

bytorget

ASKIM

Salgsoppgave

Leilighet	Etasje	Rom	BRA-l	TBA	Bod/ BRA-e	BRA	F.utg.	Pris	Omk.	Totalpris
B201	2	3	63	9	5	69	2 236	4 600 000	15 790	4 615 790
B202	2	4	83	14	5	88	2 624	6 300 000	18 590	6 318 590
B203	2	3	64	9	5	68	2 216	4 450 000	15 640	4 465 640
B204	2	4	90	12	5	95	2 767	6 900 000	19 630	6 919 630
B205	2	2	34	4	2,5	36,5	1 650	2 900 000	11 360	2 911 360
B206	2	2	34	4	2,5	36,5	1 650	2 900 000	11 360	2 911 360
B207	2	3	67	11	5	72	2 297	4 700 000	16 230	4 716 230
B208	2	2	40	16	2,5	42,5	1 772	2 950 000	12 250	2 962 250
B209	2	2	40	16	2,5	42,5	1 772	2 950 000	12 250	2 962 250
B210	2	3	52	15	5	57	1 992	3 700 000	14 020	3 714 020
B301	3	3	63	9	5	69	2 236	4 750 000	15 790	4 765 790
B302	3	4	83	14	5	88	2 624	6 500 000	18 590	6 518 590
B303	3	3	64	9	5	68	2 216	4 600 000	15 640	4 615 640
B304	3	4	90	13	5	95	2 767	7 100 000	19 630	7 119 630
B305	3	2	34	4	2,5	36,5	1 650	2 990 000	11 360	3 001 360
B306	3	2	34	4	2,5	36,5	1 650	2 990 000	11 360	3 001 360
B307	3	3	67	12	5	72	2 297	4 850 000	16 230	4 866 230
B308	3	2	40	7	2,5	42,5	1 772	3 050 000	12 250	3 062 250
B309	3	2	40	7	2,5	42,5	1 772	3 050 000	12 250	3 062 250
B310	3	3	52	7	5	57	1 992	3 850 000	14 020	3 864 020
B401	4	3	63	9	5	69	2 236	4 900 000	15 790	4 915 790
B402	4	4	83	14	5	88	2 624	6 700 000	18 590	6 718 590
B403	4	3	64	9	5	68	2 216	4 750 000	15 640	4 765 640
B404	4	4	90	12	5	95	2 767	7 300 000	19 630	7 319 630
B405	4	2	34	4	2,5	36,5	1 650	3 100 000	11 360	3 111 360
B406	4	2	34	4	2,5	36,5	1 650	3 100 000	11 360	3 111 360
B407	4	3	67	11	5	72	2 297	5 000 000	16 230	5 016 230
B408	4	2	40	7	2,5	42,5	1 772	3 150 000	12 250	3 162 250
B409	4	2	40	7	2,5	42,5	1 772	3 150 000	12 250	3 162 250
B410	4	3	52	7	5	57	1 992	4 000 000	14 020	4 014 020
B501	5	3	63	9	5	69	2 236	5 050 000	15 790	5 065 790
B502	5	4	83	14	5	88	2 624	6 900 000	18 590	6 918 590
B503	5	3	64	9	5	68	2 216	4 900 000	15 640	4 915 640
B504	5	4	90	13	5	95	2 767	7 500 000	19 630	7 519 630
B505	5	2	34	4	2,5	36,5	1 650	3 200 000	11 360	3 211 360

bytorget

Leilighet	Etasje	Rom	BRA-l	TBA	Bod/ BRA-e	BRA	F.utg.	Pris	Omk.	Totalpris
B506	5	2	34	4	2,5	36,5	1 650	3 200 000	11 360	3 211 360
B507	5	3	67	12	5	72	2 297	5 150 000	16 230	5 166 230
B508	5	2	40	7	2,5	42,5	1 772	3 250 000	12 250	3 262 250
B509	5	2	40	7	2,5	42,5	1 772	3 250 000	12 250	3 262 250
B510	5	3	52	7	5	57	1 992	4 150 000	14 020	4 164 020
B601	6	3	63	9	5	69	2 236	5 200 000	15 790	5 215 790
B602	6	4	83	14	5	88	2 624	7 100 000	18 590	7 118 590
B603	6	3	64	9	5	68	2 216	5 050 000	15 640	5 065 640
B604	6	4	90	12	5	95	2 767	7 700 000	19 630	7 719 630
B605	6	2	34	4	2,5	36,5	1 650	3 300 000	11 360	3 311 360
B606	6	2	34	4	2,5	36,5	1 650	3 300 000	11 360	3 311 360
B607	6	3	67	11	5	72	2 297	5 300 000	16 230	5 316 230
B608	6	2	40	7	2,5	42,5	1 772	3 400 000	12 250	3 412 250
B609	6	2	40	7	2,5	42,5	1 772	3 400 000	12 250	3 412 250
B610	6	3	52	7	5	57	1 992	4 400 000	14 020	4 414 020
B701	7	3	63	9	5	69	2 236	5 350 000	15 790	5 365 790
B702	7	4	83	14	5	88	2 624	7 300 000	18 590	7 318 590
B703	7	3	64	9	5	68	2 216	5 200 000	15 640	5 215 640
B704	7	4	90	13	5	95	2 767	7 900 000	19 630	7 919 630
B705	7	2	34	4	2,5	36,5	1 650	3 400 000	11 360	3 411 360
B706	7	2	34	4	2,5	36,5	1 650	3 400 000	11 360	3 411 360
B707	7	3	67	12	5	72	2 297	5 450 000	16 230	5 466 230
B708	7	2	40	7	2,5	42,5	1 772	3 500 000	12 250	3 512 250
B709	7	2	40	7	2,5	42,5	1 772	3 500 000	12 250	3 512 250
B710	7	3	52	7	5	57	1 992	4 550 000	14 020	4 564 020
B801	8	4	97	45	7	104	2 910	11 000 000	20 660	11 020 660
B802	8	4	114	57	7	121	3 257	13 500 000	23 170	13 523 170
B803	8	3	82	38	7	89	2 604	8 900 000	18 440	8 918 440
B804	8	4	106	70	7	113	3 093	11 500 000	21 990	11 521 990

SALGSOPPGAVE BYTORGET ASKIM

Salgstrinn 1

Selger:

Askim Næringspark AS
Organisasjonsnummer 997 091 000.

Meglerforetak:

EiendomsMegler1 Østlandet AS, avd. Nybygg, organisasjonsnummer: 976 756 673.
Postboks 385 Sentrum, 0102 Oslo.

Ansvarlig megler:

Wenche Mausest
Prosjektmegler
Telefon: 918 27 960
Epost: wenchemausest@em1ostlandet.no

Eiendomsmegler

Cathrine Gundersen
Prosjektmegler
Telefon: 456 13 442
Epost: cathrine.gundersen@em1ostlandet.no

Hjemmelshaver

Hjemmelshaver til eiendommen er Askim Næringspark AS.

Adresse og eiendomsbetegnelse:

Dette utbyggingsområde har fått navnet «Bytorget, Askim» og nærværende salgsoppgave omfatter første salgstrinn som er oppgang B i bygget. Bygget består av ett hus fordelt på to oppganger - oppgang A og oppgang B, foreløpig adresse er Torget 12.

Tomten er en del av gnr. 52, bnr. 400 i Indre Østfold kommune.

Selger vil forestå fradeling og seksjonering av eiendommen. Kjøper er innforstått med dette og aksepterer at eiendommens gnr./bnr./snr. kan bli endret og at sameiets tomt ennå ikke er fastsatt eller endelig målt opp. Hver bruksenhet blir ved seksjonering tildelt eget seksjonsnummer.

Prosjektet

Bytorget Askim er et nytt boligprosjekt med p.t. 116 leiligheter i plan 2 til 8 og med næringsseksjon for utadrettet virksomhet i plan 1.

Alle leilighetene vil ha egne uteplasser som markterrasse (plan 2 mot indre tun), balkong eller inntrukket veranda i plan 2-7 og egen takterrasse i plan 8.

Prosjektet har et indre tun/hage i plan 2 og tilgang til eget uteoppholdsareal på bygulvet på naboeiendommen. Det har eget parkeringsanlegg under bygget og i tilstøtende eksisterende bygg, samt dels parkering på områdets uteparkering.

Eierforhold/organisering:

Boligene vil bli organisert som et eierseksjonssameie på fradelt tomt tilsvarende «fotavtrykket» eller alternativt med noe av tilstøtende areal rundt bygget under baldakinen (utbygg mellom plan 1 og 2).

Eierseksjonssameiet vil bestå av boligseksjoner i plan 2-8 og egen næringsseksjon i plan 1.

Parkerings- og bodkjeller i plan U er 2-delt hhv. under det nye bygget eller i tilstøtende næringsbygg med passasje under bakken, se vedlagte plantegning for underetasjen.

Denne etasjen vil enten organiseres som fellesareal, egen næringsseksjon eller som en anleggseiendom. Boder, fellesrom og parkeringsplasser vil enten organiseres som tilleggsdeler, bruksretter eller ideelle andeler og kjøper forplikter seg til å akseptere den organiseringen som selger finner hensiktsmessig.

Kjøper vil få enerett til bruk av sin bolig. Som medlem av eierseksjonssameiet og i tråd med vedlagte utkast til vedtekter (kan endres før overtagelse), vil kjøper få rettigheter og forpliktelser. Selger tar forbehold om endelig organisering og antall sameier i prosjektet.

Selger tar også forbehold om antall seksjoner ved seksjonering av eiendommen. Selger forbeholder seg videre retten til å eie og fritt disponere over alle usolgte leiligheter, parkeringsplasser og boder, herunder ved salg og utleie til andre enn seksjonseiere.

Sameiets lekeplass og møteplass for sameierne fremkommer av vedlagte utomhusplan. Disse arealene ligger på naboeiendommen og sameiet vil ha tinglyst rettighet for bruk, herunder plikt til å dekke sin andel av drift og vedlikehold. Bygulvet vil i sin helhet være til bruk for allmenheten.

Sameiet vil også ha tinglyst rettighet for adkomst over naboeiendommen til sine oppganger, nedkjøring til parkeringskjeller og avfallsbeholdere. Tilsvarende kan naboeiendommen ha tinglyst rettighet ved behov til adkomst for areal i innenfor liggende kjeller utenfor sameiets bruksgrense.

Fradeling, sammenslåing og seksjonering kan ta tid som følge av lang saksbehandlingstid i kommunen. Overtagelse av boligene vil kunne skje forut for seksjonering.

Tomt:

Tomten er eiet. Endelig tomtestørrelse etter fradeling antas å bli ca. 1.750 kvm. Endelige grenser og tomtestørrelse vil først komme frem etter kommunal oppmåling. Selger og kjøper må akseptere arealet etter den kommunale oppmålingen som bindende for seg, dvs. uten tillegg eller fradrag i kjøpesummen. Tomten vil bli et fellesareal for sameiet/sameiene, med unntak av deler som eventuelt vil tillegges til den enkelte seksjon som tilleggsdel.

Reguleringsforhold:

Tomten er regulert til blandet bolig- og næringsformål. Reguleringskart med tilhørende bestemmelser er vedlagt salgsoppgaven.

Rammetillatelse

Det er gitt rammetillatelse for oppføring av 1 bygg med to oppganger på gnr. 52, bnr. 400 i Indre Østfold kommune. Som en del av rammetillatelsen har bygningsmyndighetene gitt varig dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse §18.1 fjerde ledd, vedrørende minste tillatte boligstørrelse for inntil 8 boenheter.

Parkering

Det er mulig å kjøpe parkeringsplass i felles garasjekjeller for alle 4-roms leiligheter samt 3-roms over 60 kvm. For mindre leiligheter er det mulig å leie parkering utendørs eller stå på venteliste dersom det blir usolgte p-plasser i garasjeanlegget.

Salgsprisen for en p-plass er kr. 290 000,-.

Det er også tilgjengelig 9 doble parkeringsplasser som ligger etter hverandre (se vedlagte garasjeplan). Disse tilbys samlet som 2 plasser for kr. 480.000,- og vil selges med fortrinnsrett for toppleiligheter, deretter 4 roms leiligheter og deretter 3 roms leiligheter.

De uten fast parkeringsplass i kjeller, kan leie parkeringsplass utomhus på Næringsparkens felles parkeringsplasser til kr. 4 800,- pr. år. De som har kjøpt fast parkeringsplass i kjeller og ønsker å leie en ytterligere parkeringsplass utomhus, kan leie parkering utomhus til kr. 6 000,- per år. Det gjøres oppmerksom på at leieprisen vil KPI-justeres årlig.

Selger forbeholder seg retten til uten forutgående varsel å kunne endre salgsprisen for usolgte plasser. Kontakt megler før kjøp mht. ledige plasser.

Lader for elbil kan bestilles som tilvalg i garasjekjeller.

Det vil avsettes et antall HC-plasser iht. rammetillatelsen og disse tildeles beboere som har behov for dem. De andre beboerne som eventuelt får tildelt HC-plass forplikter seg til å måtte avgi denne mot tildeling/bytte til annen plass dersom det fremtidige styret i sameiet finner grunn til å tildele HC-plassen til beboer med dokumentert behov, i samsvar med eierseksjonslovens krav.

Parkeringsplassene er prosjektert av veikonsulent og vil være ihht. SINTEFs nyeste veileder for utforming av underjordisk parkeringsanlegg. Se vedlagte garasjeplan. Fri kjørehøyde i garasjeanlegget vil for plass nr. 1-30 bli minimum 2,3 meter og for plass nr. 31-66 på minimum 2,2 meter.

Byggemåte:

Adkomst til leilighetene skjer fra lukket trappeoppgang med heis eller trapp.

Kjeller er i plasstøpt betong. Bærekonstruksjonen består av prefabrikkerte og plasstøpte betongelementer, samt stål og betongsøyler. Yttervegger består av bindingsverk med isolasjon og utvendige fasader med teglforblending, plater, puss, glass og beslag.

Balkonger/verandaer leveres med stål spileverk eller fast konstruksjon med stål håndløper.

Alle innvendige himlinger i leilighetene males hvite og det vil være synlige v-fuge mellom betongelementene. Boligkjøper kan kostnadsfritt velge å få v-fugene sparklet og malt for et slett uttrykk uten synlige overganger. Se leveransebeskrivelsen for ytterligere informasjon. Innvendig himlingshøyde i leilighetene blir ca. 2,5-2,6 meter i plan 2-7 og ca. 2,8 m i plan 8. Der det er nødvendig med nedforinger eller innkassinger pga. tekniske installasjoner kan det bli lokalt lavere takhøyde, minimum 2,2 m. Typiske eksempler er entré/hall, deler av soverom, bad o.l.

Skillevegger mellom leilighetene og mellom leilighet og fellesareal utføres som lydvegg i betong eller gips.

Private uteplasser på mark (plan 2), balkonger/verandaer og takterrasser leveres med impregnerede terrassebord/platting.

Boligene bygges etter Teknisk forskrift av 2017 (TEK 17). Se forøvrig leveransebeskrivelsen for mer detaljert informasjon.

Arealberegning:

Arealene for den enkelte leilighet fremgår av vedlagte prisliste. Arealene er oppmålt på tegning fra arkitekt.

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Energimerking:

Det blir utstedt energimerke for den enkelte leilighet eller for hele bygget. Leilighetene får energimerke C eller bedre. Selger er ansvarlig for at hver kjøper etter overtagelse vil få en energiattest som bekrefter energimerket.

Forurensing i grunn:

Selger er ansvarlig for sanering av grunnen dersom det blir funnet forurensing før byggestart.

Fellesutgifter:

Fellesutgifter er estimert med dels et fastbeløp og et variabelt beløp pr. kvm. pr. mnd. basert på boligens eierbrøk. Estimerte fellesutgifter for den enkelte leilighet fremkommer av egen prisliste på hver bolig. Forretningsfører foreløpige budsjett ligger vedlagt og er basert på dagens erfaringstall.

Fellesutgiftene dekker normale driftskostnader for sameiet, herunder forsikring (ikke innbo), felles belysning, forretningsførsel, vaktmestertjeneste, trappevask, snømåking, drift av fellesarealer og fellesanlegg m.v.

Driftskostnadene for garasjeanlegget er stipulert til ca. kr 200,- pr måned pr. plass og betales av de som disponerer plasser i anlegget.

Vann- og avløpskostnader er beregnet utfra erfaringsmessige tall og fordelt pr. leilighetenes sameiebrøk. Det er felles måler for boligdelen.

Oppvarming og varmtvann er ikke medtatt i fellesutgiftene og p.t. anslås de til ca. 10,- /m²/mnd. Dette avhenger av valgt energikilde.

Det er vannbåren gulvvarme i oppholdsrom med unntak av soverom som har elektrisk panelovn og bad/vaskerom som har elektriske varmekabler. Energikilde er sannsynligvis elektrokjele, men alternative energikilder vil vurderes når prosjektet detaljprosjekteres og det samme gjelder eventuell varmepumpe.

Leverandør av bredbånd er pt. ikke valgt og ligger ikke i anslåtte fellesutgifter. Utbygger vil inngå avtale med leverandør av bredbåndsabonnement for hele sameiet. Dette medfører at alle sameierne vil få et likt basistilbud basert på denne avtalen.

Endelige fellesutgifter vil bli bestemt av sameiermøtet og vil være avhengig av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi.

Selger har engasjert USBL som forretningsfører på vegne av sameiet for de første 3 driftsårene.

Forretningsfører vil innkalle sameierne til et konstituerende sameiermøte med valg av nytt styre, gjennomgang av budsjett mm. ifm. ferdigstillelse av boligene.

Ligningsverdi / eiendomsskatt:

Eiendommens ligningsverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første ligningsoppgjør. Ligningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig beregnes av Statistisk Sentralbyrå.

Ligningsverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert bosatt) utgjør 25% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal (opp til 10 mill.). Ligningsverdien for sekundærboliger utgjør 100%. For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Det er p.t. ikke eiendomsskatt i Indre Østfold kommune.

Omkostninger ved kjøp:

I tillegg til kjøpesum skal følgende omkostninger betales av kjøper:

- Dokumentavgift til staten, 2,5 % av andel tomteverdi:	kr	Se prislisen
- Tinglysingsgebyr for skjøte:	kr	545,-
- Tinglysingsgebyr for panterett (pr. stk.):	kr	545,-
- Etablering av sameie	kr	5.000,-
- Grunnboksutskrift:	kr	260,-

Det tas forbehold om endringer av beløpene/satsene som følge av kommunale eller statlige vedtak.

Kjøper må innbetale et likviditetstilskudd til sameiet tilsvarende 2 mnd. fellesutgifter. Beløpet betales etter overtakelsen og skal bidra til at sameiet får nødvendig likviditet til dekning av sine faste utgifter. Beløpet faktureres direkte fra forretningsfører samtidig med første husleieinnbetaling.

Betalingsbetingelser:

Ved varsel om byggestart innbetaler kjøper 100.000-, av kjøpesummen i forskudd. Hele kjøpesummen, omkostninger og eventuelle tilvalg innbetales senest 3 virkedager før overtagelse.

Det er en forutsetning for innbetalinger at garanti iht. Bustadoppføringslova §12 er stilt av selger, og megler vil ikke kreve inn forskuddet før slik garanti foreligger.

Megler besitter Kjøpers delinnbetalinger frem til overskjøting og kan ikke før overskjøting av boligen foreta utbetalinger til selger, med mindre selger stiller nødvendig bankgaranti i samsvar med bustadoppføringslova § 47.

Kjøpetilbud:

Ved lukket forhåndssalg gjelder egne betingelser og se eget oppsett. Etter salgslansering i markedet gjelder følgende:

- Leilighetene selges til faste priser «etter førstemann til mølla prinsippet».
- Kjøpstilbud på den enkelte leilighet må gis skriftlig/digitalt via **boligvelgeren**.
- Ved aksept vil man få tilsendt kjøpekontrakt for digital signering.

Dersom du har spørsmål til ovennevnte, er det bare å ta kontakt med megler på telefon eller e-post.

Finansiering:

Kjøper er selv ansvarlig for nødvendig finansiering og bekreftelse på denne. Dersom kjøper skal ha lånefinansiering, bes det oppgitt kontaktinformasjon til långiver slik at megler kan foreta en kontroll av kjøpers finansieringsplan. Disse opplysningene kan bli videreformidlet til utbyggers byggelånsbank. Kjøper oppfordres til å innhente verdivurdering av egen bolig dersom egenkapital i nåværende bolig inngår i finansieringsplanen for dette kjøpet.

Handelen er juridisk bindende for begge parter når kjøpers bud er akseptert av selger. Dersom kjøper likevel ikke skulle være i stand til å betale kjøpesummen, er kjøper likevel bundet av kjøpet. Selger vil i en slik situasjon kunne påberope seg vesentlig mislighold av avtalen og heve kontrakten. Kjøper er innforstått med at selger vil kunne selge boligen på nytt (dekningssalg) og at ethvert økonomisk tap som selger måtte bli påført som følge av kjøpers mislighold vil bli krevd dekket av kjøper. Herunder omkostninger i forbindelse med et nytt salg, dekning av en mulig lavere salgspris, rentetap m.m.

EiendomsMegler1 tilbyr økonomisk rådgivning gjennom en av SpareBank1 sine mange finansielle rådgivere. Kontakt megler om dette. Meglerforetaket kan motta honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Selgers forbehold som gjelder igangsetting:

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av avtalen:

- At selger oppnår et tilstrekkelig forhåndssalg av leiligheter i prosjektet.
- At prosjektet får tilfredsstillende byggelånsfinansiering.
- At endelig beslutning om oppstart vedtas av utbyggingselskapets styre.
- At endelige offentlige godkjenninger for den prosjekterte bebyggelsen foreligger med de rammer som selger har forutsatt, herunder at det foreligger nødvendige igangsettingstillatelse slik selger har søkt om.

Så snart ovennevnte forbehold er avklart, vil kjøper motta skriftlig melding om hvorvidt utbyggingsarbeidene blir igangsatt. Dersom utbygging blir igangsatt, vil meldingen til kjøper også inneholde opplysninger om planlagt overtakelse.

Dersom forbeholdene ikke er avklart innen 01.10.2026, eller et det blir klart før dette å tidspunktet at forbeholdene ikke vil bli oppfylt innen fristen, har Selger rett til å annullere kontrakten. Kjøper skal i så fall få eventuelt innbetalt forskuddsbeløp inklusive opptjente renter refundert av Selger gjennom Megler. Selger kan på hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om underliggende forutsetninger ikke er oppfylte. Selger skal uten ugrunnet opphold gi kjøper skriftlig melding om når (dato) forbehold er frafalt eller bortfalt.

Ferdigstillelse / Overtagelse:

Selger planlegger ferdigstillelse av boligen i 4. kvartal 2027, men dette tidspunktet er ikke bindende og utløser ikke dagmulkt. Total byggetid er forventet å være ca. 24 måneder fra fysisk oppstart av grunnarbeider. En tidligere eller senere igangsetting og/eller lengre byggetid enn forventet, kan medføre at overtagelse vil bli endret.

Når selger har opphevet forbeholdene stilt i avtalen, skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 4 måneder. Selger skal samtidig varsle Kjøper når overtakelsesperioden begynner og slutter.

Senest 8 uker før ferdigstillelse av Boligen skal Selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Denne dato vil være å anse som endelig dato og frist i henhold til Bustadoppføringslova.

Selgeren skal informere kjøper dersom det kan påregnes endringer i forhold til overtakelsestidsdato. Ved forsinket overtakelse har kjøper krav på dagmulkt på 0,75 promille av kjøpesummen for maksimalt 100 dager, jf. Bustadoppføringslova § 18. Kjøper kan kreve erstatning for tap som overstiger dagmulkt jf. Bustadoppføringslova §§ 19 og 22. Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i Bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene som gjelder i Bustadoppføringslova. Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l. gir selger en rett til å forlenge fristen for overtakelse. Kjøper anmodes spesielt å tilpasse dette forhold ved ev salg av nåværende bolig.

Såfremt forsinkelse skulle skyldes f.eks. brann, vannskade, innbrudd e.l. gjøres det spesielt oppmerksom på at dette kan gi selger rett til en tilleggsfrist for levering uten kompensasjon overfor kjøper. Disse forhold må også tas hensyn til ved salg av nåværende bolig da byggforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse.

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtagelsesdato fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeider med ferdigstillelse av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider. Kjøper kan ikke nekte å overta boligen selv om fradeling, seksjonering eller tinglysning av hjemmelsovergang ikke er gjennomført på overtakelsesdagen.

Selger er ansvarlig for at det foreligger ferdigattest på eiendommen senest på overtagelsesdagen. Det kan imidlertid bli aktuelt at overtagelse skjer på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse fordi arbeider på felles utomhus arealer ikke er ferdigstilt. Av midlertidig brukstillatelse skal fremgå hvilke arbeider som må ferdigstilles før ferdigattest kan gis. For å sikre gjenstående arbeid har kjøper rett til å holde tilbake en forholdsmessig andel av kjøpesummen for å sikre at ferdigattest gis.

Fellesarealer vil kunne bli ferdigstilt etter overtagelse av boligene. Sameiets styre eller interimstyre vil representere hver sameier ved overtagelse av fellesarealer og vil ved behov holde tilbake/deponere nødvendig beløp for feil og mangler. Overtagelse av fellesarealer kan gjennomføres trinnvis, eksempelvis at innvendige fellesarealer overtas før de utvendige.

Tilvalg:

Kjøper har rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som står i sammenheng med ytelsen som er avtalt, og som ikke i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra denne ytelsen og som ikke er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene.

Selger vil utarbeide en tilvalgs-/endringsmeny som angir aktuelle valgmuligheter for endringer og tilleggsarbeider. Tilvalgsmenyen vil inneholde opplysninger om priser, frist for bestilling samt eventuell betyding for overtakelsestidspunktet.

Dersom Kjøper ønsker å få utført endringer og/eller tilleggsarbeider, skal dette bestilles skriftlig av kjøper.

Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som endrer vederlaget med 15 % eller mer. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger og som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. bustadoppføringslovas § 44. Selger har ikke rett til å utføre endringer/tilleggsbestillinger som medfører konsekvenser for øvrige kjøpere. Selger skal skriftlig gi kjøper beskjed om hvorvidt bestilte tilvalg/endringer medfører en senere levering, herunder påberopelse av tilleggsfrist.

Alle tilleggsbestillinger/endringer skal faktureres av Selger eller den Selger måtte oppnevne og betales direkte til meglers klientkonto senest 3 dager før overtagelse.

Kjøpers undersøkelsesplikt:

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

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

Salg av kontraktsposisjon/videresalg av boligen/endring av kjøper i skjøtet

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Ved kjøp av bolig i dette prosjektet, vil selger i utgangspunktet ikke tillate salg av kontraktsposisjon (transport av kjøpekontrakten). Selger kan likevel i enkelttilfeller vurdere samtykke til transport av kjøpekontrakten. Et slikt salg må avklares med og aksepteres av utbygger i forkant av igangsettelse av salgsprosess.

Dersom transport aksepteres, er det en forutsetning at følgende er oppfylt:

- Kjøper2 kan dokumentere tilfredsstillende finansieringsplan.
- Kjøper1 betaler et transportgebyr til selger stort kr. 50.000,-.

Ved salg av kontraktsposisjon trer kjøper1 ut av kjøpekontrakten med selger og kjøper2 overtar kjøpekontrakten. Kjøper kan imidlertid videreselge selve boligen uten selgers samtykke. Ved slikt videresalg er Kjøper fremdeles ansvarlig iht. kjøpekontrakten med selger. Dersom det er ønskelig med et skjøte direkte til ny kjøper (tredjemannsskjøte) for å unngå å måtte betale dokumentavgift to ganger, kan selger medvirke til det mot et gebyr stort kr. 50.000,-.

Dersom kjøper ønsker å endre navn i skjøte for familiemedlemmer f.eks. ved at barn ønskes innsatt i skjøtet istedenfor foreldre eller lignende, kan det skje ved å fylle ut instruks til megler med nødvendig bekreftelse fra bank mv. Selger tar et gebyr stort kr. 12.500,- for dette arbeidet. Navneendring godtas kun for nære familiemedlemmer.

Selger/megler påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten megler/selgers samtykke.

Garantier:

For de boligene som blir solgt etter Bustadoppføringslova vil selger stille nødvendig § 12 garanti. Selger kan stille § 47 garanti og på bakgrunn av denne garantistillelsen vil megler foreta delutbetaling av oppgjøret til selger eller byggelånsbank avhengig av den utbetalingsinstruks selger gir.

Dersom boligen selges etter avhendingsloven innen 6 måneder etter ferdigstilling skal selger stille garanti i samsvar med § 12 i bustadoppføringslova, jf. avhl. § 2-11.

Utleie:

Utleie av boligene er tillatt, dog skal styret før innflytting underrettes skriftlig om hvem som er leietaker.

Avbestilling:

Kjøper kan avbestille boligen inntil overtakelse har funnet sted. Ved avbestilling gjelder reglene i Bustadoppføringslova kapittel VI.

Dersom forbrukeren avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvar med Bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Kjøper bærer all risiko ved avbestilling.

Lovanvendelse:

Boligene selges etter Bustadoppføringslova (lov av 13. juni 1997 nr. 43). Loven sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakt, jfr.§3.

Bustadoppføringslova gjelder når selger er næringsrivende og kjøper er forbruker, og kommer ikke til anvendelse når kjøper er juridisk person eller næringsdrivende, eller dersom avtalen er inngått etter at byggearbeidene er ferdigstilt. Boligen vil da selges etter lov om avhending av fast eiendom av 3.juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter Bustadoppføringslova selv om kjøper ikke er forbruker.

Servitutter/heftelser:

De servituttene som i dag er tinglyst på eiendommen, følger med ved salg. Grunnboksutskrift følger vedlagt.

Grunnboksutskriftene for eiendommene viser følgende tinglyste servitutter:

Heftelser i eiendomsrett:

1954/309-1/1 19.02.1954 **ERKLÆRING/AVTALE**

NSBs betingelser vedtas

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Meglernes kommentar: Avtale mellom gummivarefabrikken og NSB om bruk og vedlikehold av jernbanespor og omlastingsområde ved fabrikken, inkludert trafikkregulering, ansvarsfordeling og tinglysing av rettighetene.

1967/2198-1/1 06.07.1967 **ERKLÆRING/AVTALE**

Bestemmelse om kloakkledning

Vegvesenets betingelser vedtatt

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0124 GNR: 52 BNR: 264

Meglernes kommentar: Erklæring fra 1967 der Askim Gummivarefabrikk får aksept til å legge rør under riksveien, men må følge veivesnets regler og er økonomisk ansvarlig for eventuelle skader.

1967/96-1/1 10.01.1967 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**

Rettighet hefter i: KNR: 3118 GNR: 52 BNR: 3

Rettighet hefter i: KNR: 3118 GNR: 52 BNR: 400

Rettighet hefter i: KNR: 3118 GNR: 52 BNR: 700

Rettighet hefter i: KNR: 3118 GNR: 52 BNR: 701

Meglernes kommentar: Avtale om etablering, bruk og vedlikehold av en felles kloakkledning mellom Askim kommune, gummivarefabrikken og andre grunneiere i området.

1973/892-1/1 16.02.1973 **ERKLÆRING/AVTALE**

ANG. KLOAKKRENSING FOR D.E. ENGANGSBELØP KR 14.000,-

SAMT ÅRLIG AVGIFT KR 60 ,- M/PANTERETT FOR KOMMUNEN

MED PRIORITET ETTER PANTELÅN

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Meglernes kommentar: Erklæring om at eiendommen (Gummitomtene, gnr. 52 bnr. 167) skal være tilknyttet kommunalt kloakknnett, og at eieren (Viking-Askim A/S) samt fremtidige eiere er økonomisk forpliktet til å betale både engangsavgift og løpende kommunale kloakkavgifter.

1980/7569-1/1 27.11.1980 **BESTEMMELSE OM VEG**

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Meglernes kommentar: Avtale om rettigheter og erstatning i forbindelse med Askim kommunes utbygging av gang- og sykkelvei langs Trøgstadveien, inkludert masseuttak, grunnverv og kloakkledning over Viking-Askim A/S' eiendom.

2004/7759-1/1 25.10.2004 **BRUKSRETT**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3118 GNR: 52 BNR: 31

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3118 GNR: 52 BNR: 31 FNR: 0

SNR: 1

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3118 GNR: 52 BNR: 31 FNR: 0

SNR: 2

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3118 GNR: 52 BNR: 31 FNR: 0

SNR: 3

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3118 GNR: 52 BNR: 31 FNR: 0

SNR: 4

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3118 GNR: 52 BNR: 31 FNR: 0

SNR: 5

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3118 GNR: 52 BNR: 31 FNR: 0

SNR: 6

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3118 GNR: 52 BNR: 31 FNR: 0

SNR: 7

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3118 GNR: 52 BNR: 31 FNR: 0

SNR: 8

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3118 GNR: 52 BNR: 31 FNR: 0

SNR: 9

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3118 GNR: 52 BNR: 31 FNR: 0

SNR: 10

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3118 GNR: 52 BNR: 31 FNR: 0

SNR: 11

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3118 GNR: 52 BNR: 31 FNR: 0

SNR: 12
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3118 GNR: 52 BNR: 31 FNR: 0
SNR: 13
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3118 GNR: 52 BNR: 31 FNR: 0
SNR: 14
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3118 GNR: 52 BNR: 31 FNR: 0
SNR: 15
Gjelder lekeplass
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Meglers kommentar: Dette er en juridisk bindende avtale som regulerer ansvar, kostnader og rettigheter knyttet til opparbeidelse, drift og vedlikehold av en lekeplass i forbindelse med boligbygging i Askim.

2025/114336-1/200 30.01.2025
15:42

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 350 000 000
Pantlaster: BN BANK ASA
ORG.NR: 914 864 445
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

Meglers kommentar: Tinglyst pantedokument.

1955/2491-1/1 16.09.1955 **OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN**
OPPRETTELSE - FRADELT FRA UKJENT HOVEDBRUK.
1985/990024-1/1 19.12.1985 **SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:**
gnr. 52 bnr. 10
gnr. 52 bnr. 128
gnr. 52 bnr. 137
gnr. 52 bnr. 160
gnr. 52 bnr. 161
gnr. 52 bnr. 167
gnr. 52 bnr. 230
gnr. 52 bnr. 442
gnr. 52 bnr. 463
gnr. 52 bnr. 645

Meglers kommentar: Eiendom i Henstad Allé, Askim, ble delt i 1955 og at en ny parsell, "Verkstedtomten II", ble opprettet med eget bruksnummer og definert areal.

1993/6256-1/1 20.10.1993 **GRENSEJUSTERING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Meglers kommentar: Grensejustering hvor areal overføres til en eiendom langs Trøgstadveien (524/23) for å muliggjøre bygging av fortau og gang-/sykkelvei.

1993/7011-1/1 15.11.1993 **GRENSEJUSTERING**
Gnr. 52/400 avstår 172,4 m2 til gnr. 524/23
Gnr. 52/158 avstår 80,5 m2 til gnr. 524/23
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Meglers kommentar: Dokumenterer en offentlig arealavståelse fra privat grunn til bygging av fortau og gang-/sykkelvei i Askim, og justerer eiendomsgrensene deretter.

1995/6827-1/1 27.12.1995 **GRENSEJUSTERING**
Overført areal fra gnr. 52, bnr. 264 til gnr. 52,
bnr. 654
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Meglers kommentar: Gjensidig grensejustering mellom to eiendommer (52/854 og 52/264) i Henstad Allé, Askim, slik at grensene ble korrigert og areal byttet mellom eiendommene.

1996/1691-1/1 22.03.1996 **SAMMENSLÅING**

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

KNR: 0124 GNR: 52 BNR: 264

Meglers kommentar: Avtale om felles kloakkledning, som fastsetter hvordan eiere og festere av bestemte eiendommer i Askim skal samarbeide om rettigheter, ansvar og vedlikehold.

2009/10322-1/200 08.01.2009 **GRENSEJUSTERING**

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Meglers kommentar: Grensejustering mellom to eiendommer (52/47 og 52/400), der 53 m² overføres fra den ene til den andre.

2019/141854-1/200 04.02.2019

09:33

REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3118 GNR: 52

BNR: 700

ELEKTRONISK INNSENDT

Meglers kommentar: Eiendommen er registrert og tinglyst i eiendomsregistret.

2019/141860-1/200 04.02.2019

09:33

REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3118 GNR: 52

BNR: 701

ELEKTRONISK INNSENDT

Meglers kommentar: Eiendommen er registrert og tinglyst i eiendomsregistret.

2020/1165999-1/200 01.01.2020

00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 0124 GNR: 52 BNR: 400

Meglers kommentar: Ny matrikkel i forbindelse med kommunesammenslåing.

2024/833650-1/200 01.01.2024

00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 3014 GNR: 52 BNR: 400

Meglers kommentar: Ny matrikkel i forbindelse med kommunesammenslåing.

1929/900083-1/1 07.05.1929 **BESTEMMELSE OM VEG**

Rettighet hefter i: KNR: 3118 GNR: 52 BNR: 2

Overført fra gnr 52 bnr 160

Meglers kommentar: Servituten er innhentet, men megler klarer ikke å tyde den da den er av eldre dato.

Servitutter som ikke slettes følger eiendommen. Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter som erklæringer/avtaler som kan få betydning for denne eiendommen.

Kjøper må akseptere at det på eiendommen tinglyses ytterligere servitutter/heftelser dersom offentlig myndighet krever det. Slike servitutter/heftelser kan være erklæringer som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, drift og vedlikehold av energi/nettverk el.

I forbindelse med utbygging og salg av bruksenheter, vil selger tinglyse pengeheftelser på eiendommen, men boligen vil overtas fri for økonomiske heftelser med unntak av lovpålagt og utinglyst panterett til sameiet på 2 G. Sameiets panterett sikrer innenfor pålydende den enkelte sameiers oppfyllelse av felles forpliktelser.

Meglers vederlag:

Megler har fast provisjon pr. solgte enhet. Meglers vederlag dekkes av selger.

Kontroll etter hvitvaskingsloven:

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven) er megler pliktig å gjennomføre kundekontroll. Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta innhenting av bekreftet kopi av legitimasjonsdokument av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der kjøper (budgiver) opptrer på vegne av andre enn seg selv. Der kjøper opptrer i henhold til fullmakt må bekreftet kopi av legitimasjon også fremlegges for fullmaktsgiver. Endelig kundekontroll av kjøper, herunder fremleggelse av bekreftet kopi av legitimasjonsdokument, skjer senest på kontraktsmøtet.

Dersom budgiver opptrer med fullmakt, må fullmakten fremlegges samtidig som bud inngis. Dersom kjøper er en juridisk person (eksempelvis et aksjeselskap) plikter kjøper å fylle ut og returnere et eget kundekontrollskjema før kontraktsmøtet. Firmaattest og eventuell fullmakt må fremlegges samtidig som det inngis bud.

Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder ikke foreta oppgjør.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Generelle forutsetninger og forbehold:

Det presiseres særskilt at salgsprospektet ikke er bindende for boligens detaljutforming som farger, materialer, mv. Opplysninger gitt i salgsprospektet kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig, dog slik at endringene ikke skal ha innvirkning på den angitte standard. Salgsprospekt viser også tegninger, 3D animasjoner og andre illustrasjoner med utstyr som ikke medfølger boligen. Omkringliggende naboeiendommer er vist med eksisterende bebyggelse. Bakgrunn og utsikt er kun ment som illustrasjoner og avvik vil kunne forekomme.

Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger og inngår ikke nødvendigvis i standardleveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelbestilling, både fordi endringer vil kunne forekomme, jf. nedenfor, og fordi målestokkavvik vil kunne forekomme ved trykking/kopiering.

Selger tar forbehold om endringer i forhold til opplysninger gitt i salgsprospektet og teknisk beskrivelse med hensyn til konstruksjon og materialvalg, fargevalg, utomhus og fellesarealer, arkitektoniske løsninger, herunder bl.a. mindre endringer av planløsninger. 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. Eventuelle endringer skal ikke forringe det leverte produkts kvalitet. Kjøper er også forpliktet til å godta de endringer for boligen som måtte følge av eventuelle krav satt av kommune eller annen offentlig myndighet.

Kjøper skal så langt det er mulig orienteres skriftlig om endringer av betydning som foretas. Ingen av de endringer selger har rett til å gjennomføre etter ovenstående bestemmelser gir kjøper krav på erstatning og/eller prisavslag. Selger skal levere arbeidet med normal håndverksmessig stand jf. Bustadoppføringslova § 7, og i samsvar med beskrivelser og eventuelle endringer og tilvalg.

Leveransebeskrivelse utarbeidet av selger og som følger prospektet og som vedlegg til Kjøpekontrakten, gjelder som selgers forpliktende leveranse. Det gjøres oppmerksom på at dersom det er avvik mellom tegninger og beskrivelse, gjelder leveransebeskrivelsen foran tegninger. Ting og løsøre som er vist på tegninger og illustrasjoner og ikke spesifisert i leveransebeskrivelsen leveres ikke.

Selger står fritt til å fordele boder og garasjeplasser.

Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelse, prospekt og salgsoppgave.

Oslo, september 2025

Vedlegg

- Vedlegg 1: Utkast Kjøpekontrakt
- Vedlegg 2: Utkast til budsjett for sameiet
- Vedlegg 3: Utkast til vedtekter for sameiet
- Vedlegg 4: Reguleringsplan
- Vedlegg 5: Grunnboksutskrift
- Vedlegg 6: Plantegning garasjeplan
- Vedlegg 7: Prospekt med leveransebeskrivelse og tegninger (separat dokument)

Kjøpekontrakt Bytorget-Askim

om rett til eierseksjon bolig under oppføring med tomt



Oppdragsnr: 3120245034

Omsetningsnr:

Meglerforetakets org.nr.: 983350828 (brukes ved elektronisk tinglysing)

Kontraktens bestemmelser utfylles av Bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43 og annen bakgrunnsrett. Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd b), avtale om bolig eller fritidsbolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

1. Partene

Navn ¹	Adresse/Kontaktinfo	Org.nummer
Askim Næringspark AS v/Oddbjørn Lende	Munkedamsveien 62 C, 0270 Oslo	997 091 000

heretter kalt selger, og
heretter kalt kjøper

er i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

2. Salgsobjekt og tilbehør

Kontrakten gjelder kjøp av

bolig i eierseksjonssameie med tilhørende balkong/terrasse/veranda

Boligen ligger på gnr. 52, bnr. 400 (ideell andel 1/1) i Indre Østfold som er eiet og vil fradeles med egen parsell før overtagelse.

Adresse: Torget 12, 1830 Askim.

Kontraktobjektet benevnes i fortsettelsen som "boligen".

Hjemmelshaver til eiendommen er: Askim Næringspark AS

Selger besørger og bekoster seksjonering. Seksjonens endelige seksjonsnummer vil bli tildelt når seksjonering er gjennomført, senest innen overtagelse. Boligen er foreløpig betegnet som leilighet nr .

Til boligen medfølger:

- Garasjeplass(er), antall: Antall. (plassering tildeles v/overtagelse)
- Parkeringsplass (er), antall: Antall. (plassering er på ledige plasser på Næringsparkens parkering)
- Felles bruksrett til sameiets utvendige og innvendige fellesarealer
- Tilleggsareal, se vedlegg
- 1 Sportsbod i sameiets fellesareal (plassering tildeles v/overtagelse)

Garasjeplassen planlegges registrert som en av følgende: eksklusiv bruksrett til de enkelte seksjoner. Dersom en annen organisering av garasjekjelleren er mer hensiktsmessig forbeholder selger seg på fritt grunnlag, retten til enten å opprette et eget garasjesameie/næringsseksjon eller anleggseiendom med ideelle andeler for den enkelte garasjeplass uten endring i kjøpesummen. Tilsvarende gjelder for bodareal som enten vil være tilleggsdel eller bruksrett til seksjonen.

Selger fastsetter i vedtekter for parkeringsanlegget bestemmelser som er bindende for dem som kjøper andel i seksjonen, om bl.a. følgende:

- Bestemmelser som helt eller delvis begrenser retten til å leie ut p-plass til andre enn eiere i sameiet, evt. nabobygg hvis det etableres flere sameier.
- Rett for sameiet, når det foreligger saklig grunn, å omfordele p-plasser i garasjeanlegget mellom dem som har ervervet rett til p-plass; for eksempel slik at funksjonshemmede kan få benytte p-plasser tilpasset funksjonshemmede (HC-plass).
- Fordeling og innkreving av kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanlegget

Prosjektet er planlagt med

75 parkeringsplasser og et tilstrekkelig antall p-plasser på terreng. For sistnevnte gjelder også gjesteplasser.

Boligene leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt mv. som kjøper er kjent med og som følger som vedlegg til denne kontrakt, samt eventuelle skriftlige endringer og tilleggsarbeider som er avtalt direkte mellom selger eller den selger har utnevnt og kjøper.

Selger kan foreta nødvendige og/eller hensiktsmessige endringer i spesifikasjonene, f.eks. som følge av offentligrettslige krav, manglende tilgjengelighet eller prisendringer, så lenge dette ikke reduserer boligens forutsatte standard. Dette gjelder også for endringer/tilvalg. Slike endringer utgjør ikke en mangel, og gir ikke kjøper rett til prisavslag eller andre sanksjoner.

Tegninger og illustrasjoner i prospektet og tegningsmaterialet er kun av illustrativ karakter. Ved eventuelle avvik gjelder leveransebeskrivelsen foran prospektet og tegninger.

Kjøper har ved gjennomgåelse av kjøpekontrakten gjort seg kjent med eiendommens foreløpige tomtegrenser, samt regulerings- og eventuell bebyggelsesplan for området. Endelige tomtegrenser og tomteareal fastsettes av Indre Østfold kommune for selgers regning. Det tas forbehold om mindre justeringer når det gjelder endelige tomtegrenser og areal.

Kjøper er kjent med at det med boligen medfølger et ansvar for å dekke eiendommens andel av de månedlige felleskostnadene. Boligens månedlige felleskostnader er ut fra blant annet erfaringstall som vist til i salgsmaterialet. Kjøper er kjent med at felleskostnadene kan bli justert etter endringer i konsumprisindeks, vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak mm. Det tas forbehold om at selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer i budsjettpostene.

3. Kjøpesum og omkostninger

Eiendommen overdras for en kjøpesum kr. 0,- - kroner, heretter kalt "kjøpesummen", som gjøres opp på følgende måte:

Kontant/forskudd ved vedtatt byggestart:	kr	100.000,-
Kontant innen overtakelse, Mangler data:	kr	Beløp,-
Til sammen:	kr	0,-

Kjøpesummen innbefatter utgifter til vei- og ledningsanlegg, alle prosjekterings- og byggekostnader, tilknytningsavgift til offentlig vann og avløp, elektrisitet og mva.

I tillegg til kjøpesummen skal kjøper betale følgende omkostninger jf. salgsoppgave senest 2 virkedager før overtakelse:

Til sammen:	kr	0,-
Kjøpesum og omkostninger, i alt:	kr	0,-

Dersom kjøper skal etablere ytterligere pant på eiendommen påløper kr. 585,- pr. panterett. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer, samt at Statens Kartverk godtar tomteverdi pr. bolig.

Det godtas kun inn- og utbetalinger fra/til norsk finansieringsinstitusjon. Selger forbeholder seg retten til å kredittsjekke kjøpere som misligholder innbetalingene.

4. Selgers plikt til å stille garantier

Selger skal straks etter at avtale er inngått og forbeholdt frafalt, stille garanti etter Bustadoppføringslova § 12⁴. Dersom selger ikke oppfyller plikten til straks å stille garanti, har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag frem til det er dokumentert at garantien foreligger.

Er det i avtalen tatt forbehold som beskrevet i Bustadoppføringslova § 12 annet ledd, andre setning, er det tilstrekkelig at selger stiller garantien straks etter at forbeholdene er falt bort, men selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og frem til fem år etter overtagelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen⁵ frem til overtagelse, og minst 5 % etter overtagelse.

Garantien stilles i form av selvskyldnergaranti eller tilsvarende fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge. Garantien vil stilles i form av samlegaranti til sameiet eller for den enkelte seksjon.

Originalen oppbevares hos megler frem til garantienes utløp, hvorpå de returneres til garantist uten ytterligere varsel.

Dersom selger ønsker å disponere kjøpesummen før skjøtet er tinglyst må selger stille garanti jf. § 47 i Bustadoppføringslova.

5. Oppgjør

Oppgjøret mellom partene foretas av oppgjørsavdelingen til megler. Alle dokumenter til bruk i oppgjøret oversendes:

EiendomsMegler 1 Østlandet AS, Postboks 385 Sentrum, 0102 Oslo.

E-post: oppgjor.oslo@em1ostlandet.no.

Kjøper er ansvarlig for at kjøpesum og omkostninger innbetales uoppfordret innen forfall. Alle innbetalinger som er nevnt i denne kontrakt innbetales til:

EiendomsMegler 1 Østlandet AS, klientkonto; 9001 31 75380, KID: 312024503426.

Seksjonen overskjøtes til kjøper først ved tidspunkt for ferdigstilling og overtagelse. Kjøper har ingen plikt til å innbetale noen del av kjøpesummen før selger har stilt entreprenørgaranti etter Bustadoppføringslova § 12. Det innbetalte beløpet tilhører kjøper, og kan ikke frigis til selger inntil det enten er stilt forskuddsgaranti etter Bustadoppføringslova § 47 eller kjøper har fått tinglyst hjemmel til eiendommen.

Rentene av innstående på klientkonto tilfaller som hovedregel kjøper. Når det er avtalt at kjøper skal betale forskudd, er forskuddet å anse som selgers penger når lovens vilkår om å sikre kjøper er oppfylt. Når selger har oppfylt vilkårene om å stille garantier etter Bustadoppføringslova §§ 12 og 47 godskrives derfor selger renter av innstående på klientkonto til enhver tid. Renter av omkostninger som er innbetalt av kjøper tilfaller kjøper. Kjøper og selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf eiendomsmeplingsforskriften § 3-10 (3).

Partene gir oppgjørsavdelingen ugjenkallelig fullmakt til å foreta endelig oppgjør etter denne kontrakt og alle innbetalinger, dokumenter og henvendelser angående oppgjøret skal rettes hit. Kjøpesum regnes ikke som betalt før kjøpesummen, omkostninger og oppgjør for eventuelle utførte endringer er registrert innbetalt på megler sin klientkonto, samt at megler/oppgjørsavdelingen har mottatt kjøpers panterett i korrekt utfylt, undertegnet og bevitnet stand. Dato for renteberegning mellom partene avhenger av både mottak og valuterings, og skjer etter bestemmelsene i Bufl. § 14 d. jf. § 46.

6. Heftelser

Utskrift av eiendommens grunnbok er forelagt kjøper. Kjøper har gjort seg kjent med innholdet i denne.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Heftelser som ikke skal følge med eiendommen, skal slettes for selgers regning.

Selger opplyser at det ikke eksisterer heftelser av noen art, herunder utleggsforretninger, utover det som grunnboksutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysning av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter m.v. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen.

Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri pengeheftelser som fremgår av bekreftet grunnboksutskrift som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

Selger har rett til å tinglyse nye heftelser på eiendommen som følge av krav fra det offentlige, herunder heftelser som gjelder vei, vann og avløp, naboforhold eller annet vedrørende sameiet som f.eks. bruks- og adkomstretter.

Boligsameiet har pant i hver seksjon, jf. Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 § 31. Dessuten har kommunen legalpant (lovbestemt pant) for kommunale avgifter, eiendomsskatt og enkelte særlige eiendomsavgifter og – gebyrer, jf. Panteloven av 8. februar 1980 nr. 2 § 6-1.

7. Tinglysning/sikkerhet

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet skal oppbevares hos megler, som foretar tinglysning når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger og oppgjør for utførte tilleggsarbeider og endringer.

Eiendommen overskjøtes til den kjøper som kjøpekontrakten utpeker. In blanco skjøter aksepteres ikke. Kjøper må godtgjøre at kjøpet ikke er i strid med Eierseksjonslovens § 23.

Megler gis fullmakt til å påføre leilighetens matrikelnummer i skjøtet når dette er avklart.

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) til megler som lyder på et beløp minst tilsvarende kjøpesummen + 15%. Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring. Pantedokumentet er tinglyst, eller skal tinglyses, av eiendomsmegler. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for den til enhver tid utbetalte del av salgssummen.

Eiendomsmegleren skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er godtatt til tinglysning.

All tinglysning av dokumenter på eiendommen skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest, og i god tid før overtakelse, overleveres megler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

EiendomsMegler 1 tilbyr eTinglysning av hjemmelsdokument og pantedokument gjennom "digital samhandling". Dette kan resultere i kortere behandlingstid og raskere oppgjør. Dersom eTinglysning skal benyttes må begge parter kunne signere elektronisk, hvis ikke må manuell tinglysning velges. Elektronisk signering krever BankID. Elektronisk pantedokument skal sendes til EiendomsMegler 1 Østlandet AS, avd. Nybygg OA, 983350828. Banker oppfordres til å sende intensjon gjennom "digital samhandling".

8. Selgers mangelsansvar og kjøpers reklamasjonsplikt

Det foreligger mangel ved avvik fra avtalt ytelse eller avvik fra offentligrettslige krav som beskrevet i Bustadoppføringslova § 25, ved manglende opplysninger som beskrevet i § 26 eller ved uriktige opplysninger som beskrevet i § 27.

Foreligger det mangel, kan kjøper gjøre gjeldende slike krav som følger av Bustadoppføringslova §§ 29 flg., herunder retting av mangel, tilbakehold av kjøpesum, erstatning eller heving, på nærmere vilkår som beskrevet i Bustadoppføringslova.

Kjøper mister retten til å gjøre mangler gjeldende dersom det ikke rettidig er sendt skriftlig reklamasjon til selger i tråd med Bustadoppføringslova § 30. Reklamasjonen må også oversendes selgers garantist for at reklamasjonen kan stilles mot garanti.

9. Endringsarbeider, tilleggsarbeider og tilvalg

Kjøper har rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som står i sammenheng med ytelsen som er avtalt, og som ikke i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra denne ytelsen og som ikke er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jf. Bustadoppføringslova § 44. Selger har ikke plikt til å utføre endringer/tilleggsbestillinger som medfører konsekvenser for øvrige kjøpere eller til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med 15 % eller mer.

Selger vil utarbeide en tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle valgmuligheter for endringer og tilleggsarbeider. Tilvalgsmenyen vil inneholde opplysninger om priser, frist for bestilling samt eventuell betydning for overtakelsestidspunktet.

Partene er enige om at alle endringer, tillegg eller tilvalg (kalt "endringer" som fellesbetegnelse) til kontrakten skal skje skriftlig og med kopi til megler, også etter inngåelsen av kjøpekontrakten.

Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som de opprinnelig avtalte hovedytelsene: Endringene innebærer at beskrivelsen av salgsobjektet i punkt 2, med vedlegg, justeres i henhold til de avtalte endringer og tilvalg. Det er også etter endringene selger som er ansvarlig for hele leveransen av boligen/fritidsboligen, og kjøper kan forholde seg til selger ved eventuell forsinkelse eller mangler knyttet til endringene. Alle tilleggsbestillinger/endringer skal faktureres av selger eller den selger måtte oppnevne og betales direkte til meglers klientkonto.

10. Medlemskap i sameiet

Ved erverv av boligen blir kjøper medlem av sameiet, som opprettes av boligeierne. Sameiet administrerer fellesinteressene, herunder driften av utomhus anlegg og fellesarealer.

Kjøper og hans rettsetterfølgere har rett og plikt til å være medlem av sameiet.

Kjøper plikter å rette seg etter sameiets vedtekter, samt betale sin forholdsmessige andel av driftsutgiftene for eiendommen fra overtakelsestidspunktet. Budsjett over driftsutgiftene stadfestes av sameiet i konstituerende møte. Regler for styring og drift av boligsameiet følges av Eierseksjonsloven (jf. pkt. 15).

Selger har engasjert Usbl Boligbyggelaget som forretningsfører for sameiet og for sameiets regning. Avtalen kan ikke sies opp før etter 3 år fra og med etablering av sameiet.

11. Overtakelse

Forventet ferdigstillelse er 4 kvartal 2027, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt. Når selger har opphevet forbeholdene stilt i avtalen⁶ skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 4 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato.

Selgeren skal informere kjøper dersom det kan påregnes endringer i forhold til det avtalte overtakelsestidspunkt. Ved forsinket overtagelse har kjøper krav på dagmulkt på 0,75 promille av kjøpesummen for maksimalt 100 dager, jf. Bustadoppføringslova § 18. Kjøper kan kreve erstatning for tap som overstiger dagmulkt jf. Bustadoppføringslova § § 19 og 22. Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i Bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Selger vil innkalle til en forhåndsbefaring som skal avholdes ca. 2 uker før arbeidene vil være fullført, hvor boligen besiktiges av kjøper og selger i fellesskap. Selger fører referat fra forhåndsbefaringen.

Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter Bustadoppføringslova § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives protokoll fra overtakelsesforretningen i henhold til bilag til denne kontrakt. På protokollen skal det noteres eventuelle mangler og den skal undertegnes av begge parter. Overtakelsesforretning kan gjennomføres selv om det gjenstår mindre arbeider, herunder på fellesarealer og utomhusarbeider.

I de tilfellene det er to eller flere selgere eller kjøpere til eiendommen, forplikter hver av partene hverandre selv om bare en representant fra hver side møter på overtakelsen og undertegner overtakelsesprotokollen. Dersom en av partene unnlater å møte til befaringen uten gyldig grunn, kan den andre parten avholde denne alene, herunder undertegne protokollen. Unnlattelse fra å møte gir ikke kjøper rett til å nekte overtakelse.

Kjøper svarer fra overtagelsen for alle eiendommens utgifter, herunder utgifter til nødvendig oppvarming og oppebærer eventuelle inntekter.

Selger skal overlevere eiendommen til kjøper i ryddig og byggerengjort stand, dvs ryddet og støvsugd, men ikke utvasket. Eiendommen overleveres uten leieforhold av noen art, slik at hele eiendommen leveres ledig for kjøper.

Boligen skal ha ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper. Kjøper kan ikke ta boligen i bruk dersom ferdigattest/midlertidig brukstillatelse ikke foreligger og har rett til å nekte overtagelse frem til den er utstedt. Av midlertidig brukstillatelse skal det fremgå hvilke arbeider som må ferdigstilles før ferdigattest kan gis.

Selger foretar overtakelse av fellesarealer med sameiets styre eller personer utpekt av disse⁷. Så snart arbeidene er ferdigstilt, skal selger innkalle Boligsameiets styre til ferdigbefaring. Det skal føres protokoll og evt. mangler og gjenstående arbeider som skal utbedres av selger skal noteres. Fremdriften og ferdigstilling av disse arbeider skal også protokolleres. For å sikre ferdigstilling av gjenstående arbeider skal selger stille garanti overfor styret i sameiet inntil ferdigattest foreligger.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Skulle denne situasjonen oppstå, er megler forpliktet etter Eiendomsmeglingsloven til å gjøre kjøper oppmerksom på at det bør etableres tilstrekkelig sikkerhet⁸ for kjøpers krav. Megler skal deretter bistå partene med å etablere et tilfredsstillende sikkerhetsarrangement som ivaretar kjøpers interesser.

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

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

Kjøper kan kreve eventuelle mangler rettet uten ugrunnet opphold dersom disse vanskeliggjør eller er til sjenanse for innflytting eller bruk.

Inntil samtlige leiligheter med tilhørende utomhusarealer er ferdigstilt, har selger rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer, rigg og utstyr på området. Denne retten gjelder også så lenge byggearbeidene pågår. Eventuelle skader dette måtte påføre eiendommen, skal selger snarest utbedre.

12. Mangler - reklamasjon

Dersom det foreligger en mangel i henhold til Bustadoppføringslova, kan forbrukeren etter lovens kapittel IV:

- a. holde igjen vederlag etter Bustadoppføringslova § 31,
- b. kreve mangelen rettet etter Bustadoppføringslova § 32, kreve prisavslag etter § 33, eller heve kjøpekontrakten etter § 34,
- c. kreve erstatning etter § 35.

Dersom kjøper vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved boligen, må kjøper reklamere skriftlig overfor selger innen rimelig tid etter at han har oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. Kjøper plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av eventuelle skader som følge av mangelen.

Vil kjøper gjøre gjeldende som mangel et forhold som ble eller burde ha blitt oppdaget under overtakelsesforretningen, må dette skje så snart som mulig, jf. Bustadoppføringslova § 30.

Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år fra overtakelsen, jf. Bustadoppføringslova § 30.

Mangler som er påberopt i rett tid vil bli utbedret av selger innen rimelig tid etter at reklamasjonen er fremsatt og akseptert. Utbedring skjer vederlagsfritt for kjøper.

13. Ettårsbefaring

Selger skal med rimelig frist sørge for at det skriftlig innkalles til ettårsbefaring når det er gått om lag ett år siden overtakelsen, jf. Bustadoppføringslova § 16. Det skal føres protokoll fra denne, som skal undertegnes av kjøper og selger.

Dersom det ikke er til klar ulempe for kjøper, eller medfører forringelse av boligen, kan selger kreve at utbedring av mangler som er reklamert etter overtakelsen skjer samlet etter kontrollbefaringen.

Skulle det ha oppstått mangler som det vil falle kostbart å utbedre i forhold til den betydning manglene har for boligens bruksverdi, har selger rett til å gi kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring.

Selger er ikke ansvarlig for mangler, skjulte eller åpenbare, som skyldes kjøpers bruk av boligen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold, eller sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlig krymping når materialvalg og materialbehandling har vært forsvarlig fra selgers side.

Selgers utbedringsplikt omfatter heller ikke skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtakelse eller andre begivenheter selger ikke bærer risikoen for.

Ved utbedring av eventuelle mangler forplikter kjøper seg til å gi selger og dennes representanter adgang til eiendommen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager innen normal arbeidstid. Kjøper har plikt til å kvittere for utført arbeid etter hvert som dette avsluttes. Dersom selger etter 14 dagers skriftlig varsel hindres i å utføre utbedringsarbeidene innen normal arbeidstid mister kjøper retten til utbedring.

Kjøper har ikke anledning til å sette bort utbedringsarbeidet til andre og kreve kostnadene dekket av selger, med mindre selger unnlater å rette mangelen innen rimelig tid, og heller ikke har gjort dette etter at kjøper skriftlig har varslet med 3 ukers varsel om at arbeidene vil bli satt bort til andre.

14. Selgers kontraktsbrudd

Er selgers ytelse forsinket etter kjøpekontraktens bestemmelser sammenholdt med Bustadoppføringslova § 17, kan kjøper kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i Bustadoppføringslova §§ 18 flg. Slike sanksjoner kan være å holde igjen hele eller deler av kjøpesummen, kreve dagmulkt, kreve erstatning eller å heve avtalen, på nærmere vilkår i Bustadoppføringslova. Kjøper må i så fall gi melding til selger om hevingskravet før overtakelse.

15. Kjøpers kontraktsbrudd

Er kjøpers betaling eller annen medvirkning ikke oppfylt til avtalt tid eller til tidspunkt selger kan kreve etter Bustadoppføringslova §§ 46, 47, 50 og 51 kan selger kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i Bustadoppføringslova §§ 56 flg. Slike sanksjoner kan være å stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag, kreve rente og erstatning for rentetap eller heve avtalen og kreve erstatning for tap, på nærmere vilkår i Bustadoppføringslova⁹.

Manglende innbetaling utover 14 dager etter forfall, anses som vesentlig mislighold. Selger har i et slikt tilfelle hvor kjøper har utvist vesentlig mislighold rett, men ikke plikt, til å heve kjøpekontrakten og foreta deknings salg. Kjøper vil i et slikt tilfelle bli belastet for salgskostnader, en eventuell differanse ved lavere salgssum, samt eventuelt annet tap som selger måtte være påført. Ved heving har selger rett til erstatning for alle sine direkte og indirekte tap jf. Bustadoppføringslova § 58, jf § 52, og oppgjør for utført arbeid. Ved forsinket betaling vil selger kunne stanse arbeidet med kjøpers eiendom selv om selger ikke hever kontrakten.

Selger tar forbehold om hevning ved forsinket betaling selv om kjøper har overtatt boligen og/eller hjemmelen til boligen.

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

16. Forsikring

Selger holder bygningene forsikret i ca. 1 måned etter første overtagelse. Deretter må sameiet selv sørge for forsikring.

Forsikringssum for eventuell skade før overtakelsen tilfaller selger, som har plikt til snarest å utbedre skaden. Skjer skaden etter overtakelsen, tilfaller forsikringssummen kjøper under forutsetning av at denne har foretatt oppgjør ifølge kontraktens bestemmelser.

Kjøper må selv sørge for forsikring av eget innbo og løsøre.

17. Selgers forbehold

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakt¹⁰:

- prosjektet mottar endelig offentlig godkjenning
- selger får solgt tilstrekkelig mange leiligheter, minimum 60% av prosjektets salgsverdi
- at tilfredsstillende byggelån oppnås
- at styret beslutter igangsetting

De ovenfor nevnte forbehold gjelder for en periode på inntil 12 måneder fra salgsstart, og selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er 1.10.2026. Dersom selger ikke har sendt skriftlig melding til kjøper, med kopi til megler, om at forbehold gjøres gjeldende innen fristen, er selger endelig juridisk bundet av kontrakten. Meldingen må angi hvilket forbehold som gjøres gjeldende, og må være kommet frem til kjøper innen den angitte frist per e-post eller rekommandert brev.

Selger er ikke ansvarlig for forsinkelse pga. sen offentlig saksbehandling. Det tas forbehold om at offentlige myndigheters saksbehandlingstid medfører at fradeling av eventuelle tomteparseller og seksjonering blir forsinket. Såfremt dette ikke har funnet sted ved overtagelse, vil overskjøting til kjøper skje så snart det praktisk lar seg gjennomføre. Dersom selger ønsker å disponere kjøpesummen før skjøtet er tinglyst må bankgaranti (§47) stilles.

Ved enighet mellom partene, kan fristene forlenges. Kontraktens betingelser for øvrig er i et slikt tilfelle de samme.

Dersom selger gjør forbehold gjeldende, gjelder følgende:

- Denne kjøpekontrakt bortfaller, med den virkning at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av kontraktens bestemmelser
- Ethvert beløp som kjøper har innbetalt skal, inkludert opptjente renter, uten ugrunnet opphold tilbakeføres til kjøper

Dersom forbehold ikke er avklart innen fristen kan selger velge å slette forbeholdet. Forbeholdet vil da anses som avklart.

18. Særskilte bestemmelser

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i Bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Slik avbestilling kan gi selger rett til økonomisk kompensasjon¹¹.

Transport av kjøpekontrakt er kun tillatt etter skriftlig godkjenning fra selger. Selger kan uten nærmere begrunnelse nekte slik godkjenning. Ervervet vil etter slik godkjenning kunne tinglyses direkte til tredjemann. Det vil ikke bli gitt samtykke til transport av kjøpekontrakten avtalt senere enn 1 -en- måned før overtagelse.

Dersom denne kjøpekontrakt overdras av kjøper før ferdigstilling, plikter den nye kjøperen å tre inn i alle de avtaler som er etablert, herunder endringsavtaler og tilvalgsbestillinger. Kjøper gjøres dog oppmerksom på at han hefter for dette kontraktsforhold inntil ny kjøper har signert alle dokumenter vedrørende salget og innbetalt tilsvarende beløp som kjøper etter denne kontrakt har gjort. Selger vil i forhold til oppgjør og kontraktsvilkår for øvrig kun forholde seg til kjøper 1(kjøper i denne kontrakt). Kjøper har heller ikke anledning til å motsette seg overskjøting av boligen til seg, dersom han på overtakelsestidspunktet ikke har utpekt ny eier som har oppfylt kontrakts- og oppgjørsbestemmelsene i kjøpekontrakten.

Ved overdragelse av kjøpekontrakten skal kjøper i tillegg betale kr 50.000,- til selger for merarbeidet. Denne sum kan trekkes av kjøpers eventuelle innbetalinger.

Salgsprospektet er ikke bindende for boligens detaljutforming og farger. Opplysninger gitt i salgsprospektet kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig, men eventuelle endringer skal ikke ha innvirkning på forutsatt standard. Ved motstrid mellom prosjektbeskrivelsen og tegninger gjelder prosjektbeskrivelsen.

Kjøper er kjent med at grensene for eiendommen ikke er endelig fastsatt. Endelige tomtegrenser og tomteareal fastsettes av Indre Østfold kommune for selgers regning. Det tas forbehold om mindre justeringer når det gjelder endelige tomtegrenser.

Ferdsel på byggeplassen i byggeperioden er beheftet med høy grad av risiko og adgang til befaring vil av denne grunn være begrenset. Kjøper skal derfor på forhånd ha avtalt med selger dersom besøk på byggeplassen kan foretas, men det kan ikke påregnes. Selgers representant skal i så fall være til stede.

Selger forbeholder seg retten til når som helst fritt å kunne selge ledige bod- og biloppstillingsplasser/selger retten til bruk av ledige bod- og biloppstillingsplasser i garasjeetasjen til andre brukere eller beboere i Torget 12.

Skulle det oppstå tvist om forståelse av kjøpekontrakten, skal partene søke å løse denne ved forhandlinger. Fører ikke forhandlinger fram, skal saken avgjøres av de ordinære domstolene ved boligens verneting. Partene kan imidlertid, etter at tvist er oppstått, avtale at saken skal avgjøres ved voldgift etter reglene i Voldgiftsloven av 2004.

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.

19. Bilag

Kjøper bekrefter å ha mottatt og lest salgsoppgave, salgsopplysninger fra megler og vedleggene til disse. Kjøper er forelagt følgende dokumentasjon:

1. Salgsoppgave med vedlegg, datert dato
2. Prospekt, datert dato

Partene samtykker i at enkelte personopplysninger, ikke sensitive, blir utlevert til Eiendom Norge og Eiendomsverdi for utarbeidelse av offentlige statistikker og analysearbeid.

Dato/signatur

Denne kontrakt er utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer, ett til hver av partene, og ett til megler.

Sted, dato

Sted, dato

Selger

Kjøper

Askim Næringspark AS v/Oddbjørn Lende

Budsjettforslag

Bytorget Askim

	Budsjett	Kommentar	Tilknytning
INNTEKT			
3600	Driftskostnad	2 311 200	
3600	Driftskostnad bolig	994 914	
3600	Driftskostnad næring	219 548	
3618	Leietillegg strøm	813 240	
Sum inntekt		4 338 902	
KOSTNAD			
5330	Styreonorar	-232 000	Kr 2 000 pr enhet
5400	Arbeidsgiveravgift styreonorar	-32 712	14,1 % av styreonorar
6200	Strøm- og energikostnader	-50 000	Strøm til fellesareal.
6200	Leietillegg strøm	-813 240	Strøm til oppvarming (vannbåren varme) og varmtvann skilt ut for å synliggjøre. Avregnes ikke
6310	Vaktmester	-100 000	Usbl Boservice vakstertjenester, drift og administrasjon FDV, beredskapsvakt. (Kun vakstertjenester kr 100 000)
6329	Komm. avg. renovasjon fast	-394 000	Kr 3 393,- pr. boenhet
6329	Vann og avløp årsgebyr	-483 000	
6329	Vann og avløp forbruk	-588 000	Avløp. 6788 kvxm1,3x34,65 + avløpsabonnement pr boenhet
6340	Heisalarm	-5 000	Inkludert i serviceavtale heis. Budsjettet overføringslinje f eks Add Secure
6341	Brannalarm	-35 000	
6361	Fast renhold	-120 000	
6364	Matteleie	-30 000	2 innganger
6391	Snømåking, strøing, feiing	-5 000	Kun bolig
6393	Gressklipping	-10 000	Bakhage
6398	Felleskostander til driftsforeningen	-75 000	Boligsameiets andel til drift av uteoppholdsareal, estimert
6420	Bevar HMS	-9 500	Internkontrollsystem for lovpålagt HMS, e-post i Bonabo
6540	Inventar	-20 000	Verkstedrom, smørebod
6550	Lyspærer, lysrør, sikringer	-5 000	
6551	Lås og beslag	-7 000	Service- og vedlikehold dørrautomattikk
6601	Vedlikehold	-75 000	Tilskudd til vedlikehold av uteoppholdsareal
6602	VVS anlegg	-70 000	
6611	Heis	-75 000	2 heiser. Vedlikehold/ettersyn, heisalarm
6613	Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder	-10 000	Felles atrium
6617	Brannvernustyr og -varsling	-120 000	
6660	Avsetning fremtidig vedlikehold	-139 200	Kr 100 pr enhet pr mnd
6663	Ventilasjon	-140 000	
6700	Revisjonshonorar	-13 500	I henhold til avtale med revisor KPMG
6710	Forretningsførerhonorar	-143 750	Iht. tilbud
6714	Andre tjenester	-5 000	Tilleggstjenester forretningsfører, evt. tilleggsavtaler
6999	Drift av boder i garasjeanlegg	-5 000	Renhold
7500	Forsikringer	-524 000	Bygningsforsikring, kr 4 000 pr seksjon + næring
7720	Generalforsamling	-2 000	Leie lokale årsmøte
7770	Betalingskostnader	-2 000	
Sum kostnad		-4 338 902	
Driftsresultat		0	
FINANSPOSTER			
Netto finansposter		0	
Årsresultat			
Årsresultat		0	
8980	Overført sameiekapital	0	
Sum overføringer		0	
ARBEIDSKAPITAL			
Årsresultat		0	
Endring arbeidskapital		0	

Dette er ett driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i ett år.

Budsjettet er utarbeidet av Usbl basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normaltall fra tilsvarende eiendommer som forvaltes av Usbl. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som tilfører sameiet andre og/eller større kostnader.

Disse vedtektene er å betrakte som foreløpige, og det tas forbehold om endringer i forbindelse med innsendelse av seksjoneringsøknad mv. De foreløpige vedtektene er ment til å skissere et bilde av de forpliktelsene og rettighetene den enkelte seksjonseier har, men er ikke ment til å være fullstendig uttømmende.

VEDTEKTER FOR SAMEIET BYTORGET ASKIM

(org. nr. xxx xxx xxx)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1 NAVN

1.1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Bytorget Askim. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst xx. xxxxxxxx 202x.

1.2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 118 seksjoner, hvorav 116 boligseksjoner og to næringsseksjoner på eiendommen gnr. xx, bnr. xxx i Indre Østfold kommune. Næringsseksjonene består av et forretningslokale («Næringsseksjonen») og en næringsseksjon som er parkeringskjeller («Parkering»). Utbygger har rett til å dele næringsseksjonen i flere seksjoner.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler kan omfatte:

- bod
- markterrasser
- annet

Sameiebrøken tar utgangspunkt i samlet areal BRA-i for bruksenhetens hoveddel. Det kan imidlertid være unntak for dette. I sameiebrøken medregnes ikke tilleggsdeler, herunder arealer på terrasse/balkong osv.

Utearealene eies av Askim Næringspark AS. Boligseksjonene og næringsseksjonene har en evigvarende bruksrett til utearealene. Det er tinglyst en egen erklæring om dette, se mer under punkt 9. Det samme gjelder for boder og parkering på naboeiendommen..

1.3 Formål

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for så vel eiere og brukere av seksjonene for bolig og næring.

1.4 Parkering

Det er parkeringsplasser til bil i parkeringskjelleren. Parkeringskjelleren er organisert i en egen næringsseksjon. Parkeringsplassene vil bli organisert som bruksretter, ideelle andeler, tilleggsdeler eller som anleggseiendom. Utbygger står fritt til å bestemme endelig organisering før innflytting.

2 RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

- (1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
- (2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.
- (3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre som beskrevet i eierseksjonslovens § 23. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3 SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3.1 Rett til bruk

- (1) Sameiet er et kombinasjonsbygg. Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål. Næringsseksjonen kan brukes til den virksomhet som til enhver tid er tillatt iht. offentlig regulering, men må likevel hensynta at det er boligseksjoner i sameiet. Eierne av boligseksjonene er kjent med at virksomheten i Næringsseksjonen kan medføre noe ekstra støy, matlukt og lignende i forbindelse med drift i bruksenheten. Næringsvirksomheten må etableres i samsvar med offentlige lover og forskrifter. Næringsseksjonene har rett til å benytte fellesareal, bl.a. for persontransport, levering av varer og tjenester.
- (2) Seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseier har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.
- (4) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Følgende tiltak krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret:

- For boligseksjonene og Næringsseksjonen: Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av lamper, markise o.l. Tiltakene skal skje etter en samlet plan for bygningene vedtatt av årsmøtet.

- For næringsseksjonen: Oppsett av faste skilt på byggets næringsfasade skal skje innenfor det tillatte etter offentlig regulering og skilter og foliering av forretningsfasader skal i størst mulig grad harmonisere med det arkitektoniske uttrykket for det enkelte bygg. Skilter og foliering skal respektere de førende materielle kvalitetene i boligprosjektet, så langt dette er mulig. Dog har eier av Næringsseksjonen nødvendig frihet til å endre og tilpasse uttrykket slik at det oppfattes kommersielt og tidsmessig attraktivt. Næringsseksjonen kan uten å svare vederlag sette opp i skilt i tråd med forannevnte. Oppsett av skilt utover forannevnte beskrivelse krever samtykke fra styret som står fritt til å nekte oppsett av andre typer skilt. Næringsseksjonen har vedlikeholdsplikten for tiltaket. Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne i sameiet slik at disse ikke blir unødige sjenerende.

- (5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.
- (6) Renovasjon for boligene ivaretas på sameiets eiendom. Alt avfall generert i forbindelse med aktiviteten i Næringsseksjonen, skal håndteres separat for Næringsseksjonen.
- (7) Sameiet tillater kameraovervåking. Kameraovervåking skal meldes og merkes. Kameraovervåking skal normalt ikke finne sted dersom vakthold/overvåking kan løses eller risikoen minimeres gjennom alternative tiltak.
- (8) Det er forbud mot oppsetting av parabolantennener i sameiet.
- (9) Eierne/brukerne av seksjonene for bolig skal ha midlertidig eksklusiv bruksrett til å bruke innganger og inngangsdører til boligene, ganger og korridorer, trapper, heiser og fellesrom i boligetasjene, felles bodarealer som utelukkende er beregnet for boligene. Eierne/brukerne av seksjonene for næring skal likevel ha tilgang til disse arealene dersom det er nødvendig for å få tilgang til næringsseksjonens hoveddel, tilleggsdel eller fellesarealer som også næringen trenger å ha tilgang til.

Næringsseksjonene på bakkeplan skal ha midlertidig eksklusiv rett til å bruke fasade og inngangspartier som utelukkende er beregnet for næringsseksjonene i 1. etasje.

3.2 Ordensregler

- (1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.
- (2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4 VEDLIKEHOLD

4.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

- (1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- (a) inventar
- (b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- (c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- (d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- (e) listverk, skillevegger, tapet
- (f) gulvbelegg, varmekabler og -rør, membran og sluk
- (g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- (h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- (i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass. Seksjon 50 er ansvarlig for utskifting av vindusruter uansett årsak.
- (3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til og med avgrensning fra fellesledningen/soil. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
- (4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (8) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.
- (9) Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret vedta å la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning.
- (10) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

4.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 4-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass for boligseksjonene, og ytterdører til seksjonene eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
- (5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

4.3 Ombygning og endring av egen seksjon

- (1) Verken styret eller en enkelt seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere. Enkelte endringer krever videre godkjenning fra bygningsmyndighetene.
- (2) Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas uten samtykke fra sameiet, videre kreves godkjenning fra bygningsmyndighetene.
- (3) Dersom en seksjonseier erverver flere seksjoner og ønsker å slå disse sammen, skal årsmøtet vedta resekjonering forutsatt at den aktuelle seksjonseieren dekker kostnadene og det ikke er bygningsmessige, installasjons- eller branntekniske forhold til hinder for sammenslåingen. Søknad om den aktuelle sammenslåingen må også søkes om og godkjennes av Plan- og bygningsetaten.

5 FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSEFORM

5.1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, andre arealer seksjonseier har enerett til å bruke eller som seksjonseier

har fått ansvar for å vedlikeholde. Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak mv. er undergitt sameiets felles ansvar.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene slik det fremgår av dette punktet i vedtektene.

Felleskostnadene er ikke uttømmende oppregnet, og eventuelle andre felleskostnader vil bli fordelt etter samme prinsipp. Dette innebærer at kostnad som kan tilbakeføres til en bestemt seksjonstype (næring eller bolig) skal belastes der, mens andre kostnader fordeles på begge seksjonstyper etter fordelingsnøkkel slik som angitt nedenfor. Hvis en kostnad bare eller i det vesentligste betjener Næringsseksjonen, skal eier av denne seksjonen belastes for kostnaden. Hvis en kostnad bare eller i det vesentligste betjener boligseksjonene, skal eierne av boligseksjonene belastes for kostnaden. Hvor det er hensiktsmessig skal Næringsseksjonen og boligseksjonene inngå egne driftsavtaler.

Næringsdelen med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til Næringsseksjonen betegnes i det følgende som "Næringsseksjonen".

Boligdelen med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonen, betegnes i det følgende som "Boligseksjonene".

Eier av Næringsseksjonen (snr. xx) skal dekke følgende kostnader til egen seksjon

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener Næringsseksjonen.
- Snøbrøyting, strøing og grønt vedlikehold som bare eller i det vesentligste gjelder Næringsseksjonen.
- Avfall fra Næringsseksjonen.
- Utskifting av vinduer og inngangsdører som bare eller i det vesentligste betjener Næringsseksjonen.
- Drift- og vedlikehold av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg som bare eller i det vesentligste betjener Næringsseksjonen.
- Vedlikehold og drift av inngangsparti og trapperom som bare eller i det vesentligste gjelder Næringsseksjonen.
- Kommunale avgifter som gjelder Næringsseksjonen.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder Næringsseksjonen.
- Kostnader til drift av uteoppholdsareal, jf. pkt 9.

Eierne av Boligseksjonene (snr. 1-116) skal dekke følgende kostnader

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder Boligseksjonene.

- Vedlikehold av heiser og elektriske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder Boligseksjonene.
- Snøbrøyting, strøing og grønt vedlikehold av arealer på sameiets grunn som boligdelen har bruksrett til, eller som bare eller i det vesentligste gjelder Boligseksjonene.
- Eiendommens andel av snøbrøyting, strøing, renovasjonsanlegg og grønt vedlikehold av arealer som boligdelen har bruksrett til, eller som bare eller i det vesentligste gjelder boligseksjonen
- All drift og vedlikehold av bodarealene som gjelder Boligseksjonene.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealene og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder Boligseksjonene.
- Elektrisk strøm i fellesarealene til Boligseksjonene.
- Kostnader for tilknytning til utgifter forbundet med etablering av felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV o.l. til Boligseksjonene.
- Drift og vedlikeholdskostnader til porttelefon, låser og portsystem som gjelder Boligseksjonene.
- Kommunale avgifter som gjelder Boligseksjonene.
- Vedlikehold og drift av inngangsparti, trapperom og innvendig gårdsrom som bare eller i det vesentligste gjelder Boligseksjonene.
- Eget sprinkel- og brannvarslingsanlegg.
- Kostnader til drift av uteoppholdsareal, jf. pkt 9.

Fordelingen av kostnadene mellom eierne av Boligseksjonene skal skje slik at 40 prosent av kostnadene fordeles med like store beløp på hver seksjon/bruksenhet, mens 60 prosent fordeles på hver seksjon/bruksenhet etter sameiebrøken.

Følgende kostnadselementer fordeles mellom alle seksjonseierne

- Bygningsforsikring
- Styrehonorar og arbeidsgiveravgift av styrehonoraret
- Forretningsførerhonorar
- Revisjonshonorar
- Vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til felles sprinkel- og brannvarslingsanlegg og nød- og ledelys.
- Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer som ikke tilordnes bolig- eller næringsseksjonene.

- Kostnader til drift og vedlikehold av felles elektrisk hovedtavle, felles vann/avløpssystem samt andre fellesanlegg.
- Vedlikehold av teknisk rom i kjeller.
- Kostnader til vedlikehold og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.
- Andre kostnader som ikke kan henføres enten til boligseksjonene eller næringsseksjonene.

Fordelingen skal skje slik at 40 prosent av kostnadene fordeles med like store beløp på hver seksjon/bruksenhet, mens 60 prosent fordeles på hver seksjon/bruksenhet etter sameiebrøken med mindre leverandøren har oppgitt en kostnadsfordeling.

Basisleveranse for kabel-TV/Fiberbredbånd fordeles likevel med lik del på hver boligseksjon.

Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av 5.1 (1).

Næringsseksjonene kan i forbindelse med skadesaker eller låneopptak hente ut sameiets forsikringspolise på forespørsel til styret eller direkte til forretningsfører. Eventuelle kostnader med å hente ut polisen dekkes av næringsseksjonene.

5.1.1 Forsikring

Hver av partene holder sine interesser forsikret.

Sameiet har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, vannskade m.v., ut over det som dekkes av de forsikringer sameiet har som huseier. Dette gjelder likevel ikke skader som skyldes sameiets mislighold.

Den enkelte sameier forsikrer egen bygningsmessig innredning, fast og løst inventar, inklusive boder med innbo. Skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, vannskade m.v. i boder, herunder også kostnader til reparasjoner, dekkes av den enkelte sameier.

Det er opp til den enkelte sameier å påse at de har en innboforsikring som inkluderer ovennevnte.

Ved skade på seksjonen skal seksjonseiers forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiet blir belastet egenandel i forbindelse med en forsikringsskade inne i en seksjon skal denne belastes den respektive seksjonseier.

5.2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

5.3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantkravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes

gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5.4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

5.5 Næringsseksjonene

Næringsseksjonene har innsynsrett i sameiets regnskap, med bilag/faktura grunnlag. Næringsseksjonene plikter å bidra til å kvalitetssikre den vedtektsfestede kostnadsfordelingen, og skal på forespørsel inntil to ganger årlig kunne motta utskrift av hovedbok dersom tilgang til regnskapssystemet ikke er mulig. Det skal fortrinnsvis gis elektronisk tilgang til regnskapet, der dette er mulig.

Næringsseksjonene dekker samtlige kostnader forbundet med forespørsler. Næringsseksjonene skal ikke sende mottatt informasjon videre uten aksept fra sameiets Styre. Alle forslag til endringer skal oversendes styret for endelig behandling.

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

6.1 Mislighold

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

6.2 Pålegg om salg

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

6.3 Fravikelse

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

7 STYRET OG DETS VEDTAK

7.1 Styret – sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 2-4 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer. Næringsseksjonen bør være representert i styret.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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

7.2 Styremøter

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene.
- (5) Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

7.3 Styrets oppgaver

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

7.4 Styrets beslutningsmyndighet

- (1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
- (2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.5 Inhabilitet

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

7.6 Styrets representasjonsadgang

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

8 ÅRSMØTET

8.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

- (1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8.2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8.3 Innkalling til årsmøte

- (1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.
- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

8.4 Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets eventuelle årsmelding
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer
 - behandle vederlag til styret
- (3) Årsmelding, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8.5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

8.6 Møteledelse og protokoll

- (1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
- (2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8.7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

- (1) I årsmøtet har hver boligseksjon én stemme. Næringsseksjonen (forretningslokale, snr. xx) har x stemmer. Flertallet regnes etter antall stemmer.
- (2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.
- (3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

8.8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

- (1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:
 - (a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 - (b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
 - (c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
 - (d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,

- (e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- (f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum,
- (g) endring av vedtektene.

8.9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

- (1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
- (2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8.10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

- (a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- (b) oppløsning av sameiet
- (c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- (d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8.11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- (a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike.
- (b) innføring av vedtektsbestemmelse som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen.
- (c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av vedtektenes punkt 5.
- (d) Endring av en etablert enerett som følger av disse vedtektene.

8.12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

- (a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

- (b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- (c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- (d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

9 DRIFT AV FELLESAREALER FOR GRØNTAREALER MM

Sameiet vil ha en tinglyst bruksrett til uteoppholdsarealene. Utearealene eies og driftes av Askim Næringspark AS. Sameiet er pliktig til å betale sin forholdsmessige andel av kostnader til drift og vedlikehold. Vedlagte tegning viser uteoppholdsareal.

10 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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



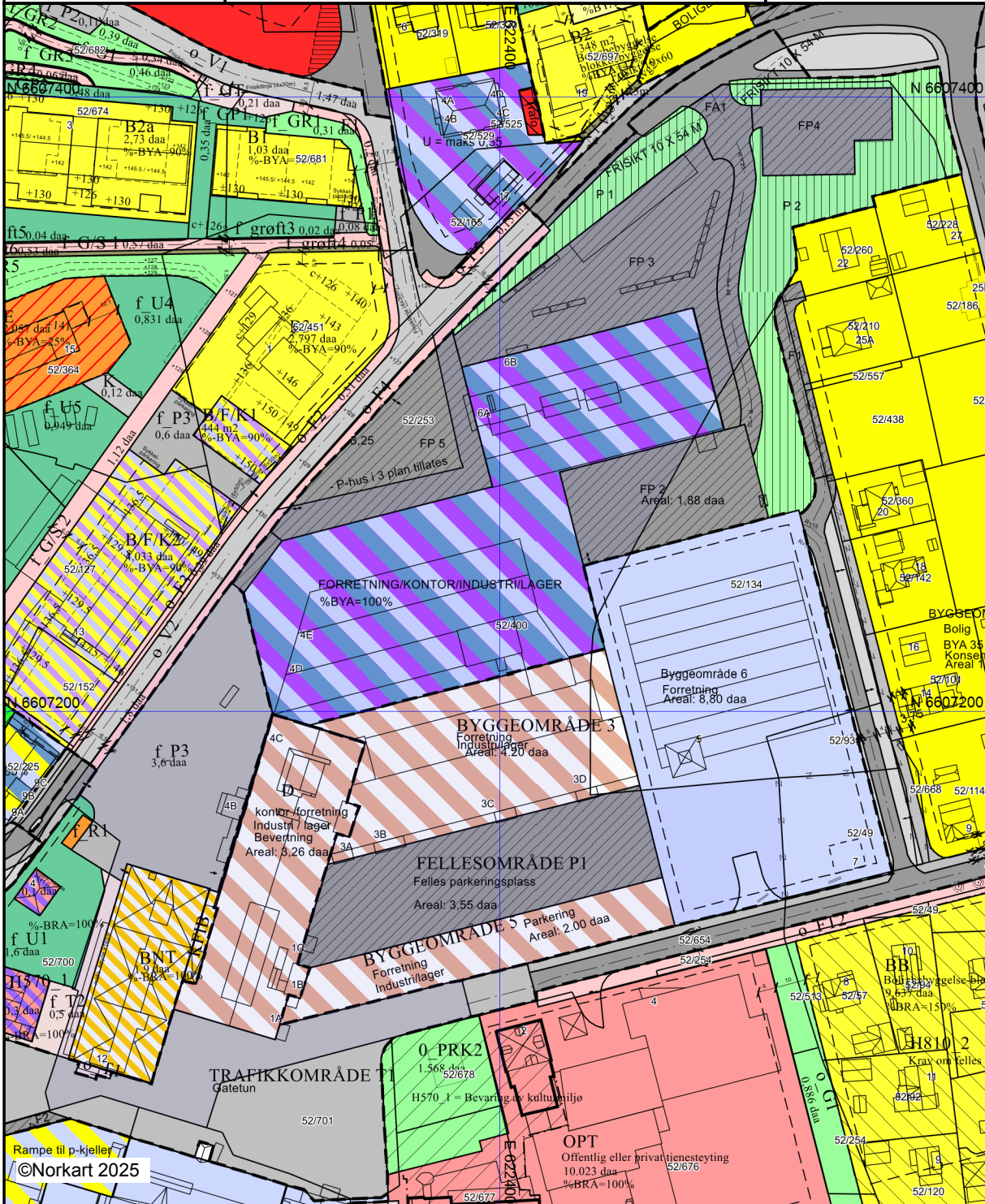
Reguleringsplankart



UTM-32

Indre Østfold kommune

Eiendom: 52/400
Adresse: Henstad alle 1A
Utskriftsdato: 25.08.2025
Målestokk: 1:2000



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Regulerings- og bebyggelsesplan - arealbruks
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Blokkbebyggelse
	Område for forretning
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
	Kjøreveg
	Gate med fortau
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gatetun
	Torg
	Parkeringsplass
	Friområder
	Park
	Anlegg for lek
	Privat veg
	Parkbelte i industristøk
	Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Bolig/Forretning
	Bolig/Forretning/Kontor
	Forretning/Kontor
	Forretning/Kontor/Industri
	Annet kombinert formål
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg
	Bevaring av bygninger

Reguleringsplan PBL 2008

	Sikringsonegrense
	Angitthensyngrense
	Gjennomføringsgrense
	Bestemmelsegrense
	Regulerthøyde
	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Kjøpesenter
	Tjenesteyting
	Energianlegg
	Renovasjonsanlegg
	Uteoppholdsareal
	Lekeplass
	Gårdsplass
	Annet uteoppholdsareal
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Bolig/forretning/kontor
	Næring/tjenesteyting
	Bebyggelse og anleggsformål kombinert med
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Gatetun
	Gang/sykkelveg
	Gangveg/gangareal/gågate
	Annen veggrunn - grøntareal
	Parkering

	Parkeringsplasser med bestemmelser
	Parkeringshus/-anlegg
	Grønnstruktur
	Friområde
	Park
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper)
	Sikringsone - Frisikt
	Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg
	Angitthensyngrense - Bevaring kulturmiljø
	Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrænse
	Faresonegrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert fotgjengerfelt
	Regulert støyskjerm
	Tunnel
	Målelinje/Avstandslinje
	Stenging av avkjørsel
	Avkjørsel
	Innkjøring
	Eksisterende tre som skal bevares
	Påskrift feltnavn
	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Påskrift areal
	Påskrift utnyttning
	Påskrift bredde
	Påskrift radius
	Påskrift kotehøyde
	Påskrift plantilbehør
	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 52, Bruksnummer 400 i 3118 INDRE ØSTFOLD kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

25.09.2025 kl. 11.14

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

25.09.2025 kl. 11.13

Adresse(r):

Gateadresse: **Henstad alle 1 A**
Gatenr: **23750**
Kommune: **INDRE ØSTFOLD**
Postkrets: **1830 ASKIM**

Gateadresse: **Henstad alle 1 B**
Gatenr: **23750**
Kommune: **INDRE ØSTFOLD**
Postkrets: **1830 ASKIM**

Gateadresse: **Henstad alle 1 C**
Gatenr: **23750**
Kommune: **INDRE ØSTFOLD**
Postkrets: **1830 ASKIM**

Gateadresse: **Henstad alle 3 A**
Gatenr: **23750**
Kommune: **INDRE ØSTFOLD**
Postkrets: **1830 ASKIM**

Gateadresse: **Henstad alle 3 B**
Gatenr: **23750**
Kommune: **INDRE ØSTFOLD**
Postkrets: **1830 ASKIM**

Gateadresse: **Henstad alle 3 C**
Gatenr: **23750**
Kommune: **INDRE ØSTFOLD**
Postkrets: **1830 ASKIM**

Gateadresse: **Henstad alle 3 D**
Gatenr: **23750**
Kommune: **INDRE ØSTFOLD**
Postkrets: **1830 ASKIM**

Gateadresse: **Torget 12**
Gatenr: **27990**
Kommune: **INDRE ØSTFOLD**
Postkrets: **1830 ASKIM**

Gateadresse: **Torget 12 A**
Gatenr: **27990**
Kommune: **INDRE ØSTFOLD**
Postkrets: **1830 ASKIM**

Gateadresse: **Trøgstadveien 4 B**
Gatenr: **28250**
Kommune: **INDRE ØSTFOLD**
Postkrets: **1830 ASKIM**

Gateadresse: **Trøgstadveien 4 C**
Gatenr: **28250**
Kommune: **INDRE ØSTFOLD**
Postkrets: **1830 ASKIM**

Gateadresse: **Trøgstadveien 4 D**
Gatenr: **28250**
Kommune: **INDRE ØSTFOLD**
Postkrets: **1830 ASKIM**

Gateadresse: **Trøgstadveien 4 E**
Gatenr: **28250**
Kommune: **INDRE ØSTFOLD**
Postkrets: **1830 ASKIM**

Gateadresse: **Trøgstadveien 6 A**
Gatenr: **28250**
Kommune: **INDRE ØSTFOLD**
Postkrets: **1830 ASKIM**

Gateadresse: **Trøgstadveien 6 B**
Gatenr: **28250**
Kommune: **INDRE ØSTFOLD**
Postkrets: **1830 ASKIM**

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2011/1080818-1/200 23.12.2011 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Annet
ASKIM NÆRINGSARK AS
ORG.NR: 997 091 000
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1954/309-1/1 19.02.1954 **ERKLÆRING/AVTALE**
NSBs betingelser vedtas
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1967/2198-1/1 06.07.1967 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om kloakkledning
Vegvesenets betingelser vedtatt
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0124 GNR: 52 BNR: 264

1973/892-1/1 16.02.1973

ERKLÆRING/AVTALE

ANG. KLOAKKRENSING FOR D.E. ENGANGSBELØP KR 14.000,-
SAMT ÅRLIG AVGIFT KR 60 , - M/PANTERETT FOR KOMMUNEN
MED PRIORITET ETTER PANTELÅN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1980/7569-1/1 27.11.1980

BESTEMMELSE OM VEG

Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2004/7759-1/1 25.10.2004

BRUKSRETT

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3118 GNR: 52 BNR: 31
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3118 GNR: 52 BNR: 31 FNR: 0
SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3118 GNR: 52 BNR: 31 FNR: 0
SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3118 GNR: 52 BNR: 31 FNR: 0
SNR: 3
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3118 GNR: 52 BNR: 31 FNR: 0
SNR: 4
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3118 GNR: 52 BNR: 31 FNR: 0
SNR: 5
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3118 GNR: 52 BNR: 31 FNR: 0
SNR: 6
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3118 GNR: 52 BNR: 31 FNR: 0
SNR: 7
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3118 GNR: 52 BNR: 31 FNR: 0
SNR: 8
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3118 GNR: 52 BNR: 31 FNR: 0
SNR: 9
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3118 GNR: 52 BNR: 31 FNR: 0
SNR: 10
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3118 GNR: 52 BNR: 31 FNR: 0
SNR: 11
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3118 GNR: 52 BNR: 31 FNR: 0
SNR: 12
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3118 GNR: 52 BNR: 31 FNR: 0
SNR: 13
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3118 GNR: 52 BNR: 31 FNR: 0
SNR: 14
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3118 GNR: 52 BNR: 31 FNR: 0
SNR: 15
Gjelder lekeklass
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2025/114336-1/200 30.01.2025
15:42

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 350 000 000
Pantaver: BN BANK ASA
ORG.NR: 914 864 445
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1955/2491-1/1 16.09.1955

OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN

OPPRETTELSE - FRADELT FRA UKJENT HOVEDBRUK.

1985/990024-1/1 19.12.1985

SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:

gnr. 52 bnr. 10
gnr. 52 bnr. 128
gnr. 52 bnr. 137

gnr. 52 bnr. 160
gnr. 52 bnr. 161
gnr. 52 bnr. 167
gnr. 52 bnr. 230
gnr. 52 bnr. 442
gnr. 52 bnr. 463
gnr. 52 bnr. 645

1993/6256-1/1 20.10.1993

GRENSEJUSTERING

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1993/7011-1/1 15.11.1993

GRENSEJUSTERING

Gnr. 52/400 avstår 172,4 m2 til gnr. 524/23
Gnr. 52/158 avstår 80,5 m2 til gnr. 524/23
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1995/6827-1/1 27.12.1995

GRENSEJUSTERING

Overført areal fra gnr. 52, bnr. 264 til gnr. 52,
bnr. 654
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1996/1691-1/1 22.03.1996

SAMMENSLÅING

Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 0124 GNR: 52 BNR: 264

2009/10322-1/200 08.01.2009

GRENSEJUSTERING

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2019/141854-1/200 04.02.2019
09:33

REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3118 GNR: 52
BNR: 700
ELEKTRONISK INNSENDT

2019/141860-1/200 04.02.2019
09:33

REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3118 GNR: 52
BNR: 701
ELEKTRONISK INNSENDT

2020/1165999-1/200 01.01.2020
00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:
KNR: 0124 GNR: 52 BNR: 400

2024/833650-1/200 01.01.2024
00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:
KNR: 3014 GNR: 52 BNR: 400

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1929/900083-1/1 07.05.1929

BESTEMMELSE OM VEG

Rettighet hefter i: KNR: 3118 GNR: 52 BNR: 2
Overført fra gnr 52 bnr 160

1967/96-1/1 10.01.1967

BEST. OM VANN/KLOAKLEDN.

Rettighet hefter i: KNR: 3118 GNR: 52 BNR: 3
Rettighet hefter i: KNR: 3118 GNR: 52 BNR: 400
Rettighet hefter i: KNR: 3118 GNR: 52 BNR: 700
Rettighet hefter i: KNR: 3118 GNR: 52 BNR: 701

Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0124 GNR: 52 BNR: 264

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

HEM/SNINGER:

№	Navn	Pris	Periode	Dato
1	A3.45.00.02			
2	Fasade nord og sør - delårsadder			

№	Navn	Pris	Periode	Dato
1	A3 BYGGESØKNAD			

№	Navn	Pris	Periode	Dato
1	ARK			
2	REB			
3	RE			
4	RR			
5	RV			
6	RIE			
7	LAJK			
8	LAJK			
9	RIM			

Askim Næringspark

№	Navn	Pris	Periode	Dato
1	Torget 12			



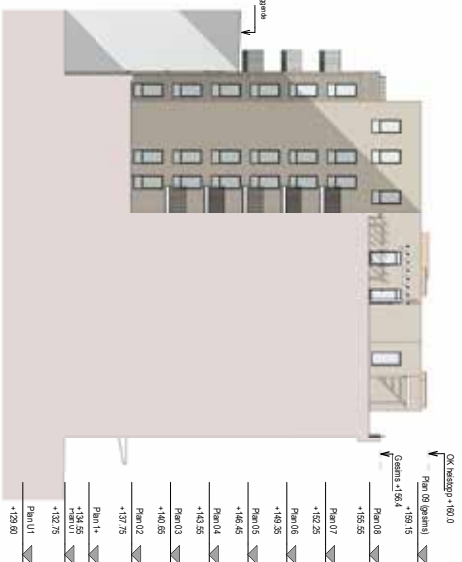
HILLE MELBYE ASKIM EKTETER

HILDEMEYERSEN 16, 0450 ØSLO, tlf: 22 22 22 00

WWW.HILDEMEYERSEN.NO

Fasade nord og sør - delårsadder

№	Navn	Pris	Periode	Dato
1	Hilmerk			
2	THSHIP			
3	TH			
4	03.05.25	1200		
5	A1			
6	899			
7	A3.45.00.02			



Fasade nord - toppeløse og mot gårdsrom



Fasade sør - toppeløse og mot gårdsrom

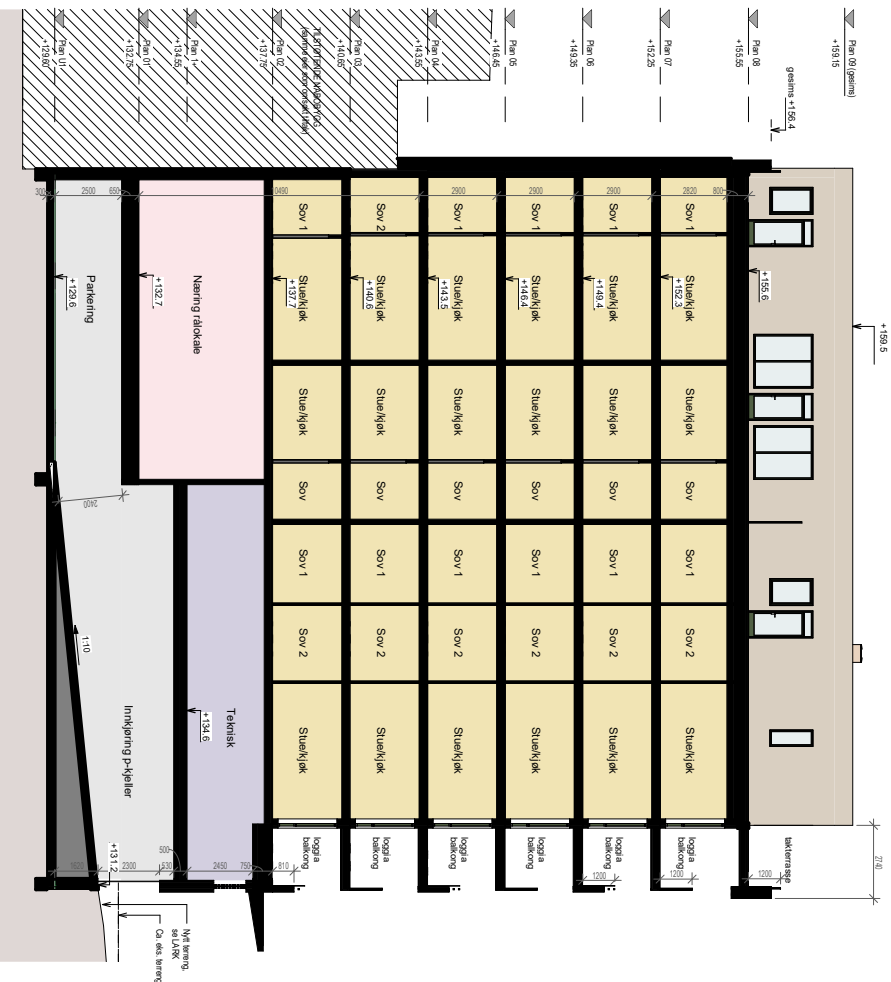


HEM/SINNGER

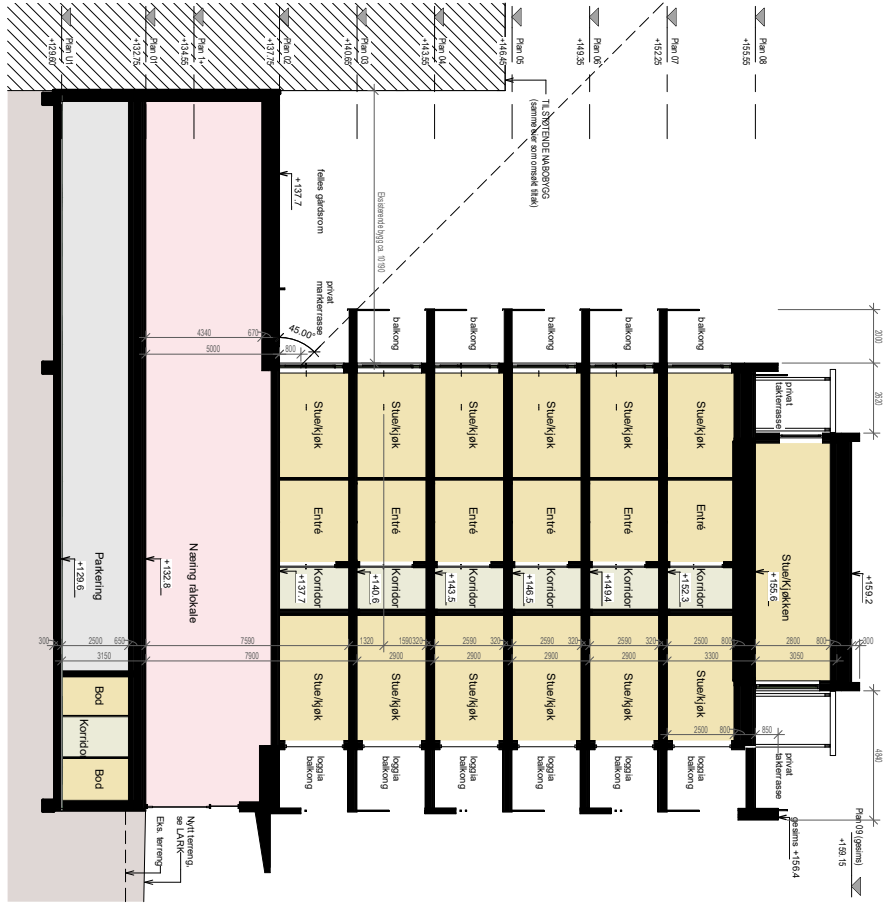
Prosjekt: A341.00.01
 Smt 0_2/200

Arkitekt: HILDE MELBYE
 Prosjektleder: HILDE MELBYE
 Tegnet av: Torget 12
 Dato: 03.05.23

Ark: A3 BYGGESØKNAD
 Ark: A341.00.01
 Dato: 03.05.23 1:100 A1
 8949



Snitt B



Snitt C

HEM/SINNINGER:

Navn: A3.41.00.02
 Tittel: Snitt B og C

Ark: A3 BYGGESØKNAD

- ARK
- RB
- RE
- RR
- RR
- RB
- LASK
- LASK
- RIM

Askim Næringspark

Torget 12



HILLE MELBYE
 ARCHITECTS

HAUKEVÅGVEI 14, 0450 DRØBA, 47 20 20 00
 WWW.HILLEMELBYEARCHITECTS.NO

Snitt B og C

Ark: A3.41.00.02
 Tittel: Snitt B og C
 Dato: 03.05.23
 Skala: 1:100
 Tegner: A1
 6949

bytorget

bytorget.no