MALERHAUGVEIEN 28

VEDLEGGSHEFTE

INNHOLDSFORTEGNELSE

4 INFORMASJON TIL KJØPER

12 KJØPEKONTRAKT

26 PRISLISTE

27 DRIFTSBUDSJETT OG KOSTNADSFORDELING

28 FELLESKOSTNADER

30 VEDTEKTER BORETTSLAG

38 VEDTEKTER EIERSEKSJONSSAMEIE

Oppdragsnr.: 81-18-00002

INFORMASJON TIL KJØPER

for kjøp av andelsleiligheter i borettslag under oppføring i prosjektet MALERHAUGVEIEN 28 (M28) av 19.06.2019

Eiendommen
Eiendommen ligger i Malerhaugveien 28, gnr. 129, bnr. 42 i Oslo kommune. Endelig adresse foreligger ikke på salgstidspunktet, men vil bli fastsatt av kommunen før overtakelse.

Netto tomteareal er per i dag cirka 5 369 kvm. Selger tar forbehold om endelig tomtestørrelse etter at fradelingsforretningen er gjennomført.

Regulering / rammesøknad
Eiendommen er regulert til boligformål og barnehage iht. reguleringsbestemmelse S-5012, se vedlagte reguleringskart og -bestemmelser. Reguleringsplanen er godkjent og rammetillatelse for prosjektet ble sendt til plan- og bygningsetaten i desember 2018.

Deler av tomtearealet er regulert til felles friområde for allmenheten, Østre parkdrag, og turvei mellom Malerhaugveien og parkdraget. M28 Bolig AS skal opparbeide deler av friområdet som etter ferdigstillelse skal fradeles og overskjøtes til Oslo kommune. Se for øvrig punkt om regulering og utbyggingsavtale.

Prosjektet Malerhaugveien 28
Malerhaugveien 28 vil bestå av 2 leilighetsbygg med til sammen 80 leiligheter med tilhørende inn- og utvendige fellesarealer samt felles underjordisk garasjeanlegg. Felles takterrasse på begge byggene. Det er planlagt etablert en barnehage beliggende i sokkeletasjen i bygget mot Østre parkdrag. Barnehagen har et inngjerdet uteareal på Sameiets fellesareal som skal være tilgjengelig for beboere etter barnehagens stengetid.

Prosjektet er tegnet av Arcasa arkitekter AS.

Felles garasjekjeller er planlagt å bestå av 80 sportsboder, 27 parkeringsplasser og sykkelparkering.

Selger har på vegne av Borettslaget inngått avtale med bildelingstjenesten Biliblant fra Bertel O. Steen. To parkeringsplasser i felles garasjekjeller vil være reservert for denne tjenesten. Hvis Borettslaget på et senere tidspunkt ikke ønsker denne tjenesten, vil disse to parkeringsplassene tilfalle Borettslaget. Drifts- og vedlikeholdskostnader for disse to plassene vil belastes Borettslaget. Selger tar forbehold om endring av leverandør og vilkår for bildelingstjenesten.

Det følger en sportsbod til hver leilighet, leiligheter med areal over 50 kvm BRA får en sportsbod på 5 kvm, leiligheter med areal under 50 kvm BRA får en sportsbod på minimum 2,5 kvm. Det følger ikke med parkeringsplasser til leilighetene. Parkeringsplasser kan kjøpes til fast pris, se prisliste. Alle parkeringsplassene vil bli levert med lader til elbil. Det er selger som fordeler parkeringsplasser og sportsboder. Selger vil beholde eiendomsretten til og fritt disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser og boder, herunder ved utleie eller overføring av bruksrett til andre enn andelseiere.

Det er etter offentlig krav tilrettelagt for 3 handikapplasser med ekstra bredde. Eventuelle kjøpere som får tildelt handikapplass uten dokumentert behov må i henhold til vedtektene for sameiet akseptere at styret pålegger å bytte plass dersom det kommer beboere som kan dokumentere behov for handikapplass.

Byggherre og totalentreprenør
Byggherre for prosjektet er M28 Bolig AS, org.nr. 913 186 451, c/o Neptune Properties AS, org.nr. 991 975 381, Pb. 1368 Vika, 0114 Oslo. Entreprenør er ikke valgt.

Eiendomsmegler
BN Bolig Nybygg, org. nr. 917 463 069
Dronning Eufemias gate 42, 0191 Oslo
Ansvarlig megler: Lars Knudsen Pedersen, mobil 936 47 773
Oppdragsansvarlig: Anders Winther, mobil 979 79 696

Megler har provisjon på kr 40 000 eks. mva. per solgte enhet i prosjektet. Dersom handel ikke kommer i stand, har megler ikke krav på provisjon. Meglerprovisjon og utlegg betales av selger.

Eierform og organisering
Prosjektet skal inneholde en kombinasjon av næring (barnehage) og bolig, og eiendommen skal derfor oppdeles i eierseksjoner som vil utgjøre et eierseksjonssameie. Endelig seksjonsnummer fastsettes av kommunen. Selger besørger og bekoster seksjonering.

Leilighetene planlegges organisert som samleseksjon bolig eller som egne seksjoner, med Malerhaugveien 28 Borettslag som eier. Som andelseier i borettslaget vil kjøper få enerett til bruk av sin leilighet i borettslaget, med tilhørende rett til bruk av borettslagets fellesarealer og fellesrom.

Barnehagen vil seksjoneres som en egen næringsseksjon.

Selger forbeholder seg retten til å bestemme endelig organisering av eierseksjonssameiet (antall seksjoner, antall borettslag m.m.). Selger forbeholder seg også retten til å bestemme utforming og plassering av parkeringsplasser og boder, samt avgjøre endelig organisering av parkeringsanlegget, parkeringsplasser og boder. Dette kan bli organisert som tilleggsdel(er) til borettslagets seksjon(er), skilt ut som en egen seksjon, eller bli seksjonert som fellesareal med vedtektsfestet eller tinglyst bruksrett.

Det er utarbeidet foreløpig utkast til vedtekter for borettslaget og eierseksjonssameiet, som regulerer forholdet mellom henholdsvis andelseierne og seksjonseierne, herunder ansvar for drift og vedlikehold og fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader. Selger tar forbehold om endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtakelse. Utkast kan fås ved henvendelse til megler. Kjøper plikter å rette seg etter vedtektene.

Selger forbeholder seg retten til å eie og fritt disponere over alle usolgte parkeringsplasser og boder, herunder ved salg og utleie til andre enn andelseiere/seksjonseiere. Usolgte parkeringsplasser og boder kan blir etablert som en eller flere næringsseksjoner med selger eller den selger utpeker som seksjonseier.

Selger tar forbehold om antall andeler og seksjoner samt ikke å ikke seksjonere eiendommen hvis det ikke blir etablert en barnehage.

Borettslaget vil bli etablert av M28 Bolig AS. Borettslaget vil overta eiendomsretten til den delen av tomten som tilsvarer borettslagets eierskap ved en fusjon med et nystiftet aksjeselskap, som forut for fusjonen vil være et heleid datterselskap av borettslaget. Av hensyn til å unngå dokumentavgift vil ikke grunnbokshjemmelen til eiendommen/seksjonene bli overskjøtet til borettslaget, men bli liggende i et hjemmelsselskap som er eid 100 % av borettslaget. Borettslaget og andelseierne vil ha full kontroll over hjemmelen til seksjonene gjennom eierskapet i hjemmelsselskapet.

M28 Bolig AS vil overdra de ferdig oppførte byggene til borettslaget/eierseksjonssameiet før overtakelse.

Borettslagets bokførte verdi på tomt/seksjonene og bygningsmasse vil tilsvare markedsverdi. For bygningsmassens del vil også skattemessig inngangsverdi tilsvare markedsverdien etter overdragelsen fra M28 Bolig AS. For tomten/seksjonen vil borettslaget videreføre det nystiftede aksjeselskapets skattemessige inngangsverdi gjennom fusjonen, som er lavere enn markedsverdi per i dag. Fellesgjelden vil bli sikret med pant i eiendommen/seksjonene. Panteretten vil bli tinglyst på hjemmelen registrert på hjemmelsselskapet.

M28 Bolig AS innestår for at borettslaget og hjemmelsselskapet ikke vil ha noen uoppgjorte gjeldsforpliktelser ut over fellesgjelden.

Byggetid – antatt tidspunkt for overtakelse
Selger tar sikte på fysisk oppstart av grunnarbeider i 4. kvartal 2019/1. kvartal 2020. Byggetiden er forventet å være cirka 22-26 måneder fra fysisk oppstart av grunnarbeider. En senere igangsetting og/eller en lengre byggetid enn forventet kan medføre en senere overtakelse.

Ferdigstillelse av utomhusområdene vil kunne bli utført etter overtakelse, bl.a. avhengig av årstiden.

Forventet ferdigstillelse er 4. kvartal 2021 - 1. kvartal 2022, men denne perioden er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt.

Når selger har opphevet forbeholdene stilt i kjøpekontrakten, skal selger fastsette en overtakelsesperiode på cirka tre måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest to måneder før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktsutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Generelle forbehold knyttet til prosjektets gjennomføring
Selger tar forbehold om at rammetillatelse og igangsettingstillatelse for omsøkt prosjekt blir gitt uten endringer av vesentlig karakter for prosjektet eller de enkelte leilighetene.

Selger tar forbehold om tilstrekkelig antall solgte leiligheter (60% av leilighetenes samlede omsetningsverdi i henhold til prisliste) og tilfredsstillende byggelånsfinansiering.

Selger tar forbehold om tilfredsstillende kontrakt med entreprenør.

De ovennevnte forbehold gjelder for en periode på 18 måneder fra salgsstart 24.06.2019, og selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er 21 kalenderdager etter utløpet av fristen. Selger er bundet av kontrakten dersom det ikke er sendt skriftlig melding til kjøperen om at forbehold gjøres gjeldende innen 21 kalenderdager etter utløpet av fristen.

Selger skal varsle kjøper skriftlig når grunnlag for forbehold er bortfalt.

Kontrakten bortfaller dersom selger gjør forbehold gjeldende. Ingen av partene kan i så fall gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av kontraktens bestemmelser. Kjøper skal umiddelbart få tilbakebetalt ethvert beløp som kjøper har innbetalt med tillegg av renter opptjent på meglers klientkonto (forutsatt at renter overstiger ½ rettsgebyr).

Priser
Se vedlagte prisliste. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisen på usolgte boliger og parkeringsplasser uten forutgående varsling.

Kjøpesummen består av egenkapital (innskudd) og andel fellesgjeld.
Innskuddet og fellesgjelden pantesikres i hjemmelsselskapets seksjoner.
Omkostninger
Omkostninger kommer i tillegg til kjøpesummen, og inkluderer:

Andelskapital	kr 5 000,-
Tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument	kr 430,-
Tinglysingsgebyr per pantedokument	kr 430,-
Administrasjonsgebyr til forretningsfører	kr 500,-

Administrasjonsgebyr til forretningsfører vil blant annet dekke stiftelse av borettslaget og gebyrer til registrering m.m. Se for øvrig pris liste.

Det tas forbehold om endringer av satsene for offentlige avgifter og gebyrer frem til hjemmelsovergang finner sted.

Felleskostnader
Felleskostnader for borettslaget består av kapitalkostnader knyttet til borettslagets fellesgjeld, samt drifts- og vedlikeholdskostnader internt i borettslaget og i eierseksjonssameiet. Stipulerte månedlige felleskostnader for første driftsår fremgår av prislisten.

Drifts- og vedlikeholdskostnader
Drifts- og vedlikeholdskostnader vil avhenge av hvilke tjenester borettslaget og eierseksjonssameiet ønsker utført i felles regi.

Månedlige fellesutgifter er stipulert til ca. kr 34 til kr 46 per kvm BRA per måned for et normalt driftsår, hvor kommunale avgifter, renovasjon, forsikring på byggene, vedlikehold og drift av fellesareal, vaktmester,

forretningsførsel, styrehonorar, renhold samt strøm på fellesarealer er inkludert. Kostnadene fordeles slik at 70 % fordeles etter størrelsen på leilighetene, mens 30 % fordeles likt per leilighet.

I tillegg kommer kostnad til kabel-TV og internett (grunnpakke), alternativt fiberaksess. Kostnaden avhenger av leverandør og løsning som velges, og vil bli fordelt med likt beløp for hver bolig.

I tillegg kommer også drifts- og vedlikeholdskostnader for garasjeanlegg stipulert til ca. kr 300,- per måned per parkeringsplass for første driftsår, og skal betales av de som disponererplass i garasjeanlegget.

Videre tilkommer a kontoinnbetaling for kostnader til oppvarming og varmt tappevann stipulert til ca. kr 13 per kvm BRA per måned, med individuell avregning etter forbruk.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte kostnader, da dette er basert på erfaringstall.

Det må påregnes en ekstraordinær innbetaling av felleskostnader for en periode på 2 til 4 måneder ved overtakelse. Innbetalingen er å anse som oppstartkapital for borettslaget.

Selgeren har engasjert USBL som forretningsfører for borettslaget og eierseksjonssameiet. Kostnader for dette er medtatt i budsjettene. Forretningsfører vil innkalle andelseierne til en ekstraordinær generalforsamling og ekstraordinært årsmøte med blant annet valg av nytt styre i forkant av ferdigstillelse/overtakelse. Kostnader knyttet til disse møtene belastes borettslaget og eierseksjonssameiet.

Selger forbeholder seg retten til å inngå nødvendige driftsavtaler på vegne av borettslaget/ eierseksjonssameiet før overlevering med kort oppsigelsestid.

I forbindelse med innflytting vil selger sørge for tilstrekkelig med avfallscontainere. Kostnader forbundet med dette vil bli belastet borettslaget.

Kapitalkostnader
Borettslaget vil bli finansiert med 70% fellesgjeld. Kapitalkostnader består av renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld. Det er i budsjettet lagt til grunn at fellesgjelden er et annuitetslån med en flytende rente på 2,25%. Løpetid på lånet er 50 år med avdragsfrihet de 10 første årene. Kapitalkostnaden vil øke når perioden for avdragsfrihet opphører. Se stipulert økning pr andel i vedlagte budsjett.

Renten på fellesgjelden er flytende. Det presiseres at renten vil endres i samsvar med den generelle renteutviklingen og långivers lånevilkår, og således påvirke størrelsen på kapitalkostnadene og dermed felleskostnaden.

Selger tar forbehold om belåningsgrad, antall år med avdragsfrihet og løpetid på lånet, da det på salgstidspunkt kun foreligger et indikativt tilbud fra Obos-banken.

IN-ordning
Borettslaget vil få IN-ordning (individuell nedbetalingsordning). Dette innebærer at hver enkelt andelseier – på nærmere fastsatte vilkår og i henhold til avtale med borettslaget – kan nedbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden etter overtakelse eller på et senere tidspunkt i forbindelse med forfall på borettslagets lån. Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente. Ved etablering av IN-ordning må det påregnes et gebyr på cirka 25 000 eks. mva. for hele borettslaget. Ved den enkelte andelseiers benyttelse av IN-ordningen må det også påregnes et gebyr.

Ved innbetaling innenfor IN-ordningen får andelseieren reduserte månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjon i renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld. Nedbetalt andel fellesgjeld kan ikke reverseres.

Sikring av felleskostnader
Borettslaget vil inngå avtale om sikring av felleskostnader i henhold til reglene i borettslagsloven § 5-26 til § 5-30. Premien for sikring er per i dag 0,6 % av felleskostnadene (drift/vedlikehold, renter og avdrag). Premien er hensyntatt i felleskostnadene for borettslaget.

Borett
Selger har rett til å tinglyse boretter ved overtagelsen iht. brl. § 2-13. En borett gir kjøper full råderett over leiligheten og andelen bortsett fra at kjøper ikke har stemmerett på borettslagets generalforsamling før andelen er overført. Andelen skal overføres til kjøper senest to år etter at første borett i borettslaget er overtatt.

Salgsbetingelser
Salg av bolig under oppføring til forbruker reguleres av Bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43 («bufl»). Ved salg til andre enn forbruker eller ved salg etter ferdigstillelse inngås særskilt avtale etter avhendingslovens bestemmelser.

Prosjektets standard kjøpekontrakt inntatt i prospektet skal legges til grunn for avtaler med forbruker. Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper oppfordres i så fall til å ta forbehold i budet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg eller endringer som kjøper forutsetter skal være mulig å få utført.

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpetilbud
Alle kjøpetilbud skal være skriftlige eller skriftlig bekreftet, og skal oversendes signert via faks/e-post/leveres til megler som formidler bud videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, samt aksept eller avslag fra selger.

Kjøpetilbud på leilighet og eventuell parkeringsplass oversendes som budskjemavia faks/e-post/MMS (bilde av budskjema og legitimasjon), eller elektronisk gjennom «gi bud» knappen på meglers annonser. Et bud bør inneholde eiendommens adresse, kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist og eventuelle forbehold. Det forutsettes at skriftlig dokumentasjon på finansiering fremlegges av kjøper. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som
benytter elektronisk bud med e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID.

Bud som ikke er skriftlig, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud. Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er tilstrekkelig avklart.

Da selger er profesjonell, kan eiendomsmeglerforskriften § 6-3 fravikes slik at budgiver kan sette kortere akseptfrist enn til kl. 12 første virkedag etter siste annonserte visning. Det anbefales likevel å sette en rimelig akseptfrist, slik at selger har tid til å vurdere budet og eventuelle forbehold.

Kopi av budjournalen vil bli oversendt kjøper og selger etter budaksept, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-4. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig. Øvrige budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal. For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er tilgjengelig hos megler.

Kjøper er innforstått med at finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås, iht. Bustadoppføringslovas §46 2.ledd, og at disse opplysningene kan bli videreformidlet til utbyggers byggelånsbank.

Betalingsplan
Kontantbeløpet, 10 % av kjøpesummen (innskudd + fellesgjeld) for leilighet og eventuell garasjeplass, innbetales etter påkrav med syv dagers betalingsfrist. Ved salg til andre enn forbruker, kan selger kreve 20% forskudd. Innbetalingen må være fri egenkapital. Beløpet blir stående på meglers klientkonto frem til andelen er registrert i borettsregisteret, med mindre selger stiller garanti til kjøper etter bufl. § 47. Beløpet blir i så fall å anse som forskudd, og utbetales av megler til selger mot dokumentasjon av garanti.

Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til bufl. § 47 garanti er stilt, eller kjøper har fått hjemmel til andelen,forutsatt at de overstiger en 1/2 R. Resterende del av kjøpesum og kjøpsomkostninger innbetales til megler senest 3 virkedager før overtakelse.

Forsinkes betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelsen og 30 dager for andre avtalte innbetalinger, har selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningssalg. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold.
Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers eventuelle innbetalinger, herunder også for renter og andre omkostninger som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

Forkjøpsrett
Medlemmer i USBL har forkjøpsrett ved salgsstart.

Ved etterfølgende overdragelse av andeler i sameiet før eller etter ferdigstillelse vil det ikke være forkjøpsrett verken for medlemmer i USBL eller øvrige andelseiere.

Avtalemessige forhold
Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpetilbud. Bare fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget, jf. borettslagsloven §§ 4-1 og 4-2. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Det gjøres unntak fra dette for enkelte juridiske personer i henhold til borettslagsloven.
Det er ikke konsesjon eller odel ved omsetning av leiligheter.

Kostnader ved avbestillinger
Kjøper har avbestillingsrett etter bufl. § 52 etter at bindende avtale er inngått gjennom bud og budaksept. Ved kjøpers avbestilling reguleres erstatningen av bufl. § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen. Kjøper gjøres oppmerksom på at det
økonomiske tapet kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse. Kontakt gjerne megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider må uansett betales i sin helhet.

Garanti etter bustadsoppføringslova § 12 og § 47
Det stilles garanti på 3 % av kjøpesummen som gjelder frem til overtakelse, og garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen for reklamasjonsperioden på fem år etter overtakelse, jf. bufl. § 12.

Det er i kjøpekontrakten tatt forbehold om igangsettingstillatelse, jf. Punkt 11, og det er da tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbeholdet er bortfalt, jf. bufl. § 12 niende ledd.

Dersom selger ønsker å få utbetalt forskudd, eventuelle delinnbetalinger og resterende del av kjøpesum før hjemmelsovergang, stilles det garanti etter bufl. § 47 for utbetalingen.

Regulering
Eiendommen er godkjent omregulert fra industri til boliger, barnehage og friområde gjennom vedtak i Oslo bystyre 10.10.2018.

Hele Ensjøområdet er i ferd med å transformeres fra industri, lager og næringsdrift til et attraktivt boligområde med servicetilbud og handel rettet mot de som flytter inn i bydelen. Naboeiendommer er, eller antas gradvis søkt, omregulert til boligformål. Se reguleringskart inntatt i prospektet for ytterligere informasjon, eller kontakt ansvarlig megler.

Utbyggingsavtale
M28 Bolig AS skal i henhold til utbyggingsavtalen med Oslo kommune prosjektere og opparbeide nytt fortau langs Malerhaugveien på strekningen Stålverksveien 2 og nytt gatetun i Malerhaugveien 20. I tillegg vil det bli opparbeidet en gangforbindelse mellom Malerhaugveien og kommunens parkprosjekt vest for M28 - Østre parkdrag. Ut over dette skal M28 Bolig AS yte kommunen et kontantbidrag til realiseringen av Østre parkdrag. Til sammen vil disse utbyggingsavtaleforpliktelsene summere seg opp til i overkant av 10 millioner kroner.

Tinglyste forpliktelser og rettigheter
Hjemmelshaver til eiendommen er M28 Bolig AS, og eiendommen overleveres fri for økonomiske heftelser med unntak av tinglyst obligasjon for fellesgjeld og innskudd.
Andelene overdras fri for økonomiske heftelser, med unntak av borettslagets legalpanterett etter borettslagsloven § 5-20.

Følgende heftelser i eiendomsretten er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:
Dagboknr. 1945/3205-1/105, tinglyst 23.05.1945
Bestemmelse om veg. Bestemmelse om benyttelse. Med flere bestemmelser.

Dagboknr. 1946/7876 – 1/105, tinglyst 28.08.1946
Bestemmelse om veg. Bestemmelse om vann/kloakkledning. Bestemmelse om bebyggelse. Med flere bestemmelser.

Dagboknr. 1953/16762 – 1/105, tinglyst 10.12.1953

Erklæring/avtale. Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement.

Dagboknr. 1954/748-1/105, tinglyst 15.01.1954
Bestemmelse om veg. Bestemmelse om gjerde. Bestemmelse om kloakkledning. Med flere bestemmelser.

Dagboknr. 1954/4671-1/105, tinglyst 06.04.1954
Bestemmelse om vann/kloakkledning.

Dagboknr. 1961/1155-1/105, tinglyst 01.02.1961
Bestemmelse om gjerde. Med flere bestemmelser. Gjelder denne registerenheten med flere.

Dagboknr. 1965/15703-1/105, tinglyst 08.11.1965
Erklæring/avtale. Vedrørende kontorbrakke. Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet.

Dagboknr. 2003/62532-2/105, tinglyst 30.09.2003
Bestemmelse om vannrett. Rettighetshaver: knr. 0301, gnr. 129, bnr. 40, snr. 1-61, gnr. 129, bnr. 94 og gnr. 429, bnr. 1. Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/plan- og bygningsetaten.

Dagboknr. 2016/618665-1/200, tinglyst 06.07.2016
Erklæring/avtale. Allmenheten sikres rett til døgnåpen gangpassasje. Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra kommunen.

Da eiendommen er under utbygging/fradeling, gjøres kjøper kjent med at det kan påløpe ytterligere heftelser som får prioritet foran obligasjon fellesgjeld og innskudd.

Heftelser som ikke skal gjelde den nye eiendommen skal slettes av og for selgers regning.
Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser som erklæringer/avtaler. Dog har selger opplyst at han ikke har kjennskap til slike erklæringer/avtaler som har innvirkning på denne eiendommen

Offentlige forbehold
Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter/erklæringer/heftelser som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energi/nettverk m.m.

Forsikring
Eiendommen vil bli fullverdiforsikret og vil av selger bli holdt tilsvarende forsikret frem til overtakelsen, jfr bufl. § 13 siste ledd. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen. Selger vil for borettslagets regning besørge bygningsforsikring (skadeforsikring) fra og med første overtakelse. Kjøper må selv sørge for forsikring av eget innbo og løsøre.

Ferdigattest
Selger er ansvarlig for at det blir utstedt ferdigattest før overtakelse. Manglende ferdigattest er allikevel ikke til hinder for overtakelse dersom de gjenstående arbeidene er av en slik karakter, for eksempel knyttet til ferdigstillelse av utomhusarbeider, at kommunen finner det ubetenkelig å utstede midlertidig brukstillatelse. I midlertidig brukstillatelse skal det fremgå hvilke arbeider som gjenstår og en frist for ferdigstillelse. For overtakelse som gjennomføres i vinterhalvåret må det påregnes utstedelse av midlertidig brukstillatelse og ikke ferdigattest ettersom søknadspliktige utomhusarbeider ikke kan gjennomføres før klimatiske forhold gjør det mulig.

Energimerking
Alle nye boliger skal energimerkes. Energimerking utføres av selger. Energimerkingen må foreligge for å få utstedt ferdigattest.

Barnehage
Det er planlagt etablert en barnehage beliggende i sokkeletasjen i bygget mot Østre parkdrag. Barnehagen har et inngjerdet uteareal på sameiets fellesareal som skal være tilgjengelig for beboere etter barnehagens stengetid.

Behandling av personopplysninger
Behandling av personopplysninger skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket i Norge, herunder GDPR. Ved signatur av kjøpekontrakten aksepterer kjøper at selger lagrer og bruker

personopplysninger for å holde kjøper orientert om status gjennom nyhetsbrev, informasjonsbrev, varslinger osv. Denne type informasjon vil i stor grad sendes ut digitalt. Der det er nødvendig, f.eks. i forbindelse med tilvalg, vil selger dele personopplysninger med entreprenør, underleverandører og samarbeidspartnere.

Skjeggkre
Selger tar forbehold om at insekter/smådyr som maur og skjeggkre kan forekomme i boligen, og tar ikke ansvaret for dette.

Adgang til utleie
Utleie reguleres av borettslagsloven §§ 5-3 til 5-10. Selger ønsker å praktisere en liberal utleiepraksis i den perioden han er representert i styret i borettslaget. Styret vil derfor i denne perioden også kunne gi samtykke til å leie ut leiligheten i inntil 3 år fra overtakelse, selv om vilkårene for utleie i §§ 5-4 til 5-6 ikke er oppfylt, jf. § 5-3. Eventuell søknad om utleie må sendes styret og det er opp til styret om utleien godkjennes.

Eiendomsskatt
Det ble i 2016 innført eiendomsskatt i Oslo kommune. For 2018 er bunnfradraget på inntil 4,6 millioner kroner, og skattesatsen 3 promille. Regelverket kan bli endret. Besøk kommunens nettside (www.oslo.kommune.no) for ytterligere informasjon, eller kontakt ansvarlig megler.

Likningsverdi
Likningsverdien fastsettes av ligningskontoret etter ferdigstillelse, og er blant annet avhengig av om leiligheten er en primær- eller sekundærbolig. Se www.skatteetaten.no for ytterligere informasjon, eller kontakt ansvarlig megler.

Hvitvaskingsloven
Iht. lov av 6. mars 2009 nr. 11 om hvitvasking og terrorfinansiering er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og kjøper. Reelle rettighetshavere skal også kartlegges. Dersom partene ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon kan megler ikke etablere kundeforhold. Er det mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling, eller forhold som rammes av straffeloven §§ 131 til 136A kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre.

Kjøper oppfordres til å innbetale den del av kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Endring i eierskap/navneendring
Det forutsettes at andelen registreres i borettsregisteret i kjøpers navn i henhold til kjøpekontrakten. Ved eventuell endring i eierskap internt i familie eller navneendring før overlevering, vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr 25.000 inkl. mva til megler. Eventuell endring krever selgers samtykke.

Videresalg før overtakelse
Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Videresalg før overtakelse krever derfor selgers samtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, og selger kan også stille betingelser for et eventuelt samtykke. Ved selgers eventuelle skriftlige samtykke påløper et gebyr på kr 50.000 inkl. mva. til selger. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg og endringer.

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 selgers/meglers samtykke.

Det er innført forbud mot å selge andelen fra yrkesutøver til en som ikke kan eie andelen etter reglene i burettslagslova § 4-1 og 4-2. For eksempel innebærer dette at samme person ikke kan kjøpe to eller flere andeler i ett og samme borettslag. Heller ikke kan en juridisk person kjøpe én eller flere boliger for å videreselge før innflytting.

Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil.

Formidlingsnr.: Oppdragsnr.: 81-19-0002

Kjøp av andel i borettslag
KJØPEKONTRAKT for PROSJEKTET:
Malerhaugveien 28
om rett til bolig eller fritidsbolig under oppføring med tomt

Malerhaugveien 28 Leil XXXX

Kontraktens bestemmelser utfylles av Bustadoppføringslova (buofl) av 13. juni nr. 43 1997 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.

Partene og deres representanter

Partene i kontrakten er:
Kjøper

Adresse:

Fødselsdato.:
Telefon:
Epost:

Fullmakt
Kjøperne har hver for seg fullmakt til å forplikte hverandre i alle forhold som gjelder denne kontrakt, for eksempel ved å bestille tilleggsarbeider, kreve dagbøter, avbestilling, signere overtakelsesprotokoll etc. Fullmakten gjelder inntil den skriftlig er tilbakekalt.

Selger

M28 Bolig AS
Adresse: Malerhaugveien 28, 0661 OSLO
Kontaktperson:

Org nr.: 913 186 451

Telefon: 21 64 53 20
Epost: post@npas.no

Eiendomsmegler

BN Bolig AS
Adresse: Dronning Eufemias gate 42, 0194 OSLO

Organisasjons nr. 917 463 069

Kontaktperson:	**Telefon:**	**E-post:**
Anders Winther	+47 97 97 96 96	aw@bnbolig.no

1. Innledning

Selger har prosjektert oppføring av et nybygg bestående av 80 leiligheter og en barnehage beliggende i sokkeletasjen i bygget mot østre parkdrag ("Prosjektet") på gnr. 129 bnr. 42 i Oslo kommune med adresse Malerhaugveien 28 (”Eiendommen”). Selger er eier av og hjemmelshaver til Eiendommen.

Ettersom Prosjektet skal inneholde en kombinasjon av næring og bolig, skal Eiendommen oppdeles i eierseksjoner som vil utgjøre et eierseksjonssameie. I eierseksjonssameiet vil barnehagen seksjoneres som en næringsseksjon og leilighetene vil seksjoneres som en eller flere boligseksjoner som vil eies av og inngå i Malerhaugveien 28 Borettslag ("Borettslaget"). Borettslaget skal stiftes av Selger og Selger tegner alle andelene i Borettslaget. Borettslaget er underlagt reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 (brl.). Eierseksjonssameiet er underlagt lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Partene er i dag blitt enige om kjøp og salg av nyoppført borettslagsleilighet på de vilkår som følger av Kjøpekontrakten. Kjøpekontraktens bestemmelser utfylles av lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m., bustadoppføringslova (buofl.), av 13. juni 1997 nr 43. Kjøpekontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd b), avtale om bolig under oppføring og hvor kontrakten også omfatter rett til grunn.

Kjøper har gjennomgått Kjøpekontrakten grundig og bekrefter at denne erstatter alle eventuelle tidligere muntlige og skriftlige avtaler, diskusjoner, forbehold, alternativer, muligheter m.v. vedrørende leiligheten som ikke er uttrykkelig inntatt i Kjøpekontrakten med vedlegg. Kjøpekontrakten kan kun endres ved skriftlig tilleggsavtale undertegnet av Partene.

2. Salgsobjekt

Selger overdrar til kjøper andel nr. i Borettslaget med tilknyttet enerett til bruk av prosjektert leilighet nr.XXXX.
Felles garasjekjeller er planlagt å bestå av 80 sportsboder, 27 parkeringsplasser og sykkelparkering.

Andelens pålydende skal være kr 5 000.

Selger forbeholder seg retten til å bestemme utforming og plassering av parkeringsplasser og boder, samt avgjøre organiseringen av garasjekjelleren, parkeringsplassene og bodene. Dette kan bli søkt som fellesareal med vedtektsfestet eller tinglyst bruksrett, som tilleggsdeler, som separate næringsseksjoner eller på annen hensiktsmessig måte. Selger vil beholde eiendomsretten til og vil fritt kunne disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser og boder, herunder ved utleie eller overføring av bruksrett til andre enn andelseiere i Borettslaget.

Barnehagen er prosjektert med et inngjerdet uteareal på Eiendommen som vil være tilgjengelig for beboere etter barnehagens stengetid. Barnehageseksjonen og ansvar for drift og vedlikehold av dette arealet er nærmere beskrevet i vedtektene til borettslaget og sameiet.

Leiligheten leveres til Kjøper i samsvar med spesifikasjonene i kvalitetsbeskrivelsen, samt eventuelle tilvalg og endringer som er avtalt skriftlig mellom Selger, eller den Selger har utnevnt, og Kjøper. Når det gjelder Selgers forbehold om rett til endringer m.m., vises det til salgsprospektet.

3. KJØPESUMMEN OG OMKOSTNINGER

3.1 Kjøpesummen

Pris for Leiligheten er (innskudd)	Kr	
Pris for garasjeplass(ene) er	Kr	
Til sammen ("**Kjøpesummen**")	Kr	

Kjøpesummen forfaller til betaling som angitt i punkt 4.

I tillegg til ovennevnte overtar kjøper andel fellesgjeld, som per overtakelse vil utgjøre
Kr XXXXXX

Kjøpesummen inkludert andel fellesgjeld utgjør Kr (innskudd + ev p-plass +Fellesgjeld)

Fellesgjelden er planlagt som et annuitetslån med flytende rente, og med en løpetid på 50 år med 10 års avdragsfrihet. Hvilken rentesats som gjelder på tidspunktet lånet blir konvertert fra byggelån, er avhengig av den generelle renteutviklingen. Stipulert rente på fellesgjelden fremgår av prislisten og lånetilbud fra OBOS Banken.

Kjøpesummen skal ikke endres eller indeksjusteres.

Kjøpesummen innbefatteralle prosjekterings- og byggekostnader, tilknytningsavgift til offentlig vann og avløp, samt elektrisitet.

Fellesgjelden betjenes gjennom Kjøpers betaling av borettslagsandelens felleskostnader i Borettslaget. Dersom overtakelse utsettes som følge av forhold på Kjøpers side, er Kjøper kjent med at andel fellesgjeld vil kunne ha økt som følge av renter som er pådratt i tiden etter overtakelse.

3.2 Omkostninger
I tillegg til Kjøpesummen og andel fellesgjeld som overtas, betales følgende omkostninger ved overtakelse:

Tinglysingsgebyr for pantedokument til Kjøpers långiver	Kr	430,00
Tinglysingsgebyr hjemmelsovergang andel	Kr	430,00
Andelskapital	Kr	5000,00
Administrasjonsgebyr forretningsfører	Kr	500,00
Sum omkostninger	**Kr**	**6360,00**

Kjøpesummen og omkostningene betegnes samlet som "**Vederlaget**".

I tillegg kommer tinglysingsgebyr for ytterligere pantedokument(er) Kjøper må tinglyse i forbindelse med finansiering. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

All tinglysning av dokumenter på Leiligheten skal foretas av Megler. Dokumenter som skal tinglyses må overleveres Megler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

Kjøper skal i tillegg til Vederlaget forskuddsinnbetale 2-4 måneders fellesutgifter til forretningsfører ved overtakelse slik at Borettslaget opparbeider seg likviditet. Dette faktureres Kjøper direkte fra forretningsfører ved overtakelse.

4. OPPGJØR/ TINGLYSING OG OVERSENDELSE AV PANTEDOKUMENT
Oppgjøret mellom partene foretas med hjemmel i eiendomsmeglingslovens § 3-5 av kontraktsmedhjelper til BN Bolig Nybygg AS, EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS, avdeling Kompetansesenter Nybygg. org. nr. 936 159 419.
Megler har ikke noe ansvar for Partenes riktige oppfyllelse av Kjøpekontrakten.
Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til, og pantedokument oversendes til:

BN Bolig AS
v/ Kompetansesenter Nybygg
Postboks 6054 Torgarden
7434 TRONDHEIM

E-post: oppgjornybygg@em1mn.no
Telefon: 90 83 08 62

Klientkonto nr. 9235 38 82874
Innbetaling av sluttsum med KID 081191024025
Bekreftelse på overføring sendes vår oppgjørsavdeling pr. e-post innbetaling@em1mn.no.

Innbetaling til klientkonto anses skjedd den dato kontoen godskrives. Denne dato er utgangspunkt for renteberegning.

Oppdragstaker og Kontraktsmedhjelper kan uten hinder av taushetsplikt gjensidig utveksle den informasjon og de dokumenter, herunder personopplysninger, som er nødvendige for gjennomføring av kontraktsmedhjelpers oppdrag.
Bruk av kontraktsmedhjelper innebærer ingen endring i BN Bolig sin forpliktelse til å utføre oppdraget forsvarlig og i henhold til eiendomsmeglingslovens krav overfor kjøper og selger.

Overlevering av boligen vil ikke skje før oppgjør er kreditert meglers klientkonto, samt at pantedokument er mottatt og kontrollert av megler.
Megler vil da kunne bekrefte at oppgjør er innbetalt til kjøper og selger, slik at overtakelse kan gjennomføres.

Det er derfor viktig at kjøpers bank oversender pantedokument til megler i god tid før overtakelse, og at oppgjør for Kjøpesummen og omkostningene overføres 4 dager før overtakelse slik at kjøper kan overta til avtalt tidspunkt.

Dersom hele eller deler av oppgjøret ikke er innbetalt i rett tid, kan selger kreve forsinkelsesrente fra kjøper, regnet av hele Kjøpesummen. Selgeren kan da nekte kjøperen å overta boligen inntil betaling skjer. Den samme renteberegningen skjer såfremt tilhørende pantedokumenter, som må være tinglyst før innbetalt beløp kan disponeres, ikke er overlevert megler i undertegnet og bekreftet stand innen oppgjørsdato. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

All tinglysing av dokumenter på eiendommen skal foretas av eiendomsmegleren. Dokumenter som skal tinglyses må senest innen overtagelse, overleveres eiendomsmegleren i undertegnet stand.
Selger utsteder hjemmelsdokument til kjøper. Hjemmelsdokumentet deponeres hos eiendomsmegleren inntil tinglysing finner sted. Tinglysing av hjemmelsdokument kan skje når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inkl. omkostninger eller når det foreligger tilfredsstillende garanti for at fullt oppgjør vil finne sted.
Dersom overføringen er betinget av tinglyst pant, må pantedokumentet være mottatt av megler før overtagelse da denne skal sendes for tinglysing sammen med hjemmelsdokumentet.

Selger og kjøper gir megleren fullmakt til å påføre korrekt eiendomsbetegnelse på hjemmelsdokument og ev. pantedokument så snart dette foreligger.
Selgeren har ovenfor eiendomsmegleren avgitt en pantobligasjon (sikringsobligasjon). Obligasjonen inneholder en urådighetserklæring, dvs. en påtegning om at selger ikke kan råde over eiendommen uten samtykke fra eiendomsmegleren. Obligasjonen tjener som sikkerhet for eiendomsmeglerens oppgjør mellom partene.

Utbetaling av oppgjør til selger forutsetter at megler har mottatt signert overtagelsesprotokoll, fullt oppgjør er innbetalt, og at hjemmel er tinglyst kjøper. Inntil hjemmel er tinglyst, tilhører innbetalt beløp kjøper, noe som innebærer at kjøper har instruksjonsrett over innbetalt beløp. Renter som opptjenes frem til hjemmel er tinglyst tilfaller kjøper.

Utbetaling av oppgjør (helt eller delvis, beroende på om det foreligger forhold som medfører at kjøper utøver tilbakehold i deler av kjøpesummen) til selger, kan imidlertid foretas før hjemmel er overført kjøper under forutsetning av at selger stiller garanti iht. bustadoppføringslovas § 47. Ved utstedelse av § 47 garanti vil godskriving av renter til kjøper opphøre, med unntak av renter på ev. tilbakeholdt beløp. Kjøpers innbetaling blir i et slikt tilfelle å betrakte som et forskudd.

4.1 Betaling av Vederlaget
Innbetalinger regnes ikke som betalt med befriende virkning for Kjøper før de er godskrevet (valutert) Meglers klientkonto. Valuteringsdato er utgangspunkt for renteberegning mellom partene.

Kjøper innbetaler Vederlaget slik:

Kontantbeløp 10 % av Kjøpesummen (innskudd + fellesgjeld) og ev. garasjeplass, innbetales etter påkrav med syv dagers betalingsfrist etter signering av Kjøpekontrakten med grunnlag i faktura fra Megler.("**Forskuddet**") *	Kr	[•]
Resterende del av Vederlaget (PLUSS vederlag for tilleggsarbeider og endringer) ("**Restkjøpesummen**") betales uoppfordret senest fire dager før overtakelse	Kr	[•]
Til sammen	Kr	[•]

*Beløpet på 10 % av Kjøpesummen (Forskuddet) som blir innbetalt fra Kjøper til Meglers klientkonto er avtalt å være forskudd, jf buofl. § 47 annet ledd. Forskuddet skal være fri egenkapital, det vil si at betalingen ikke skal sikres med pant i andelen. Beløpet settes på sperret klientkonto i Meglers bank.
Selger får disposisjonsretten over Forskuddet ved å stille garanti i medhold av buofl. § 47. Renter frem til slik garanti er stilt, tilfaller Kjøper.
Det vil bli utsendt faktura fra megler på beløpet når kjøpekontrakt er signert og garanti iht Bustadoppføringslovas § 12 er utstedt på vegne av selger. Bruk kontonummer og kid-nummer oppgitt på tilsendte faktura. Forskuddet skal avregnes ved innbetalingen av sluttsum og omkostninger som for øvrig skal innbetales til meglers klientkonto ved overtakelse.

Opptjente renter vil bare bli utbetalt dersom den enkeltes parts rentebeløp overstiger ½ rettsgebyr.

Kjøper er kjent med og aksepterer at når Selger har stilt sikkerhet etter buofl. § 47 tredje ledd, vil Selger få instruksjonsrett over beløpet på Meglers klientkonto og kan kreve beløpet utbetalt. Opptjente renter etter at sikkerhet er stilt, tilfaller Selger. Sikkerheten for forskuddsbetalingen opphører ved tinglysing av hjemmelsdokument.

Dersom Selger ikke stiller sikkerhet etter buofl. § 47 annet ledd, skal det innbetalte beløp anses å være et depositum fra Kjøper. Beløpet vil i så fall bli stående på Meglers klientkonto frem til endelig oppgjør. Kjøper opptjener renter av beløpet frem til hjemmelen til Leiligheten overføres til Kjøper, jf buofl. § 46 første ledd. Kjøper og Selger samtykker i at det deponerte beløp utbetales mot tinglyst hjemmelsdokument.

Betaling for tilvalgs- og endringsarbeider faktureres og betales særskilt i henhold til punkt 9.2 nedenfor.

Kjøper må innbetale Vederlaget, inkludert eventuelt vederlag for tilvalgs- og endringsarbeider, samt eventuelle forsinkelsesrenter, fullt ut før Kjøper kan få tilgang til bygget eller nøkler til Leiligheten blir overlevert.

Innbetalt beløp blir utbetalt fra Megler til Selger når følgende vilkår er oppfylt:

- Overtakelse er gjennomført
- Kjøper er registrert som andelseier i grunnboken, jf. buofl. § 1a)
- Panterett for innskudd er tinglyst, jf. brl. § 2-11
- Panterett for fellesgjeld er tinglyst
- Hjemmelsoverføring til eventuelt hjemmelsselskap er gjennomført og Borettslaget er blitt 100 % eier av hjemmelsselskapet.

Kjøpesummen blir utbetalt fra Megler til Selger når overtakelse har funnet sted og hjemmelsdokument er tinglyst.

Selger tar forbehold om å heve avtalen som følge av manglende betaling også etter overtakelse eller etter at hjemmelsdokument er gitt Kjøper, jf. buofl. § 57 andre ledd.

Ved Kjøpers avbestilling reguleres erstatningen av buofl. § 53, slik at Selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet – og derved Kjøpers ansvar ved avbestilling – kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra Kjøpekontraktens inngåelse.

4.2 Garanti
Selger skal stille garanti for rett oppfyllelse av Kjøpekontrakten i henhold til buofl. § 12. Det er i Kjøpekontrakten tatt forbehold om igangsettingstillatelse, jf punkt 11, og det er da tilstrekkelig at Selger stiller garanti straks etter at forbeholdet er bortfalt, jf buofl. § 12 niende ledd.

For perioden frem til overtakelse skal garantien være på 3 % av Kjøpesummen. Fra overtakelse og frem til 5 år etter overtakelse skal garantien utgjøre 5 % av Kjøpesummen.

Garantien stilles direkte til Kjøper med kopi til Megler.

Selger kan kreve at Kjøper skal stille garanti eller tilsvarende fra finansinstitusjon for rett oppfyllelse av avtalen, jf buofl. § 46 annet ledd.

4.3 Innfrielse av lån og sletting av pengeheftelser
Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for Eiendommen, datert [•], og har gjort seg kjent med denne.

Leiligheten selges med tinglyste rettigheter og forpliktelser (pant i eiendomsretten). I tillegg kan Selger tinglyse nødvendige erklæringer knyttet til atkomstretter og lignende som er nødvendig for gjennomføringen av Prosjektet, herunder bestemmelser som vedrører eierseksjonssameiet eller Borettslaget, naboforhold eller forhold pålagt av offentlige myndigheter. Pantedokumenter til sikkerhet for andelseiernes innskudd og Borettslagets felleslån, skal tinglyses som heftelser på hjemmelsselskapet eiendom som borettslaget eier, innen overtakelse.

Selger garanterer at Eiendommen på overtakelsestidspunktet vil være fri for andre pengeheftelser enn de som Kjøper eventuelt skal overta i henhold til Kjøpekontrakten/Informasjon til kjøper av 19.06.2019.

Selger garanterer at andelen vil bli overlevert fri for pengeheftelser, med unntak av Borettslagets legalpanterett etter borettslagslovens § 5-20.

Kjøper gjøres oppmerksom på at Megler vil tinglyse en sikkerhetsobligasjon pålydende minimum total salgssum for Prosjektet, samt tinglysingssperre i Eiendommen. Sikkerhetsobligasjonen vil bli besørget slettet av Megler når oppgjøret er gjennomført.

Megler skal besørge sletting av eventuelle pengeheftelser på Eiendommen.

4.4 Tinglysing av hjemmel til andel i borettslag
Tinglysing vil først finne sted når Vederlaget, inklusive eventuelle renter, i sin helhet er betalt og Kjøper har overtatt andelen.

Det tas forbehold om at endringer i Eiendommens utforming og påfølgende seksjonering kan bli forsinket på grunn av offentlige myndigheters saksbehandlingstid. Såfremt tomtearronderingen, fradelingen og seksjoneringen av Eiendommen ikke er gjennomført ved overtakelse, vil overskjøting av hjemmel til andel til Kjøper skje så snart dette praktisk lar seg gjennomføre, uten at dette er å anse som en forsinkelse som gir Kjøper krav på misligholdsbeføyelser.

5. FREMDRIFT
Det er søkt om rammetillatelse for Prosjektet.

Selger tar sikte på fysisk oppstart av grunnarbeider i 4. kvartal 2019 / 1. kvartal 2020. Byggetiden er forventet å være cirka 22–26 måneder fra fysisk oppstart av grunnarbeider. En senere igangsetting og/eller en lengre byggetid enn forventet kan medføre en senere overtakelse.

Forventet periode for ferdigstillelse er 4. kvartal 2021 – 1. kvartal 2022,men denne perioden er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt ved eventuelle forsinkelser. Selger skal informere Kjøper dersom det kan påregnes endringer i forhold til den planlagte perioden for overtakelse, herunder som følge av tilvalgs- og endringsarbeider bestilt av Kjøper.

Når Selger har opphevet forbeholdene i Kjøpekontraktens punkt 11, skal Selger fastsette en overtakelsesperiode med et spenn på cirka tre måneder. Selger skal skriftlig varsle Kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest to måneder før ferdigstillelse av Leiligheten skal Selger gi Kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktsutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

6. OVERTAKELSE
Selger kan om ønskelig innkalle til forhåndsbefaring cirka to uker før overlevering hvor Leiligheten besiktiges av Selger og Kjøper i fellesskap, og eventuelt sammen med entreprenøren.

Leiligheten skal overtas ved overtakelsesforretning.

Selger innkaller til overtakelsesforretning med frist som angitt i punkt 5 fjerde ledd. Overtakelsesforretningen gjennomføres mellom kl. 08.00 og 16.00. Ved overtakelse foretas en felles befaring av Leiligheten hvor begge parter deltar. Dersom noen av Partene krever det, skal en representant fra entreprenør være til stede. Det skal føres protokoll over befaringen i samsvar med vedlagte overtakelseserklæring. Protokollen undertegnes av Partene i to eksemplarer, og Partene beholder hvert sitt eksemplar.

Overtakelsesprotokollen skal sendes til Megler per e-post umiddelbart etter overtakelsen. Megler foretar oppgjør til Selger på grunnlag av overtakelsesprotokollen.

Ved overtakelsen skal Kjøper si ifra om, og få nedtegnet i protokollen, de mangler Kjøper påberoper seg vedrørende Leiligheten og som bygger på forhold Kjøper med rimelighet burde oppdage i forbindelse med besiktigelsen. Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflatebehandlinger kan ikke påberopes av Kjøper etter overtakelsen.

Selger plikter å rette eventuelle feil/mangler som inngår i protokollen, og som Selger har akseptert å rette, så snart arbeidet kan gjøres av hensyn til årstidene og rasjonell fremdriftsplan. For øvrig henvises det til buofl. §§ 10 og 11.

Det er Selgers ansvar å fremskaffe midlertidig brukstillatelse og ferdigattest for Leiligheten. Kjøper er gjort oppmerksom på at ferdigattest normalt foreligger lang tid etter overtakelse.

Midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overtakelse.

Overtakelsesforretningen kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider, herunder utomhusarbeider og fellesarealer.

Kjøper er innforstått med at de utvendige felles utomhusarealene kan bli ferdigstilt etter Kjøpers overtakelse av Leiligheten, blant annet avhengig av årstid. Arbeidet med ferdigstillelse av utomhusarealene er å anse som gjenstående arbeider som skal ferdigstilles innen rimelig tid uten kostnad for Kjøper.

Før overtakelse av første leilighet i Prosjektet, vil Megler utnevne en takstmann som på vegne av alle boligkjøpere foretar en befaring sammen med Selger, og i fellesskap fastsetter med bindende virkning for alle boligkjøperne i Prosjektet, et beløp som dekker verdi på de gjenstående arbeider som holdes tilbake på Meglers klientkonto. Takstmannen er formelt engasjert av boligkjøperne, og er boligkjøpernes representant frem til et styre er valgt, og styret kan representere alle andelseierne. Takstmannens honorar bekostes av Borettslaget.

Takstmannen gis ved signatur av Kjøpekontrakten fullmakt på vegne av alle boligkjøperne å avtale tilbakehold for gjenstående arbeider på fellesarealer. Takstmannen gis også fullmakt i henhold til Kjøpekontrakten å nedkvittere tilbakeholdte beløp så snart arbeider er utført og mangler er rettet.

Så snart Selger har ferdigstilt gjenstående arbeider på utomhusarealene, vil styret bli innkalt til en kontrollbefaring. Det skal føres protokoll fra befaringen som signeres på stedet, og hvor eventuelle gjenstående og/eller mangelfullt utført arbeid skal noteres. Selger plikter å rette eventuelle gjenstående og/eller mangelfullt utført arbeid som inngår i protokollen, og som Selger har akseptert å rette, så snart arbeidet kan gjøres av hensyn til årstidene og rasjonell fremdrift. Selgers garanti ovenfor Kjøper gjelder også som sikkerhet for at disse arbeider utføres.

Ved forsinket overlevering kan Kjøper kreve dagmulkt tilsvarende 0,75 promille av kjøpesummen, jf buofl. § 18. Dersom Megler skal avregne dagmulkt må et eventuelt krav om dagmulkt meldes Selger med kopi til megler før overtakelse, eller senest i overtakelsesprotokollen. Dette begrenser ikke Kjøpers rettigheter i henhold til buofl. Dersom Selger er forsinket i henhold til buofl. § 17, kan Kjøper etter lovens kapittel 3 også kreve å holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen.

Risikoen for Leiligheten går over på Kjøper når han har overtatt bruken av den. Hvis Kjøper ikke overtar bruken til avtalt tid og årsaken til dette ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunkt han kunne ha fått overta bruken.

Hvis Kjøper etter behørig varsling uten gyldig grunn ikke møter til overtakelsesforretning, kan Selger gjennomføre overtakelsesforretningen på egen hånd, jf buofl. §§ 14 og 15.

Når risikoen for Leiligheten er gått over på Kjøper, faller ikke hans plikt til å betale Kjøpesummen bort ved at Leiligheten blir ødelagt eller skadet som følge av hendelse som han ikke svarer for.

Kjøper plikter å gi Selger eller dennes representanter adgang til Leiligheten og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 07.00 og 18.00.

Ved overtakelse skal Leiligheten leveres fra Selger i byggerengjort stand. Kjøper må påregne noe byggestøv i Leiligheten i perioden etter overtakelse.

7. KONTROLLBEFARING

Hver av Partene har rett til om lag ett år etter overlevering å innkalle til en felles kontrollbefaring av Leiligheten, jf buofl. § 16. Selger skal føre protokoll fra kontrollbefaringen som skal undertegnes av Partene. Eventuelle reklamasjonsberettigede mangler og feil som blir avdekket under kontrollbefaringen, plikter Selger å utbedre innen rimelig tid.

8. RETT TIL TILLEGGSFRIST

Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene i buofl. § 11 er oppfylt.

9. SELGERS YTELSER

9.1 Utførelsen av arbeidet

Arbeidet skal utføres etter vanlig god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt i vedlagte prospekt og med det utstyr mv. som følger prospektet.

9.2 Tilvalgs- og endringsarbeider
Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tilvalg og endringer som Kjøper kan forvente å få gjennomført, og innenfor hvilke tidsrom disse kan bestilles. Selger vil utarbeide en tilvalgsmeny som angir aktuelle muligheter for tilvalg.

Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre tilvalgs- eller endringsarbeider som

- overstiger 15 % av Kjøpesummen,
- ikke står i sammenheng med ytelsen som er avtalt,
- som i omfang eller karakter skiller seg vesentlige fra den avtalte ytelsen,
- som er til hinder for rasjonell fremdrift, eller
- som vil føre til ulempe for Selger som ikke står i forhold til Kjøpers interesse i å kreve arbeidet utført.

Ønsker Kjøper tilvalg eller endringer må Kjøper inngå en skriftlig avtale om dette direkte med den entreprenøren som Selger engasjerer til utbygging av Eiendommen, heretter omtalt som "**Entreprenøren**". Avtalen skal bl.a. klargjøre for Kjøper kostnadsmessige og eventuelle tidsmessige konsekvenser, f.eks. fordi Entreprenøren må vente på leveranser o.l. som Kjøper har bestilt. Avtalen skal undertegnes av Partene, se buofl. § 7 og § 8. Entreprenøren har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v., jf buofl. § 44.

Tilvalg- og endringsarbeider faktureres direkte fra Entreprenøren eller den han oppnevner, og betales til Meglers klientkonto innen den betalingsfrist som er angitt på fakturaen. Betalinger fra Kjøper skal bli stående på Meglers klientkonto inntil overtakelse finner sted, alternativt kan beløpet utbetales til Entreprenøren mot at det stilles sikkerhet i samsvar med buofl. § 47.

Entreprenøren kan kreve at Kjøper stiller sikkerhet for betaling av tilvalg- og endringsarbeider før arbeidene påbegynnes. Dersom fakturaer for tilvalg og endringer ikke er betalt av Kjøper innen overtakelse, har Kjøper ikke rett til å overta Leiligheten før fakturaene, med eventuelt tillegg av forsinkelsesrente, er betalt.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Er Kjøpekontrakten inngått etter igangsetting, er Kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpetilbudet dersom Prosjektet er igangsatt og Kjøper krever tilvalg eller endringer som Kjøper forutsetter skal være mulig å få utført.

9.3 Mangler
Dersom Kjøper etter overtakelsen vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved Leiligheten, må det reklameres skriftlig overfor Selger innen rimelig tid etter at mangelen ble oppdaget eller burde ha blitt oppdaget. Kjøper plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av eventuelle skader som følge av mangelen.

Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år etter overtakelsen, selv om manglene ikke kunne ha vært oppdaget tidligere.

Dersom det foreligger en mangel ihht. buofl., kan Kjøper etter lovens kapittel 4 holde igjen vederlag på Meglers klientkonto, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen. Et eventuelt tilbakehold på Meglers klientkonto anføres på overtakelsesprotokollen med beløp og hvilken mangel beløpet er knyttet til. Det tilbakeholdte beløpet skal gjenspeile nødvendige utbedringskostnader for mangelen. Kjøper bærer risikoen for tilbakehold av et for høyt beløp. Tilbakeholdt beløp kan ikke benyttes til tilbakehold eller motregning for andre mangler, eller nye reklamasjoner eller krav som fremmes etter hjemmelsovergang. For

mangler eller krav som fremmes etter hjemmelsovergang gjelder alminnelige reklamasjonsregler og garantien stillet i henhold til buofl. § 12.

Kjøper plikter å gi Selger eller dennes representanter adgang til leiligheten og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00.

Dersom Partene er uenige om størrelsen på eventuelt beløp som skal deponeres og/eller tilbakeholdes, kan Partene avtale å engasjere en uavhengig takstmann eller lignende til å vurdere beløpets størrelse. Dersom konklusjonen til den engasjerte er rimelig i samsvar med det enten Kjøper eller Selger har gjort gjeldende som et riktig beløp, skal den annen part dekke kostnadene til den engasjerte.

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

Skulle det være oppstått mangler hvor kostnadene ved utbedring er urimelig i forhold til den betydning manglene har for Leilighetens bruksverdi, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag basert på den verdireduksjon mangelen representerer i stedet for å foreta utbedring, jf buofl. §§ 32 og 33.

Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler gjelder ikke følgende forhold:

- Krymping av betong, treverk eller plater og derav sprekkdannelser i tapet, maling og lignende med mindre sprekkdannelsene skyldes dårlig håndverk eller feilaktig behandling av materiale.

- Reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold.

- Mangler som oppstår på grunn av mangelfullt vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av Leiligheten med utstyr.

- Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtakelse som Selger ikke kan lastes for.

10. SELGERS SANKSJONER

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av Vederlaget oversittes med 3 uker eller mer, betraktes oversittelsen som vesentlig kontraktsbrudd, som gir Selger rett til å heve.

Dersom Kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i Leiligheten før fullt oppgjør har funnet sted og Kjøper misligholder betaling av Vederlaget, vedtar Kjøper at misligholdet skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3. ledd bokstav e). Selger tar også forbehold om å heve kontrakten, jf buofl. § 57 andre ledd.

11. SÆRLIGE BESTEMMELSER

11.1 Forbehold

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av Kjøpekontrakten:

- At det gis rammetillatelse og igangsettingstillatelse, samt øvrige offentlige tillatelser som trengs for gjennomføring av Prosjektet, med innhold som forutsatt av Selger, og at det heller ikke inntreffer andre ekstraordinære forhold som medfører at Prosjektet ikke lar seg realisere som forutsatt.

- At det er inngått bindende kjøpekontrakter på minimum 60 % av leilighetene i Prosjektet regnet etter leilighetenes samlede verdi i henhold til prisliste.

- At det oppnås en for Selger tilfredsstillende avtale med den eller de entreprenører som skal utføre byggearbeidene.

- At det oppnås en for Selger tilfredstillende byggelånsfinansiering.

Forbeholdene gjelder for en periode på 18 måneder fra salgsstart 24.06.2019, og Selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er 21 kalenderdager etter utløpet av fristen. Selger er bundet av Kjøpekontrakten dersom det ikke er sendt skriftlig melding til Kjøper om at ett eller flere av forbeholdene gjøres gjeldende innen 21 kalenderdager etter utløpet av fristen.

Selger skal varsle Kjøper skriftlig når grunnlag for forbeholdene er bortfalt.

Kjøpekontrakten bortfaller dersom Selger gjør forbehold gjeldende. Ingen av Partene kan i så fall gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av Kjøpekontraktens bestemmelser. Kjøper skal umiddelbart få tilbakebetalt ethvert beløp som Kjøper har innbetalt med tillegg av renter opptjent på Meglers klientkonto (forutsatt at renter overstiger ½ rettsgebyr).

Når det gjelder forbehold knyttet til selve gjennomføringen av Prosjektet (kvaliteter, utforming m.m.), vises det til prospektet.

Selger tar forbehold om at insekter/smådyr som maur og skjeggkre kan forekomme i Leiligheten, og tar ikke ansvar for dette.

Dersom Selger ikke har solgt alle andelene innen overtakelse, har Selger rett til å leie ut alle leilighetene som de usolgte andelene gir borett til.

11.2 Transport av Kjøpekontrakten
Kjøper aksepterer ved signering av Kjøpekontrakten at Selger fritt kan transportere Kjøpekontrakten og eventuelle tilknyttede avtaler til annet selskap i Selgers konsern.

Kjøpers overdragelse av Kjøpekontrakten før ferdigstillelse av Leiligheten (salg av kontraktsposisjon), forutsetter skriftlig forhåndssamtykke fra Selger. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag. Selger kan også stille vilkår for eventuelt samtykke. Selger vil uansett kreve at transport av garantier som Selger har stilt overfor Kjøper, godkjennes av garantisten. Salg av kontraktsposisjonen forutsetter videre at det inngås en skriftlig transportavtale mellom Kjøper og ny kjøper. I transportavtalen skal det inntas bestemmelser som sikrer at ny kjøper er bundet av Kjøpekontraktens bestemmelser, herunder at ny kjøper aksepterer å tre inn i alle avtaler som er inngått mellom Selger og Kjøper i forbindelse med kjøpekontrakten.

Eventuelt vederlag som ny kjøper skal betale til Kjøper for transporten (merverdien), skal innbetales Meglers klientkonto i samsvar med avhendingslova § 1-1 fjerde ledd.
Dersom samtykke til salg av kontraktsposisjon gis, skal Kjøper betale kr 50 000,- i transportgebyr til Selger. Dette beløpet kan trekkes fra Kjøpers eventuelle innbetalinger på Meglers klientkonto. Signert transportavtale skal overleveres til Selger omgående etter at transportavtale er inngått.

Kjøper er solidarisk ansvarlig med ny kjøper for forpliktelsene under Kjøpekontrakten inntil ny kjøper har signert transportavtalen og innbetalt tilsvarende beløp som Kjøper har innbetalt i henhold til Kjøpekontrakten. Kjøper kan ikke motsette seg at Leiligheten overdras og overskjøtes til Kjøper, dersom ny kjøper på overtakelsestidspunktet ikke har oppfylt forpliktelsene i Kjøpekontrakten, jf. ovenfor.

11.3 Elektronisk kommunikasjon
Kjøper aksepterer at Selger lagrer og bruker personopplysninger for å holde Kjøper orientert om status gjennom nyhetsbrev, informasjonsbrev, varslinger osv. Denne type informasjon vil i stor grad sendes ut digitalt. Der det er nødvendig, f.eks. i forbindelse med tilvalg, vil Selger dele personopplysninger med Entreprenøren, underleverandører og samarbeidspartnere.

Partene er enige om at epost-kommunikasjon kan benyttes mellom Partene og at dette regnes som skriftlig kommunikasjon, jf. buofl. § 6 a.

12. FORSIKRING
Arbeidene vil bli fullverdiforsikret og vil av Selger bli holdt tilsvarende forsikret frem til overtakelsen, jf buofl. § 13 siste ledd. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført Eiendommen.

Selger vil for eierseksjonssameiets regning besørge bygningsforsikring (skadeforsikring) fra og med første overtakelse.
Kjøper må selv besørge forsikring av eget innbo og løsøre.

13.BORETTSLAGET OG EIERSEKSJONSSAMEIET
Kjøper plikter å rette seg etter eierseksjonssameiets og Borettslagets vedtekter. Disse vedtektene aksepteres av Kjøper. Selger har rett til å endre og tilpasse vedtektene frem til den konstituerende generalforsamlingen i Borettslaget.

Kjøper plikter å betale månedlige felleskostnader, som består av drifts- og vedlikeholdskostnader og kapitalkostnader (renter og avdrag på fellesgjeld), fra overtakelse av andelen/Leiligheten. Kjøper er innforstått med at felleskostnadene vil bli påvirket av nedbetaling av lån, endringer i lånevilkår, konsumprisindeks, Borettslagets vedlikeholdsbehov, driftsavtaler Borettslaget inngår m.m. Kjøper er også kjent med at Borettslagets drifts- og vedlikeholdskostnader først vil bli endelig fastsatt etter konstituering av Borettslaget, og etter hvert som Borettslaget får erfaring med de utgifter/kostnader som påløper.

Størrelsen på felleskostnadene beror blant annet på hvilke ytelser/tjenester Borettslaget rekvirerer. Et forventet nivå vil ligge på ca. kr 34 til 46,- per kvm BRA pr måned for generelle felleskostnader. I tillegg kommer kostnader til fjernvarme og varmtvann som er stipulert til ca. kr. 13,- pr kvm BRA pr. måned.

Drifts- og vedlikeholdskostnader fordeles slik at 70 % fordeles etter størrelsen på leilighetene, mens 30 % fordeles likt. Kostnadene for fiberaksess fordeles med likt beløp for hver leilighet.

Borettslaget vil forbeholde seg 1. prioritets panterett for et beløp tilsvarende 2G (to ganger Folketrygdens grunnbeløp) i Borettslagets andeler, som sikkerhet for andelseiernes forpliktelser overfor Borettslaget.

Etter nærmere avtale, og på de vilkår som blir fastsatt av Borettslaget og forretningsfører, har Kjøper rett til å innløse sin andel av Borettslagets fellesgjeld (IN-ordning).

Selger har inngått avtale med USBL som forretningsfører for Borettslaget. Forretningsfører vil innkalle til et konstituerende møte med blant annet valg av nytt styre etter at leilighetene er overtatt. Kostnader knyttet til innkalling og gjennomføring av møtet vil bli fakturert fra forretningsfører. Selger forbeholder seg retten til å inngå andre nødvendige driftsavtaler for Borettslaget før overtakelse.

14. ANNET
Ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og byggeplassen vil derfor ikke være tilgjengelig for Kjøper for besøk/befaring med mindre dette på forhånd er avtalt med Selger/Megler.

Selger har rett til å tinglyse boretter ved overtakelsen i henhold til brl. § 2-13. En borett gir kjøper full råderett over Leiligheten og andelen bortsett fra at kjøper ikke har stemmerett på Borettslagets generalforsamling før andelen er overført. Andelen skal overføres til kjøper senest to år etter at første borett i Borettslaget er overtatt.

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier(e) må selv bebo leiligheten.
Kun fysiske personer kan eie andel.
Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan allikevel eie andel eller andeler opp til 10 % av andelene i borettslag med fem eller flere andeler. Det kan fastsettes i vedtektene at stat, fylkeskommune, kommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20 % av andelene i tillegg.

Det er innført forbud mot å selge andelen fra yrkesutøver til en som ikke kan eie andelen etter reglene i burettslagslova § 4-1 og 4-2. For eksempel innebærer dette at samme person ikke kan kjøpe to eller flere andeler i ett og samme borettslag. Heller ikke kan en juridisk person kjøpe én eller flere boliger for å videreselge før innflytting.

15. TVISTER
Tvister mellom Partene skal primært søkes løst ved forhandlinger.

Fører ikke forhandlinger fram, skal saken avgjøres av de ordinære domstolene ved Eiendommens verneting.

16. MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRINGEN AV EN TRANSAKSJON
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 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.

17. BILAG
Kjøper har fått seg forelagt følgende dokumenter som utgjør en del av Kjøpekontrakten:

Bilag 1: Salgsoppgave med prisliste og Informasjon til kjøper
Bilag 2: Overtakelseserklæring
Bilag 3: Utskrift av grunnboken for Gnr 129 Bnr 42
Bilag 4: Reguleringskart med reguleringsbestemmelser
Bilag 5: Situasjonsplan
Bilag 5: Firmaattest for selger
Bilag 6: Utkast til vedtekter for Borettslaget og eierseksjonssameiet

Kjøper er gjort kjent med at alle 3D-presentasjoner, planer, skisser, bilder i prospekt, tilvalgsbrosjyre og annet salgsmateriell er av illustrerende karakter, og utarbeidet før gjennomført detaljprosjektering. Materialet kan derfor vise bygningsvolumer, innredning, beplantning og detaljer mv. som ikke nødvendigvis vil bli de endelige løsningene, og som altså kan bli endret underveis i Prosjektet. Slike endringer/avvik gir ikke Kjøper rett til å gjøre mangelsbeføyelser gjeldende.

Dersom det er motstrid mellom kvalitetsbeskrivelsen og tegninger, skal kvalitetsbeskrivelsen gå foran.

Kjøper bekrefter ved inngåelse av Kjøpekontrakten å ha gjennomgått og satt seg inn i dokumentene opplistet ovenfor.

(signatur på neste side)

18. UNDERSKRIFT
Kontraktdokumentene utfyller hverandre.
Inneholder kontraktdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne kontrakten, foran standardiserte bestemmelser.

Kjøpekontrakten er utstedt i tre eksemplarer, hvor Partene og Megler har mottatt hvert sitt eksemplar.

Dersom Kjøper består av flere personer, gir disse hverandre ved signering av Kjøpekontrakten gjensidig fullmakt til å representere den/de andre i kontraktsforholdet, herunder på overtakelsesforretningen.

For Selger
M28 Bolig AS
Sted/dato,

M28 Bolig AS
v/ Frøydis Hammer iht fullmakt
Selger

For Kjøper:
Sted/dato,

Kjøper

– PRISLISTE –

Andelskapital 5000 Andel fellesgjeld: 0,7 Rente % f.gjeld 2,2

Bolig nr.	Hus rekke	BRA m²	P-rom m²	Terrasse m²	Pris	Andels kapital	Innskudd	Andel fellesgjeld*	F.utg. drift Brl. (2019)	Renter** (År 2021-2031)	Å konto varme/ v.vann	F.utg. eksl. v.vann, varme - men renter (2021)	F.utg. inkl. v.vann, varme, renter (2021)	Gj.snitt Avdrag*** (år 2031-2061)	Tot. f.utg. år 2031-2061****
A-H101	4-ROMS	79,0	79	5,0	5 500 000	kr 5 000	kr 1 650 000	kr 3 850 000	kr 3 079	kr 7 058	kr 1 027	kr 10 137	kr 11 164	kr 8 021	kr 19 185
A-h102	3-ROMS	52,5	52,5	17,5	4 150 000	kr 5 000	kr 1 245 000	kr 2 905 000	kr 2 412	kr 5 326	kr 683	kr 7 738	kr 8 421	kr 6 052	kr 14 473
A-H103	2-ROMS	37,5	37,5	13,5	3 250 000	kr 5 000	kr 975 000	kr 2 275 000	kr 2 035	kr 4 171	kr 488	kr 6 206	kr 6 693	kr 4 740	kr 11 433
A-H104	4-ROMS UTLEIE	97,0	93,5	7,5	7 450 000	kr 5 000	kr 2 235 000	kr 5 215 000	kr 3 532	kr 9 561	kr 1 261	kr 13 093	kr 14 354	kr 10 865	kr 25 218
A-H105	4-ROMS	90,5	86,5	11,5	6 200 000	kr 5 000	kr 1 860 000	kr 4 340 000	kr 3 368	kr 7 957	kr 1 177	kr 11 325	kr 12 502	kr 9 042	kr 21 543
A-H106	2-ROMS	38,0	38	7,0	3 150 000	kr 5 000	kr 945 000	kr 2 205 000	kr 2 048	kr 4 043	kr 494	kr 6 090	kr 6 584	kr 4 594	kr 11 178
A-H107	3-ROMS	61,5	61,5	11,5	4 290 000	kr 5 000	kr 1 287 000	kr 3 003 000	kr 2 639	kr 5 506	kr 800	kr 8 144	kr 8 944	kr 6 256	kr 15 200
A-H108	3-ROMS IKKE TILGJ.	48,0	48	19,0	3 790 000	kr 5 000	kr 1 137 000	kr 2 653 000	kr 2 299	kr 4 864	kr 624	kr 7 163	kr 7 787	kr 5 527	kr 13 314
A-H201	4-ROMS	95,5	95,5	6,5+5,5	7 290 000	kr 5 000	kr 2 187 000	kr 5 103 000	kr 3 494	kr 9 356	kr 1 242	kr 12 850	kr 14 091	kr 10 631	kr 24 722
A-H202	3-ROMS	52,5	52,5	6,5	4 400 000	kr 5 000	kr 1 320 000	kr 3 080 000	kr 2 412	kr 5 647	kr 683	kr 8 059	kr 8 742	kr 6 417	kr 15 158
A-H203	2-ROMS	37,5	37,5	5,5	3 350 000	kr 5 000	kr 1 005 000	kr 2 345 000	kr 2 035	kr 4 299	kr 488	kr 6 334	kr 6 822	kr 4 885	kr 11 707
A-H204	4-ROMS UTLEIE	97,0	93,5	7,5	7 690 000	kr 5 000	kr 2 307 000	kr 5 383 000	kr 3 532	kr 9 869	kr 1 261	kr 13 401	kr 14 662	kr 11 215	kr 25 876
A-H205	4-ROMS	90,5	86,5	7,5	6 500 000	kr 5 000	kr 1 950 000	kr 4 550 000	kr 3 368	kr 8 342	kr 1 177	kr 11 710	kr 12 887	kr 9 479	kr 22 366
A-H206	2-ROMS	38,0	38	5,0	3 300 000	kr 5 000	kr 990 000	kr 2 310 000	kr 2 048	kr 4 235	kr 494	kr 6 283	kr 6 777	kr 4 813	kr 11 589
A-H207	3-ROMS	61,5	61,5	6,5	4 390 000	kr 5 000	kr 1 317 000	kr 3 073 000	kr 2 639	kr 5 634	kr 800	kr 8 273	kr 9 072	kr 6 402	kr 15 474
A-H208	3-ROMS IKKE TILGJ.	48,0	48	4,0	3 890 000	kr 5 000	kr 1 167 000	kr 2 723 000	kr 2 299	kr 4 992	kr 624	kr 7 291	kr 7 915	kr 5 673	kr 13 588
A-H301	4-ROMS	95,5	95,5	12,0	7 500 000	kr 5 000	kr 2 250 000	kr 5 250 000	kr 3 494	kr 9 625	kr 1 242	kr 13 119	kr 14 361	kr 10 938	kr 25 298
A-H302	3-ROMS	52,5	52,5	6,5	4 500 000	kr 5 000	kr 1 350 000	kr 3 150 000	kr 2 412	kr 5 775	kr 683	kr 8 187	kr 8 870	kr 6 563	kr 15 432
A-H303	2-ROMS	37,5	37,5	5,5	3 450 000	kr 5 000	kr 1 035 000	kr 2 415 000	kr 2 035	kr 4 428	kr 488	kr 6 463	kr 6 950	kr 5 031	kr 11 981
A-H304	4-ROMS UTLEIE	97,0	93,5	7,0	7 790 000	kr 5 000	kr 2 337 000	kr 5 453 000	kr 3 532	kr 9 997	kr 1 261	kr 13 529	kr 14 790	kr 11 360	kr 26 150
A-H305	4-ROMS UTLEIE	98,0	94,5	7,0	7 790 000	kr 5 000	kr 2 337 000	kr 5 453 000	kr 3 557	kr 9 997	kr 1 274	kr 13 554	kr 14 828	kr 11 360	kr 26 189
A-H306	2-ROMS	37,0	37	5,5	3 450 000	kr 5 000	kr 1 035 000	kr 2 415 000	kr 2 022	kr 4 428	kr 481	kr 6 450	kr 6 931	kr 5 031	kr 11 962
A-H307	2-ROMS IKKE TILGJ.	38,0	38	5,0	3 400 000	kr 5 000	kr 1 020 000	kr 2 380 000	kr 2 048	kr 4 363	kr 494	kr 6 411	kr 6 905	kr 4 958	kr 11 863
A-H308	3-ROMS	61,5	61,5	6,5	4 490 000	kr 5 000	kr 1 347 000	kr 3 143 000	kr 2 639	kr 5 762	kr 800	kr 8 401	kr 9 200	kr 6 548	kr 15 748
A-H309	3-ROMS IKKE TILGJ.	48,0	48	4,0	3 990 000	kr 5 000	kr 1 197 000	kr 2 793 000	kr 2 299	kr 5 121	kr 624	kr 7 420	kr 8 044	kr 5 819	kr 13 862
A-H401	4-ROMS	95,5	95,5	6,5+5,5	7 990 000	kr 5 000	kr 2 397 000	kr 5 593 000	kr 3 494	kr 10 254	kr 1 242	kr 13 748	kr 14 989	kr 11 652	kr 26 642
A-H402	3-ROMS	52,5	52,5	6,5	4 650 000	kr 5 000	kr 1 395 000	kr 3 255 000	kr 2 412	kr 5 968	kr 683	kr 8 380	kr 9 062	kr 6 781	kr 15 844
A-H403	2-ROMS	37,5	37,5	5,5	3 550 000	kr 5 000	kr 1 065 000	kr 2 485 000	kr 2 035	kr 4 556	kr 488	kr 6 591	kr 7 078	kr 5 177	kr 12 255
A-H404	4-ROMS UTLEIE	97,0	93,5	7,5	7 890 000	kr 5 000	kr 2 367 000	kr 5 523 000	kr 3 532	kr 10 126	kr 1 261	kr 13 657	kr 14 918	kr 11 506	kr 26 425
A-H405	4-ROMS UTLEIE	98,0	94,5	7,0	7 890 000	kr 5 000	kr 2 367 000	kr 5 523 000	kr 3 557	kr 10 126	kr 1 274	kr 13 683	kr 14 957	kr 11 506	kr 26 463
A-H406	2-ROMS	37,0	37	5,5	3 550 000	kr 5 000	kr 1 065 000	kr 2 485 000	kr 2 022	kr 4 556	kr 481	kr 6 578	kr 7 059	kr 5 177	kr 12 236
A-H407	2-ROMS IKKE TILGJ.	38,0	38	7,5	3 500 000	kr 5 000	kr 1 050 000	kr 2 450 000	kr 2 048	kr 4 492	kr 494	kr 6 539	kr 7 033	kr 5 104	kr 12 137
A-H408	3-ROMS	61,5	61,5	6,5	4 690 000	kr 5 000	kr 1 407 000	kr 3 283 000	kr 2 639	kr 6 019	kr 800	kr 8 658	kr 9 457	kr 6 840	kr 16 297
A-H409	3-ROMS IKKE TILGJ.	48,0	48	4,0	4 190 000	kr 5 000	kr 1 257 000	kr 2 933 000	kr 2 299	kr 5 377	kr 624	kr 7 676	kr 8 300	kr 6 110	kr 14 411
A-H501	4-ROMS	95,5	95,5	12,0	8 390 000	kr 5 000	kr 2 517 000	kr 5 873 000	kr 3 494	kr 10 767	kr 1 242	kr 14 261	kr 15 503	kr 12 235	kr 27 738
A-H502	3-ROMS	52,5	52,5	6,5	4 850 000	kr 5 000	kr 1 455 000	kr 3 395 000	kr 2 412	kr 6 224	kr 683	kr 8 637	kr 9 319	kr 7 073	kr 16 392
A-H503	2-ROMS	37,5	37,5	5,5	3 750 000	kr 5 000	kr 1 125 000	kr 2 625 000	kr 2 035	kr 4 813	kr 488	kr 6 848	kr 7 335	kr 5 469	kr 12 804
A-H504	4-ROMS UTLEIE	97,0	93,5	7,0	7 990 000	kr 5 000	kr 2 397 000	kr 5 593 000	kr 3 532	kr 10 254	kr 1 261	kr 13 786	kr 15 047	kr 11 652	kr 26 699
A-H505	4-ROMS UTLEIE	98,0	94,5	7,0	7 990 000	kr 5 000	kr 2 397 000	kr 5 593 000	kr 3 557	kr 10 254	kr 1 274	kr 13 811	kr 15 085	kr 11 652	kr 26 737
A-H506	2-ROMS	37,0	37	5,5	3 750 000	kr 5 000	kr 1 125 000	kr 2 625 000	kr 2 022	kr 4 813	kr 481	kr 6 835	kr 7 316	kr 5 469	kr 12 785
A-H507	2-ROMS IKKE TILGJ.	38,0	38	7,5	3 700 000	kr 5 000	kr 1 110 000	kr 2 590 000	kr 2 048	kr 4 748	kr 494	kr 6 796	kr 7 290	kr 5 396	kr 12 686
A-H508	3-ROMS	61,5	61,5	6,5	4 890 000	kr 5 000	kr 1 467 000	kr 3 423 000	kr 2 639	kr 6 276	kr 800	kr 8 914	kr 9 714	kr 7 131	kr 16 845
A-H509	3-ROMS IKKE TILGJ.	48,0	48	4,0	4 290 000	kr 5 000	kr 1 287 000	kr 3 003 000	kr 2 299	kr 5 506	kr 624	kr 7 805	kr 8 429	kr 6 256	kr 14 685
A-H601	4-ROMS	119,0	119	54,0	12 800 000	kr 5 000	kr 3 840 000	kr 8 960 000	kr 4 085	kr 16 427	kr 1 547	kr 20 512	kr 22 059	kr 18 667	kr 40 726
A-H602	3-ROMS	92,0	92	7+19	8 800 000	kr 5 000	kr 2 640 000	kr 6 160 000	kr 3 406	kr 11 293	kr 1 196	kr 14 699	kr 15 895	kr 12 833	kr 28 729
A-H603	3-ROMS	96,0	91,5	7+19	9 000 000	kr 5 000	kr 2 700 000	kr 6 300 000	kr 3 507	kr 11 550	kr 1 248	kr 15 057	kr 16 305	kr 13 125	kr 29 430
A-H604	2-ROMS	52,0	52	15,0	4 990 000	kr 5 000	kr 1 497 000	kr 3 493 000	kr 2 400	kr 6 404	kr 676	kr 8 804	kr 9 480	kr 7 277	kr 16 757
A-H605	3-ROMS	83,0	83	11+19	8 190 000	kr 5 000	kr 2 457 000	kr 5 733 000	kr 3 180	kr 10 511	kr 1 079	kr 13 690	kr 14 769	kr 11 944	kr 26 713
B-U201	5-ROMS	117,0	117	18,0	7 900 000	kr 5 000	kr 2 370 000	kr 5 530 000	kr 4 035	kr 10 138	kr 1 521	kr 14 173	kr 15 694	kr 11 521	kr 27 215
B-U101	2 ROMS	38,0	36,5	13,0	3 350 000	kr 5 000	kr 1 005 000	kr 2 345 000	kr 2 048	kr 4 299	kr 494	kr 6 347	kr 6 841	kr 4 885	kr 11 726
B-U102	3-ROMS	81,0	72	6,5	5 390 000	kr 5 000	kr 1 617 000	kr 3 773 000	kr 3 129	kr 6 917	kr 1 053	kr 10 047	kr 11 100	kr 7 860	kr 18 960
B-H101	4-ROMS	105,0	101	9,5	7 900 000	kr 5 000	kr 2 370 000	kr 5 530 000	kr 3 733	kr 10 138	kr 1 365	kr 13 871	kr 15 236	kr 11 521	kr 26 757
B-H102	3-ROMS	67,0	67	8,5	5 150 000	kr 5 000	kr 1 545 000	kr 3 605 000	kr 2 777	kr 6 609	kr 871	kr 9 386	kr 10 257	kr 7 510	kr 17 768
B-H103	3-ROMS	80,0	80	8,5	6 200 000	kr 5 000	kr 1 860 000	kr 4 340 000	kr 3 104	kr 7 957	kr 1 040	kr 11 061	kr 12 101	kr 9 042	kr 21 143
B-H104	4-ROMS	82,5	82,5	6,5	6 490 000	kr 5 000	kr 1 947 000	kr 4 543 000	kr 3 167	kr 8 329	kr 1 073	kr 11 496	kr 12 568	kr 9 465	kr 22 033
B-H105	2-ROMS	35,5	35,5	-	2 900 000	kr 5 000	kr 870 000	kr 2 030 000	kr 1 985	kr 3 722	kr 462	kr 5 706	kr 6 168	kr 4 229	kr 10 397
B-H106	2-ROMS	35,0	35	-	2 900 000	kr 5 000	kr 870 000	kr 2 030 000	kr 1 972	kr 3 722	kr 455	kr 5 694	kr 6 149	kr 4 229	kr 10 378
B-H201	4-ROMS	109,0	105	9,5	8 500 000	kr 5 000	kr 2 550 000	kr 5 950 000	kr 3 834	kr 10 908	kr 1 417	kr 14 742	kr 16 159	kr 12 396	kr 28 555
B-H202	3-ROMS	67,0	67	8,5	5 250 000	kr 5 000	kr 1 575 000	kr 3 675 000	kr 2 777	kr 6 738	kr 871	kr 9 515	kr 10 386	kr 7 656	kr 18 042
B-H203	3-ROMS	80,0	80	8,5	6 300 000	kr 5 000	kr 1 890 000	kr 4 410 000	kr 2 778	kr 8 085	kr 1 040	kr 10 863	kr 11 903	kr 9 188	kr 21 091
B-H204	4-ROMS	82,5	82,5	6,5	6 590 000	kr 5 000	kr 1 977 000	kr 4 613 000	kr 3 167	kr 8 457	kr 1 073	kr 11 624	kr 12 697	kr 9 610	kr 22 307
B-H205	2-ROMS	35,0	35	-	2 990 000	kr 5 000	kr 897 000	kr 2 093 000	kr 1 985	kr 3 837	kr 455	kr 5 822	kr 6 277	kr 4 360	kr 10 637
B-H206	2-ROMS	43,0	43	-	3 350 000	kr 5 000	kr 1 005 000	kr 2 345 000	kr 2 173	kr 4 299	kr 559	kr 6 473	kr 7 032	kr 4 885	kr 11 917
B-H301	4-ROMS	109,0	104,5	9,5	8 850 000	kr 5 000	kr 2 655 000	kr 6 195 000	kr 3 834	kr 11 358	kr 1 417	kr 15 191	kr 16 608	kr 12 906	kr 29 514
B-H302	3-ROMS	67,0	67	8,5	5 350 000	kr 5 000	kr 1 605 000	kr 3 745 000	kr 2 777	kr 6 866	kr 871	kr 9 643	kr 10 514	kr 7 802	kr 18 316
B-H303	3-ROMS	80,0	80	8,5	6 400 000	kr 5 000	kr 1 920 000	kr 4 480 000	kr 3 104	kr 8 213	kr 1 040	kr 11 318	kr 12 358	kr 9 333	kr 21 691
B-H304	4-ROMS	82,5	82,5	6,5	6 690 000	kr 5 000	kr 2 007 000	kr 4 683 000	kr 3 167	kr 8 586	kr 1 073	kr 11 753	kr 12 825	kr 9 756	kr 22 581
B-H305	2-ROMS	35,0	35	-	3 090 000	kr 5 000	kr 927 000	kr 2 163 000	kr 1 985	kr 3 966	kr 455	kr 5 950	kr 6 405	kr 4 506	kr 10 912
B-H306	2-ROMS	43,0	43	-	3 450 000	kr 5 000	kr 1 035 000	kr 2 415 000	kr 2 173	kr 4 428	kr 559	kr 6 601	kr 7 160	kr 5 031	kr 12 191
B-H401	4-ROMS	109,0	105	9,5	9 300 000	kr 5 000	kr 2 790 000	kr 6 510 000	kr 3 834	kr 11 935	kr 1 417	kr 15 769	kr 17 186	kr 13 563	kr 30 748
B-H402	3-ROMS	67,0	67	8,5	5 790 000	kr 5 000	kr 1 737 000	kr 4 053 000	kr 2 777	kr 7 431	kr 871	kr 10 208	kr 11 079	kr 8 444	kr 19 522
B-H403	3-ROMS	80,0	80	8,5	6 650 000	kr 5 000	kr 1 995 000	kr 4 655 000	kr 3 104	kr 8 534	kr 1 040	kr 11 638	kr 12 678	kr 9 698	kr 22 376
B-H404	4-ROMS	82,5	82,5	6,5	6 850 000	kr 5 000	kr 2 055 000	kr 4 795 000	kr 3 167	kr 8 791	kr 1 073	kr 11 958	kr 13 030	kr 9 990	kr 23 020
B-H405	2-ROMS	35,0	35	35,0	3 190 000	kr 5 000	kr 957 000	kr 2 233 000	kr 1 985	kr 4 094	kr 455	kr 6 079	kr 6 534	kr 4 652	kr 11 186
B-H406	2-ROMS	43,0	43	-	3 550 000	kr 5 000	kr 1 065 000	kr 2 485 000	kr 2 173	kr 4 556	kr 559	kr 6 729	kr 7 288	kr 5 177	kr 12 465
B-H501	4-ROMS	108,0	108	28,0	11 800 000	kr 5 000	kr 3 540 000	kr 8 260 000	kr 3 809	kr 15 143	kr 1 404	kr 18 952	kr 20 356	kr 17 208	kr 37 564
B-H502	3 ROMS	80,0	78	10,5	7 500 000	kr 5 000	kr 2 250 000	kr 5 250 000	kr 3 104	kr 9 625	kr 1 040	kr 12 729	kr 13 769	kr 10 938	kr 24 707
B-H503	4-ROMS	112,0	112	23,0	11 900 000	kr 5 000	kr 3 570 000	kr 8 330 000	kr 3 909	kr 15 272	kr 1 456	kr 19 181	kr 20 637	kr 17 354	kr 37 991
B-H504	2-ROMS	35,0	35	-	3 300 000	kr 5 000	kr 990 000	kr 2 310 000	kr 1 985	kr 4 235	kr 455	kr 6 220	kr 6 675	kr 4 813	kr 11 487
B-H505	2-ROMS	43,0	43	-	3 700 000	kr 5 000	kr 1 110 000	kr 2 590 000	kr 2 173	kr 4 748	kr 559	kr 6 922	kr 7 481	kr 5 396	kr 12 877
								kr 318 325 000		kr 583 596					

Renter** (År 2021-2031)	** Estimert rentenivå fra 2021 - 2031 i den avdragsfrie perioden
Gj.snitt renter ved avdrag*** (år 2031-2061)	***Estimerte rentekostnader i perioden fra 2031 - 2061 (når avdragene på løpet begynner å løpe. Det er tatt en gjennomsnitt da rentene blir lavere etter hvert som lånet blir nedbetalt.
Avdrag*** (år 2031-2061)	*** Estimerte avdrag på lånet fra år 2031-2061
Tot. f.utg. år 2031-2061****	**** Estimert totale kostnader med avdragsbetaling, renter og felleskostnader fra år 2031
Å konto varme/ v.vann	Akonto beløp for varmtvann og oppvarming.

usbl
For deg og ditt hjem

DRIFTSBUDSJETT OG KOSTNADSFORDELING

Malerhaugveien 28

Grunnlag til fordeling:	*Bolig*	*Totalt*			**Fordeling flatt/brøk**
Antall enheter	80	80	Flatt:	30 %	
Antall kvm BRA	5 432	5 432	Næring:	70 %	

Driftsbudsjett:

Kostnad	**Sum**	**Kommentar**
Revisjonshonorar	8 000	I henhold til avtale med revisor KPMG
Styrehonorar	80 000	
Arb.avg styrehonorar	11 280	
Forretningsførerhonorar	110 500	
Vedlikehold	300 000	Avsetning til fremtidig vedlikehold
Heis	100 000	4 heiser, inkludert fast serviceavtale 11000 pr heis pr. år
Brannvernsutstyr og -varsling	20 000	Service og oppfølging av sprinkelanlegg
Vaktmester	270 000	Vaktmester og drift FDV (ihht tilbud fra Usbl Boservice)
Renhold	180 000	Ihht pristilbud fra Usbl Boservice.
Sesongtjenester	150 000	Snømåking, strøing, gressklipping. Dette er kun ett estimat, da utenomhusplan ikke er klar.
Forsikringer	230 000	
Komm. avg. renovasjon fast	173 000	Renovasjonsgebyr fast pr boenhet, kr 2162,50 pr boenhet, pris pr 2018
Komm. avg. renovasjon variabel	75 000	90 l pr enhet x 10,40 pr l x 80 enhet, pris pr 2018
Avregning målere	24 000	Kr 300 pr måler pr år (80 målere)
Energi, strøm	150 000	Strøm til fellesareal
Lås og beslag	20 000	Service og vedlikehold, låser, portsystem
Div. adm. Kostnader	10 000	Telefon, porto, rekvisita, trykksaker
Andre driftsutgifter	30 000	kurs, årsmøte, styrearbeid, møter, leie av lokaler årsmøte
Drift av maskiner og anlegg	200 000	Ventilasjon, garasjeport.
Renovasjon, containerleie, annet	10 000	
Andre tjenester	30 000	Konsulenttjenester Usbl, nøkkelavtale mm
	-	
Sikring av felleskostnader	10 000	0,1 % av årlige felleskostnader (inkl lån) dersom tilknyttet, 0,6 % av årlige felleskostnader
Felles takterrasse	24 000	
Fjernvarme og opppvarming og vann	847 392	Kr 13 pr kvm pr mnd, fjernvarme + vann - avregnes pr. leilighet årlig
TV/Bredbånd	-	Forutsetter basisavtale til kr 299 pr mnd pr leilighet for TV/internett. Totalt kr 287.000 pr år.
Vann og avløp årsgebyr	185 000	Akonto, avregnes etter forbruk. Vann kr 14 pr kubikk, avløp kr 24 pr kvm. Målerleie = Kr 300 pr måler pr år. Det er en måler pr enhet. Dette kommer på samme faktura som avregning vannmåler pr bolig.
SUM	3 248 172	

FELLESKOSTNADER

Malerhaugveien 28

Fordeling boliger flat/etter areal:		
Flat:	30 %	Akonto: 13,- kvm
Areal:	70 %	

Grunnlag til fordeling:	*Bolig*	*Totalt*
Antall enheter	80	80
Antall kvm BRA	5 432	5 432

Liste over de enkelte seksjoners felleskostnader:

Bolig

	Felleskostnader	TV/Bredbånd	Akonto oppvarmning	Felleskostnader pr måned inkl tillegg
A101	2780	299	1 027	4 106
A102	2113	299	683	3 095
A103	1736	299	488	2 523
A104	3233	299	1 261	4 793
A105	3069	299	1 177	4 545
A106	1749	299	494	2 542
A107	2340	299	800	3 438
A108	2000	299	624	2 923
A201	3195	299	1 242	4 736
A202	2113	299	683	3 095
A203	1736	299	488	2 523
A204	3233	299	1 261	4 793
A205	3069	299	1 177	4 545
A206	1749	299	494	2 542
A207	2340	299	800	3 438
A208	2000	299	624	2 923
A301	3195	299	1 242	4 736
A302	2113	299	683	3 095
A303	1736	299	488	2 523
A304	3233	299	1 261	4 793
A305	3258	299	1 274	4 831
A306	1723	299	481	2 503
A307	1749	299	494	2 542
A308	2340	299	800	3 438
A309	2000	299	624	2 923
A401	3195	299	1 242	4 736
A402	2113	299	683	3 095
A403	1736	299	488	2 523
A404	3233	299	1 261	4 793
A405	3258	299	1 274	4 831
A406	1723	299	481	2 503
A407	1749	299	494	2 542
A408	2340	299	800	3 438
A409	2000	299	624	2 923
A501	3195	299	1 242	4 736
A502	2113	299	683	3 095
A503	1736	299	488	2 523

usbl
For deg og ditt hjem

A504	3233	299	1 261	4 793
A505	3258	299	1 274	4 831
A506	1723	299	481	2 503
A507	1749	299	494	2 542
A508	2340	299	800	3 438
A509	2000	299	624	2 923
A601	3786	299	1 547	5 632
A602	3107	299	1 196	4 602
A603	3208	299	1 248	4 755
A604	2101	299	676	3 076
A605	2881	299	1 079	4 259
BU2-01	3736	299	1 521	5 556
BU1-01	1749	299	494	2 542
BU1-02	2830	299	1 053	4 182
B101	3434	299	1 365	5 098
B102	2478	299	871	3 648
B103	2805	299	1 040	4 144
B104	2868	299	1 073	4 240
B105	1686	299	462	2 446
B106	1673	299	455	2 427
B201	3535	299	1 417	5 251
B202	2478	299	871	3 648
B203	2805	299	1 040	4 144
B204	2868	299	1 073	4 240
B205	1686	299	462	2 446
B206	1874	299	559	2 732
B301	3535	299	1 417	5 251
B302	2478	299	871	3 648
B303	2805	299	1 040	4 144
B304	2868	299	1 073	4 240
B305	1686	299	462	2 446
B306	1874	299	559	2 732
B401	3535	299	1 417	5 251
B402	2478	299	871	3 648
B403	2805	299	1 040	4 144
B404	2868	299	1 073	4 240
B405	1686	299	462	2 446
B406	1874	299	559	2 732
B501	3510	299	1 404	5 213
B502	2805	299	1 040	4 144
B503	3610	299	1 456	5 365
B504	1686	299	462	2 446
B505	1874	299	559	2 732

Nedenstående vedtekter er et foreløpig utkast til vedtekter utarbeidet av utbygger/selgerr i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet. Utkastet må således oppfattes som en overordnet ramme, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, som følge av kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, fradeling av matrikler, endret organisering m.v. Det tas uttrykkelig forbehold om hvordan eiendommene blir oppdelt, størrelsen på borettslaget herunder oppdeling i antall andeler, og organisering av parkerings- og utomhusarealene. Det vises for øvrig til de forbehold som er tatt inn i prospekt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger før overlevering.

VEDTEKTER

for Malerhaugveien 28 borettslag org. nr. ……

vedtatt på stiftelsesmøtet den……, sist endret den……

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Malerhaugveien 28 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

1-3 Forholdet mellom vedtektene i borettslaget og vedtektene i sameiet
Ved eventuell motstrid mellom vedtektsbestemmelsene for borettslaget og eierseksjonssameiet, mht. bruken av eiendommen og fordeling av felleskostnader, går vedtektene for eierseksjonssameiet foran.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5000,-

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Det er ingen forkjøpsrett i borettslaget.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for de deler av sameiet som borettslaget har eksklusiv bruksrett til. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

4-3 Parkeringsplasser og boder

(1) Det er 27 parkeringsplasser i garasjekjelleren. Andelseiere som har kjøpt parkeringsplass (-er) i garasjekjelleren har eksklusiv bruksrett til plassen (-e). Bruksretten planlegges tinglyst. Garasjeplassen (-e) er tilknyttet og følger andelen ved salg. Dette gjelder også der hvor én andel har bruksrett til to eller flere parkeringsplasser. Andelseier kan omsette bruksretten til parkeringsplassen til annen andelseier i borettslaget. Utbygger vil sikre seg bruksretten til ikke solgte parkeringsplasser. Andelseier som har bruksrett til parkeringsplass betaler kostnader knyttet til parkeringsplassen slik som fremkommer av vedtektene til sameiet.

(2) Som vedlegg 1 følger en tegning over parkeringskjelleren med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Vedlegget viser hvilken plass som er fordelt til hvilken andel. Andelseiere som disponerer HC-plass må likevel påregne bytte av plass, se mer under punkt 4-4. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier og gis fullmakt til å endre vedlegget (parkeringsoversikt) uten vedtak fra generalforsamlingen. Endring i vedlegget krever imidlertid samtykke fra de berørte andelseierne. Samtlige andelseiere, disponerer en sportsbod i garasjen. I vedlegg 2 fremkommer hvilken bod som er fordelt til hvilken andel. Berørte andelseier må gi sitt samtykke ved endring i bodfordelingen.

4-4 Parkeringsplasser for funksjonshemmede

Det er etablert et begrenset antall HC-plasser. Andelseier er kjent med at dersom en andelseier har behov for parkeringsplass tilpasset funksjonshemmede, kan styret i borettslaget/sameiet pålegge andelseier å stille til disposisjon sin plass. Dette gjelder bare i tilfeller der andelseieren med funksjonshemning disponerer en annen parkeringsplass i parkeringskjelleren, og bruksoverlatingen skal skje mot at den andelseieren det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen. Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemning kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemning har tillatelse fra kommunen til "parkering for forflytningshemmede" eller annen tilfredsstillende dokumentasjon.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget eier en samleseksjon/evt. seksjoner i sameiet Malerhaugveien 28 Som følge av dette betaler borettslaget felleskostnader til sameiet. Felleskostnadene fra sameiet skal fordeles ut på andelseierne etter en fordelingsnøkkel. Borettslaget har vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Dette ansvaret følger av sameiets vedtekter. Borettslaget har også en særskilt vedlikeholdsplikt for de arealer borettslaget har eksklusiv bruksrett til i sameiet, samt til konstruksjoner mv. slik som fremkommer av sameiets vedtekter. Borettslaget/sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget/sameie holde ved like. Sameiet/Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller

utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget/sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven. (3)

(3) Fordelingen mellom eierne av andelene skal skje ut fra brøk som bygger på BRA areal av boligene likevel slik at fordelingen skal skje ved at 30 prosent av utgiftene fordeles med like store beløp på hver andel, mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver andel etter brøk.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to andre medlemmer med inntil tre varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Det kan i tillegg være nødvendig med samtykke fra årsmøte i sameiet.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Nedenstående vedtekter er et foreløpig utkast til vedtekter utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet. Utkastet må således oppfattes som en overordnet ramme, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, som følge av kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, fradeling av matrikler, endret organisering m.v. Det tas uttrykkelig forbehold om hvordan eiendommene blir oppdelt, størrelsen på sameiet herunder oppdeling i antall eierseksjoner, og organisering av parkerings- og utomhusarealene. Det vises for øvrig til de forbehold som er tatt inn i prospekt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger før overlevering.

V E D T E K T E R

for

<Sameiet Malerhaugveien 28>,
(org. nr. <organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet <dato>.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Malerhaugveien 28. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 1 samleseksjon bolig og 1 til 2 næringsseksjoner på eiendommen gnr. <nr.>, bnr. <nr.> i <navn> kommune.

(2) Samleseksjon bolig er eid av Borettslaget Malerhaugveien 28. Det tas forbehold om endelig antall seksjoner (bolig- og næringsseksjoner), herunder om det blir enkelseksjoner boliger eller en samleseksjon.

(3) 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.

(4) Følgende kan bli seksjonert som tilleggsdeler
- bod
- parkeringsplasser (i garasjekjeller)
- private uteplasser

Oppdeling av eiendommen i seksjoner og tilleggsdeler fremkommer av tinglyst seksjoneringsbegjøring. Det tas forbehold om hvilke arealer som legges som tilleggsdel til seksjonene.

(5) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 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.

(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 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) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren 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.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming og fliser, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Verken sameiermøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig måte begrenser eller unødvendig vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i sameiets næringsseksjoner.

3-2 Bruk av utearealer i tilknytning til barnehagen

Seksjon xx (barnehagen) har enerett til å disponere utearealet anmerket på bilag 1 i barnehagens åpningstider. Samtlige seksjonseiere har anledning til å benytte arealet utenom barnehagens åpningstider. Denne retten planlegges tinglyst.

Endring i allerede etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt. Det tas forbehold om hvordan kostnadene ved drift av disse arealene vil bli fordelt i sameiet.

3-3 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. Parkering
(1) Parkering planlegges lagt om tilleggsdel til seksjonene. Det tas forbehold om annen organisering av parkeringsplassene.

(2) Parkeringsplass kan bare selges sammen med bolig eller til en annen andelseier av bolig som inngår i samleseksjon bolig (dvs. sammen med andelen i borettslaget).

(3) Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret. Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Vedlikehold
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

4-4 Kostnader
Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen fordeles etter antall plasser (27 parkeringsplasser til sammen).

Dette gjelder følgende kostnader:

- Kostnader til drift, vedlikehold og utskifting av sikrings- og låseanlegg i parkeringskjeller
- Snørydding/feiing
- Vask av garasjekjeller
- Kostnader til drift, vedlikehold og utskifting av garasjeport, nedkjøringsrampe og garasjeventilasjon
- Lys og strøm, evt. andre kostnader, til oppvarming
- Og ellers andre kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

Det tas forbehold om deler av kostnadene fordeles på sameiet basert på bruk av kjellerarealene.

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. For parkeringsplass tilhørende borettslaget, vil andelseier være ansvarlig for denne kostnaden ovenfor borettslaget/sameiet.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Andelseier i Malerhaugveien 28 borettslag har den samme retten. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Vedlikehold

5-1 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. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap 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, herunder utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er også ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. 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 utskiftning 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) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

5-2 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 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning 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. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) 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.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet og 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 eierne av denne seksjonen belastes for kostnaden. Hvis en kostnad bare eller i det vesentligste betjener boligseksjonen, skal eierne av boligseksjonene belastes for kostnaden. Hvor det er hensiktsmessig skal Næringsseksjonen og boligseksjonen inngå egne driftsavtaler.

”Næringsseksjonen” (barnehageseksjonen) med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonen, betegnes i det følgende som Næringsseksjonen eller næringsdelen.

”Boligseksjonen” med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til samleseksjon bolig, betegnes i det følgende som Boligseksjonen eller boligdelen.

a) <u>Næringsseksjonen skal dekke følgende kostnader</u>

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjene sin næringsdel

- Håndtering av avfall tilhørende Næringsseksjonen (dersom hver seksjon ikke har etablert et eget system)
- Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer som bare betjener Næringsseksjonen
- Kommunale avgifter som gjelder Næringsseksjonen
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder Næringsseksjonen

b) <u>Boligseksjonen skal dekke følgende kostnader</u>

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen, herunder heis(er) som bare betjener Boligseksjonen.
- All drift og vedlikehold av bodarealene som gjelder boligdelen
- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen
- Kostnader til tilknytning til utgifter forbundet med etablering av felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV, o.l. til boligdelen.
- Drift og vedlikeholdskostnader til porttelefon, låser og portsystem som gjelder boligdelen.
- Kommunale avgifter som gjelder boligdelen
- Vedlikehold og drift av inngangsparti, trapperom som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Håndtering av avfall i Boligseksjonen.
- Drift- og vedlikehold av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg i Boligseksjonen.
- Vaktmestertjenester, vedlikehold, renhold og drift av fellesarealene som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealene og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.

c) <u>Følgende kostnadselementer fordeles mellom alle seksjonseierne</u>

- Byggforsikring
- Styrehonorar
- Revisjonshonorar/forretningsførerhonorar
- Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer som ikke tilordnes bolig- eller næringsdelen
- Andre kostnader som ikke kan henføres enten til boligdelen eller næringsdelen.
- Kostnader for elektronisk forvaltning-, drift- og vedlikeholdsperm (FDV)

Kostnader nevnt under pkt. c) skal fordeles etter sameiebrøk mellom boligdelen og næringsdelen. Det tas forbehold om endringer i fordeling av kostnadene mellom seksjonstypene.

Kostnader til fjernvarme/varmtvann belastes måles etter forbruk installert i hver seksjon. For samleseksjon bolig, er det en måler i hver bolig.

6-2 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.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet 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.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 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.

7-2 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

7-3 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.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 medlemmer, hvor minst en fra borettslagets styre og en fra næringsseksjonene bør være representert og inntil 2 varamedlemmer.

(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.

8-2 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. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 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.

8-4 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.

8-5 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.

8-6 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 ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

9-1 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.

9-2 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.

9-3 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).

9-4 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 årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, 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.

9-5 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.

(2) 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.

(3) 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.

9-6 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.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
(1) I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøk.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 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 går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

9-9 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, besluttes 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 besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 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 seksjonseiernes 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.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 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.

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.

MALERHAUGVEIEN 28

Anders Winther
Leder Nybygg
Mob: 97 97 96 96
E-post: aw@bnbolig.no

Sondre Lien
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Mob: 45 91 95 79
E-post: sl@bnbolig.no

Mariell Veinan
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Mob: 47 30 55 97
E-post: mv@bnbolig.no

www.malerhaugveien.no

BN Bolig

NEPTUNE
PROPERTIES