moderne og fremtidsrettet så er dette boligen for deg. Her får du mye hus for pengene!

Se video av boligene på gobbhuset.no





Planillustrasjon
hovedplan

Enebolig med 2 soverom og takterrasse

BOLIGFAKTA

| | |
|--------------|---------------------|
| BRA/P-rom | 58 m ² |
| Soverom 1 | 9,7 m ² |
| Soverom 2 | 8,3 m ² |
| Stue/kjøkken | 20,5 m ² |
| Loftstue | 9,8 m ² |
| Bad | 6 m ² |
| Bod | 3,5 m ² |
| Takterrasse | 15 m ² |

Hjertet i GOBB Huset er den fine stua i første etasje med åpen kjøkkenløsning. Her kan du slappe av i sofaen eller nyte et godt måltid ved spisebordet. Og lage middag, mens du forteller historier til gjestene dine. Vegg i vegg med stua og kjøkkenet finner du et romslig soverom.

På samme plan ligger også det flotte badet.

Rusler du opp trappa til andre etasje finner du en koselig loftstue og enda et rom, som du kan bruke til kontor eller et ekstra soverom.

Fra loftstua vil du også legge merke til noe av det aller fineste med GOBB Huset. Nemlig en stor takterrasse på hele 15 kvm. Her får du sol og utsikt i 3 himmelretninger. Takterrassen er perfekt for lange frokoster og sene sommerkvelder.

I GOBB Huset blir det godt å bo.



Planillustrasjon
2. etasje

Leveransebeskrivelse Bondelia Hage

GOBB Huset

| | |
|-------------------------------|--|
| Generelt | Teknisk forskrift TEK 17 er lagt til grunn, og kjøper har derfor en stor trygghet for meget gode byggetekniske løsninger. Boligene leveres klare for innflytning. |
| Utvendig | Tomt leveres planert og tilsådd med gruset adkomst. Takterrasse og platting med CU-impregnert dekke. Glassrekkverk på takterrasse. Yttervegger leveres med beiset liggende dobbeltfals kledning. |
| Kjøkken | Kjøkken fra IKEA i hvit høyglans med laminat benkeplate, stålkum og hvitevarer som kjøleskap med fryser, induksjonstopp, varmluftsovn og oppvaskmaskin. |
| Innvendige dører | Fabrikkmalt glatte dører med karm og foringer i fargen NCS S0502-Y bomull. Enkelt håndtak. |
| Ytterdør | Kompakt ytterdør med glassfelt i mørk grå, fargekode RAL 7016 |
| Vinduer, balkongdør og beslag | Alu beslåtte utvendig i RAL 7016. Hvite innvendig. |
| Listverk | Fabrikkmalt glatt listverk i fargen NCS S0502-Y bomull. |
| Overflate himling | Hvitmalte platekledde himlinger i fargen NCS S0502-Y bomull. |
| Overflate vegger | Hvitmalte platekledde vegger i fargen NCS S0502-Y bomull. Bad: Baderomsplater |
| Overflate gulv | Kjøkken, stue og soverom i begge plan leveres med 1-stavs laminat fra Berry Alloc Grand Avenue, eller tilsvarende. Bad: Vinylbelegg på gulv |
| Elektrisk anlegg. | Stikk, brytere, sikringskap, tv-punkt, komfyrvakt etc leveres ihht NEK 400. Åpent anlegg med hvitt utstyr som standard. |
| Oppvarming og ventilasjon | Panelovner og balansert ventilasjonsaggregat med varmegjenvinner og kjøkkenventilator. |
| Belysning | Innvendig: Takpunkt og veggpunkt for belysning. Utvendig: 2 stk utelamper og utvendig stikk. |
| VVS installasjon | Bad: 90 cm baderomsinnredning med ettgreps armatur og speil, toalett, dusjvegg, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin. Kjøkken: Benkemontert varmtvannsbereder, ettgreps armatur, vannstoppeventil. |
| Diverse | Brannslukningsapparat, 1 stk. røykvarsler, dørklokke, opplegg for TV og internett. |
| Tilvalg | Dette er prosjekterte boliger hvor det kan være mulig å gjøre enkelte endringer ihht tilvalgsmeny. Ta kontakt med boligselger for mer informasjon. |
| Medfølger ikke | Markiser, gardinbrett, tørkestativ og beplantning. Garderobeskap og møbler, men det er avsatt plass iht forskriftene. |

1. etasje



VI HAR OPPGRADERT ENTRÉEN I GOBB-HUSET!

Nå med et eget vindfang og plass til skapløsninger for å henge av seg ytterklær. I tillegg får boligen overbygd inngangsparti ideelt som beskyttelse for snøfulle vintre. Fra entréen er

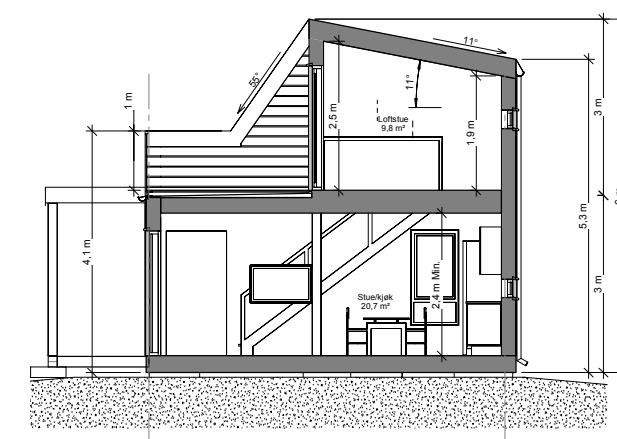
det dør direkte inn i boden som gir tørrskodd adkomst og ytterligere lagringsmuligheter, uten å måtte gå ut av boligen.



2. etasje i GOBB Huset med hjemmekontor og tv-stue.

En unik 2. etasje

2. etasjen i GOBB Huset er som et kinderegg og byr på spennende løsninger med en stor takterrasse på 15 kvm, tv-stue og et eget hjemmekontor eller gjesterom.



Prisliste GOBB Huset

| Hus nummer | Type | Antall kvadratmeter BRA | Totalpris | Innskudd 40% |
|------------|------------|-------------------------|---------------|--------------|
| 1 | GOBB Huset | 56 | 2 850 000 | 1 140 000 |
| 2 | GOBB Huset | 56 | 2 850 000 | 1 140 000 |
| 3 | GOBB Huset | 56 | 2 850 000 | 1 140 000 |
| 4 | GOBB Huset | 56 | 2 850 000 | 1 140 000 |
| 5 | GOBB Huset | 56 | 2 850 000 | 1 140 000 |
| 6 | GOBB Huset | 56 | SOLGT! | 1 140 000 |
| 7 | GOBB Huset | 56 | SOLGT! | 1 140 000 |
| 8 | GOBB Huset | 56 | 2 850 000 | 1 140 000 |
| 9 | GOBB Huset | 56 | 2 850 000 | 1 140 000 |

Driftskostnader er kostnader som dekker kommunale avgifter, eiendomsskatt, vedlikehold, bredbånd, bygningsforsikring etc. Kun egen innboforsikring og strøm kommer i tillegg. Renter på

felleslån dekker boligens andel av borettslagets felleslån. Felleslånet er avdragsfritt de første 10 årene. Felleslånet innehar muligheten til individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN). Det betyr



Felleskostnader per måned

| Fellesgjeld 60% | Driftskostnader pr mnd | Renter felleslån pr mnd | Sum felleskost pr. mnd |
|-----------------|------------------------|-------------------------|------------------------|
| 1 710 000 | 3 463 | 7 125 | 10 588 |
| 1 710 000 | 3 463 | 7 125 | 10 588 |
| 1 710 000 | 3 463 | 7 125 | 10 588 |
| 1 710 000 | 3 463 | 7 125 | 10 588 |
| 1 710 000 | 3 463 | 7 125 | 10 588 |
| 1 710 000 | 3 463 | 7 125 | 10 588 |
| 1 710 000 | 3 463 | 7 125 | 10 588 |
| 1 710 000 | 3 463 | 7 125 | 10 588 |
| 1 710 000 | 3 463 | 7 125 | 10 588 |
| 1 710 000 | 3 463 | 7 125 | 10 588 |

at hver enkelt kjøper kan velge om han/hun vil nedbetale hele eller deler av sin fellesgjeld. Det er beregnet 5% rente på felleslånet. Etter 10 år vil felleskostnader bli kr 12 733,-.



Et miljøvennlig hus

GOBB Huset produseres med fokus på bruk av miljøriktige produkter. Sammen med våre partnere har vi utviklet et boligkonsept som vil gjøre det enklere og rimeligere å bo i miljøvennlige boliger.

Livstil

Minihusene egner seg godt for de som prioriterer en kompakt livsstil med uteplass både på bakkeplan og i høyden. Særlig på vår og sommer kan det være frigjørende å kunne oppholde seg ute når sola varmer. Det er stuer i begge etasjene. Dette gir fleksibilitet og mulighet for å trekke seg tilbake fra aktivitetene i første etasje når det er behov for ro og konsentrasjon.

Bærekraftig bruk av tomter

Med minihusene er det lett å forme interessante uteområder, det være seg tun, rekker, tomannsboliger eller bare enkle boliger som ligger hver for seg.

GOBB Huset dekker et viktig segment i boligmarkedet. Dette segmentet har behov for rimelige, enkle og frittliggende boliger som raskt kan etableres på de fleste tomte-typer uten ødeleggende naturinngrep.

Huset

Minihusene produseres som moduler. Mesteparten av boligene ferdigstilles på fabrikk, både innvendige overflater og utvendig overflatebehandling. Ved å optimalisere produksjonen får vi mindre svinn på materialer, lavere CO2 utslipp enn

ved å plassbygge, og en mer rasjonell bruk av ressurser. Alt dette er positivt med å påvirke til det grønne skiftet for å nå FNs bærekraftsmål.

Boligene utføres i henhold til energikravene i TEK 17. Boligene varmes med elektrisitet og leveres med ventilasjonsaggregat med roterende varmegjenvinner. I og med at boligene har begrenset gulvflate og derved lite volum å varme opp, blir energikostnadene lave, og CO2-avtrykket tilsvarende lavt.

Miljøvennlige boliger = Rimeligere boliger

Med stadig økende energikostnader, økende boligpriser og generelle forbruksutgifter vil GOBB Huset være en veldig god løsning for å få førstegangskjøpere og andre lavinntektsgrupper inn på boligmarkedet.

Små boliger kreve mindre ressurser til oppvarming, forbruk av materialer, mindre naturinngrep og lignende som vil utgjøre en bærekraftig måte å bo på framover. I sum vil dette være gode tiltak for å få til det grønne skiftet som vi må løse i fellesskap.



God utsikt og fine solforhold

Alle GOBB Husene på Bondelia er plassert slik at de får god utsikt mot Mjøsa og gode solforhold. Med glassrekkverket på takterrassen vil du kunne se «Mjøsas hvite svane» seile forbi på gode sommerdager mens du selv nyter varmen fra sola. På illustrasjonene under viser vi noen eksempler fra noen av husene på området.

Utsikt hus nr. 1

På bildet ved siden av illustreres utsikten fra hus nr. 1 ned mot Mjøsa. Her ser du at glassrekkverket på takterrassen nå vender ned mot Mjøsa. Bod og inngangsparti er da snudd til motsatt side av huset i forhold til hva som står i opprinnelig prospekt. Dette gjelder altså alle husene!



Utsikt hus nr. 3

Ved siden av vises den flotte utsikten man får fra takterrassen på hus nr. 3. Husene som ligger i rekke nærmest Mjøsa har helt uforstyrret utsikt.



Utsikt hus nr. 5

Bildet ved siden av illustrerer utsikten fra hus nr. 5 ned mot Mjøsa. Denne boligen ligger på husrekka lengst unna Mjøsa – men likevel får man god utsikt mot vannet. Vi har også hogget/tynnet vegetasjonen sør/øst for tomte slik at utsikt og solforhold er optimalisert for GOBB Husene.



Om prosjektet

Bondelia Hage

EIERFORM

Borettslag

BYGGEMÅTE OG STANDARD

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

AREAL GOBB HUSET

Bruksareal: 56 m². Primærrom: 56 m²

Følgende rom er oppgitt som primærrom: Stue/kjøkken, to soverom, loftstue og bad.

TOMT

Gnr/Bnr 57/123 i Gjøvik kommune.

Tomtens str er 2986 kvm.

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

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører er GOBB.

Det vil bli opprettet ett/flere borettslag på eiendommene, og ved kjøp av leilighet medfølger rett og plikt til å være medlem av felles borettslag. Det er utarbeidet foreløpige vedtekter for borettslaget. Disse er bindende for kjøper, men Selger kan grunnet forestående reguleringsmessige avgjørelser endre disse før overtakelse. 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 burettslag (burettslagslova) og driften av dette.

PARKERING

GOBB Huset: 1 utvendig biloppstillingsplass pr. hus på felles p-område.

INTERNETT / TV

Selger vil inngå en kollektiv avtale på vegne av kjøperne om leveranse av basis tv- og internettsignal, hvor hver enkelt

selv kan velge å oppgradere og bestille tjenester utover dette. Informasjon rundt tilleggstjenester vil bli tilsendt kjøper fra leverandør i forkant av overtakelse.

Kostnader til tv og internett er inntatt i utkast til budsjett for sameiet.

BODER

Det medfølger en sportsbod pr. bolig.

VENTILASJON

For GOBB Huset benyttes ventilasjonsaggregat med roterende varmegjenvinner og integrert kjøkkenhette. Produktet plasseres på kjøkken over komfyr som en integrert modul.

TILVALG

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

Alle endrings- eller tilleggsarbeider skal avtales skriftlig mellom partene og i avtalen skal det redegjøre for pris og ev. fristforlengelse som følge av endringene. Kjøperes rett til å få utført endrings- eller tilleggsarbeid er begrenset til 15 % av kjøpesummen. Alle tilvalg blir organisert av entreprenøren Romsly.

Kjøper kan endre spesifikasjoner for sin leilighet gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsrutiner. Det vil bli utarbeidet en egen tilvalgsbrosjyre som viser hva man kan velge. 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.

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

av fellesarealer skal foretas, vil selger innkalle styret til overtakelsesforretning for borettslagets fellesarealer.

FORKJØPSRETT

Medlemskap i Gjøvik og Omegn Boligbyggelag skal være tegnet før kontraktskriving. Husk at dersom det er flere eiere til boligen, må begge (alle) eiere ha hvert sitt medlemskap i boligbyggelaget. Medlemskapet er gyldig først når det er betalt.

Forkjøpsretten for GOBB-medlemmer er avklart.

VEDTEKTER / HUSORDENSREGLER

Vedtekter medfølger i prospektet. Husordensregler vil bli etablert av borettslaget v/styret.

HUSDYRHOLD

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

ADGANG TIL Utleie

Med godkjenning fra styret kan andelseieren leie ut boligen til andre for opp til tre år, dersom andelseieren har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene. For ytterligere informasjon vises til Lov om borettslag, jf. § 5-4 til § 5-6.

FORSIKRING/PENGEHEFTELSE

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir andelseier boret til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har dog lovbestemt pant for inntil 2 G i andelene.

Ingen kjente servitutter eller pengeheftelser er tinglyst på eiendommen.

OFFENTLIGE FORHOLD VEI / VANN/AVLØP

Boligene vil være tilknyttet offentlig vei

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

FORMUESVERDI

Formuesverdi fastsettes av skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og "sekundærbolig". 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.

OMKOSTNINGER

Priseksempel GOBB Huset:
1 140 000,- (NB: prisen er fast)
1 710 000,- (Andel av fellesgjeld)

2 850 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
202,- (Pantattest kjøper)
480,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)
480,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)
5 000,- (Andelskapital)
5 000,- (Omkostning kjøper - betales i sluttoppgjøret)

11 162,- (Omkostninger totalt)

2 861 162,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Det tas forbehold om endringer i omkostningsbeløpene som følge av offentlige vedtak. Eventuell økning dekkes av kjøper.

SIKRINGSORDNING FELLESGJELD / IN-ORDNING

Ansvar for felleskostnader i borettslag:

Andelseierne er ansvarlig for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap:

Leverandør av sikring:
Boligbyggelagens Finansieringsforetak AS

Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår:
Borettslag som har tegnet sikring kan si

opp avtalen med 6 måneder oppsigelsestid. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Finansieringsforetaket kan til enhver tid si opp en avtale med sikrings taker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs sikring.

Borettslaget er et IN-lag.

HEFTELSE

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir andelseier boret til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har dog lovbestemt pant for inntil 2 G i andelene.

BETALINGSBETINGELSER / FINANSIERING

Hele kjøpesummen sammen med omkostninger skal innbetales til overtakelse, forutsatt at selger har stilt lovpålagt garanti etter bustadoppføringslova § 12. Samtlige beløp skal innbetales til meglerforetakets klientkonto. Innbetaling skal kun skje fra kjøper og/eller kjøpers bankforbindelse.

Eventuelt tilvalg faktureres direkte fra entreprenør til kjøper.

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

ESTIMERTE FELLESKOSTNADER

Fra 10 588,- pr. mnd ved salgstidspunkt og kan endres som følge av økte renter.

Felleskostnader dekker forretningsførsel, kommunale avgifter med eiendomsskatt, renter på felleslån, tv/bredbånd (grunnpakke) og vedlikehold. Kjøper dekker kostnader til innboforsikring og strøm selv.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter og eiendomsskatt for borettslaget beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse. Kommunale avgifter inngår i de stipulerte felleskostnadene for boligene.

OPPGJØR

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

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

Kjøper innbetaler hele beløpet til overtakelse. Ingen forskuddsbetaling.

BUDGIVNING

- Alle kjøpsbekreftelser skal være skriftlige og skal leveres til megler
- Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn til finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital.
- Budgiver er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste enhver kjøpsbekreftelse og er klar over at handelen er juridisk bindende for begge parter, dersom kjøpsbekreftelsen aksepteres av selger.

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

REGULERINGSMESSIGE FORHOLD

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Bondelia Hage vedtatt 29.10.20 og endret 11.07.2023.

Tomten er regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Kopi av gjeldende reguleringsplan kan fås på forespørsel hos megler.

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.

PRISLISTE

Det er utarbeidet en prisliste som viser bruksareal i hver leilighet (BRA) inkludert eventuell innvendig bod.

GARANTIER/FORBEHOLD MM 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 ferdigstillelsen av disse.

Dersom garanti ikke stilles straks etter avtaleinngåelse kan kjøper holde tilbake alt vederlag inntil det er dokumentert at garanti er stilt.

Dersom det er tatt forbehold og garanti ikke stilles straks etter at forbeholdene er bortfalt, eller 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 inntreffer ikke før det er stilt garanti etter bustadoppføringslova

§ 12. Dersom selger har tatt forbehold inntreffer betalingsplikten for ev. forskudd selv om garanti ikke er stilt.

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 når leiligheten er ferdigstilt. I

slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av avhendingslova. Selger kan velge å selge etter Bustadoppføringslova.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier.

FORBEHOLD OM REALISERING AV PROSJEKTET

• Det tas forbehold om minimum 50 % solgte enheter.

• Det tas forbehold om at nødvendige godkjenninger foreligger i fra kommune eller andre offentlige etater, herunder også igangsettelsestillatelse.

• Om realisering av gjeldende boligtype/ bolig, dersom det må endres som følge av eventuelle klager (f.eks. ved byggesak)

Dersom dette ikke oppnås står utbygger fritt til å annullere inngåtte kontrakter innen avtalt frist. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet. Dersom selger gjør forbeholdene, bortfaller kjøpekontrakten som er inngått mellom partene. Beløp som kjøper har innbetalt med tillegg av eventuelt opptjente renter utbetales til kjøper. Selger står fritt til på et hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om forutsetningene/ forbeholdene ikke er oppfylt. Utbygger har satt en tidsramme på å avklare ovennevnte forbehold innen 31.12..2023.

SALG AV KONTRAKTSPOSISJON

Utbygger ønsker å selge boligene til kjøpere som har til hensikt å overta den ferdigstilte boligen. Derfor tillater ikke

utbygger at inngåtte kjøpekontrakter videreselges før det er gjennomført overtakelse av boligene. Ved avbestilling vises det til buofl. §53.

AVBESTILLING

Kjøper kan avbestille ytelsen eller deler av denne, jf. bustadoppføringslova §§ 52-54. Ved avbestilling før igangsettingstillatelse er innvilget påløper et avbestillingsgebyr på kr. 30.000,-. Ved avbestilling etter innvilgelse av igangsettingstillatelse påløper et avbestillingsgebyr på 10 % av total kontraktssum (inkl. mva.).

OVERTAGELSE

GOBB Huset planlegges ferdigstilt i løpet av 2. kvartal 2024 under forutsetning om at alle offentlige godkjenninger foreligger innen 30. november 2023.

Dersom igangsettingstillatelse gis på et senere tidspunkt vil dette kunne føre til en tilsvarende utsettelse av overtagelestidspunktet. Kjøper vil bli varslet om overtagelesmånede ca 3 måneder før overtagelestidspunktet. Selger vil senest 4 uker før ferdigstillelse av Boligen meddele kjøper skriftlig om overtagelesdato. Ca. 14 dager før overtageles vil selger innkalle til en forhåndsbehandling hvor det føres

protokoll. Hver kjøper vil ved overtakelse 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 avhendning av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. og ulovfestet entrepriserett.

LEVERANDØRAVTALER

Selger har på vegne av borettslaget anledning til å inngå bindende avtale vedrørende serviceavtaler og andre avtaler med ev. følgende leverandører:

• Leverandør av TV og internett

Selger forbeholder seg retten til å inngå bindende avtale vedrørende serviceavtaler og andre avtaler i garantitiden. Serviceavtaler og andre avtaler i garantitiden kan også inngås for felles uteomhusområder. Listen er ikke uttømmende.

KJØPSBETINGELSER

Kjøpsbetingelsene regulerer betingelsene for kjøp av bolig. Avtale anses inngått når kjøper har levert meglerforetaket bud/ skriftlig bindende bekreftelse på kjøp, og aksept er meddelt.

Akseptbrev vil da snarlig bli utstedt fra meglerforetaket. Avtalen inngås på bakgrunn av opplysninger i salgsoppgave med vedlegg og eventuelle forbehold i bud og kjøpsbetingelser fra selger. Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg forutsettes lest

og akseptert av kjøper. Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart i kjøpekontrakt.

Inneholder salgsoppgave og kontraktsdokumenter bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og

bestemmelser utarbeidet særskilt for handelen, foran standardiserte bestemmelser.

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsoppgave med vedlegg og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig eller noe er uklart, bes kjøper henvende seg til meglerforetaket før bindende avtale inngås. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper har blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlat å sette seg inn i.

Det gjøres oppmerksom på at illustrasjoner i salgsoppgave og på nett ikke er bindende for boligens detaljutforming slik som farger, materialer, innredninger, mv. Opplysninger gitt i salgsoppgaven kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig, dog slik at endringene ikke skal ha innvirkning på den angitte standard. Det samme gjelder i forhold til situasjonsplanens og utomhusplanens angivelse av detaljer. Alle illustrasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er ment å danne et inntrykk av den ferdige

boligen, og kan inneholde materiell og vise detaljer som ikke medfølger i handelen.

Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side. Videre kan illustrasjonene være en kombinasjon av 3D-illustrasjoner og fotomontasje, hvor utsikt/belgienhet etc. ikke nødvendigvis stemmer. Det gjøres derfor oppmerksom på at bebyggelse og trær på naboeiendommer ikke nødvendigvis er korrekt illustrert.

Dersom det er avvik mellom tegninger i salgs- og nettpresentasjon og leve- ransebeskrivelse og romskjema, er det

leveransebeskrivelse og romskjema som gjelder og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Prosjektets standard vil fremkomme av leveransebeskrivelsen, dette uavhengig av ev. uttrykk i prospekt og annonsering som "god standard" etc.

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

praktisering av lov- eller forskriftsverk som påfører selgeren uventede. Dersom de nevnte endringer medfører økte kostnader for selger vil dette medføre en tilsvarende økning i det avtalte vederlaget for kjøper.

Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøperen om endringene og de konsekvenser dette innebærer for kjøperen.

Dersom kjøper har overtatt, hvor overskjøting er forskinket, gjøres kjøper oppmerksom på hans bo- og eiertid (skatteloven) ikke opparbeides før skjøte er tinglyst (gjelder problemstilling rundt skattefrihet ved salg av boligen etter 1 år).

KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsoppgave, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til meglerforetaket. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlat 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 skriftlig

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

REKLAMASJON ETTER OVERTAKELSE, RETTING AV MANGLER

Dersom kjøper etter overtakelsen oppdager og vil gjøre gjeldende at det foreligger en mangel, må det reklameres skriftlig

på dette. Mangelen må påberopes innen rimelig tid etter at kjøperen oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen.

Forbruker må til enhver tid gi selger mulighet for utbedring. Dersom selger etter 14 dagers skriftlig varsel hindres i å utføre utbedringsarbeidene innen normal arbeidstid (07.00 til 16.30), vil forbrukeren mulig miste sin rett til utbedring. Kjøper har plikt til å kvittere for utført arbeid etter hvert

som disse blir avsluttet. Forbruker har ikke anledning til å sette bort utbedringsarbeidet til andre og kreve kostnadene dekket av selger, med mindre selger unnlater å rette mangler innen rimelig tid, og heller ikke har gjort dette etter at forbruker skriftlig har varslet, med 3 ukers varsel, om at arbeidet vil bli satt bort til andre.

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 byggearbeid, 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.

FORSINKELSE KJØPER

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

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

FORSINKELSER

Dersom oppgitt byggetid (inkludert ev. tidsforlengelse) overskrides, vil forsinkelse være å regne fra dette tidspunkt, med unntak som nevnt under.

Selger skal overholde frister som er avtalte for overtakelse, og skal legge opp til en fremdrift som er tilpasset kjøpers forventninger, jf. buofl. § 10.

Selger forplikter seg til å informere om eventuelle forsinkelser som avviker fra ovennevnte tidsplan, så snart han er kjent med at det kan oppstå forsinkelser.

Selger har rett til tilleggsfrister uten kom- pensasjon til kjøper etter reglene i Bustadoppføringslova § 11.

Forhold som gjelder er:

- Dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeid som forsinket arbeidet/ overtakelse.
- Dersom kjøper, eller noen kjøper svarer for, ikke overholder kontraktsavtale, eller at arbeidet blir forsinket pga. noe kjøperen er ansvarlig for.
- Dersom det oppstår forsinkelser som er utenfor selger/entreprenørs kontroll, og at det ikke var rimelig å forvente at selger/entreprenør kunne ha regnet med denne forsinkelsen på avtaletidspunktet, eller at selger/entreprenør ikke har mulighet til å unngå forsinkelsen (f.eks. force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l.).

Overtakelsen er å regne som forsinket, dersom overtakelsen ikke kan gjennomføres til den tid kjøperen har rett til å kreve etter buofl. § 10 og § 11 som nevnt over. Det samme gjelder dersom arbeidet, eller deler av arbeidet ikke er fullført eller hjemmelsoverføring ikke skjer til den tid kjøperen har rett til å kreve.

- Dersom overtakelsen er forsinket, kan kjøperen kreve:
- Dagmulkt.
 - Heve avtalen.
 - Kreve erstatning.
 - Tilbakeholde deler av kjøpesum.

Vilkår for de ulike alternativene fremgår av buofl. §§ 18, 19, 20 og 22.

Kjøper anmodes til å sette seg inn i disse bestemmelsene, og rådføre seg med meglerforetaket dersom noe skulle være uklart. Kjøper oppfordres spesielt om å tilpasse dette forhold ved eventuelt salg av nåværende bolig, da bygningsforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse.

AVTALT MEGLERS VEDERLAG

Om meglers vederlag er det avtalt fastpris kr 30.000,- + mva pr kontrakt . I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr på kr 20.000,- + mva, samt utlegg og markedsføring. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr 5.000,- Salgsmøter kr 2.000,-

For visninger er det avtalt 1.000,- Alle tall opplyst er eks. mva.

FINANSIERING

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkur-

ransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

KJØPEKONTRAKTER

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

BUDREGLER

Boligene selges til fast pris. Bindende kjøpsbekreftelse/budskjema inngås hos megler. Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper samt om de vil akseptere salg av flere leiligheter til samme kjøper.

ØVRIGE FORBEHOLD

Selgers rettigheter

Selger forbeholder seg retten til å:

- Transportere/overdra prosjektet, og da sine rettigheter og forpliktelser etteravtalen til annet selskap. Også ansvaret for eventuelle reklamasjoner og andre krav som er fremsatt overfor selger så vel før som etter transporten ble gjennomført, vil da være transportert.
- Eventuell omorganisering av eiendommen eller eierform/struktur, herunder fradeling av anleggseiendom eller reseksjonering.
- Etablering av ett eller flere sameier/real-sameier, på bakgrunn av utbyggingstakt, salg, fremtidig drift og bruksrettigheter.
- Å godta eller forkaste ethvert bud.
- Foreta endringer i materialvalg, konstruksjonsløsninger, fargevalg, arkitektoniske løsninger, herunder blant annet mindre endringer i planløsninger, samt tilpasninger som er nødvendige etter hvertsom prosjektet detaljprosjekteres, 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:

- Endring av priser og salgsbetingelser på usolgte boliger.
- Beholde eller leie ut usolgte boliger.
- Gi vederlagsfri tilleggsytelse til enkelte kjøpere - uten at dette gir tilsvarende rett til andre kjøpere.
- At prosjektet kan gjennomføres på en måte som imøtekommer de av rettighets-

haver oppstilte vilkår for tilpasning og forsvarlighet, forbundet med etablering av nettstasjon på eiendommen. Det samme gjelder imøtekommelse av øvrige offentlige påkrav forbundet med forholdet.

- Kjøper plikter å gi tilgang til egen bolig og fellesområder, dersom det er nødvendig for drift og vedlikehold av fellesområder og energi/nettverk m.m.

Prospektet er ikke komplett uten følgende vedlegg:

- Tegninger
- Utkast til budsjett for borettslaget
- Reguleringsplan m/bestemmelser (kan fås ved henvendelse til megler)
- Planbestemmelser, kommunepanens arealdel (kan fås ved henvendelse til megler)
- Foreløpig kjøpekontrakt
- Kjøpsbekreftelse/budskjema

Gjøvik 20. august 2023.

LOV OM HVITVASKING

Eiendomsmeglingsforetak 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.

Vedtekter for Bondelia Hage 2 borettslag

Borettslaget vil bli tilknyttet Gjøvik og Omegn boligbyggelag.

1.INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 FORMÅL

Bondelia Hage 2 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseiernebruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står sammenheng med denne.

1-2 FORRETNINGSKONTOR, FORRETNINGSFØRSEL OG TILKNYTNINGSFORHOLD

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

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

1-3 KOMMUNIKASJONSKANALER

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

(2)Der borettslagsloven, vedtektene eller husordensreglene krever at meldingen ellerinformasjonen skal gis skriftlig, kan styret og andelseier bruke skriftlig elektroniskommunikasjon. Andelseier kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Omandelseier skal sende meldinger elektronisk, må vedkommende bruke denadressen/kanalen som styret har fastsatt at skal brukes til dette formålet, for eksempelpost, melding via telefonapplikasjon

2.ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 ANDELER OG ANDELSEIERE

(1)Andelene skal være på kroner 5.000, -.

(2)Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kanvære andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3)Fysiske personer kan kun erverve andel i borettslaget for det formål å skaffe seg ogsin husstand eller andre nærstående etter lov om burettslag § 5-6, bruksrett til bolig påborettslagets eiendom, jfr. punkt 1-1.

(4)Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil

tiprosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Detsamme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollertav stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger ogsom er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse ellerandre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om åskaffe boliger til vanskeligstilte.

(5)I tillegg har utbygger rett til å eie andeler i samsvar med borettslagsloven § 2-12.

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

2-2 SAMEIE I ANDEL

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

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

2-3 OVERFØRING AV ANDEL OG GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

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

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

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

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

erverve andelen.

2-4 Eierskiftegebyr. Meldeplikt ved overdragelse

(1) Borettslagets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser.

(2) For arbeid med eierskifte og godkjenning kan laget kreve et vederlag (eierskiftegebyr), jfr. lov om burettslag § 4-6. Gebyret betales til forretningsfører for borettslaget

3. FORKJØPSRETT

3-1 HOVEDREGEL FOR FORKJØPSRETT

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

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

3-2 SAKSBEHANDLINGSREGLER, FRISTER OG GEBYR

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

(2) Når borettslaget har mottatt skriftlig melding eller forhåndsvarsel om eierskifte, skal borettslaget oppfordre alle som ønsker å bruke forkjøpsretten, om å melde seg til borettslaget innen en fastsatt frist. Forkjøpsretten kunngjøres på boligbyggelagets nettsider eller på annen måte som er egnet til å nå andelseierne i borettslaget

og medlemmene i boligbyggelaget. Fristen for å melde forkjøpsrett til borettslaget skal være på minst fem hverdager fra kunngjøringen.

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

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

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

3-3 NÆRMERE OM FORKJØPS-RETTE

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

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

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

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

4. BORETT OG BRUKS-OVERLATING

4-1 BORETTEN

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en

bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. Med fellesareal menes alt areal som er borettslagets eiendom, men som ikke er en del av andelseiers bolig. Dette inkluderer for eksempel korridorer, trapper, kjeller, loft, uterom, bærende konstruksjoner, yttervegger, tak, balkonger, terrasser, bod, parkeringsplass og felles installasjoner.

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

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

En andelseier som har rett til å parkere på eiendommen til borettslaget, men uten å disponere en egen plass, kan kreve at det blir sett opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret avgjør hvor ladepunktet skal settes opp.

(6) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 HUSDYRHOLD

Husdyr er tillatt med de begrensninger borettslagets ordensregler gir, og under

forutsetning av at dyreholdet ikke er til unødvendig eller urimelig ulempe for andre andelseiere.

4-3 BRUKSOVERLATING

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år

- andelseieren er en juridisk person

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

(4) Utbygger, som er en juridisk person, kan eie andeler i borettslaget knyttet til leie før eie konseptet. Utbygger har rett til å overlate bruken av boligene til brukere som har inngått avtale om leie før eie. Styret i borettslaget skal godkjenne slik bruksoverlating, med mindre brukers (leietakerens) forhold gir styret saklig grunn til å nekte godkjenning.

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

5. VEDLIKEHOLD

5-1 ANDELSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT

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

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

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

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

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

6. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 MISLIGHOLD

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

6-2 PÅLEGG OM SALG

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

6-3 FRAVIKELSE

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

7. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 FELLESKOSTNADER

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

7-2 BORETTSLAGETS PANTESIKKERHET

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 STYRET

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

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

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

8-2 STYRETS OPPGAVER

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

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

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

8-3 STYRETS VEDTAK

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom,

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 REPRESENTASJON OG FULLMAKT

Styrets leder og et styremedlem i fellesskap, representerer laget utad og tegner dets navn.

9. GENERALFORSAMLINGEN

9-1 MYNDIGHET

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 TIDSPUNKT FOR GENERALFORSAMLING

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

(5) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. 9-3 Møteform

(1) Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres.

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

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

en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

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

9-4 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-5 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING

- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret

- Godkjenning av årsregnskap

- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

- Eventuelt valg av revisor

- Fastsetting av godtgjørelse til styret

- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-6 MØTELEDELSE OG PROTOKOLL

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

9-7 STEMNERETT OG FULLMAKT

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

9-8 VEDTAK PÅ GENERALFORSAMLINGEN

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 INHABILITET

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 TAUSHETSPLIKT

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

10-3 MINDRETALLSVERN

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 VEDTEKTSENDRINGER

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jfr. borettslagslovens § 7-12:

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

11-2 FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

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

12. INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

12-1 INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

ILLUSTRASJONER OG BILDER AV AV BOLIGENE

Alle illustrasjonene i prospektet er veiledende og tett opp til det som leveres, men mindre avvik fra standard-leveransen kan forekomme, blant annet på farger på overflater som gjengis på noen av bildene. Dette er bilder som er tatt i en bolig der kjøper har gjort tilvalg og endringer.



Kontakt

Gunnar Putten
Eiendomsmegler MNEF/Partner

Mobil
992 25 656

E-post
gunnar@partnerseiendomsmegling.no

Kristian Løkken
Eiendomsmegler MNEF/Partner

Mobil
480 93 829

E-post
kristian@partnerseiendomsmegling.no