

EK Egner — kvartalet



Velkommen til

Egner — kvartalet

prosjekterte selveierleiligheter i Lørenfallet

Kan du se for deg glade dager på egen solrik balkong mens du nyter en kaffe? I en leilighet med god standard, solrik balkong, heis og garasje – vil hverdagen, ukene og årene føles behagelige og komfortable – Lev livet og lev godt i Egnerkvartalet.

En trend i boligmarkedet de siste årene har vært at eneboligeiere stadig tidligere i livet ønsker seg inn i en lettstelt leilighet. Er du en av disse så bør du se nærmere på dette prosjektet.

Egnerkvartalet er et spennende leilighetsprosjekt som skal oppføres på tomten hvor Esso i en årrekke har hatt bensinstasjon. Utbygningen består av to identiske bygg med til sammen 24 leiligheter. Det tilbys flere forskjellige leilighetstyper og planløsninger, 48-123 kvm. Leilighetene vil bli organisert som selveierleiligheter i et sameie. Lenger bak i prospektet vil du finne beskrivelse av de forskjellige leilighetstypene, felles for alle er trappefri adkomst via heis, tilgang til egen balkong samt garasje med sportsbod.

Leilighetene leveres nøkkelferdige med god standard. Som kjøper vil man også ha mulighet til å sette sitt personlige preg gjennom individuelle valg av eks. fliser, type kjøkkenfronter, parkett osv. Merk at kjøkken leveres komplett utstyrt med hvitevarer. En kort oppsummering av detaljene:

- Trappefri adkomst med heis
- Det medfølger en garasje og sportsbod til hver enhet, denne er inkludert i kjøpesummen.
- Alle leiligheter har åpen, eller delvis åpen stue/kjøkken løsning. Denne formen bidrar til en lys, luftig og mer sosial leilighet, praktisk er det også.
- Moderne kjøkken, innredning kommer ren og stilfull fra anerkjent leverandør. Kjøl- og fryseskap, oppvaskmaskin og platetopp medfølger i leveransen og leveres ferdig montert. Kvalitetskjøkkenet leveres med skap med dempere.
- Baderom, leveres komplett utstyrt: dusjhjørne med hengslede glassdører, vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin, heldekkende porselensvask og underskap, speilskap på vegg. Gulv og vegger leveres med fliser og det er varme i gulv.



Nærmiljøet

Gjennom henvendelser vi allerede har fått tyder mye på at prosjektet vil ha mange lokale kjøpere. For dere som ikke er lokalkjente følger her en liten orientering om servicetilbud og fakta om nærområdet;

Leilighetene skal oppføres i landlige omgivelser midt i Lørenfallet, på «ESSO» tomten. Lørenfallet ligger i Sørums kommun og det er ca 6 km til kommunesenteret Sørumsand. Her finnes et bredt utvalg av servicefunksjoner samt Tog stasjon. Merk at det med tog kun tar 28 min til Oslo S. Fra Lørenfallet er det kun 16 km til Lillestrøm som har et stort og variert utvalg av restauranter, forretningssenter m.m.

Barneskolen - Sørums skole ligger i nærområdet, Bingsfoss ungdomsskole ligger i Sørumsand sentrum. Det finnes et stort antall barnehager i kommunen.

Det er to dagligvareforretninger i nærområdet, Coop Extra ligger ca. 200 meter unna. KIWI ligger i 300 meters avstand, stor og flott butikk som åpnet 2016.

Sørums har et bredt tilbud for aktive mennesker; området byr på flotte rekreasjonsmuligheter, bade og fiskevann, skiløyper, sykkelstier m.m. 400 meter unna ligger Lørenfallet idrettsanlegg. I Sørumsand sentrum finnes 2 idrettshaller.



Finansiering

Det vil bli mulighet for å lånefinansiere inntil 80 % av kjøpesum i Husbanken. Husbanken er kanskje kjent for flere av dere men historisk tilbyr disse lån til svært gunstige betingelser, pr. januar 2016 er beste rente 1.5%, man kan velge mellom fast eller flytende rente samt avdragsfrihet i inntil 8 år. Ønsker du å benytte deg av Husbankens tilbud så vil megler bistå med utfylling av lånesøknaden og sørge for behandling av denne. Behandlingstid er vanligvis ca 3 uker. Husbanken gjør en kredittvurdering av deg som kjøper på lik linje med hva øvrige finansinstitusjoner og banker gjør. Kontakt gjerne megler om du har praktiske spørsmål vedr. dette. Merk dog at man som kjøper står helt fritt til valg av finansieringskilde, skulle du ønske beholde din nåværende bankforbindelse er dette selvsagt intet problem.

5 gode grunner til å kjøpe ny bolig

FAST PRIS

De prisene som står i prislisten er de du må betale for boligen. Det er ingen hektiske budrunder, du vet på forhånd hva du må betale for boligen og hva den vil koste deg måned for måned. Som kjøper i dette prosjektet har du i tillegg mulighet for svært gunstige lånebetingelser gjennom Husbanken.

LAVE OMKOSTNINGER

Flere vet ikke at du ved kjøp av prosjektert bolig kun betaler 2.5% dokumentavgift av tomteverdien og ikke av hele kjøpesummen som ved kjøp av bruktbolig.

NYESTE STANDARDER

En helt ny bolig er oppført etter de nyeste byggestandarder og krav til inneklime og miljø. Blant annet innebærer dette høye krav til isolasjon noe som betyr at du får en leilighet som krever lite oppvarming, som igjen betyr lave kostnader. Du har i tillegg 5 års reklamasjonsrett, denne trygges videre ved av utbygger etter Bustadoppføringslova må stille bankgaranti som sikkerhet.

INGEN OPPUSSINGSBEHOV

En helt ny bolig betyr blant annet at du ikke trenger å gjøre noen endringer i form av oppussing eller modernisering. Selvsagt kan du selv sette preg på boligen gjennom egne valg av fliser, type parkett, kjøkkenfronter osv men dette er jo den morsomme jobben!

ALT ER NYTT

Det aller beste med å kjøpe en helt ny bolig er kanskje at alt er nytt. Kjøkkenet, badet, nye naboer – alt er nytt!

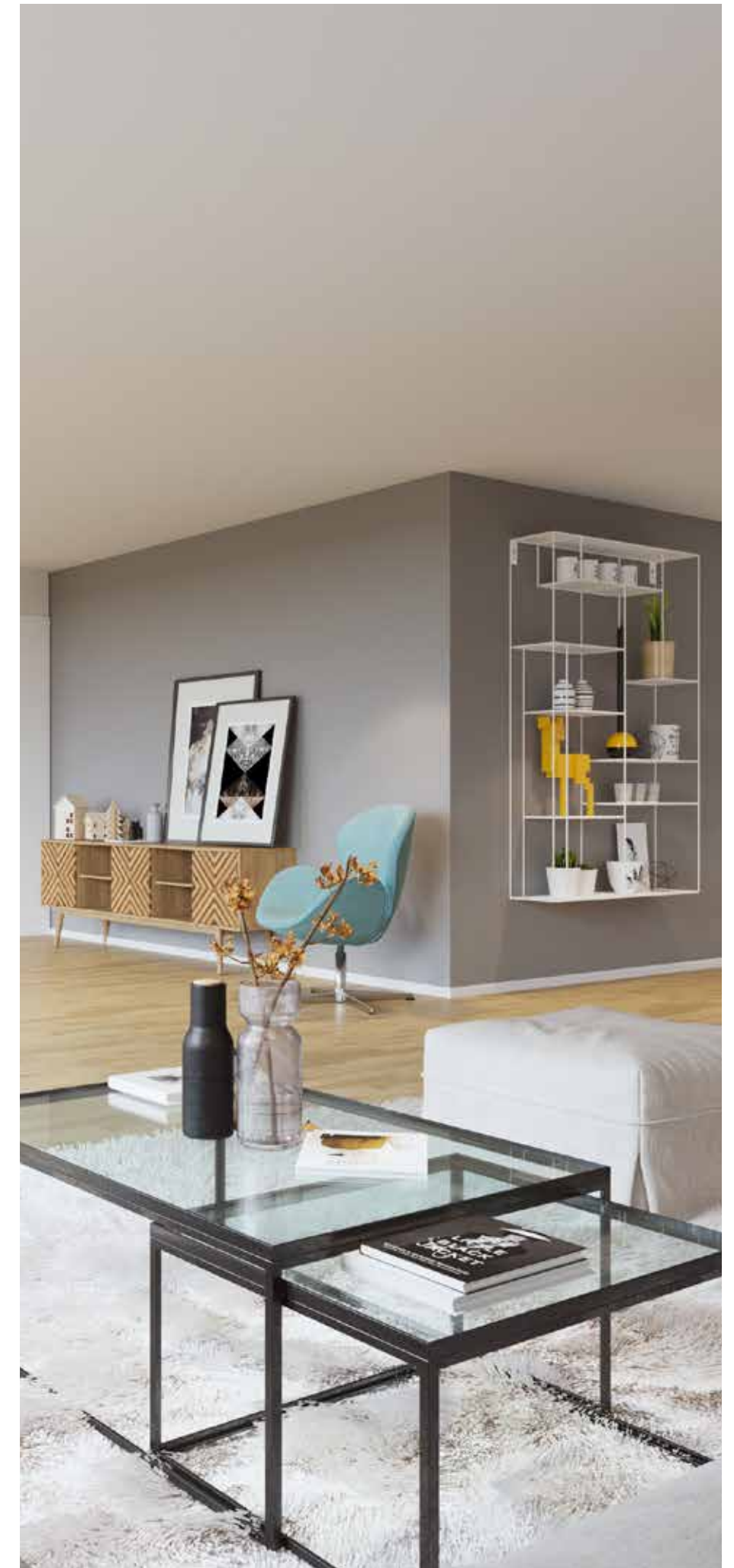


Fra salgsstart skjer salgene til faste priser, så finner du drømmeboligen anbefales det snarlig å kontakte megler. Første budet i henhold til prisliste får leiligheten, «førstemann til mølla» prinsippet.

Petter Aure i PROA Eiendomsmegling:
Petter når du på tlf 45007097/63805990 eller på mail: paa@proa.no.
Kontoret ligger i Storgata 5, Lillestrøm.

Vil du vite hva din nåværende bolig er verdt?
For interessenter til dette prosjektet tilbyr vi deg gratis og uforpliktende verdivurdering av din nåværende bolig. Ta kontakt med Petter Aure og han vil sette deg i kontakt med en av PROA Eiendomsmeglings lokal kjente meglere, disse vil i løpet av kort tid kunne besiktige din bolig og gi deg en vurdering av omsetningsverdien.







| Terminforfall | Fast | Fast | Fast | Fast | Flytende* |
|---------------|-------|-------|-------|-------|-----------|
| | 3 år | 5 år | 10 år | 20 år | |
| Månedlig | 1,647 | 1,913 | 2,462 | 2,755 | 1,519 |
| Kvartalsvis | 1,650 | 1,916 | 1,467 | 2,761 | 1,521 |
| Halvårig | 1,653 | 1,921 | 2,475 | 2,771 | 1,524 |

**Regneeksempel:
Basert på leilighet 104A (48 m2)**

Kjøp av bolig til kr 2.275.000,-
Egenkapital 20 % kr 455.000,-
Husbanklån 80 % kr 1.820.000,-
Månedlig rentekostnad* ca. kr 2334,-

Netto månedlig lånekostnad* (etter skattefradrag) ca. kr 1750,-.

Skattefradrag forutsetter skattbar inntekt.
Sameiets fellesutgifter er ikke medregnet.

**Regneeksempel:
Basert på leilighet 102A (60 m2)**

Kjøp av bolig til kr 2.570.000,-
Egenkapital 20 % kr 514.000,-
Husbanklån 80 % kr 2.056.000,-
Månedlig rentekostnad* ca. kr 2633,-

Netto månedlig lånekostnad* (etter skattefradrag) ca. kr 1974,-.

Skattefradrag forutsetter skattbar inntekt.
Sameiets fellesutgifter er ikke medregnet.

*Flytende rente fram til 31.12.2016.
Særrenten vil til enhver tid være 1% lavere enn den ordinære renten.
Særrenten gjelder lån gitt på særlige vilkår gitt fram til 1996.

Effektiv rente vil være 0,1-0,2 prosentpoeng høyere avhengig av lånets størrelse og nedbetalingsvilkår.

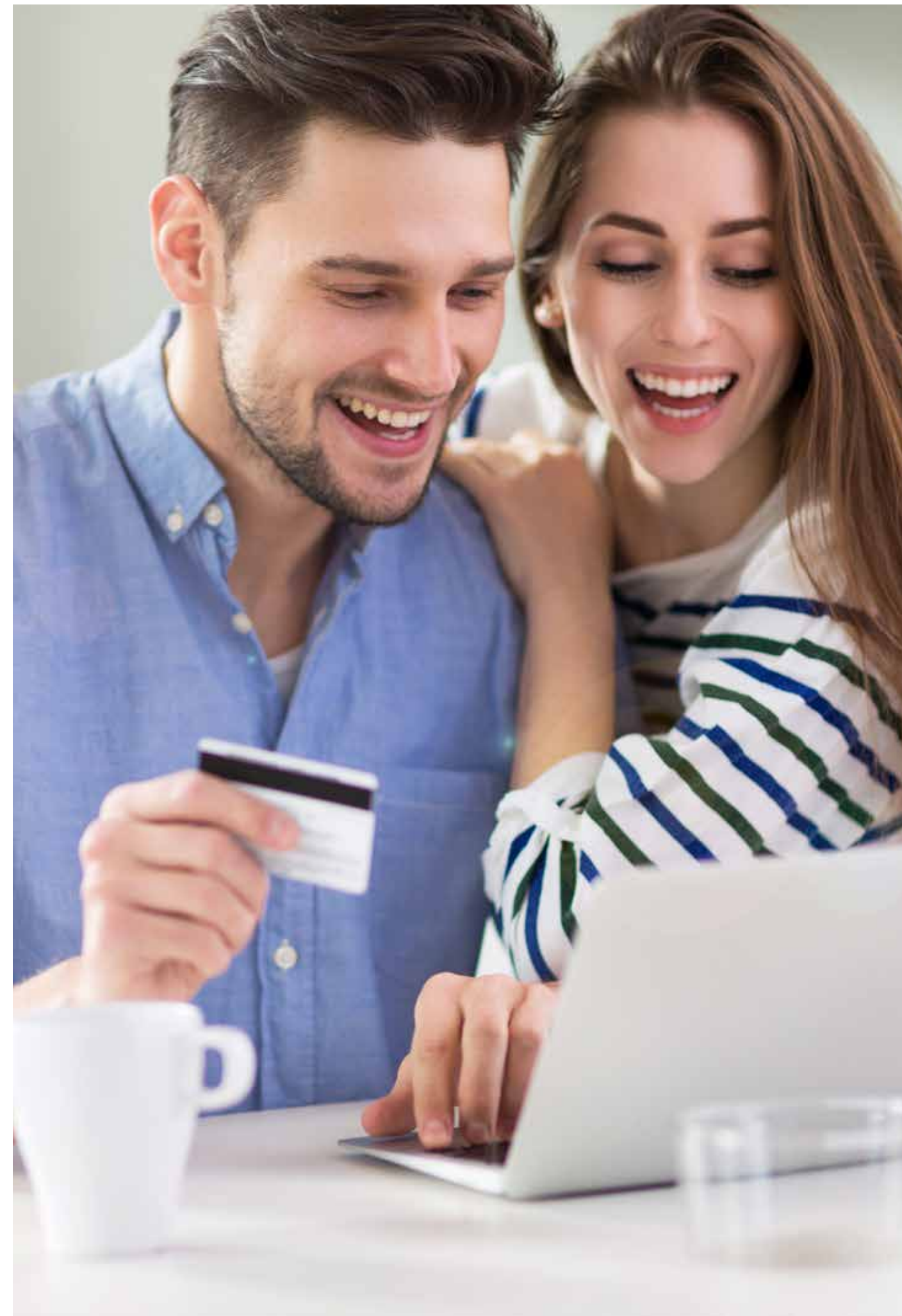
**Regneeksempel:
Basert på leilighet 101A (73 m2)**

Kjøp av bolig til kr 2.990.000,-
Egenkapital 20 % kr 598.000,-
Husbanklån 80 % kr 2.392.000,-
Månedlig rentekostnad* ca. kr 3058,-

Netto månedlig lånekostnad* (etter skattefradrag) ca. kr 2293,-.

Skattefradrag forutsetter skattbar inntekt.
Sameiets fellesutgifter er ikke medregnet.

*Forutsatt 5 års avdragsfrihet, fast rente 1,519% i 30 års nedbetalingstid.



Generell informasjon

Meglerforetak

Aure & Valskaar A/S - Proa Eiendomsmegling Ansvarlig megler: Petter Aure, tlf. 45 00 70 97

Orientering

Prosjektet består av 24 boligseksjoner med garasje, fellesarealer og felles gjesteparkering. Utbygger for prosjektet er Egnerkvartalet AS. Leveransebeskrivelsen som følger vedlagt i prospektet redegjør for hvilke materialer, arbeider og tjenester som inngår i leveransen, samt planlagt organisering av sameiet; boliger, fellesarealer og garasje/parkering. I tilfelle avvik mellom generell beskrivelse i nettannonse, prospekt eller annet går alltid leveransebeskrivelsen foran annen informasjon.

Eier- og organisasjonsform

Prosjektet er tenkt oppdelt i et eierseksjonssameie i samsvar med eierseksjonsloven. Kjøper får tinglyst skjøte på sin seksjon. Selger står fritt til å bestemme seksjonsnummer. Det tas forbehold om eventuelle endringer av antall eierseksjoner i prosjektet. Som seksjonseier i et eierseksjonssameie vil kjøper bli sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin boenhet. Balkong/terrasser blir seksjonert som tilleggsdel til hver enkelt seksjon. Seksjonseierne får felles bruksrett til sameiets øvrige fellesareal. Merk at eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to boligseksjoner eies av en og samme fysiske/ juridiske person.

Eierseksjonssameie

Sameiets formål er å ivareta alle saker av felles interesse for sameierne, herunder sørge for drift og vedlikehold av felles infrastruktur herunder forsikring av eiendommen, veier, lys, brøyting, renovasjon, garasjeanlegg, kommunale avgifter, forretningsførsel, strøm til fellesrom osv. Kostnader i forbindelse med sameiet vil fordeles på bakgrunn av

eierbrøk. Se punktet “Felleskostnader til Eierseksjonssameiet”. Sameiet ledes av et styre valgt av seksjonseierne.

Vedtekter

Utkast til vedtekter for sameiet er utarbeidet. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektsutkastet om grunnlag for avtalen. Eventuelle forslag til endringer kan fremmes i henhold til vedtektene og eierseksjonsloven på senere sameiermøte. Vedtektene er et utkast, og at endelige vedtekter vil bli utarbeidet i forbindelse med innsendelse av seksjoneringsbegjæringen.

Forretningsfører

Det er ikke valgt forretningsfører. Selger vil engasjere forretningsfører på vegne av sameiet i god tid før ferdigstillelse. Utbygger vil inngå avtale om forretningsførsel for det første driftsåret.

Vei/vann/avløp

Området tilknyttes off. vann og avløp.

Forsikring

Frem til overtakelsen vil eiendommen være forsikret av utbygger. Etter overtakelse må kjøper selv besørge innboforsikring. Fullverdiforsikring besørges av sameiet.

Ligningsverdi

Ligningsverdi er pt. ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Ligningskontoret etter ny beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt “primærbolig” (der boligeieren er folkeregistret bosatt) eller “sekundærbolig” (alle andre boliger man måtte eie). Ligningsverdien for primærboliger vil normalt utgjøre inntil ca. 30 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil ligningsverdien utgjøre 60 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Se <http://www.skatteetaten.no> for nærmere informasjon.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overtagelse kan finne sted. Dersom utomhus arealer ikke er ferdigstilt ved overtakelsen vil det på meglers konto bli gjort et tilbakehold, stort kr. 10.000,- pr. seksjon som sikkerhet for ferdigstillelsen. Tilbakeholdet fristilles for utbygger så snart sameiets styre har akseptert ferdigstillelsen.

Utleie

Boligene har bare én boenhet og ingen separat utleie del.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Boligene overdras fri for pengeheftelser. Det gjøres oppmerksom på at det kan bli tinglyst ytterligere servitutter/ erklæringer på eiendommen. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/ erstatning for tinglysninger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler o.l. vedrørende sameie, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet innenfor reguleringsplanen for prosjektet.

Reguleringsmessige forhold

Området er regulert til boligformål.

PRISANTYDNING/OMKOSTNINGER

Se den til enhver tid gjeldende prisliste. Salgsprisene kan ikke justeres etter kontraktsinngåelse. Selger står fritt til når som helst å regulere prisen på usolgte boliger

Omkostninger

Ved kjøp av ny bolig skal det kun betales dokumentavgift av tomteverdien og evt. tomteverdi for garasje. Dokumentavgift er beregnet til ca 15000,- pr. enhet. Tinglysingsgebyr for skjøte er for tiden kr. 525,- tinglysingsgebyr for eventuelle pantedokument er for tiden kr. 697,-

inkl. pantattest. Det tas forbehold om endring av gebyrsatsene og beregningsgrunnlaget for disse. Dersom tomteverdi blir nedjustert, og kjøper har betalt inn for mye i dokumentavgift, vil megler tilbakebetale overskytende beløp til kjøper. Dersom Statens Kartverk ikke godkjenner oppgitt avgiftsgrunnlag, må kjøper betale den dokumentavgift som Statens Kartverk forlanger.

Felleskostnader

Felleskostnader er stipulert, og basert på erfaring fra tilsvarende prosjekter. Kostnader til drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer påhviler sameierne i felleskap i henhold til de enkelte sameiebrøker. Felleskostnadene vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi. Månedlige felleskostnader er stipulert til kr 35 pr. kvm pr. BRA pr. måned. Beløpet inkluderer basisabonnement til TV, bredbånd og mulighet for IP- telefoni, stipulert med ca. kr. 300,- pr. mnd. Det legges opp til at sameiet inngår avtale om levering av tv og internettjenester med Get eller tilsvarende leverandør. En slik avtale vil normalt ha bindingstid på 3-5 år og kan inngås av utbygger før sameiet er satt i drift. Det blir mulighet for den enkelte seksjonseier å utvide pakken for egen regning.

Kommunale avgifter samt

eiendomsskatt er ikke inkludert i fellesavgifter. Sørums kommune vil fastsette avgiftene når boligene står ferdig og etter de til enhver tid gjeldende satser. Det presiseres at ovennevnte summer er omtrentlige anslag og at endelige summer vil kunne avvike fra anslagene. Utbygger er ansvarlig for fellesutgiftene for eventuelle usolgte enheter etter ferdigstillelse.

Betalingsbetingelser

Når selger frafaller sine forbehold og varsler at prosjektet igangsettes, forfaller kr. 100.000,- av kjøpesummen. For kjøpsavtaler som inngås etter

at det er vedtatt igangsetting, skal det betales inn kr. 100.000,- ved kontraktsinngåelse. Innbetaling skal dog ikke skje før selger har stillet lovpålagt §12 garanti etter Bustadoppføringslova. Resten av kjøpesummen, omkostninger samt oppstarts-kapital til sameiet (2 månedsleier) forfaller ved overtagelse. Kjøpesummen innbetales til meglers klientkonto. betaling kan ikke sikres med pant i den kjøpte eiendom før overtakelse har funnet sted og skjøte til kjøper er tinglyst. Ved innlevering av kjøpetilbud med kopi av gyldig legitimasjon er kjøper bundet når kjøpetilbudet er innlevert megler. Selger er bundet av aksepten når selger (skriftlig) har akseptert samme tilbud. Da selger er profesjonell part, gjelder ikke bestemmelsen om at innlevert kjøpetilbud må ha akseptfrist tidligst kl. 12.00 etter siste annonsert visning.

Lovgrunnlag

Boligene selges til forbrukere i henhold til Bustadoppføringslova. Boligene selges til næringsdrivende i henhold til Avhendingslova. Etter at boligene er ferdigstilte selges boligene etter avhendingslova til både forbrukere og næringsdrivende.

Tilleggsarbeider

Mot vederlag har kjøper rett til å få utført endrings -og tilleggsarbeider. Rettigheten begrenses oppad til 15% av avtalt vederlag. Da prosjektet og prisene er basert på at utbyggingen skal gjennomføres rasjonelt og i stor grad ved serieproduksjon, bør kjøper velge fra en tilvalgsmeny som utarbeides fra selger/entreprenør. Til orientering opplyses det at bustadoppføringslovas §9, 2. avsnitt inneholder bestemmelse om at ønsker om endringer og tilvalg kan avvises når disse vil føre til ulemper for entreprenør/selger som ikke står i forhold til forbrukerens interesse. Dersom det likevel er mulig å få utført de ønskede endringer, vil det kunne påløpe ekstra kostnader. Fakturering/ betaling av tilleggsarbeider/-leveranser

som ikke går gjennom utbygger omfattes ikke av garantiene utbygger er pliktig å stille.

Oppstartskapital

Akonto for hver seksjon betales det inn 2 månedsleier. Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold for felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 24.

Renter/Garanti

Utbygger stiller garanti etter §12 i bustadoppføringslova. Kjøper skal ikke innbetale noen del av kjøpesummen før slik garanti foreligger. Dersom utbygger stiller garanti etter bustadoppføringslovas §47, kan den innbetalte del av kjøpesummen utbetales til selger før overtagelse ‘og tinglysing av skjøte. Renter opptjent på klientkontoen tilfaller kjøper inntil selger stiller forskuddsgaranti jfr. §47 i bustadoppføringslova. Innbetalt beløp til meglers klientkonto tilhører kjøper og kan fritt disponeres av kjøper inntil selger har stilt forskuddsgaranti eller skjøte til kjøper er tinglyst.

Overdragelse/resalg

Kjøper kan søke om å få transportere sine rettigheter og plikter til en ny kjøper, senest 2 mnd før overtagelse. Transporten krever samtykke fra selger, og selger kan nekte overdragelse på fritt grunnlag. Transportgebyret utgjør kr. 25.000,- og betales av opprinnelig kjøper. Utgifter til eventuell bruk av megler kommer i tillegg. Påkrevde endringer av garantier ved et evt. videresalg/transport bekostes ikke av selger/utbygger.

Kostnader ved avbestillinger

Kjøper er ansvarlig for selgers merkostnader ved eventuell avbestilling etter bustadoppføringslova. Kontakt megler for nærmere informasjon. Bestilte endrings -og tilleggsarbeider skal betales i sin helhet.

Kredittvurdering/dokumentasjon av finansieringsevne

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet.

Overtagelse

Byggetiden er beregnet til ca 12 måneder. Overtakelse varsles 3 mnd før endelig dato. Eiendommen forventes å være innflytningsklar 3.kvartal 2018. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at anslaget ovenfor ikke er å anse som en avtalt frist for overtagelse i forhold til bustadoppføringsloven § 10, men er et tidsanslag som vil kunne bli endret. På denne bakgrunn vil selger fastsette en endelig overtakelsesdato når man har sikkerhet for når dette kan skje. Overtakelsesmåned vil bli meddelt med ca. 3 måneders skriftlig varsel fra selger. Endelig overtakelsesdato meddeles skriftlig senest 6 uker før overtagelse. Denne dato gjelder da som partenes avtalte overtakelsesdato. Denne bestemmelse medfører ingen innskrenkning i kjøpers rettigheter iht. Bustadoppføringsloven § 10 annet og tredje ledd. Selger kan kreve, og kjøper aksepterer, at overtagelse skjer tidligere enn nevnte tidsrom i dette punkts første avsnitt.

Generelt/forbehold

Salgsprospekt og prosjektbeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler, funksjoner og planlagte organisering, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser, bilder fra utbyggers tidligere prosjekt, “møblerte” plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, og det kan derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Generelle beskrivelser av prosjektet

i salgs- og markedsføringsmateriell vil nødvendigvis ikke passe for alle enheter. Kjøper oppfordres derfor særskilt til å vurdere solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mm. før et eventuelt bud inngis. Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger og tegninger som er presentert i prospektet, og den endelige leveransen. Slike avvik utgjør ingen mangel ved selgers leveranse som gir kjøper rett til prisavslag eller erstatning. Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt/ internettside og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper, vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet. Sjakter, innkassinger o.l. og VVS føringer er ikke endelig tegnet inn. Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert. Forstøtningsmurer, fallsikringer, belysning, fordeler-skap, lekeapparat, benker m.m., kummer og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget. Selger har rett til å foreta endringer i prosjektet som ikke vesentlig forringer prosjektets kvalitet eller standard, herunder arkitektoniske endringer, materialvalg, mindre endringer i konstruksjon, rørgjennomføringer og/ eller tomtetilpasninger. Slike endringer er ikke å anse som mangler ved ytelsen. Det samme gjelder de endringer som må gjøres som følge av kommunens byggesaksbehandling og krav i ramme- og igangsettingstillatelser, samt andre offentlige tillatelser. Selger vil, så langt det er praktisk mulig, informere kjøper om slike endringer. Alle oppgitte areal er beregnet etter NS3940. Boligens areal er oppgitt i bruksareal, BRA, og måles fra innside yttervegg. Romareal oppgis som netto gulvareal innenfor omsluttende vegger.

Særlige forbehold

Utbygger tar forbehold om at det oppnås et tilstrekkelig forhåndssalg, minimum 60 % av total salgssum, godkjent byggelånsfinansiering og endelig styrevedtak om igangsetting i utbyggerselskapet. Dersom selger gjør forbehold gjeldende, skal selger tilbakebetale forskuddsbeløpet inklusive opptjente renter. Utover dette har partene intet økonomisk ansvar overfor hverandre. Kjøper vil innen 3. kvartal 2017 motta melding fra utbygger om beslutning om igangsetting. Selger tar forbehold om eventuelle endringer av utomhus-arealer i forhold til det som er presentert for kjøper. Selger tar forbehold om å overdra rettigheter og plikter etter denne kjøpekontrakt til et annet selskap (for eksempel et utbyggerselskap). Selger forbeholder seg retten til uten varsel å kunne endre priser og betingelser for usolgte leiligheter.

Lov om hvitvasking

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §147 a, 147 b eller 147c kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/ eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

Finansiering

Prosjektet er finansiert gjennom husbanken for inntil 80% av kjøpesummen. Kontakt megler for

ytterligere informasjon om dette. Svært gunstige lånebetingelser. Rente f.t. fra 1.5%. Det er mulig å inngå avtale om fastrente i 3, 5,10 eller 20 år. Fastrenten med 5 års binding er f.t. 1.6%. Megler bistår og veileder med utfylling av søknadspapirer om Husbanklån. Ved søknad i Husbanken tillegges det et behandlingsgebyr på kr. 3.500,- som legges til omkostningene ved kjøper. Kontakt megler for ytterligere informasjon.

Tinglysing av hjemmel

Dersom annet ikke avtales sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt.

Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er utformet av utbygningsselskapet.



Leveransebeskrivelse

GENERELT

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner.

Prosjektet består av 2 bygg med henholdsvis 12 leiligheter i hvert bygg. Leilighetene får gjennomgående god standard med smarte planløsninger, store vindusflater og solrike terrasser. Det bygges garasjer med elektrisk port og bod i bakkant langs Haldenvegen. Mellom byggene etableres det et hyggelig uteområde med lekeplass, beplantning, gress og parkbenker.

Leilighetene vil bli selveierleiligheter organisert i felles sameie.

Vindusstørrelse/-form og plassering i den enkelte leilighet kan avvike noe fra plantegningen som følge av tilpasning av tekniske løsninger, offentlige forskriftskrav og den arkitektoniske utformingen av bygget.

Kjøkken-/baderoms innredning leveres i henhold til tegninger. Garderobeskap leveres i henhold til TEK10 med 1 meter skap pr sengeplass. Øvrig møblering (sofaer, senger etc) og utstyr vist i prospektet er ikke med i leveransen, disse er medtatt for å vise forslag til plassering av møbler og utstyr.

Tekniske installasjoner vil primært bli plassert i boder.

Detaljutforming av leiligheter og fasader pågår. Det må derfor påregnes mindre justeringer i planløsninger og fasader.

Prosjektet er byggemeldt i henhold til Plan og Bygningsloven og Forskrift om tekniske krav til byggverk – TEK 10.

FELLESANLEGG

Dørtelefon
Det leveres dørtelefon med videokamera ved hovedinngangsdøren til hver oppgang. Dørtelefonen styres fra hver leilighet og kjøper kan som tilvalg bestille videoskjerm inne i leiligheten.

Garasjer
Garasjene vil ha elektrisk port med sportsbod i bakkant. Hver leilighet har minst 5 m2 sportsbod. Det vil være mulighet for å få ladepunkt til elbil i garasjen(16A). Dette vil være tilvalg.

Sykkelparkering
Det blir opparbeidet plass for sykkelparkering på utvendig terreng.

Svalgang
Svalganger leveres som betongelementer med stålbæring. Det vil være tak over svalgang i øverste etasje.

Inngangsparti i trapphus
Det vil være porttelefon for 2 og 3 etasje med videokamera (skjerm i leilighet er tilvalg). Postkasser med lås plasseres i inngangspartiet. Gulvet flislegges og får sokkelflis.

Trapperom/Trapp
Gulv: Keramiske fliser.
Vegger: Sparklet og Malt (akrylmaling)
Trappe vanger: Malt
Opptrinn: Malt, evt. flis

Heis
Det leveres heis med innvendig mål på 110 x 210 cm. Dette gir trappefri adkomst til alle leilighetsplan. Heisene tilknyttes alarm etter gjeldende forskrift.

Renovasjon/søppelhåndtering
Det vil bli etablert felles avfallsstasjon av typen Molok plassert i henhold til utomhus plan.

UTOMHUS

Generelt
Det må påregnes at utomhus arealene ikke er ferdigstilt ved overlevering dersom denne finner sted sen høst/vinterstid/tidlig vår. I så tilfelle vil utomhus arealene bli ferdigstilt så snart som mulig etter overlevering.

Balkonger/terrasser/fellesarealer
Balkong blir levert som ubehandlet betongelement med glassrekkverk. Vannavrenning over kant på balkong og svalgang. Det vil være synlige stål/betongpilarer på begge sider av balkong.

Det monteres moderne og tidsmessig utebelysning i forbindelse med terrasser/balkonger til alle leiligheter. Disse lyspunktene styres via bryter montert på innvendig side i leiligheten.

Det vektlegges at opparbeidelsen av utvendige fellesarealer skal invitere til felles bruk, og danne trivelige uteoppholdsplasser med grøntareal, beplantning og benker. Areal med fast dekke vil i hovedsak bestå av asfalt. Innslag av andre belegg som fremstår «mykere» enn asfalt (f.eks armert gress) kan bli vurdert. Det monteres moderne og tidsmessig utebelysning ved inngangspartier, gang- og oppholdsareal. Disse lyspunktene blir sentralstyrt av ur eller lyssensor. Selger forbeholder seg retten til å foreta tilpasninger og/eller endringer i forhold til det som er rammesøkt på utomhus arealene.

Det vil være mulighet for tilvalg i henhold til tilvalgsskjema.

BYGNINGSKONSTRUKSJONER

Grunn, fundamenter, bærekonstruksjon og fasade
Alle bærekonstruksjoner er av betong og stål. Fasader består panel i stående eller liggende utførelse.

Tak
Utvendig tak tekkes med to lag takpapp/-membran.

Yttervegger
Utføres av isolert bindingsverk (isolasjonstykkelse iht. forskriftskrav og varmetapsberegning). Utvendig fasade kledning med behandlet panel. Vinduer leveres som malte tre vinduer. Farge hvit på innsiden.

Varme, brann og lydisolering
Bygget skal generelt tilfredsstille gjeldende forskrifter hva angår isolering, brann og lyd i tillegg til husbankens skjerpede krav til energi. Det leveres røykvarsler og slukningsutstyr i henhold til myndighetenes krav. Alle leilighetene får boligsprinkling.

Rekkverk
Rekkverk på balkongene vil bli utført av glass, muligens i kombinasjon med spiler. Rekkverksstolper og håndløper av aluminium eller stål. Rekkverk på svalgang vil være i stål/aluminium med spiler.

INNVENDIG I LEILIGHETENE

Generelt
Boligene leveres med generell takhøyde på ca 240 cm. I områder med nedforet himling pga ventilasjonskanaler vil takhøydene bli mindre. Arealer med nedforet himling er i hovedsak gangareal og baderom. Også øvrige arealer kan få behov for nedføring/evt. lokal innkassing for bla fremføring av sprinkler anlegg og ventilasjonskanaler. Omfang av dette blir først avklart ifm. detaljprosjektering. Innvendige boder leveres med nedforet himling. Evt. behov for kryssende kanaler kan medføre at fri høyde lokalt i bodene kan bli lavere enn 225 cm. Alle himlinger males hvite og det vil bli synlige v-skjøter mellom betongelementene i himlingen. Gerikter og lister rundt

vinduer og dører gjæres og vil ha synlige spiker. Entredørene til hver leilighet får kikkehull og leveres med FG-godkjent lås og beslag. Det leveres system nøkkel som passer til hoveddør og til leiligheten. Det leveres terrassedør med glass (fremkommer av plantegning). Innvendige gipsvegger i leilighetene blir malt med to strøk akrylmaling (farge NCS S0502Y). Innvendige betongvegger vil bli sparklet og malt med acrylmaling (farge NCS S0502Y). Som standard leveres 3-stavs hvitpigmentert eikeparkett, denne kan endres som tilvalg om ønskelig. (Se informasjon om tilvalg.) Overgang mellom tak og vegg utføres uten taklist.

Entré
Gulv: 3-stavs hvitpigmentert eikeparkett og gulvlist i samme utførelse.
Vegger: Malt

Kjøkken
Gulv: 3-stavs hvitpigmentert eikeparkett og gulvlist i samme utførelse.
Vegger: Malt. Veggfelt mellom benkeplate og overskap blir malt. Innredning. Det leveres glatt som standard, hvit kjøkkeninnredning med innredning fra anerkjent kjøkkenleverandør. Høyde ca 212 cm med foring mot himling. Håndtak i stål og med demping på skuffer og skap. Følgende hvitevarer inngår: Integrert komfyr og koketopp (induksjon), oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Det leveres (hvitt) kjøkkenventilator slimline tilpasset ventilasjonsanlegget for alle leiligheter.

Benkeplater
Det leveres benkeplate i laminat 30mm med rett forkant.

Stue
Gulv. 3-stavs hvitpigmentert eikeparkett og gulvlist i samme utførelse.
Vegger: Malt

Soverom
Gulv: 3-stavs hvitpigmentert eikeparkett og gulvlist i samme utførelse.
Vegger: Malt
Innredning: Det leveres garderobeskap 1 meter pr sengeplass (glatt hvit), høyde ca. 207 cm.

Innvendig bod
Gulv: 3-stavs hvitpigmentert eikeparkett og gulvlist i samme utførelse.
Vegger: Malt

Sportsbod (garasje):
Gulv: Stålglatt, støvbundet betong eller asfalt.
Vegger i bindingsverk med rupanel. Boddør.

Bad
Gulv: Støpt gulv med gulvvarme og grå fliser.
Vegger: Hvite tidsriktige fliser.
Innredning. Heldekkende porselensvask og underskap med glatte, hvite dører 90-120 cm. Speilskap med belysningsbaldakin med innfelte spotter (evt. speil med integrert belysning) og stikkontakt over servant. Det leveres ettgreps servantbatteri, ettgreps dusjarmatur med termostat, vegg montert toalett og opplegg for vaskemaskin. Det leveres dusjhjørne med hengslede glassdører der dette er vist på tegning.

TEKNISKE ANLEGG

Varme
Fjernvarme er ikke tilgjengelig i området og det vil derfor bli benyttet panelovner. Varmtvannsbereder i hver leilighet.

Elektriske anlegg
Elektrisk anlegg leveres etter gjeldene NEK. Det legges opp skjult elektrisk anlegg, med brytere og kontakter i hvit utførelse. Der hvor det er veggelementer i betong eller leilighetsskillevegg er det elektriske anlegget ikke skjult.

Automatsikringer i eget sikringsskap i hver leilighet. Plassering av måler og hovedsikring for den enkelte leilighet er ikke endelig prosjektert. EL-måler for de enkelte leilighetene blir enten plassert samlet gruppevis i ved/i trapperom, eller i hvert leilighetsplan (i fellesarealet ved inngangspartiet) som vist stiplet på salgsmateriellet. Det leveres downlights integrert i baderoms himling. Det leveres LED belyningsarmatur med dobbel stikkontakt under overskap på kjøkken. Stikk i kjøkkenbenk for tilkobling av oppvaskmaskin. I innvendige boder og kott leveres lysarmatur over dør og dobbel stikkontakt. På terrasse/balkong leveres utelys med innvendig bryter og dobbel stikkontakt. Det gjøres oppmerksom på at enhver kjøper/leilighetseier plikter å følge de retningslinjer som gjelder i sameievedtektene vedr. evt. montering av persienner/screens. I sportsbodene i garasjeanlegget blir det levert dobbel stikkontakt i hver sportsbod og lysarmatur på fellesanlegg. Det leveres stikkontakt i hver etasje i trappeoppgangene.

Kabel-TV og Bredbånd.

Det føres fiberkabel inn til i hver leilighet (såfremt dette er tilgjengelig). Det leveres et uttak for TV-system i stue. Mulighet for tilvalg av flere TV uttak. Sameiet vil bli bundet til en leverandør av internett og kabel-TV med en basis hastighet for internett og en grunnpakke med tv kanaler, kostnad legges inn i mnd husleie. Hver enkelt kjøper kan kjøpe høyre hastighet for TV/bredbånd.

Sanitærutstyr

Leilighetene leveres med hvitt sanitærutstyr. Alle blandedbatterier er ettgreps, i tillegg er blandedbatteri for dusjer termostattyrt. Det installeres fordeler skap for leilighetens røranlegg (varmt- og kaldtvann) og varmeanlegg.

Ventilasjonsanlegg

Leilighetene får balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Ventilasjonsaggregat blir plassert i boden inne i leilighetene. Det anbefales å bytte filter en gang pr år. Avtrekk og frisklufttilførsel skjer gjennom kanaler i nedforet himling. Detaljene omkring nedføring og innkassing er ikke avklart før detaljprosjekteringen er gjort (se for øvrig tekst under «Innredning i leilighetene, generelt»).

Innerdører:

Hvite glatte dører med stål dør håndtak.

TILVALGSMULIGHETER

Tidsbegrenset av byggarbeidenes fremdrift kan den enkelte kjøper endre standarden på sin leilighet innenfor et spesifisert og fast priset produktspekter. For tilvalg gjelder følgende:

- Forskjellige fronter på kjøkkeninnredning og garderobeskap
- Mer innredning på kjøkken hvor plass tillater dette
- Alternative typer av innerdører
- Alternative parkett-typer og gulvlist
- Mer garderobeskap i de soverom hvor det er plass til dette.
- Fliser, glass eller Kitchen Boards mellom kjøkkenbenk og overskap
- Endret farge på veggflater (maling)
- Flere elektriske punkter og tlf-/TV-uttak
- Videoskjerm til dørtelefon ved inngangsdøren til leiligheten
- Downlights i himlinger hvor det allikevel nedføres som følge av kanaler etc (det må tas hensyn til tekniske føringer).

Bestillingsfrister for tilvalg:

Kjøperne vil motta et informasjonsbrev fra totalentreprenøren hvor tilvalgskjema for bestilling av tilvalg er vedlagt. Det informeres i brevet om når fristen for tilvalgene går ut.

TOMT

Tomt der leilighetsbebyggelsen skal oppføres er regulert til bolig.

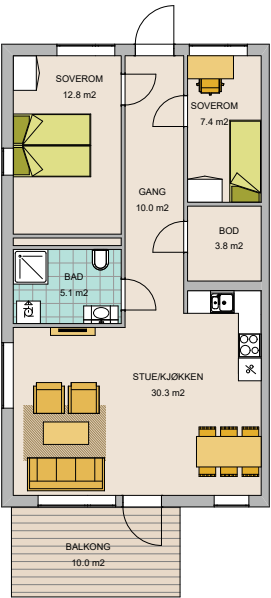


LEILIGHET

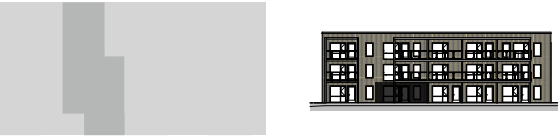
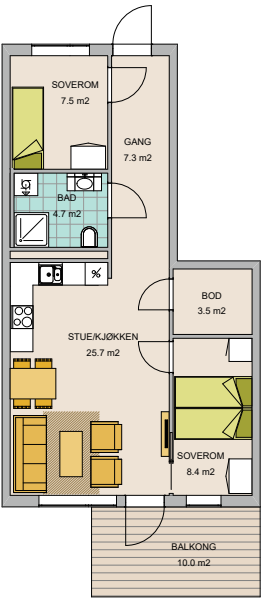
101 - 105

1.ETG.

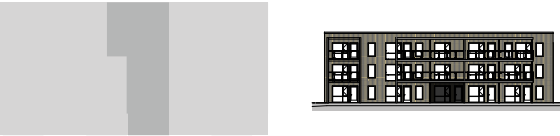
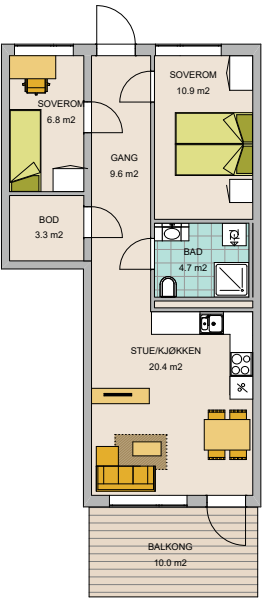
Planløsningene er identiske i bygg A og B



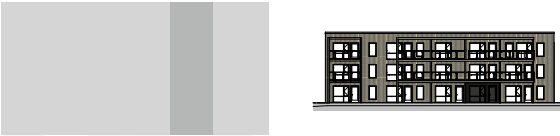
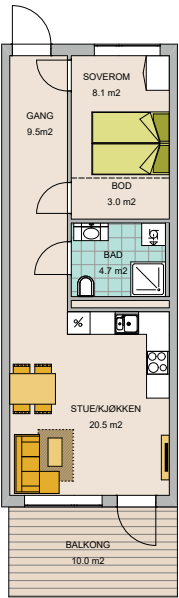
101



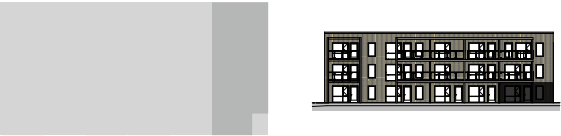
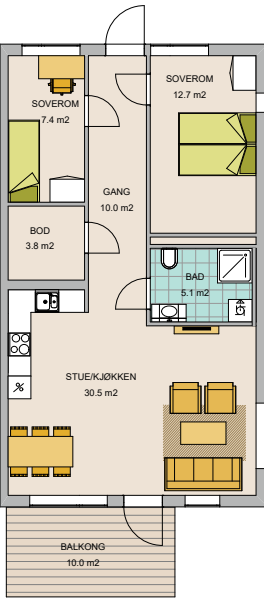
102



103

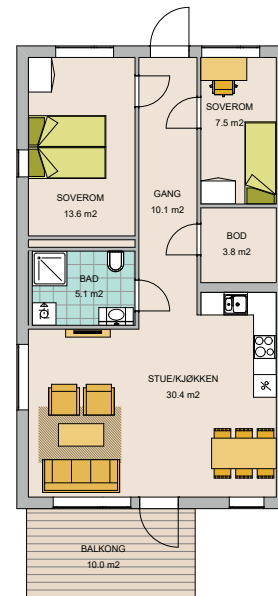


104

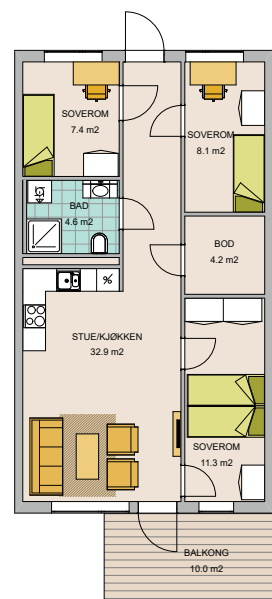


105

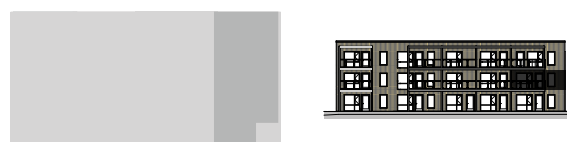
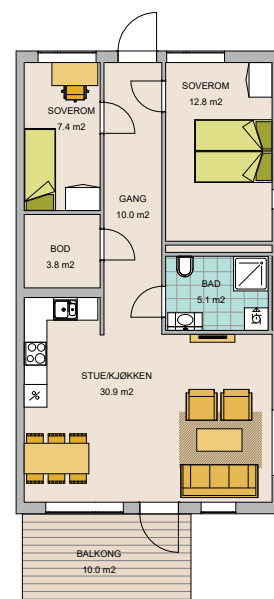
LEILIGHET 201 - 204 2.ETG.



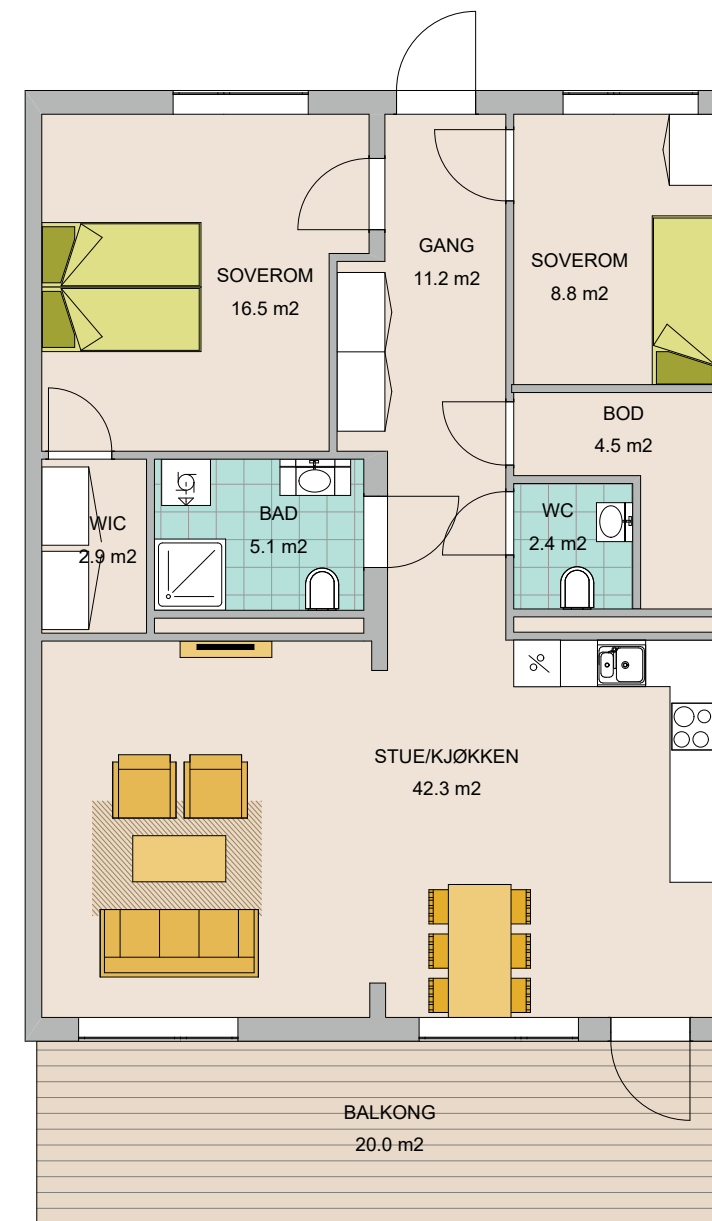
201



202



204

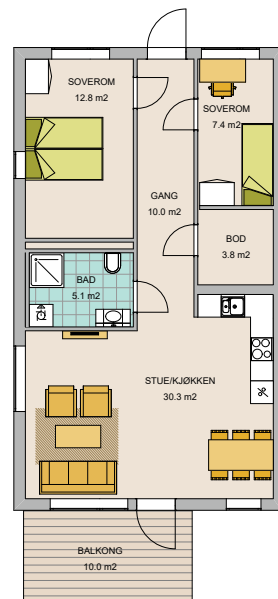


203

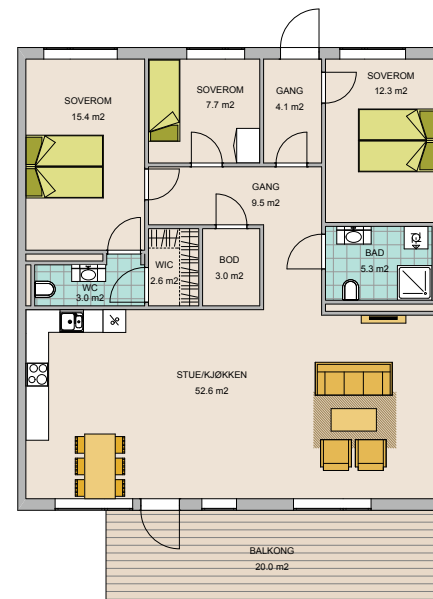
LEILIGHET

301 - 303

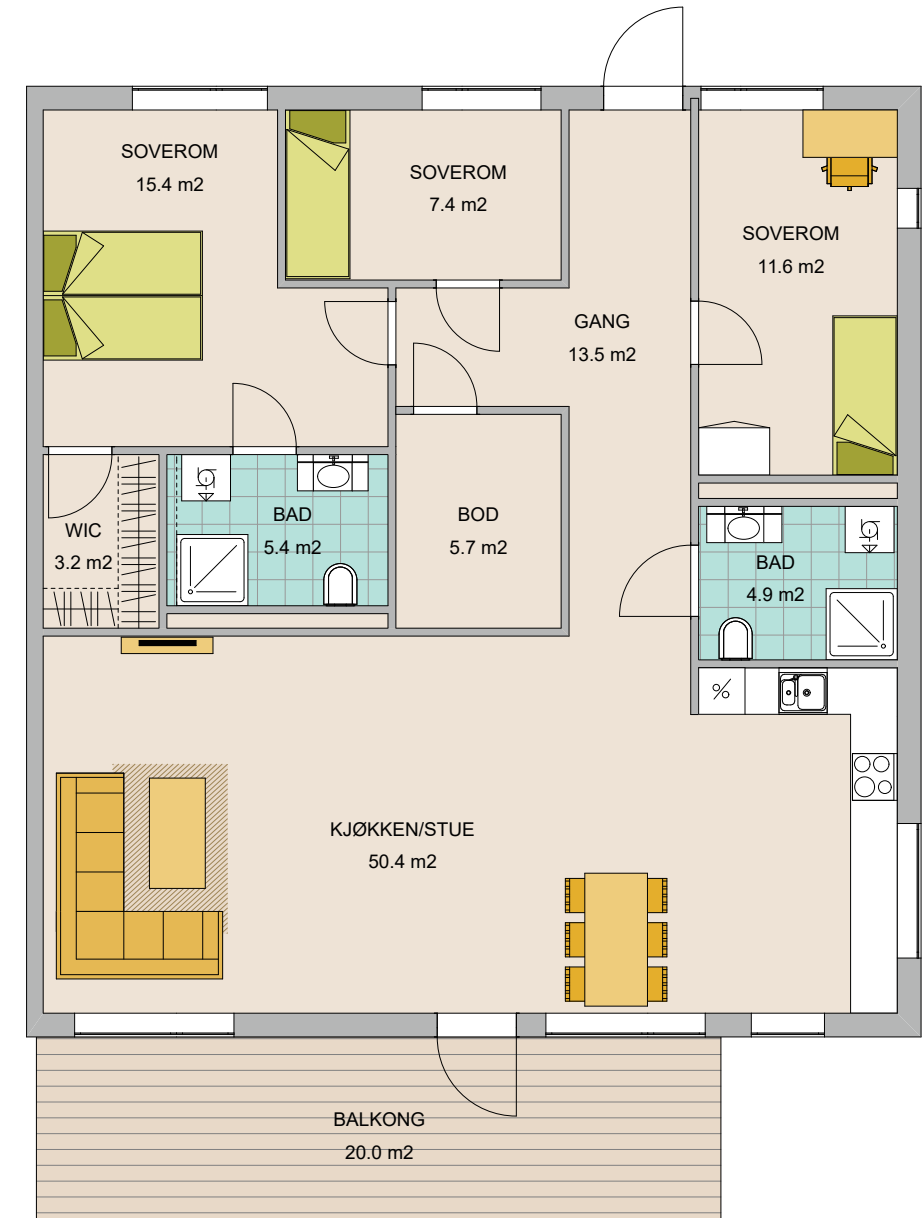
3.ETG.



301



302



303

NABOLAGSPROFIL

HALDENVEGEN 299, 1923 SØRUM



Lørenfallet
Vurdert av 34 lokalkjente



Opplevd trygghet: 8,9/10
★ Veldig trygt ★



Naboskapet: 7,6/10
★ Godt vennskap ★



Kvalitet på skolene: 7,2 /10
★ Bra ★

TRANSPORT

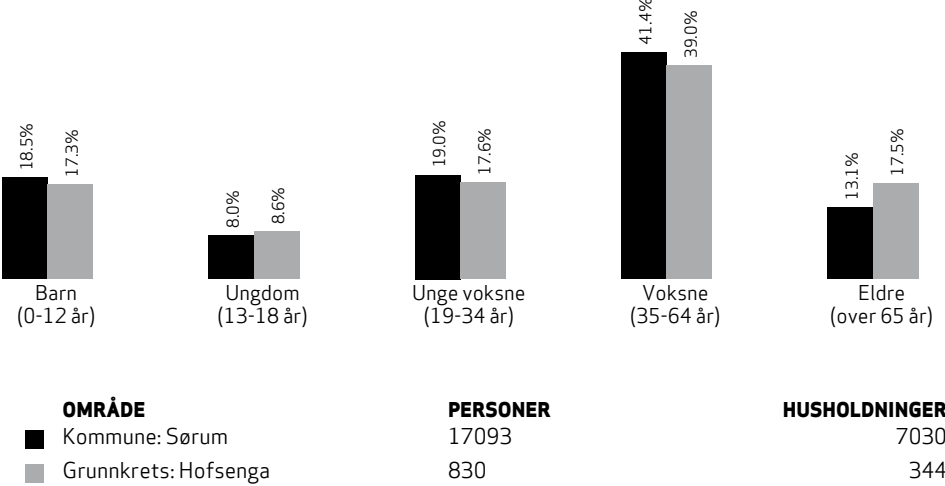
| | |
|-----------------|---------|
| Oslo Gardermoen | 25.9 km |
| Sørumsand | 6 km |
| Lørenfallet | 0.3 km |

SPORT

| | |
|------------------------------|--------|
| Lørenfallet idrettsanlegg | 0.4 km |
| Sørum skole aktivitetsanlegg | 1 km |
| Spenst Sørumsand | 5.6 km |
| Trento Sørumsand | 5.8 km |

| SKOLER, BARNEHAGER | NIVÅ | KLASSER /AVD | ELEVER /BARN | KM |
|------------------------------------|---------|--------------|--------------|--------|
| SØRUM SKOLE | 1-7 KL | 10 | 186 | 1 km |
| BINGSFOSS UNGDOMSSKOLE | 8-10 KL | 18 | 390 | 6 km |
| MELVOLD UNGDOMSSKOLE | 8?10 KL | 9 | | 9.3 km |
| SØRUMSAND VIDEREGÅENDE SKOLE | - | 36 | 523 | 6 km |
| HVAM VIDEREGÅENDE SKOLE | - | 14 | 300 | 17 km |
| FJELLBOVEGEN BARNEHAGE | 0-6 ÅR | | 25 | 0.4 km |
| NORDLI BARNEHAGE | - | 3 | 45 | 1.4 km |
| HUNDREMETERSKOGEN FAMILIEBARNEHAGE | 0-6 ÅR | 1 | 10 | 5.3 km |

BEFOLKNING



OMRÅDE

- Kommune: Sørum
- Grunnkrets: Hofsenga

PERSONER

17093
830

HUSHOLDNINGER

7030
344

VARER/TJENESTER

| | |
|------------------------|---------|
| Fokus Butikksenter | 5.8 km |
| Romerikssenteret | 11.2 km |
| Coop Extra Lørenfallet | 0.2 km |
| Bunnpris Sørumsand | 5.8 km |
| Ditt apotek Sørumsand | 5.8 km |
| Boots apotek Sørumsand | 5.8 km |
| Sørumsand Vinmonopol | 5.8 km |
| Kløfta Vinmonopol | 11.2 km |
| Kiwi Lørenfallet | 0.3 km |
| Coop Extra Lørenfallet | 0.3 km |
| Mix Flora Tipp | 5.8 km |
| Langepål Gatekjøkken | 8.5 km |
| Esso Lørenfallet | 0 km |
| Circle K Sørum | 0.3 km |

SPESIELT ANBEFALT FOR

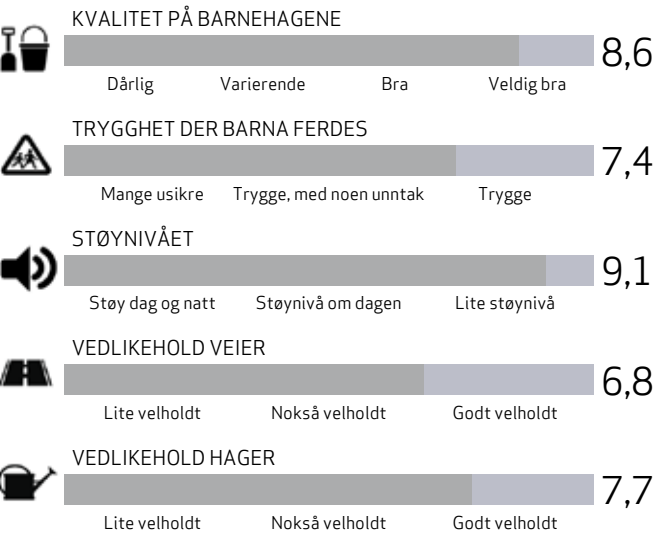


- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere
- Godt voksne

Lørenfallet er et tettsted i Sørum kommune i Akershus, og ligger langs riksvei 171 omtrent seks kilometer nord for kommunesenteret Sørumsand. Lørenfallet har butikker, fotballbane, veikro, bensinstasjoner, sandvolleyballbane, frisørsalonger, solarium, barneskole og barnehage. Tettstedet ble etablert i 1880-årene og var kommunesenter på begynnelsen av 1900-tallet. Sørum kirke er en av de eldste kirkene i Norge. Stedet fikk navnet etter et stort leirras i 1794. Kanten av raset er fremdeles synlig rundt store deler av bygda.

LØRENFALLET

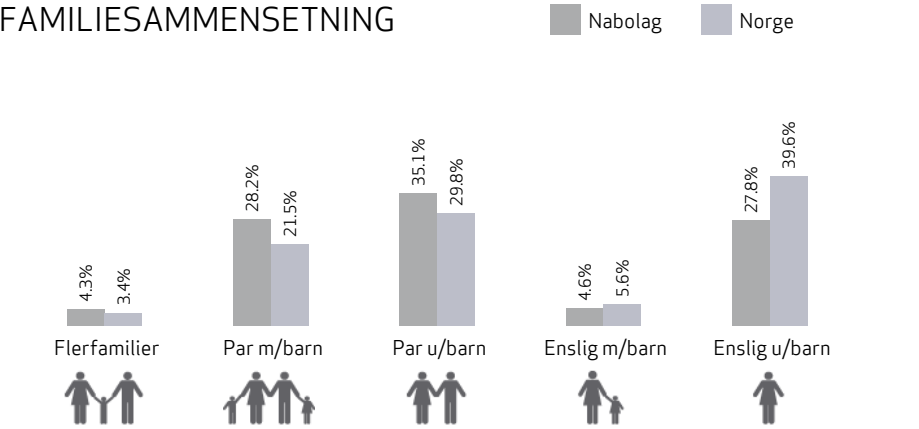
★ Vurdert av 34 lokalkjente ★



DEMOGRAFI

- 39% er gift
- 35% er barnefamilier
- 20% har høyskoleutdanning
- 45% har inntekt over 300.000
- 90% eier sin egen bolig
- 14% eier hytte
- 76% har bolig på over 120 kvm
- 22% av boligene er nyere enn 20 år
- 92% bor i enebolig
- 67% av eiendommene har pris over kr. 2,5 mill

FAMILIESAMMENSETNING

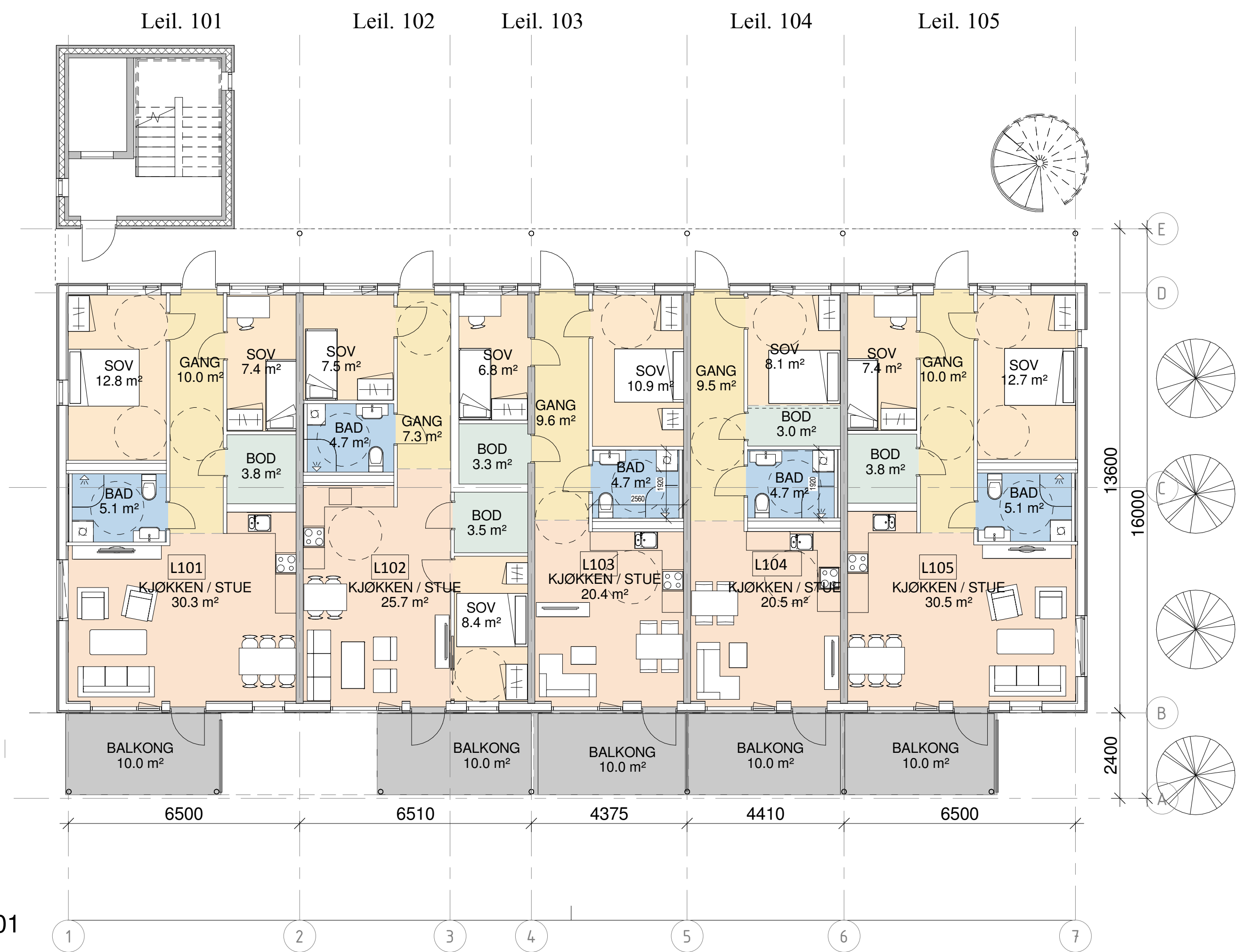


LIVSSTIL

(Hofsenga grunnkrets)

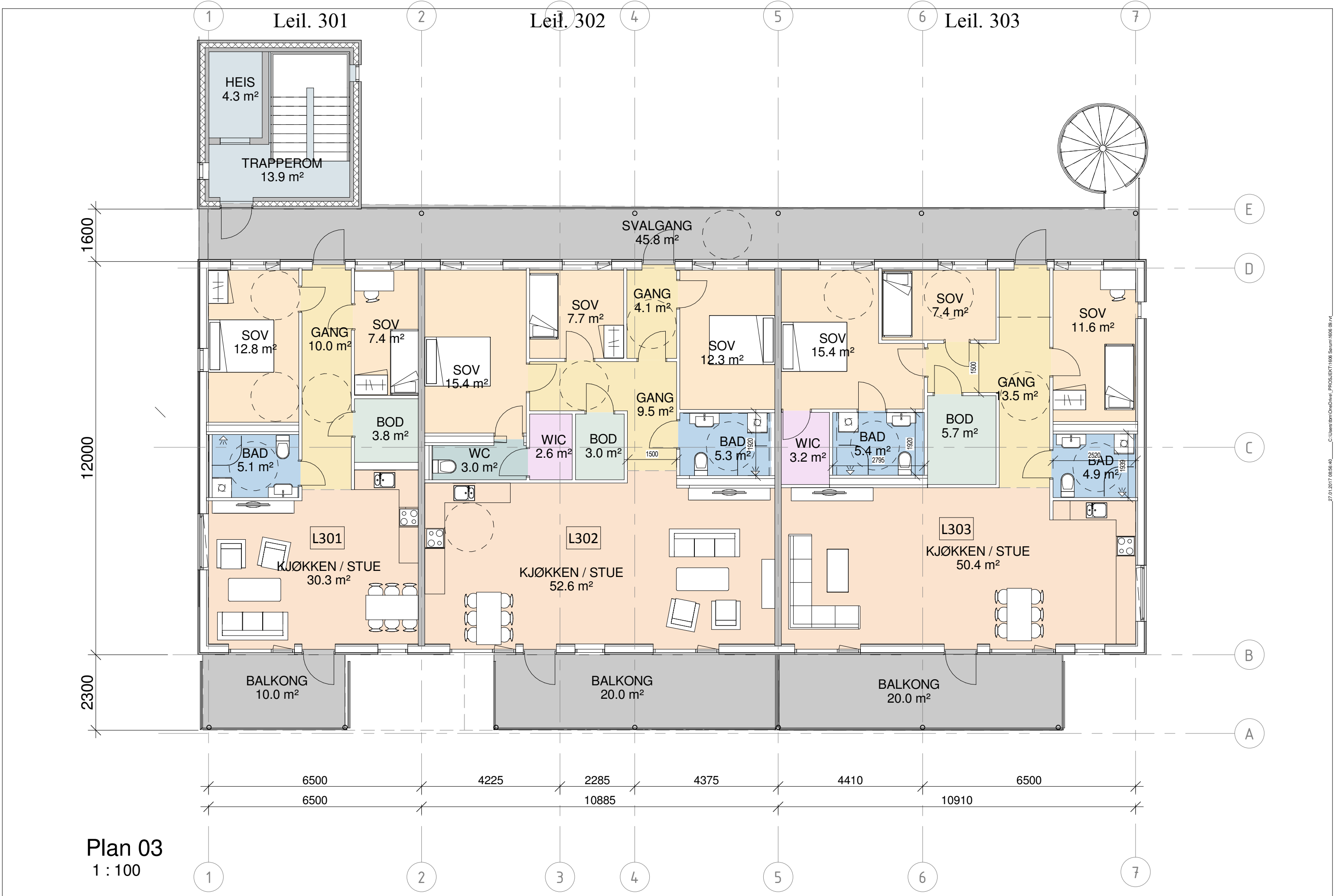
| | |
|-------------------|---|
| Aktiviteter: | Idrettsarrangementer, motor, skisport, friluftsliv, dans, hage, båtliv |
| Interesser: | Motor, country, danseband |
| Radio & TV-varer: | Hestesport, motorsport, vintersport, konkurranser |
| Lesevaner: | Nasjonale aviser, friluftsbilder, livsstilsblader, ukeblader, rubrikk på nett |
| Forbruk: | Motor, interiør |
| Ferievaner: | Campingferie, friluftsfrier, bussferie |
| Bilmerker: | Volkswagen, Toyota, Volvo, Ford, Mercedes Benz |





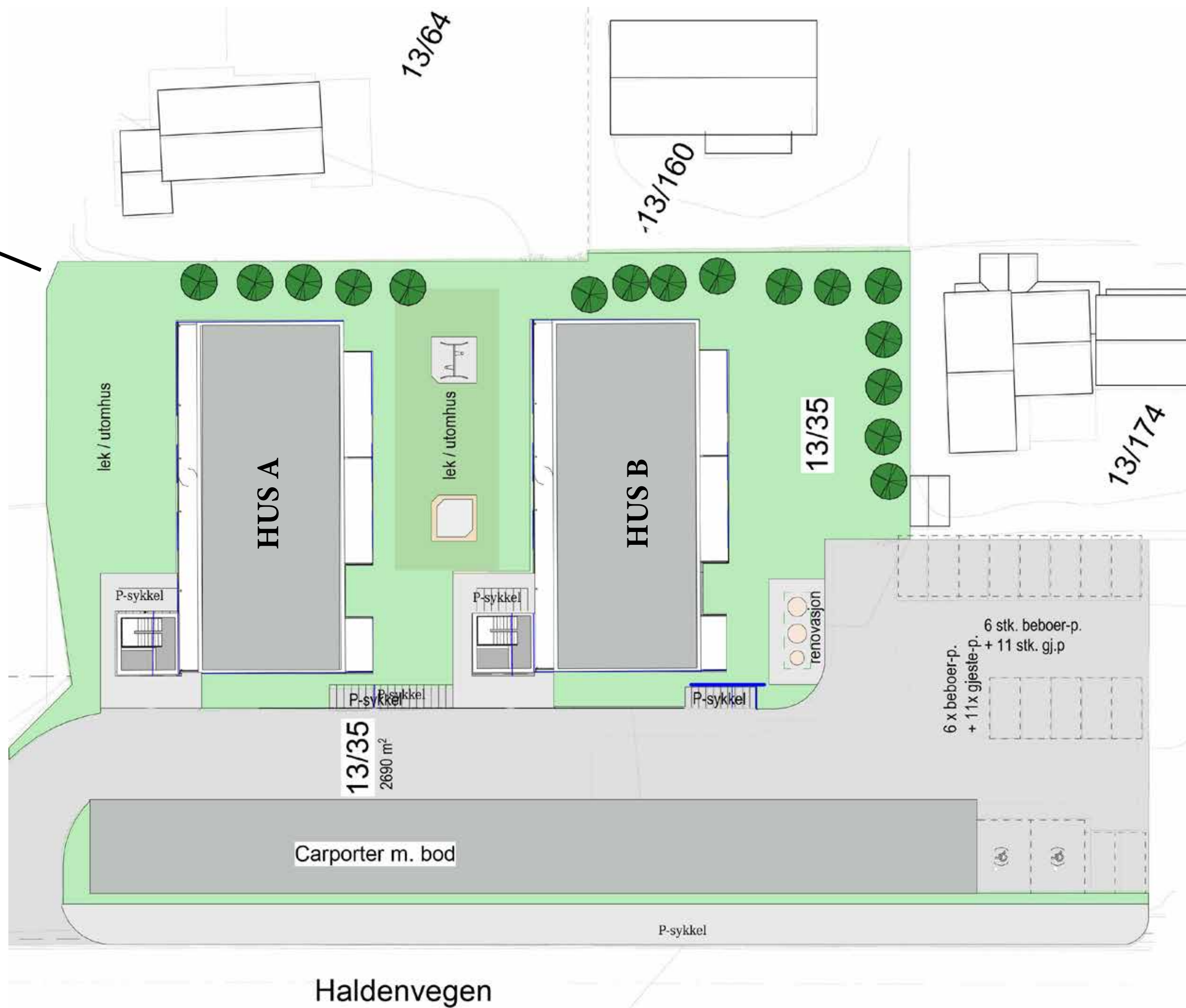
Plan 01
1 : 100

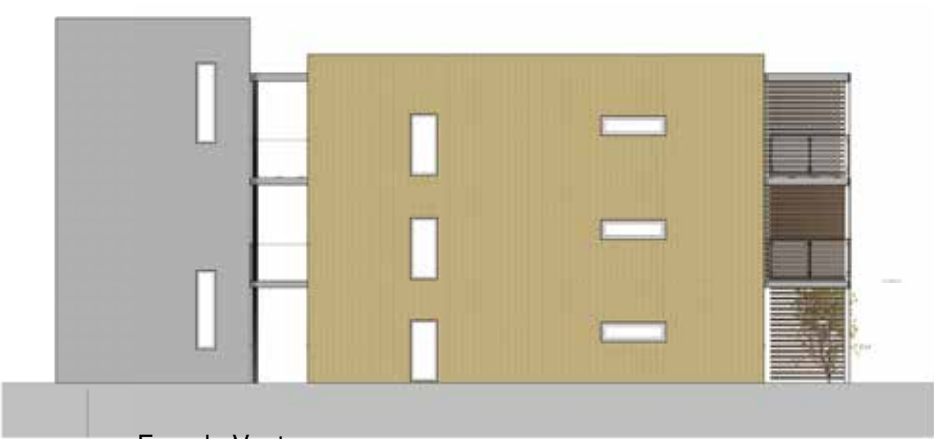




Plan 03
1 : 100

N

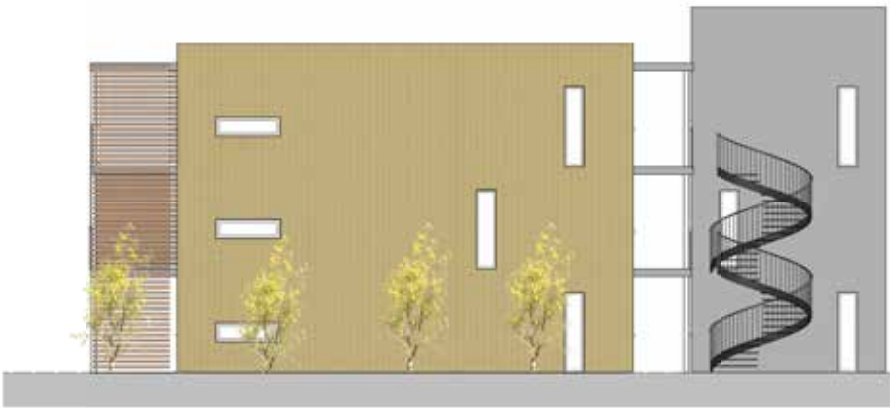




Fasade Vest



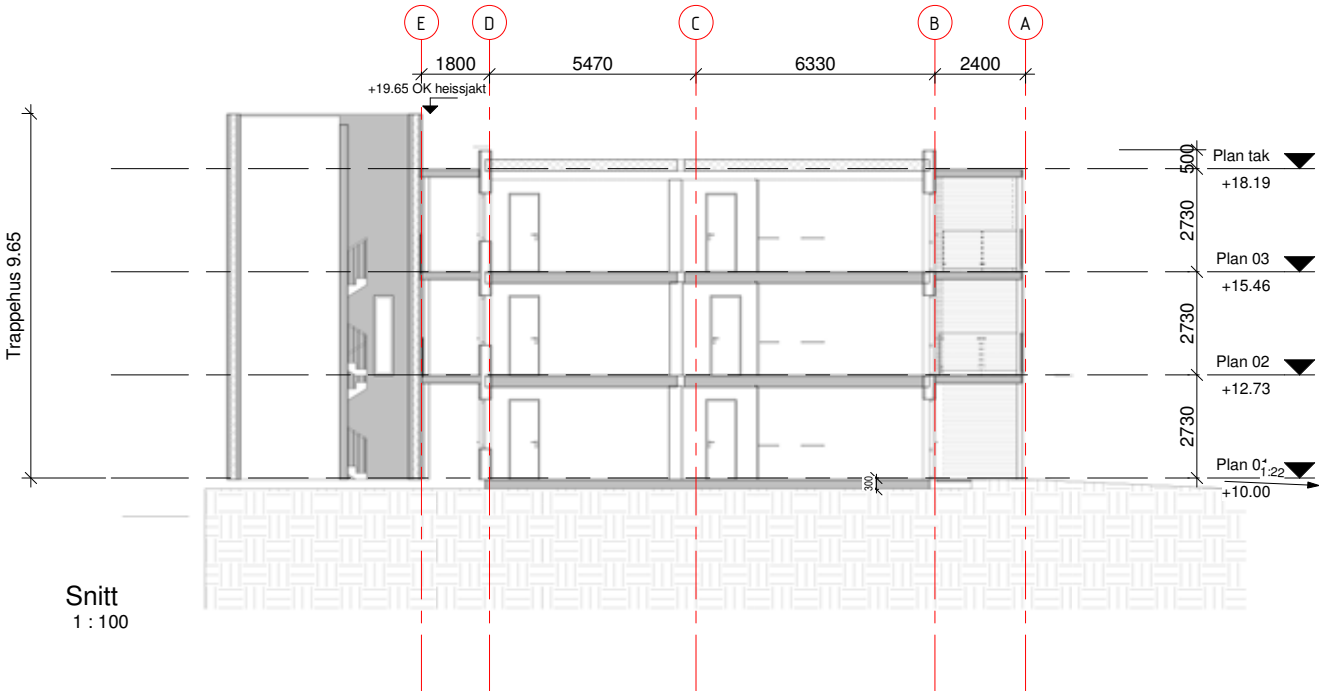
Fasade Syd



Fasade Øst



Fasade Nord



| |
|-----------------------|
| DOKUMENTASJONSTEGNING |
| ARBEIDSTEGNING |
| ANBUDSTEGNING |
| ANMELDELSESTEGNING |
| FORELØPIG TEGNING |

| | | | |
|---------------------------------|-------------------|---|-------------|
| VEDLEGG E-1 1:100/ A1 1:200 /A3 | | | |
| REV. | ENDRINGEN GJELDER | SIGN. | KONTR. DATO |
| Oppdragsgiver: | | Byggherre: | |
| | | Fundamentgruppen AS | |
| Tegningen gjelder: | | Sign. | Dato |
| Tegnet av: | | TBM | 21.12.16 |
| Kontrollert: | | | |
| Godkjent: | | - | |
| Tegningsnavn: | | Filnavn: | |
| FASADER og SNITT Hus A og B | | C:\Users\lbrm\OneDrive\Documents\1606_Sorum\1606_07.rvt | |
| Prosjekterende: | | Målestokk: | |
| | | Prosjekt nr.: 1606 | |
| | | Tagning nr.: A401 | Revisjon: |

BESSEGGEN ARKITEKTER

Vedtekter for eierseksjonssameiet

| | | | |
|---|--|---|--|
| Sameiets navn: Sameiet Egnerkvartalet | | Gårdsnummer: 13 | Bruksnummer: 35 |
| Seksjonsnr: 1-24 Sørums kommun | | | |
| | | | |
| § 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL | | Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene. | |
| Eierseksjonssameiet (heretter kalt sameiet) består av 24 eierseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring datert ____-____-____. | | § 3 FELLESGIFTER | |
| Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av ovennevnte eiendom i Sørums kommun, med fellesanlegg av enhver art. | | Fellesgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesgifter skal i utgangspunktet fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, så langt dette er fellesgifter som naturlig vil være forskjellig mellom bruksenhetene med bakgrunn i bruksenhetenes størrelse (for eksempel byggningsforsikring og utvendig vedlikehold). For fellesgifter hvor bruksenhetenes størrelse ikke har noen betydning (for eksempel brøyting og strøm i fellesarealer), fordeles fellesgiftene likt mellom sameierne. Annen fordeling kan vedtas av sameiermøtet med tilslutning fra samtlige sameiere. Sameiet har lovbestemt panterett i seksjonene for krav mot sameierne som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført. | |
| § 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT | | § 6 REGISTRERING AV SAMEIERE | |
| Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk (herunder juridisk disposisjonsrett) av den bruksenhet som er tilknyttet seksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen; eierseksjonsloven; disse vedtekter; samt eventuelle generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet. | | Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering. | |
| Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av øvrige seksjoner. | | § 7 STYRET | |
| Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. | | Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to medlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere eller færre medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall og for to år om gangen. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. | |
| Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. | | § 8 STYRETS KOMPETANSE | |
| | | Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner – rett til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet. | |
| | | I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Ett samlet styre forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura. | |
| | | § 9 OM STYREMØTET | |
| | | Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller eventuelt forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når alle medlemmene er til stede. Vedtak treffes med fullt flertall. Styremøtene ledes av styrelederen. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene. | |
| | | § 10 SAMEIERMØTET | |
| | | Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst fem sameiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. | |
| | | Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager. Ekstraordinært sameiermøte kan - om det er nødvendig - innkalles med kortere frist som allikevel skal være minst tre dager. | |
| | | Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. | |
| | | Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med fullt flertall, kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. | |
| | | § 11 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE | på mer enn 10 prosent av de årlige fellesutgiftene. |
| | | På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles: | Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever også tilslutning fra samtlige sameiere. |
| | | • Konstituering. | |
| | | • Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning. | |
| | | • Valg av styremedlemmer. | |
| | | • Andre saker som er nevnt i innkallingen. | § 13 OM SAMEIERMØTET |
| | | § 12 MØTELEDELSE OG INNKALLING | |
| | | Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier. Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om: | I sameiet har hver seksjon en stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse. |
| | | • ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold. | Styreleder og eventuell forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Valgt revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har oppmøte- og talerett på sameiermøtet. |
| | | • omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter. | Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne. |
| | | • salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap. | |
| | | • andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning. | |
| | | • samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmeantallet. | |
| | | • tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne | |

§ 14 REVISJON OG REGNSKAP

Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

§ 15 MISLIGHOLD

Hvis en sameier - til tross for advarsel - vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 16 FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonslovens § 27.

§ 17 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan kun besluttet med tilslutning fra minst tre fjerdedeler av sameierne.

§ 18 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 19 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997.



PETTER ANDRE AURE
EIENDOMSMEGLER MNEF
TLF: 45 00 70 97
PAA@PROA.NO

PROA
Eiendomsmegling

 **Fundament Gruppen AS**
www.fundament-gruppen.no

EK