STASJONEN

Vil du bli bedre kjent med Råholt?

30 minutter unna Oslo S finner du det
vi liker å kalle et urbant friluftsliv.

5 minutter til Oslo Lufthavn

30 minutter til Oslo S

Turen fra Råholt til Oslo S tar nøyaktig 30 minutter.

Toget går hver halvtime fra kl. 05 til kl. 23:30 i ukedagene.

15 minutter til Jessheim

Jobber du på Jessheim?

Bussrute 430 går fra Eidsvoll Verk til Jessheim stasjon 4 ganger i timen i rushen.

Turen tar 35 minutter.Disponerer du bil tar strekningen Råholt - Jessheim ca. 15 minutter

Dette er en illustrasjon, og må betraktes som et idébilde. Avvik vil forekomme.
Illustrasjonen kan inneholde tilvalgsløsninger.

Velkommen til Stasjonen!

Stasjonen er trinn 4 på Stasjonsløkka. Bygget strekker seg over 5 etasjer, i tillegg til en parkeringskjeller. I dette bygget kommer det 40 boliger. Boligene varierer fra 37 kvadratmeter store 1-roms-leiligheter til 76 kvadratmeter store 3-romsleiligheter.

Alle leilighetene får vestvendte uteplasser eller balkonger som er innglasset. Vinduene på balkongen kan åpnes opp om man ønsker det.

Den flotte balkongen fungerer som en grønn forlengelse av stuen i sommerhalvåret.

Disponerer du bil kan du kjøpe parkeringsplass separat i garasje-kjelleren. I kjelleren finner du også sportsbod til leilighetene. Herfra går heisen til alle etasjer. Den gode beliggenheten i gang-avstand fra Eidsvoll Verk togstasjon gjør at du kanskje har større behov for sykkelparkering enn bilparkering. Sykkelparkering blir anlagt i gårdsrommet.

Gårdsrommet blir forøvrig opparbeidet med grønne plener, noe beplanting, lekeområder og ulike soner for sosialisering og hygge. Her vil du trives stort!

PROSJEKTET

VARIASJONER i fasaden gjør Stasjonen til et visuelt stilig bygg. Teglen i fasaden spiller på lag med omgivelsene, at den er tilnærmet vedlikeholdsfri er heller ingen ulempe. Inngangssiden får små utstikkere langs svalgangen, denne variasjonen i tillegg til bruk av ulike materialer bidrar til en flott og spennende fasade.Svalgangen har store bruksfordeler som at den beskytter mot vær og vind og sørger for at du kan gå tørrskodd fra garasjekjeller og helt inn til leiligheten din.

Fra inngangssiden har du utsyn over det grønne gårdsrommet. Her blir det anlagt interne gangveier, sykkkelparkering, lekeplass og noe-beplanting.

Gårdsrommet blir både lunt og solrikt der det ligger omkranset av boligbyggene på Stasjonsløkka. De store grønne flatene egner seg godt til for eksempel piknik eller utelek - hva med en kubb-turnering eller fellesgrilling i solsteika?

Dette er en illustrasjon, og må betraktes som et idébilde. Avvik vil forekomme.

På Stasjonen ligger alle oppholdsrom med fritt og langt utsyn vestover, og i forlengelsen ligger en romslig markterrasse eller innglasset balkong som har tydelig skjerming mellom enhetene. Innglassingen bidrar både til en lengre utesesong, og en opplevelse av en generøs og romslig leilighet.

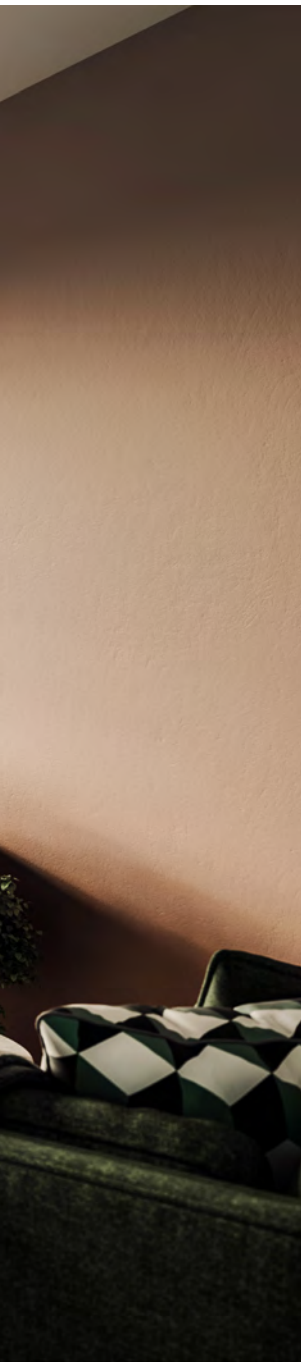
Petter Wold Kraglund og Johan Gustavsen
AT Plan & arkitektur

PROSJEKTET

I utformingen av leilighetene har det for de mindre enhetene vært viktig å sikre en god møblerbarhet av oppholdsrommet uten at det går på bekostning av funksjonaliteten på bad og soverom. For de større enhetene har vi jobbet med opplevelsen av best mulig lys og utsyn fra spiseplass og sofa/sittegruppe.

AT Plan & arkitektur

Hovedfokuset har vært å skape funksjonelle og fleksible løsninger til glede og nytte for den som flytter inn.



Denne plantegningen tilhører leilighet H-0108

Romslig markterrasse.

Hjørneleilighet med lysinnslipp fra tre sider.

Allsidig oppholds-rom med flere innrednings-alternativer og plass til ulike sosiale soner.

Arealeffektiv og sosial stue / kjøkkenløsning.

Egen walk-in-closet, kan også brukes som innvendig bod.

Bad med plass til ekstra møblering eller tørkestativ.

Romslig hovedsoverom.

Dette er en illustrasjon, og må betraktes som et idébilde.
Avvik vil forekomme. Illustrasjonen kan inneholde tilvalgsløsninger.

Dette er en illustrasjon, og må betraktes som et idébilde. Avvik vil forekomme. Illustrasjonen kan inneholde tilvalgsløsninger.

Dette er en illustrasjon, og må betraktes som et idébilde. Avvik vil forekomme.
Illustrasjonen kan inneholde tilvalgsløsninger.

Flytt rett inn, kjøkkenet leveres komplett med integrerte hvitevarer inkludert!

DE ALLER FLESTE ER ENIGE I at kjøkkenet er hjemmets hjerte. Her tilberedes alle årets måltider. Næringsrike frokoster, den raske lunsjen, hverdagsmiddag og de store festmåltidene. Kjøkkenet skal tilfredsstille mange krav og ønsker.

Kjøkkenet leveres i hvit utførelse med benkeplate i mørk laminat. Laminat er veldig slitesterkt og holdbart i tillegg til at det er lett å rengjøre. Benkeplater i laminat får sjelden hakk eller flekker, slik som benkeplater i treverk er spesielt utsatt for.

Vi har fokusert på store skuffer i innredningen for en mer oversiktlig oppbevaring. Skuffer og skap er utstyrt med soft-close funksjon, mer skånsomt for frontene og ganske deilig for den som holder på på kjøkkenet også.

Når du flytter inn på Stasjonen er hvitevarer på kjøkkenet inkludert og allerede på plass. Hvitevarene er delvis integrert for å skape et ryddig og stilfult uttrykk ut mot stua.

Ønsker du å gjøre kjøkkenet "ditt" har du mange muligheter innenfor tilvalg, men vi tror og håper at vår originale innredning vil falle i smak hos deg!

vanilla
bubbles

Skap en oase på badet som gjør det gledelig å starte dagen!

På badet startes og avsluttes hver eneste dag. Vi syns derfor det er viktig at forholdene igger til rette for at du skal få en best mulig dag, eller natt.

Badet leveres flislagt på gulv og vegger med komfortvarme i gulv. Vi har valgt en tidløs palett som går i hvitt og grått. Den enkle basen gjør det enkelt å skape sin egen stil.

Baderomsinnredningen er stilren i hvit utførelse med speil over servant. Toalettet er vegghengt, hvilket gjør det enklere å renholde rundt, samt at den helhetlige stilen på badet blir ivaretatt. Dusj i dusjhjørne av glass. Dørene kan svinges inn slik at dusjhjørnet tar mindre gulvplass, veggene i glass sikrer dessuten et ryddig og pent uttykk.

Dette er en illustrasjon, og må betraktes som et idébilde. Avvik vil forekomme. Illustrasjonen kan inneholde tilvalgsløsninger.

Sove, døse, en liten lur, lade opp eller dagdrømme? På soverommet henter vi ny energi, en privat sone som er bare din.

På Stasjonen er det prosjektert flere ulike løsninger på soverommene. I de litt større leilighetene har flere av soverommene en mulighet for walk-in-closet, enhver kvinnes (og kanskje manns?) største drøm.

I de minste leilighetene med ett rom har vi arbeidet for at soverommet skal bli mest mulig skjermet. Løsningen, med en slags soveromsnisje, er blitt riktig så fin.

Dette er en illustrasjon, og må betraktes som et idé-bilde. Avvik vil forekomme. Illustrasjonen kan inne-holde tilvalgsløsninger.

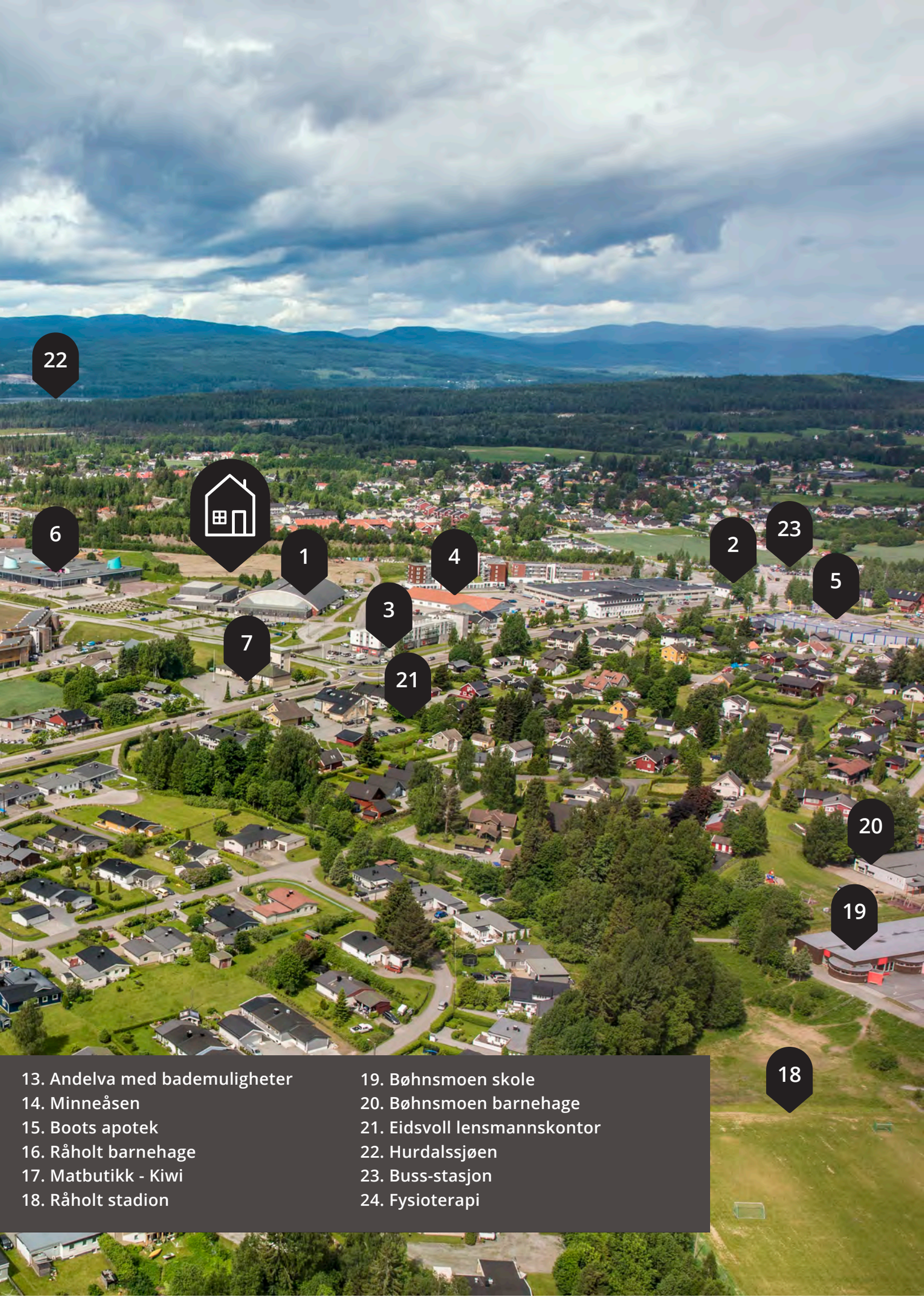
NAUGHTY
NICE

Dette er en illustrasjon, og må betraktes som et idé-bilde. Avvik vil forekomme.

Tid til *de* eller
det du ønsker.

Livet leves godt på Stasjonsløkka - uansett hvilken fase av livet du er i!

1. Råholt Bad / idrettshall
2. Eidsvoll Verk stasjon
3. Matbutikk - Spar
4. Plantasjen
5. Matbutikk - Rema 1000
6. Råholt ungdomsskole
7. Søndre Samfunn grendehus
8. Helsebygget
9. Treningssenter Trento
10. Eidsvoll Amfi
11. Café og restauranter
12. Matbutikk - Coop Extra



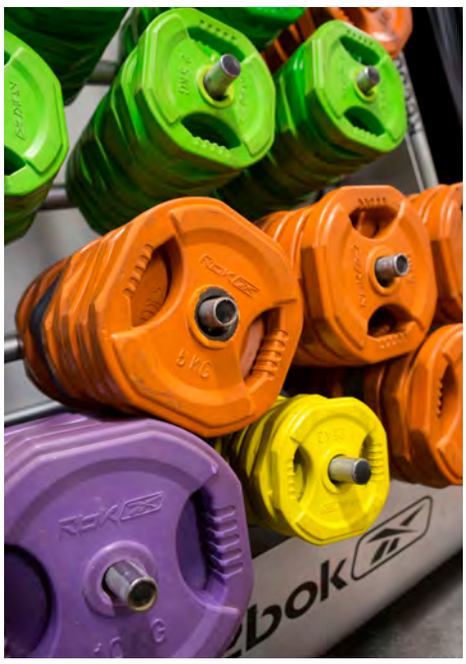
13. Andelva med bademuligheter
14. Minneåsen
15. Boots apotek
16. Råholt barnehage
17. Matbutikk - Kiwi
18. Råholt stadion
19. Bøhnsmoen skole
20. Bøhnsmoen barnehage
21. Eidsvoll lensmannskontor
22. Hurdalssjøen
23. Buss-stasjon
24. Fysioterapi

Mange flotte ruter å velge mellom, vinterstid kjøres det opp skispor i det samme området.

Test fiskelykken!

Vakkert ved
Eidsvoll brygge!

Båtliv i Andelva!



Cafeer, restauranter,
trening, velvære
og shopping!

Besøk Norges vugge, Eidsvollbygningen på søndagsturen.

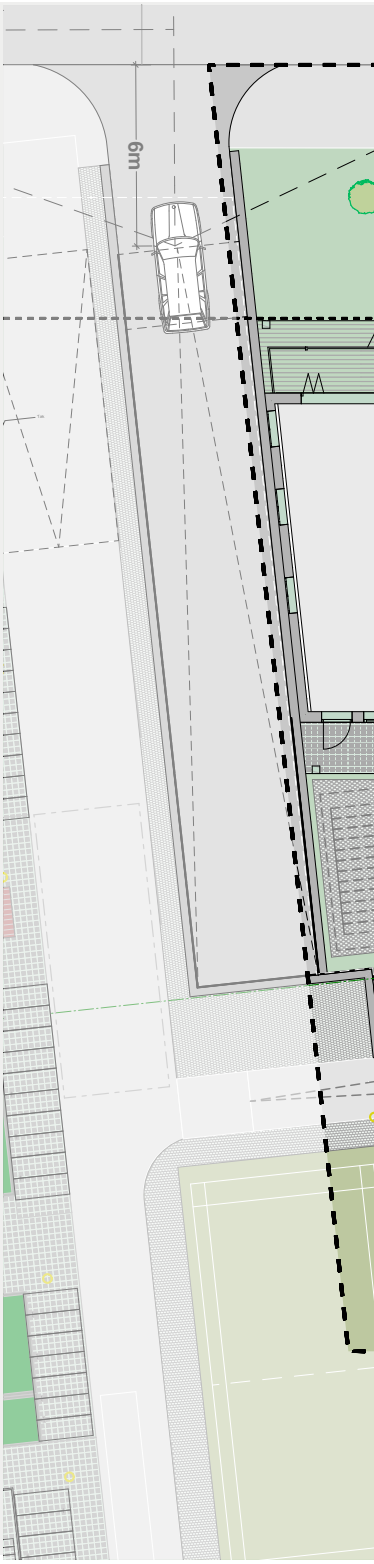
"

I Eidsvoll er alle velkommen! Her er det kort vei til både skog, sjø og fjell. Opplev å bo landlig, men likevel sentrumsnært!

Jon Erik Vika
Ordfører Eidsvoll kommune

OVERSIKTSPLAN

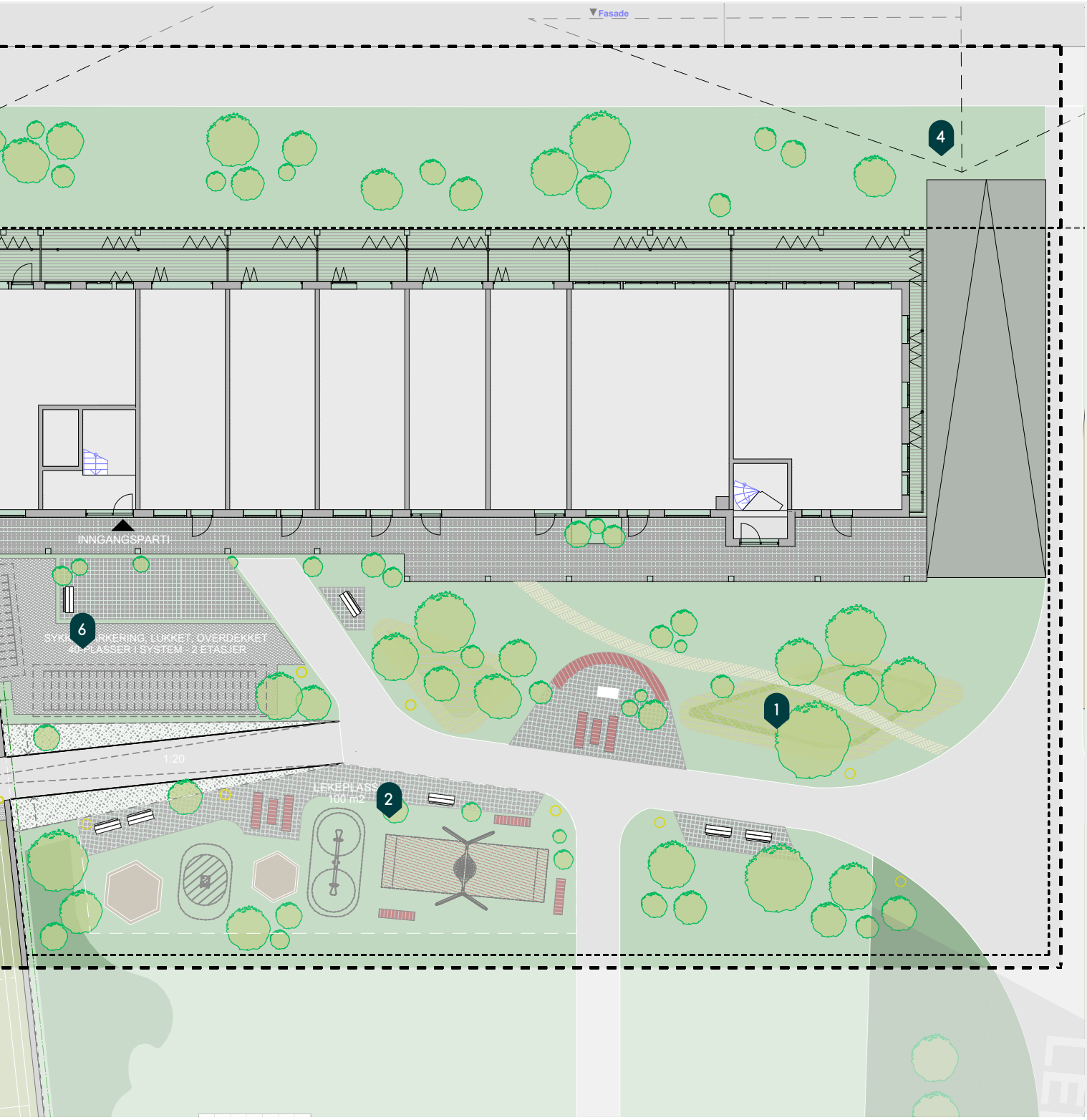
GRØNT GÅRDS-ROM



1 FELLES HAGE
Vi har hatt et ønske om et grønt område for hygge og rekreasjon for beboerne på Stasjonsløkka. Det er derfor planlagt for grønne tun rundt boligbyggene. En flott arena for et kaffemøte mellom nye naboer.

2 LEKEPLASS
På Stasjonsløkka har vi hatt fokus på at små og store skal trives godt. Det blir derfor anlagt lekeplasser for de aller minste beboerne.

3 MILJØSTASJON
Det blir anlagt miljøstasjon i tilknytning til Grindavegen. På denne måten slipper beboerene en avfallsbil som kjører inn på området. Miljøstasjonen ligger utenfor denne tegningen, i tilknytning til Lokstallen (trinn1).



4 NEDKJØRING GARASJEANLEGG

Du har mulighet til å kjøpe separat parkeringsplass i garasjekjelleren. Herfra er det heis til alle etasjer.

5 GJESTEPARKERING

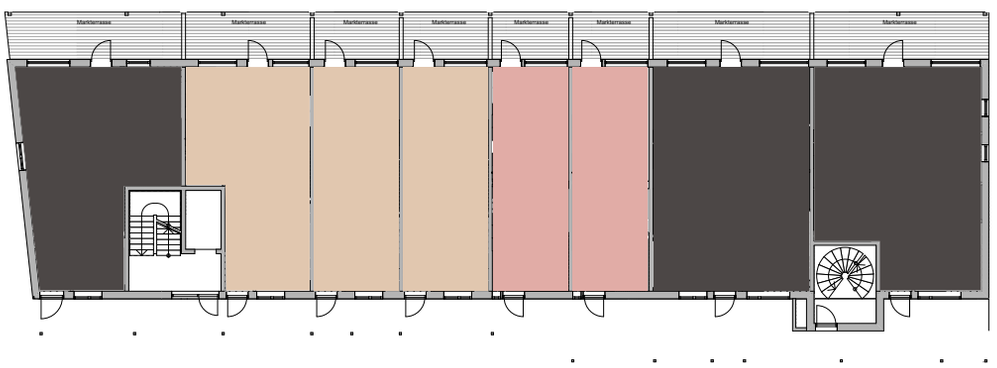
Gjesteparkeringsplasser blir anlagt på utendørs parkeringsområde. Dette området er ikke synlig på denne tegningen, men ligger til høyre for boligbygget *Stasjonen*.

6 SYKKELPARKERING

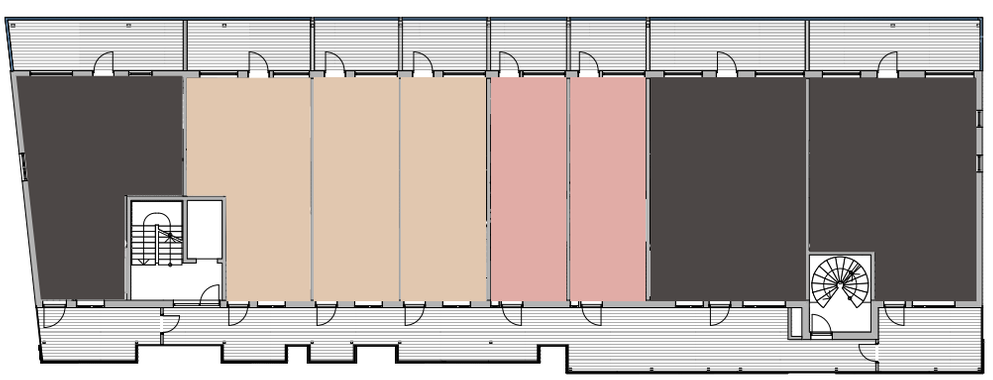
Når du bor så sentralt som du gjør på Stasjonsløkka har du kanskje ikke bruk for annet enn sykkel. Overbygd sykkelparkering er plassert ved inngangssonen til boligbygget.

Etasje-planer

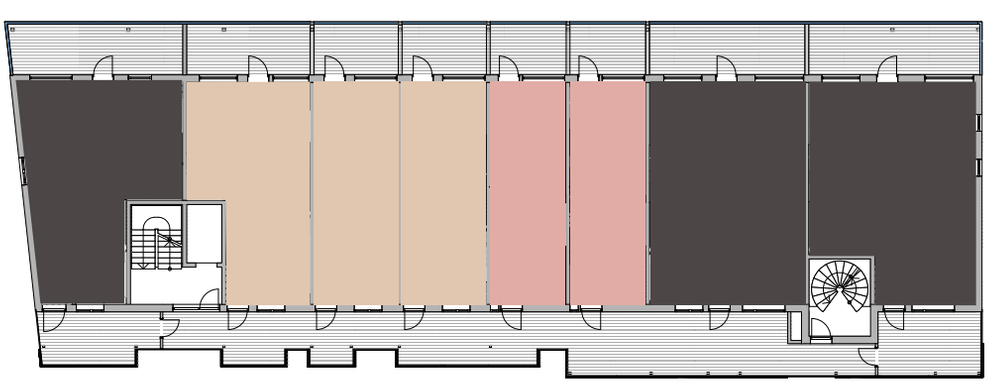
1. ETASJE



2. ETASJE



3. ETASJE

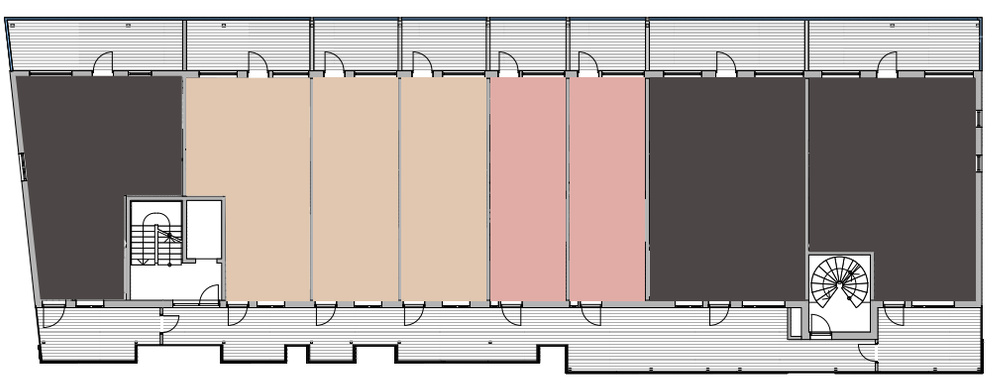


1-roms

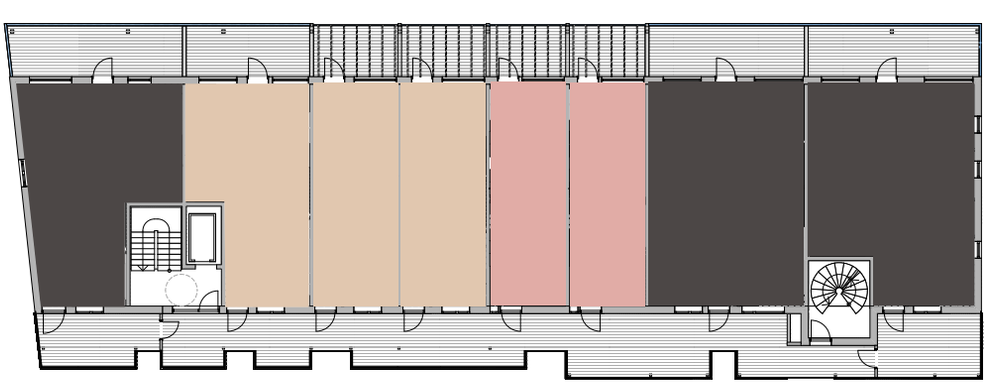
2-roms

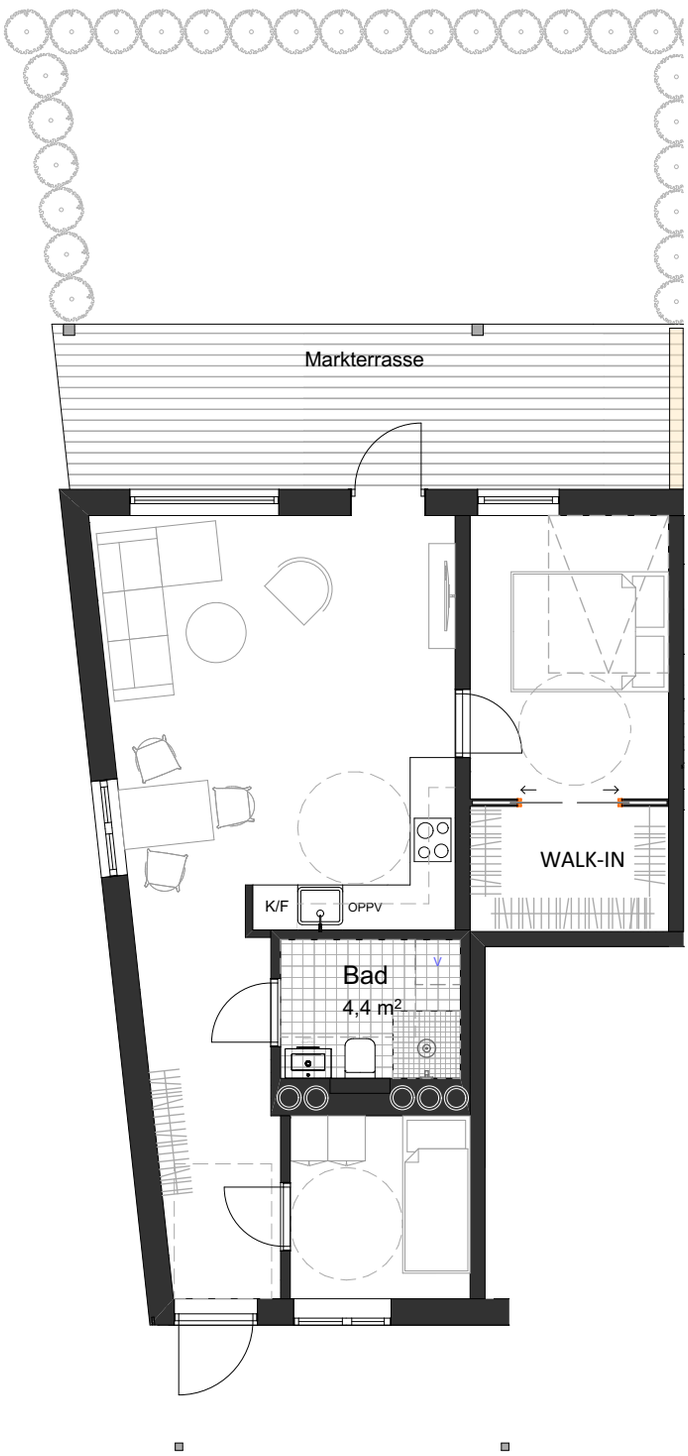
3-roms

4. ETASJE



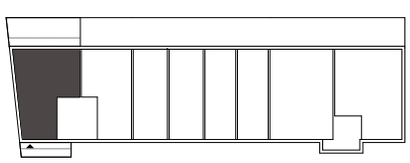
5. ETASJE

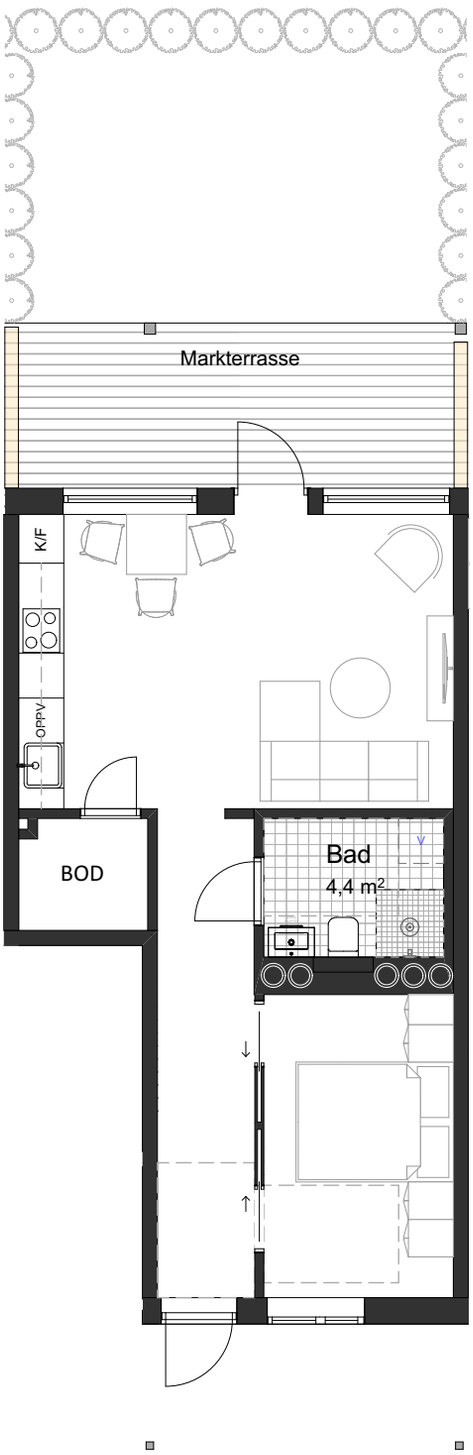




62 m²

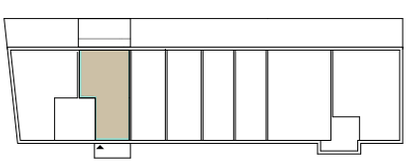
- Attraktiv hjørneleilighet
- To soverom
- Romslig markterrasse
- God entré
- Walk-in-garderobe evt. bod
- Plass til ekstra innredning eller
- tørkestativ på bad

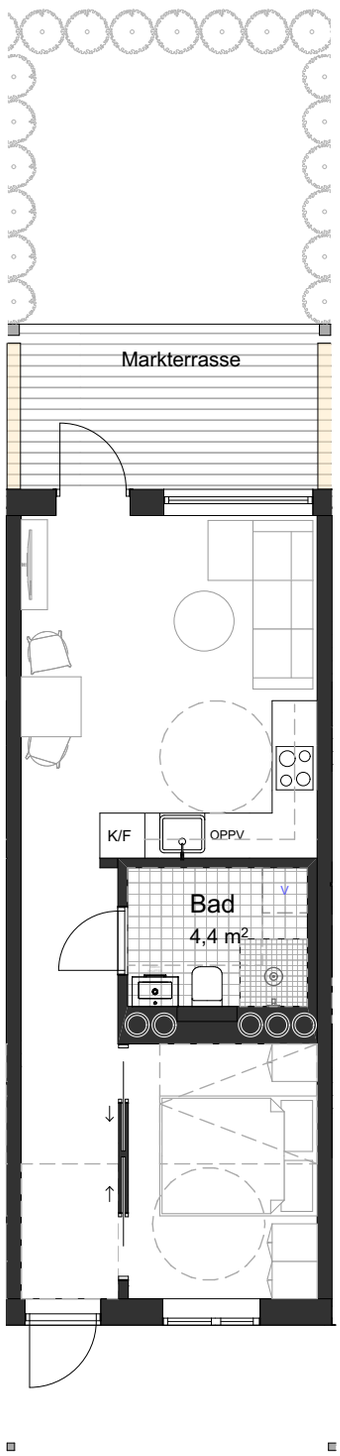




51,5 m²

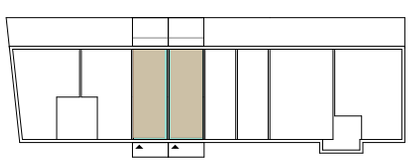
- Effektiv 2-romsleilighet
- Fleksibel stue
- Gjennomgående leilighet
- Flott markterrasse
- Romslig soverom
- Innvendig bod / spiskammers
- Bad med plass til ekstra innredning eller tørkemuligheter

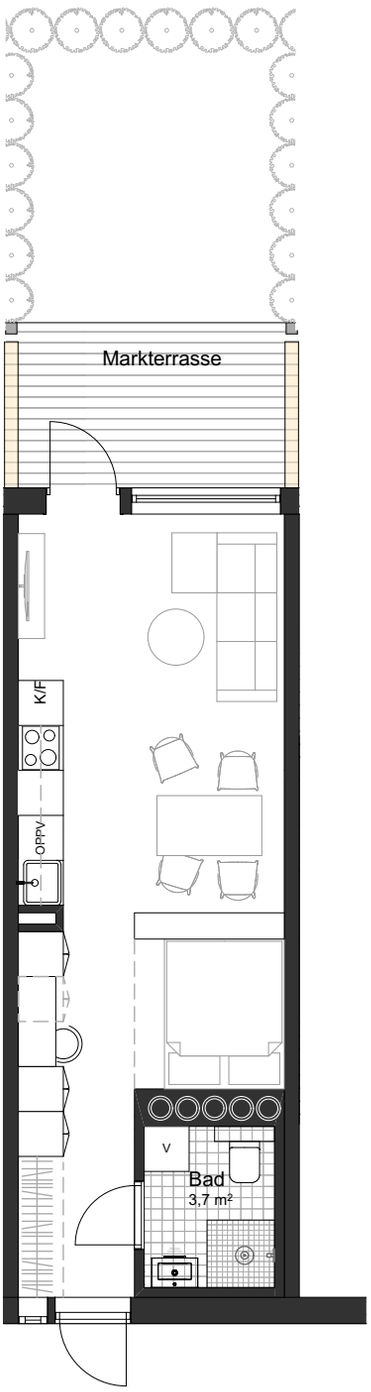




41 m²

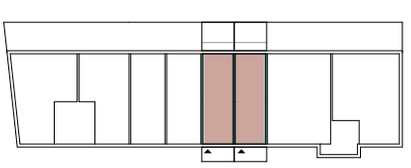
- Gjennomgående 2-romsleilighet
- Romslig markterrasse
- Bad med plass til ekstra innredning eller tørkemuligheter
- Arealeffektiv soveromsløsning



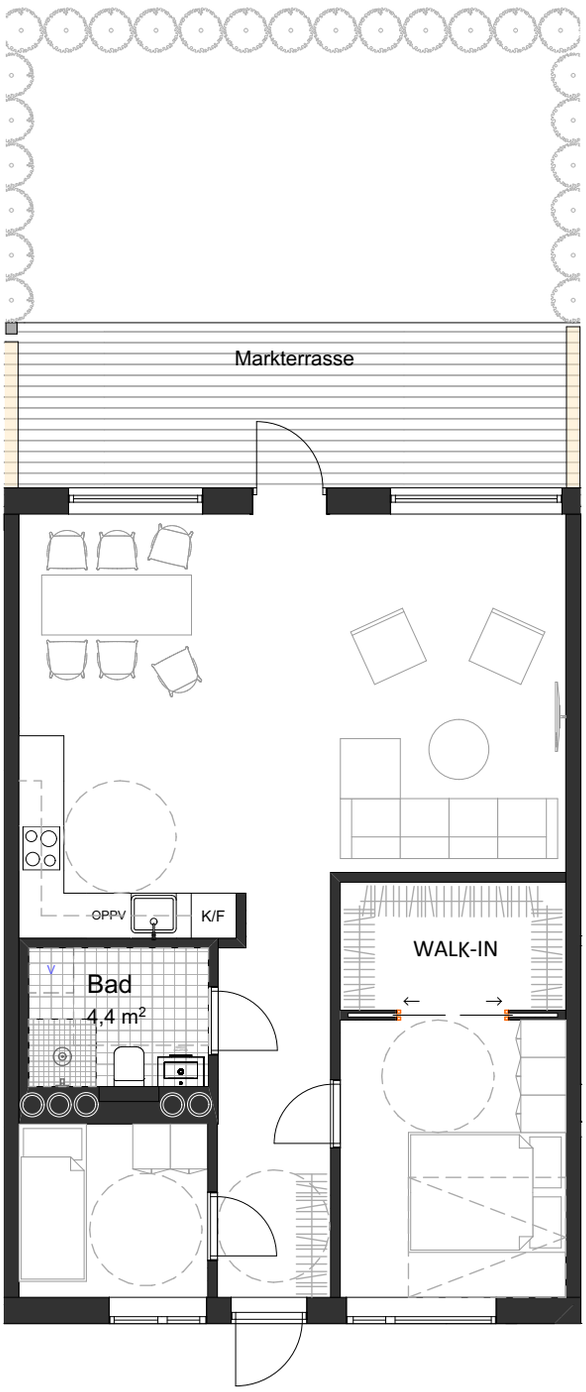


37 m²

- Populær 1-romsleilighet
- Allsidig oppholdsrom
- Lang oppbevaringsvegg
- Plassbygd arbeidsbord / kontor
- Romslig markterrasse

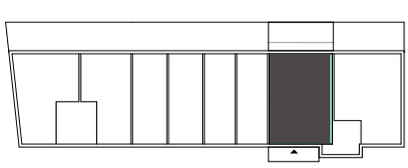


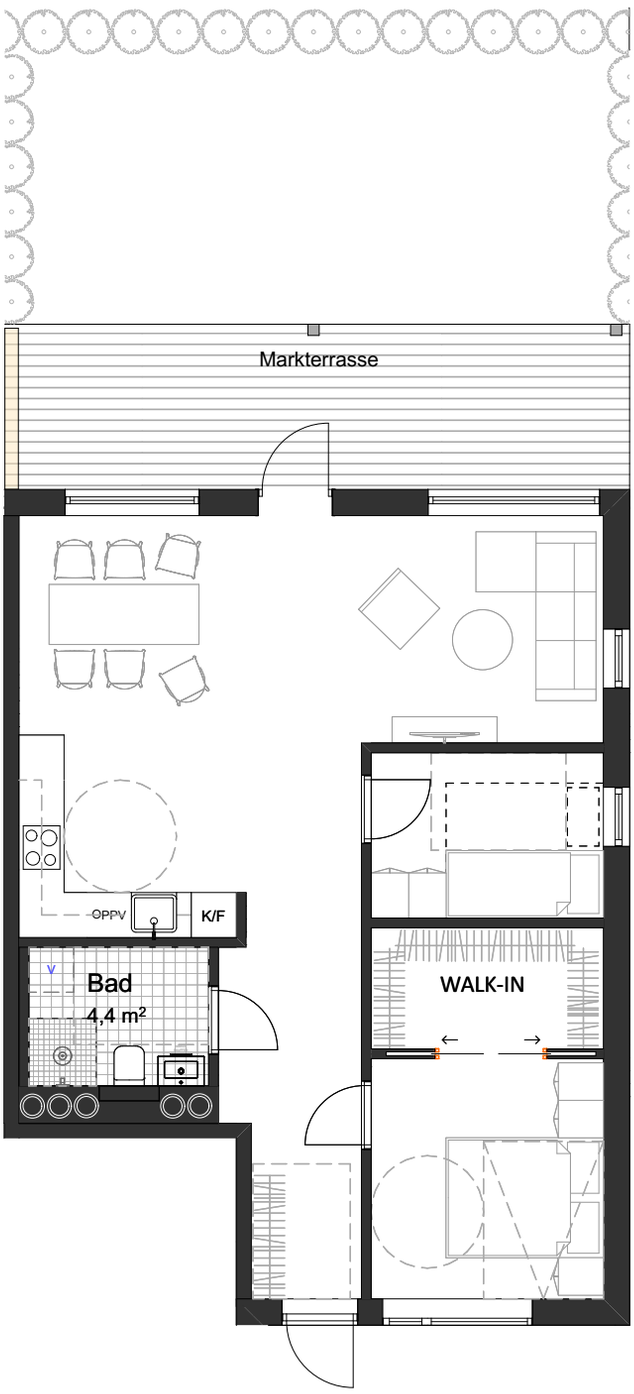
LEILIGHET H-0107



76 m²

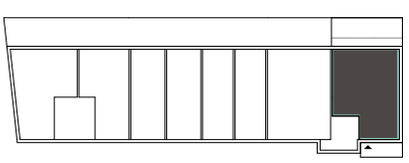
- Praktisk 3-romsleilighet
- Gjennomgående
- Allsidig oppholdsrom
- Walk-in-garderobe evt. bod
- Romslig soverom
- Flott markterrasse

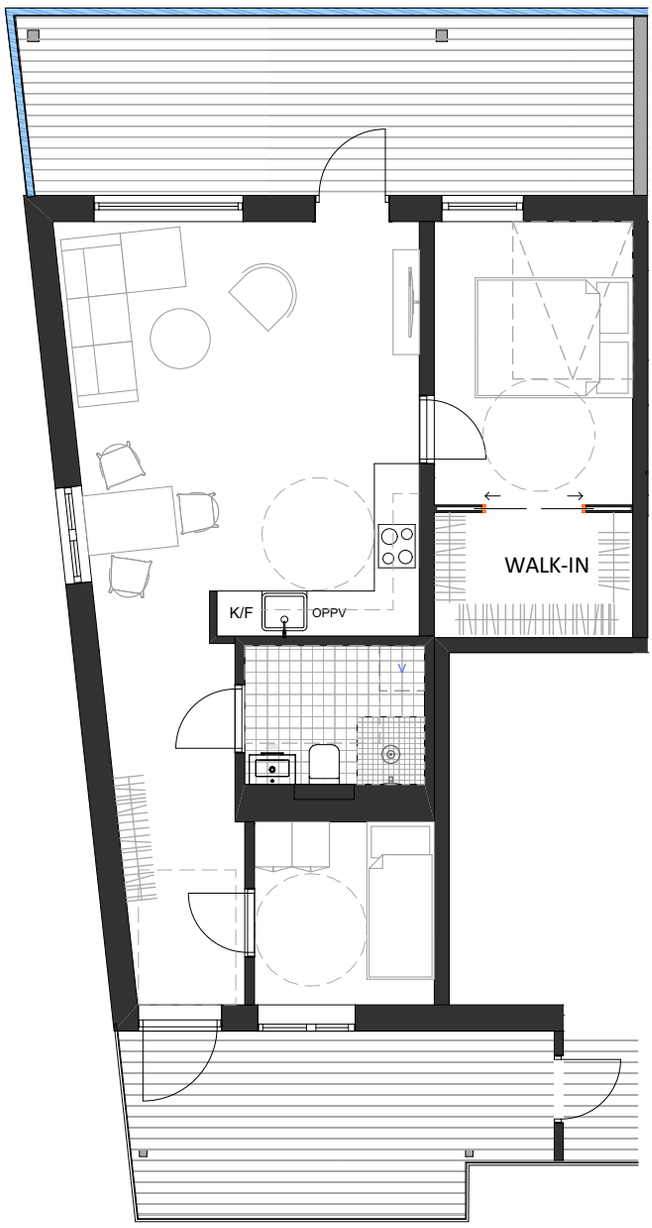




74 m²

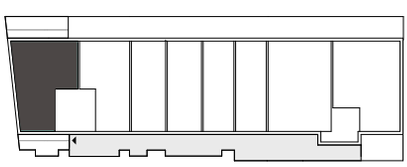
- 3-roms hjørneleilighet
- Stue-/kjøkkenløsning med plass til ulike sosiale soner
- Walk-in-garderobe fra soverom 1
- Plass til ekstra innredning eller tørkemuligheter på bad
- Romslig uteområde

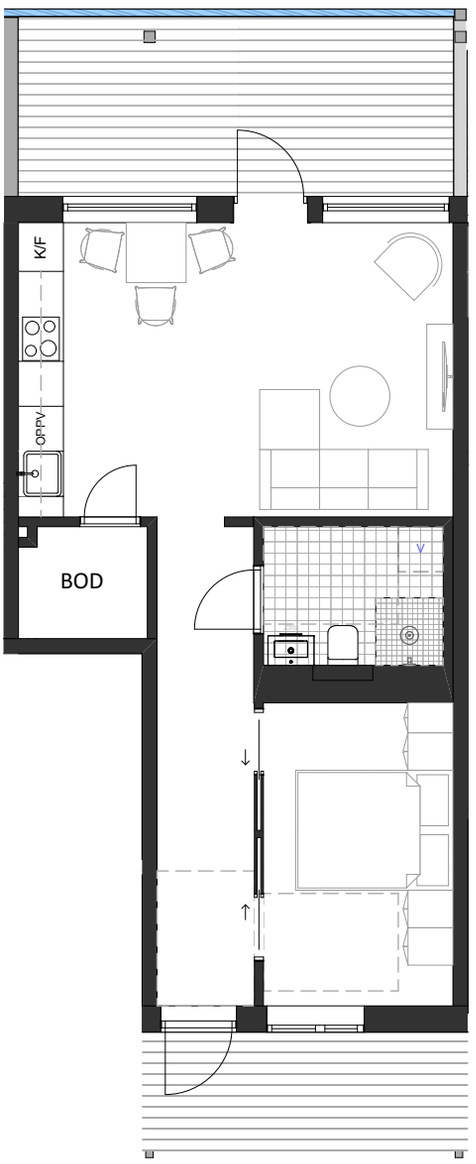




62 m²

- 3-roms hjørneleilighet
- Gjennomgående
- Allsidig oppholdsrom
- Walk-in-garderobe evt. bod
- Romslig soverom
- Romslig entré
- Flott balkong og vinterhage

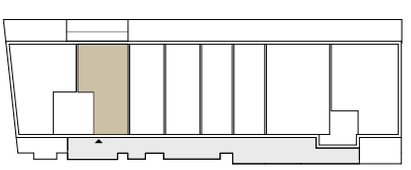


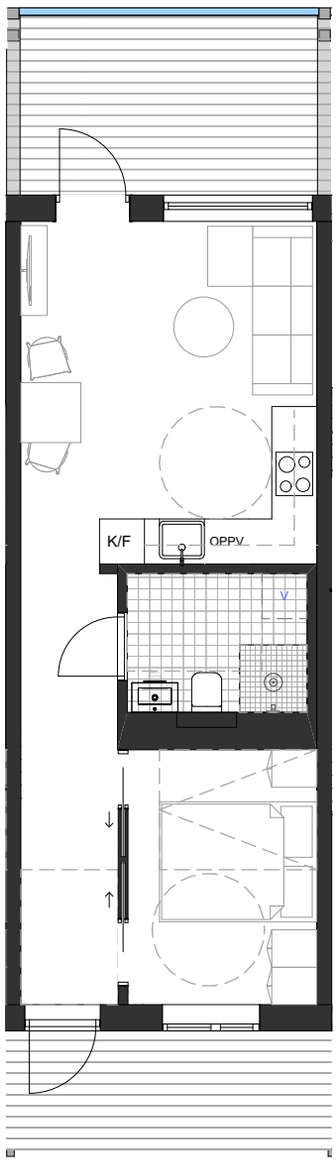


51,5 m²

- Flott 2-romsleilighet
- Fleksibel stue
- Gjennomgående leilighet
- Vinterhage
- Romslig hovedsoverom
- Innvendig bod / spiskammers
- Bad med plass til ekstra innredning

- Området utenfor entrédøren tilhører fellesarealer og svalgang.

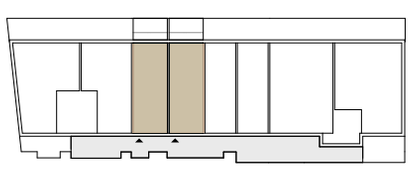


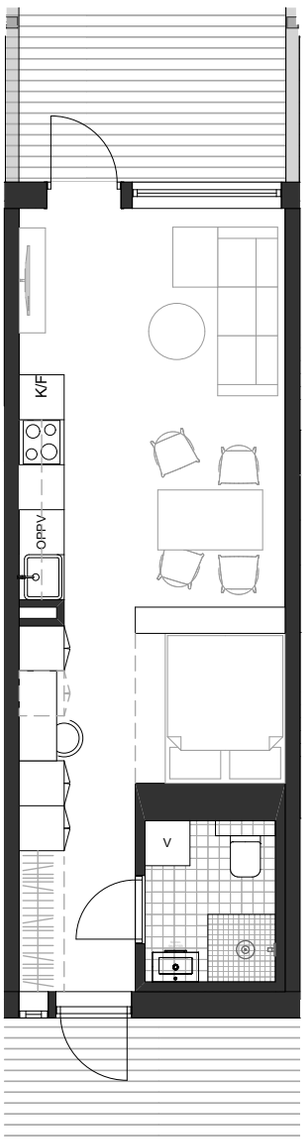


41 m²

- 2-romsleilighet
- God utnyttelse av areal
- Gjennomgående
- Vinterhage
- Romslig bad
- Denne leiligheten finner du i alle etasjene unntatt 1. etasje.

- Området utenfor entrédøren tilhører fellesarealer og svalgang.

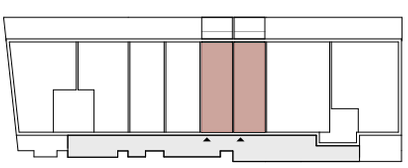


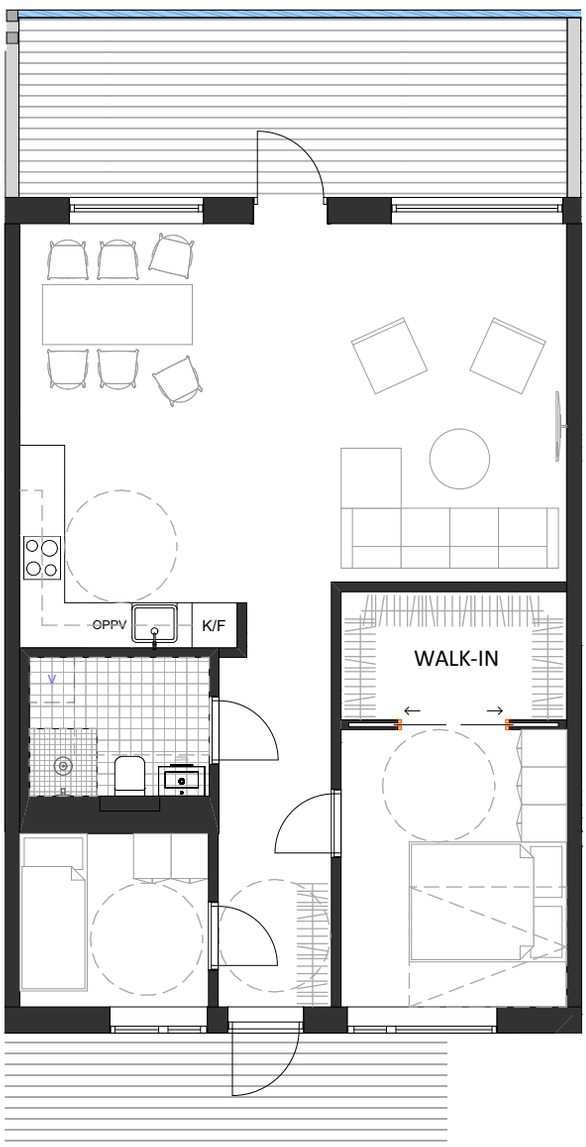


37 m²

- Populær 1-romsleilighet
- Allsidig oppholdsrom
- Lang oppbevaringsvegg
- Plassbygd arbeidsbord / kontor
- Vinterhage
- Denne leiligheten finner du i alle etasjene unntatt 1. etasje.

- Området utenfor entrédøren tilhører fellesarealer og svalgang.

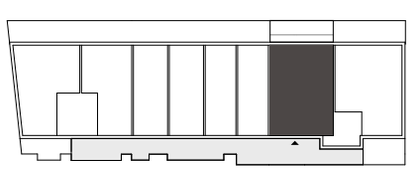


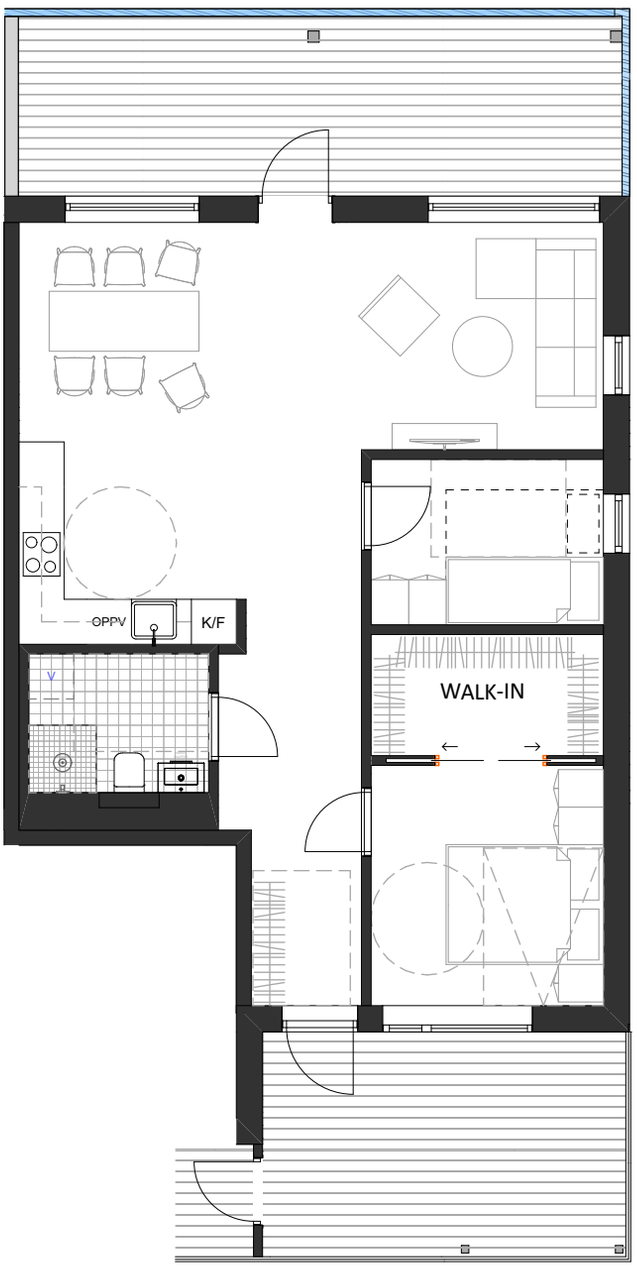


76 m²

- Gjennomgående 3-romsleilighet
- Mulighet for ekstra soverom
- Sosial stue-/kjøkkenløsning
- Walk-in-garderobe i tilknytning til soverom 1
- Vinterhage

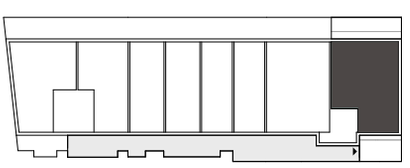
- Området utenfor entrédøren tilhører fellesarealer og svalgang.





74 m²

- Flott 3-roms hjørneleilighet
- Åpen stue- og kjøkkenløsning
- Romslig hovedsoverom
- Romslig bad
- Vinterhage og balkong
- Denne leiligheten finner du i alle etasjene unntatt 1. etasje.



kjøpe bolig er en stor investering. Vi guider deg gjennom kjøpet og tilbyr løsninger tilpasset ditt behov.

FORKJØPSRETT Før prosjektet slippes på det åpne markedet har du som BORI-medlem en eksklusiv mulighet til å benytte deg av forkjøpsretten. Vanligvis varer forkjøpsretten en uke, og foregår kort tid før ordinær salgsstart. Forkjøpsretten blir annonsert på bori.no, boribolig.no og på medlemsmail.

VISNING/SALGSSTART Ved salgsstart holder vi noen ganger et salgsstartmøte der du kan møte megler, prosjektgruppen, samarbeidsparter og representanter fra banken som kan hjelpe deg med eventuelle finansieringsspørsmål.

Etter salgsstart vil det holdes visninger på tomt eller i en visningsbolig. Det er også mulighet for å be megler om en privatvisning.

GI BUD Har du bestemt deg for at du vil kjøpe en av boligene må du levere inn et budskjema. Budskjema får du av megler, men du kan også laste det ned fra prosjektsiden på boribolig.no. Budskjema ligger vanligvis vedlagt i prospektet også.

KONTRAKT Om finansiering og eventuelle andre forhold er i orden skriver vi kontrakt. Ved kontraktsinngåelse betaler du inn en mindre sum av den totale kjøpesummen om ikke annet er oppgitt eller avklart. Vanligvis er det 10% av kjøpesummen.

TILVALG Hvis du kjøper tidlig i prosjektet vil du ha mulighet til å gjøre tilvalg på leiligheten din. De ulike tilvalgsmulighetene blir presentert og du blir kalt inn til et tilvalgsmøte med en representant fra den valgte entreprenøren om du ønsker det. Noen tilvalg er kostnadsfrie. Megler vil ha informasjon om frister i forbindelse med tilvalg.

FORHÅNDSBEFARING Ca. 1 måned før boligen din skal være ferdigstilt vil du få innkallelse til forhåndsbefaring. På forhåndsbefaring går du sammen med en av BORI Utbygging sine representanter og melder fra om eventuelle mangler som noteres i en protokoll. Begge parter signerer denne protokollen.

OVERTAGELSESBEFARING Det innkalles til overtagelse med overtagelsesbefaring. Ved overtagelsesbefaring vil vi gå igjennom protokollen fra forhåndsbefaringen og sjekke at eventuelle mangler er utbedret. I tillegg til BORI Utbyggings representanter vil det også være en representant fra entreprenør tilstede.

SISTE INNBETALING OG BORI-MEDLEMSKAP Før du kan overta din nye bolig må siste innbetaling gjøres til meglers oppgjørskonto. Detaljer rundt denne innbetalingen finner du i kontrakten din. BORI-medlemskap må også være tegnet.

OVERTAGELSE Gratulerer med ny bolig! Om siste innbetaling er gjort og du har betalt ditt medlemskap i BORI vil du få overlevert nøklene til din splitter nye bolig, og skjøtet tinglyses.

MEDLEMSFORDELER Som medlem av BORI vil du få rabatter hos aktører som kan være aktuelle ved en flytteprosess. Se fullstendig oversikt over medlemsfordeler på www.bori.no.

VI VIL BLI BEDRE! Vi har inngått et samarbeid med Prognosesenteret som skal kartlegge hva du syns om den nye boligen din, kjøpsprosessen og servicen du har blitt møtt med fra oss. I etterkant av innflyttingen vil Prognosesenteret derfor ta kontakt med deg, fortrinnsvis via mail/post. Vi håper du vil ta deg tid til å svare på denne undersøkelsen.

ETTÅRSBEFARING Ett år etter at du har overtatt boligen din vil du få innkalling til 1-årsbefaring fra BORI Utbygging. Alle bemerkninger loggføres. Hvis det finnes forhold som dekkes av garantien vil vi utbedre dette.

ØNSKET
AV KUNDEN
– LEVERT AV BORI!

BORI UTBYGGING AS

Bjørnsonsgate 35, Lillestrøm
Postboks 323, 2001 Lillestrøm
Telefon +47 63 89 02 00
bolig@bori.no

Foto og illustrasjoner i dette prospektet er brukt for å gi et bilde av hvordan det endelige resultatet kan bli. De må ikke betraktes som en nøyaktig gjengivelse. For beskrivelse av leveranse og materialer, se leveranserbeskrivelse og romskjema i vedlegg til prospekt.

Vi tar forbehold om eventuelle trykkfeil.

© BORI Utbygging AS 2019

STASJONEN

PROSPEKT DEL 2 - STASJONEN

Teknisk beskrivelse og juridisk leveranse

EIENDOMMEN FRA A TIL Å - BOLIG UNDER OPPFØRING

Oppdragsnummer
935205006

Kontaktperson
Navn: Sara Gundhus, telefon 407 68 337
Tittel: Eiendomsmegler

Ansvarlig megler
Navn: Tone T. Johansen, telefon 412 32 803
Tittel: Eiendomsmegler
DNB Eiendom AS
Adresse: Kanalveien 18, 2005 Lillestrøm
Org.nr. 910 968 955

Selger/Utbygger
Navn: Eidsvoll Verk Tomteselskap AS
Adresse: Alexander Kiellands gate 2B, 2000 Lillestrøm
Org.nr.: 994 316 494
Selskapet er 50% eid av Sitor Eiendom AS og 50% av BORI Utbygging AS.

Generelt om prosjektet «Stasjonsløkka».
Stasjonsløkka ligger, som navnet tilsier, et stenkast unna togstasjon på Råholt. Her planlegges det for totalt ca. 391 boliger, som bygges ut etappevis. Dette salgstrinnet, kalt «Stasjonen», gjelder trinn nr. 3 i prosjektet.

Eiendommen
Stasjonsløkka oppføres på eiendommen gnr 127, bnr 82 i Eidsvoll kommune og er planlagt gjennomført som en trinnvis feltutbygging. Stasjonsløkka er planlagt å bestå av 9 blokker, med underliggende garasjeanlegg.

Utbyggingseiendommen skal fradeles og eiendomsgrensene og arealet er ikke endelig avklart på salgstidspunktet. Det samlede tomteareal for hele utbyggingsområdet, før fradeling er av kommunen oppgitt til ca. 11 200 m².

Eiendommene tilhørende det enkelte byggetrinn i prosjektet vil bli opprettet som egne eiendommer og vil bli organisert som eierseksjonssameier.

Selger tar forbehold om antall selskap, antall boliger, endelig organisering og omfang av det enkelte byggetrinn.

Det vil bli opprettet flere sameier på eiendommen, og ved kjøp av leilighet medfølger rett og plikt til å være medlem av en felles driftsforening.

Prosjektet
«Stasjonen», som er salgstrinn 3 på Stasjonsløkka, består av 40 flotte 1-, 2-, 3- roms selveier leiligheter fra 37-76 kvm over 5 boligetasjer, og med underjordisk garasjeanlegg.

Eiendommen i byggetrinnet skal fradeles og eiendomsgrensene er ikke endelig fastsatt eller oppmålt på salgstidspunktet. Sameiets tomt skal opprettes med egen matrikkel, og

eiendommen vil bli seksjonert. Sameiets tomteareal er oppgitt fra selger å bli ca. 1 500 m². Hver seksjon vil bestå av en sameieandel i henhold til tinglyst seksjonsbegjæring.

Adresse
Stasjonen vil få adresse Grindatunet 13, 2070 Råholt

Eierforhold
Selveier

Boligtype
Leilighet

Tomtetype
Eiet tomt

Adkomst
Stasjonen ligger på vestsiden av Trondheimsveien på Råholt. Fra Trondheimsveien tar man inn Tærudveien, deretter tar man til høyre inn Nedre Grindaveg, og deretter første vei til høyre til Grindatunet. Stasjonen ligger 5-7 minutters gange fra Eidsvoll Verk stasjon (tog), og det er gangvei/fortau helt frem til perrongen.

Innhold og standard
Disse moderne og innholdsrike leilighetene leveres nøkkelferdige og med gode kvaliteter, slik som;

- Sigdal kjøkken (eller tilsvarende)
- Integrerte hvitevarer på kjøkken
- Fliselagte bad
- Hvitlasert eikeparkett
- Slette vegger uten taklist
- Vannbåren varme i radiatorer
- Garderobeskap på soverom
- Privat balkong til alle leilighetene (Terrasse i 1. etasje)
- Endeleilighetene i hver etasje har tilgang til to balkonger, den ene ved inngangspartiet
- Heis
- Mulighet til å kjøpe garasjeplass
- Muligheter for tilvalg, f.eks el-bil lader
- Pent opparbeidede uteområder

Innglassede balkonger
Vedrørende støy vil det ved visse vindforhold være innflyging til Gardermoen over Råholt. Og i påvente av mer moderne signalanlegg på den nærliggende togstasjonen må togene tute før ankomst stasjonen. Ventilasjonsanlegget på ungdomsskolen, som ligger like bak dette nye boligfeltet, lager også støy. Selger har informert megler om at de er kjent med at eksisterende beboere har engasjert seg og tatt initiativ mot både kommune og Jernbaneverket med mål om å få redusert støy i uteområdene. Alle leilighetene i dette trinnet har derfor balkonger med lekker og moderne innglassing. Innglassingen kan åpnes helt opp slik at man kan nyte sola på deilige sommerdager, og luner godt på kjørlige høstkvelder. Innglassingen er montert på skinner, og er veldig enkel å slå sammen. Det vil også være mulig å åpne luftevindu.

Fellesareal/utomhus/infrastruktur
Fellesarealer, herunder felles trappeganger, svalganger, heis, rømningsveier, felles bodanlegg, ferdigstilles av selger samtidig med boligene.

Utomhusarealene tilhørende det enkelte bygg og sameie i byggetrinnet ferdigstilles samtidig med ferdigstillelse av de enkelte bygg eller så snart årstiden tillater det.
Utomhusarealene rundt bygget vil bli organisert som fellesareal til sameiet.

Øvrige utomhusarealer på utbyggingseiendommen, herunder felles adkomstveier, lekeplasser, veier og annet uteområde som ikke vil omfatte av det enkelte sameie, er planlagt å inngå i en felles driftsforening som etableres på området, med pliktig medlemskap for alle seksjonseiere. Alle sameier på utbyggingseiendommen vil ha pliktig medlemskap i driftsforeningen. Driftsforeningen vil få eget styre, budsjett og vedtekter. Kostnader til drift, vedlikehold m.m. av eiendommen vil bli belastet den enkelte seksjonseier gjennom felleskostnader i det enkelte selskap. Kostnadene fordeles i forhold til antall boliger i det enkelte selskap.

På utbyggingseiendommen vil det bli etablert diverse ledningsnett for vann, avløp, overvann, elektrisitet, data/tv/telefon og ev. andre ledninger. Disse felles ledningene vil kunne gå over eiendommen i dette byggetrinnet og andre eiendommer i senere byggetrinn. Kjøper er kjent med og aksepterer ovennevnte og at den enkelte eiendom vil få tinglyst nødvendige rettigheter til å legge, vedlikeholde og skifte ut ledninger ved behov. Kjøper plikter å medvirke til dette i årsmøter for sameiet dersom slike avtaler skal inngås og tinglyses etter at overskjøting har funnet sted.

Parkeringsplasser, boder og sykkelparkering
Det medfølger en sportsbod i felles underjordisk garasjeanlegg til hver bolig i tillegg til felles utvendig overbygget sykkelparkering. Parkering etableres i garasjekjeller. Alle kjøpere får muligheten til å kjøpe en parkeringsplass i garasjekjeller, se prisliste for pris pr plass. Dersom det er overskudd av parkeringsplasser vil disse bli tilbudt kjøpere når prosjektet er utsolgt.

Parkeringsplassene er i utgangspunktet planlagt som næringsseksjon, bodene kan bli tilleggsdel til seksjon eller fellesareal med tidsbegrenset vedtektsfestet bruksrett (30 år). Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan den endelige organisering av garasjeanlegget med tilhørende parkeringsplasser og boder vil bli, dersom det er nødvendig.

Garasjeplassen kan bare selges og leies ut til seksjonseiere i Stasjonen Boligsameie. Garasjeplassen tildeles av utbygger ved overtagelse av boligen, det er ikke bytterett tilknyttet den ideelle andelen, unntak er reglene rundt HC-plasser.

Selger fordeler parkeringsplasser og boder.

Ladestasjon for el-bil inngår ikke i leveransen fra selger, men kan bestilles som tilvalg. Det vil kunne være begrensninger på antall ladepunkter og kapasitet som kan leveres. Det tas forbehold om at ladning av el-bil kan bli levert som et fleksibelt ladesystem som fordeler tilgjengelig effekt mellom flere brukere. Strømforbruk og kostnader for ladning av el-bil betales av den enkelte seksjonseier.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig/privat ledningsnett for vei, vann og avløp.
Vann og avløp er tilknyttet ledningsnettet via stikkledninger som vedlikeholdes for sameiets regning frem til påkoblingspunkt. Særskilt avtale/erklæring er/vil kunne bli tinglyst på eiendommen. Eiendommen har direkte adkomst til offentlig vei.

Driftsforeningen /Fellesarealer
Det er planlagt etablert en felles driftsforening på området som skal drifte felles funksjoner for utbyggingstomtene. Denne foreningens formål er å ivareta og koordinere medlemmenes fellesinteresser som boligeiere og å vedlikeholde og forvalte felles eiendommen med bl.a. grøntarealer, beplantning, gjesteparkering, felles lekeområde, felles interne veier, herunder strøm til gatelysning, tv-anlegg, private felles interne fellesledninger for vann, avløp, overvann

og andre tekniske og felles innretninger av enhver art. Kostnader knyttet til Driftsforeningen skal fordeles mellom sameiene i forhold til antall boliger i hvert boligselskap. Det etableres et styre for Driftsforeningen, og det utarbeides egne vedtekter for Driftsforeningen og i vedtektene til hvert boligselskap inntas bestemmelser om Driftsforeningen.

Pliktig medlemskap i driftsforeningen er tinglyst som en heftelse på eiendommen.

Sameiet
Stasjonen er planlagt å bestå av ett sameie med totalt 40 boligseksjoner (antallet seksjoner kan ev. bli justert i forbindelse med utbyggingen). Den daglige driften vil bli organisert som seksjonssameie iht. lov av 16.06.2017, nr. 65, eierseksjonsloven.

Hver seksjon vil utgjøre en sameieandel med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet og rett til bruk av sameiets fellesarealer. Det er forbudt å erverve mer enn 2 boligseksjoner i samme sameie. Denne begrensningen gjelder også indirekte erverv, herunder kjøp via aksjer eller andeler i et selskap. Erverv er forbudt dersom det medfører at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har «tilknytning til hverandre». Dersom bestemmelsen brytes vil blant annet styret i sameiet uten forutgående varsling, kunne pålegge salg av seksjonene som er ervervet ulovlig. Videre vil man ikke kunne stemme på årsmøtet, og man vil ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

Sameiet er pliktig til å avholde årsmøter hvor regnskap og budsjett fremlegges. Sameiets styre har ansvaret for at eiendommen forvaltes etter retningslinjer og vedtekter som fastsettes av årsmøtet.

Utleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører og styret med opplysning om hvem som er leietager.

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Vedtekter
Det er utarbeidet utkast til vedtekter for sameiet, disse er bindende for kjøper og følger vedlagt. Spørsmål om dyrehold rettes til megler.

Tilknytning og medlemskap i BORI BBL
Sameiet er tilknyttet BORI BBL. Kjøp av bolig forutsetter medlemskap i BORI BBL. Medlemskapet forfaller til betaling ved innmelding, og blir fakturert av BORI BBL med 14 dagers betalingsfrist. Medlemskap i BORI BBL har disse kostnadene:

- Andelskapital kr. 300,- (ved innmelding)
- Medlemskontigent kr. 350,- pr. år

Det er forkjøpsrett for medlemmer av BORI BBL, også ved videresalg.

Forkjøpsrett
Dersom seksjonen skifter eier, har andre seksjonseiere i sameiet, og dernest medlemmene i boligbyggelaget, forkjøpsrett. Det er bare sameiet som kan gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av de forkjøpsberettigede. For mer informasjon se vedtektene.

Eiendommens faste, løpende kostnader

1) Felleskostnader

Felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles iht. vedtektene. Felleskostnadene pr kvm pr mnd iht budsjett er i gjennomsnitt kr 39,-. Felleskostnader dekker bl.a. renovasjon, oppvarming, varmtvann, TV-internett, vaktmester/ renhold, honorar til styre, forretningsførsel, forsikring, fellesstrøm og lignende, se vedlagte budsjett. Endelige felleskostnader vil bli satt opp av forretningsfører, basert på endelig budsjett som fastsettes på årsmøte. Det gjøres forøvrig oppmerksom på at felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller sameiemøte.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte felleskostnader, da dette er basert på erfaringstall. Fordelingsnøkkel for fordeling av kostnader reguleres i sameiets vedtekter, og bygger i utgangspunktet på sameierbrøk. Enkelte elementer i budsjettet kan i vedtektene fastsettes til fordeling likt på alle seksjoner, eller etter forbruk. BORI BBL er valgt som forretningsfører for sameiet for 5 år. Kostnader for dette er tatt inn i budsjett for felleskostnader.

Driftskostnader til parkeringsanlegget er stipulert til kr 100,- per plass per måned for første driftsår, og skal betales av de som disponerer parkeringsplass i parkeringsanlegget. I tillegg vil det påløpe andre løpende kostnader som for eksempel strømforbruk i den enkelte leilighet i, innboforsikring og kommunale avgifter.

2) Kommunale avgifter

Kjøper betaler kommunale avgifter for vann og avløp.

Hver seksjon vil få installert egen vannmåler og kostnaden for vann og av avløp vil avhenge av reelt forbruk. Vann og avløp koster til sammen kr 46,60 pr. m^3.
I tillegg kommer årlig grunngebyr vann og grunngebyr avløp samt vannmålerleie på ca kr 3 844,-.
Ifølge SSB er estimert gjennomsnittlig husholdningsforbruk per person 65 m^3.

Prisene er hentet fra kommunens hjemmeside og gjelder for 2020.
Det tas forbehold om endringer i de oppgitte satser.

3) Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boligen, og denne fastsettes etter ferdigstillelse av boligen.

Fremdriftsplan og ferdigstillelse

Boligen planlegges ferdigstilt 16-20 måneder etter første igangsettingstillatelse. Estimert overtagelsesperiode vil være 1. kvartal 2023, forutsatt igangsettingstillatelse innen forbeholdsfristen 01.08.2021. Kjøper vil bli varslet om overtagelsesmåned senest 3 måneder før overtagelsestidspunkt. Dette er å regne som en frist iht bustadoppføringslovens bestemmelser. Selger vil senest 2 uker før ferdigstillelse av Boligen meddele kjøper skriftlig om overtagelsesdato og klokkeslett.

Selger kan kreve overtagelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtagelse. Selger skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtagelsestidspunktet. Det eksakte overtagelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtagelsestidspunktet.

Selger skal innen rimelig tid varsle forbruker dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse.

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

Utleie

Boligen kan leies ut iht. bestemmelsene i eierseksjonsloven og vedtektene, dvs. utleie med varighet på over 30 sammenhengende dager.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Merk imidlertid at begrensningen ikke gjelder for sameier hvor alle bruksenhetene brukes som fritidsboliger.

Boligen har ingen egen utleieenhet.

Forsikring
Bygningsmassen vil være forsikret av utbygger frem til overtagelse. Fra overtagelsesdagen vil eiendommen forsikres gjennom sameiets fellesforsikring. Kjøper må tegne egen innboforsikring.

Heftelser/tinglyste bestemmelser
Eiendommen selges fri for panteheftelser med unntak av boligsameiets legalpant i hver seksjon jf. lov om eierseksjoner. Tinglyste heftelser og forpliktelser som vil følge eiendommen er:

31.05.2017 - Dokumentnr: 570319 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Knr:3035 Gnr:126 Bnr:11
Rettighetshaver: Knr:3035 Gnr:126 Bnr:14
Rettighetshaver: Knr:3035 Gnr:96 Bnr:445
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere.

24.05.2019 - Dokumentnr: 590631 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse
Bestemmelse om bebyggelse og beplantning
Bestemmelse om adkomstrett
Gjelder denne registerenheten med flere.

11.06.2019 - Dokumentnr: 654930 - Erklæring/avtale som gjelder gjensidig rett til bruk av vei som går i tomtegrensen mellom bnr 82 (som Stasjonen fradeles fra) og naboeiendommene.
Bestemmelse om gjensidig rett til adkomst over hverandres eiendommer vedr fellesområder og fellesfunksjoner på Utbyggingsprosjektet.
Plikt til å være medlem av driftsforeningen.
Gjelder denne registerenheten med flere.

11.06.2019 - Dokumentnr: 654930 - Bestemmelse om vann/kloakk
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere.

11.06.2019 - Dokumentnr: 656856 - Bestemmelse om veg
Gjensidig rett til bruk av vei
Gjelder også for fremtidig utskilte parseller
Gjelder denne registerenheten med flere.

13.06.2019 - Dokumentnr: 669662 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Eidsvoll Kommune
Org.nr: 964 950 113
Bestemmelse om ansvar og vedlikehold av areal som benyttes som vedlikeholdsareal på prosjektområdet, dvs det arealet renovasjonskjøretøyet må benytte. Dette arealet ligger på annen eiendom.
Gjelder denne registerenheten med flere.

Selger kan tinglyse bestemmelser vedrørende sameie, naboforhold eller forhold pålagt av offentlig myndighet.

Forholdet til endelige offentlige planer og rammetillatelse
Eiendommen ligger i et område som er omfattet av detaljregulering/reguleringsplan for Grindatunet – Råholt Sentrum Vest, med Plan ID 023720300 vedtatt 19.06.2012. Det må påregnes byggeaktivitet både på eiendommen, naboeiendommen som skal bebygges og i området generelt i årene som kommer. Opplysninger om dette og reguleringsplan kan fås av megler.
Området er regulert til boligformål og omhandler bl.a. blokkbebyggelse, småhusbebyggelse, undervisning, samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnstruktur.
Det er inngått utbyggingsavtale med Eidsvoll kommune som følger vedlagt.

Rammetillatelse for byggetrinnet er gitt 09.10.2018. Det er gitt dispensasjon til kravet til antall parkeringsplasser. Kopi av rammetillatelsen/utbyggingsavtalen kan fås ved henvendelse til megler.

Skolekrets
Ta kontakt med skolekontoret i kommunen for nærmere informasjon.

Kjøpesum, omkostninger og betalingsplan
Boligene selges til fastpris etter førstemann til mølla-prinsippet. Se vedlagte prisliste.
Utbygger tar alt ansvar for evt overskridelser i byggekostnader og prisstigning. Kjøper er kun ansvarlig for evt økte offentlige avgifter.

Omkostninger
Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:
Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysingstidspunktet for den enkelte seksjon. P.t. er tomteverdien antatt å være NOK 2 112,- per kvm BRA for boligen, se prisliste.
Tinglysningsgebyr for skjøte kr 585,-
Tinglysingsgebyr og attestgebyr per panterettsdokument kr 757,-
Samlet omkostningsbeløp pr bolig fremkommer i prislisten.
Oppstartskapital til sameiet kr 7 000,-.

Det tas forbehold om endring i tomteverdien og dokumentavgiften på tinglysingstidspunktet.
Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer.

Betalingsbetingelser
Ved avtaleinngåelse skal kjøper fremlegge dokumentasjon på finansiering.
10 % av kjøpesum forfaller ved utstedt garanti jf. bustadoppføringslova § 12.
20 % dersom kjøper er å regne som profesjonell.
Beløpet må være fri kapital, dvs. at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at selger ikke kan disponere over beløpet. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til § 47 garanti er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger en 1/2 R.
Restkjøpesummen + omkostninger betales ved overtagelse.

Oppgjør og eventuelt deloppgjør vil kun skje mot tinglyst skjøte eller mot garanti for tilsvarende beløp jf. bustadoppføringslova § 47.

Selger forbeholder seg rett til å ta kredittsjekk av kjøpere og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet. Ved en eventuell kredittsjekk vil kjøper få opplysning om det.

Dersom kjøper ikke har signert kjøpekontrakt eller innbetalt avtalt forhåndsum innen 30 dager etter at bindende kjøpstilbud er signert, og dette ikke skyldes forhold fra selgeres side, er kjøper innforstått at dette utgjør et vesentlig mislighold fra kjøpers kontraktsforpliktelser. Dette vil gi selger rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg.

Meglers vederlag og utlegg (betales av selger)
Meglers vederlag er avtalt til kr 37 500,- per enhet. I tillegg betaler oppdragsgiver kr 6 250,- i oppgjørstjenester og kr 6 250,- for rådgivning, fag og analyse per enhet.

Selger dekker følgende utlegg til megler: Innhenting av opplysninger fra kommune/offentlige instanser, ev. forretningsfører mv.: ca. kr. 1 000,-. Selgers tinglysingskostnader: Kr. 585,-. Grunnboksutskrift kr 172,- per utskrift og firmaattest kr 77,- per utskrift.

Kostnader ved avbestillinger
Kjøp etter bustadoppføringslova innebærer en avbestillingsrett for kjøper. Dersom denne retten benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling. For avbestillinger som skjer før selger har vedtatt byggestart er det avtalt et avbestillingsgebyr på 5 % av kjøpesummen.
Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet.

Energimerking
Energimerking vil bli utført av selger og skal foreligge før overtagelse.

Selgers forbehold
Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av avtalen:

- Byggelånsfinansiering for byggetrinnet
- igangsettingstillatelse for byggearbeidene i samsvar med søknad
- at det inngås kjøpekontrakter tilsvarende minimum 50% av totalverdien av boligene i byggetrinnet iht. prisliste.
- Utbyggerselskapets beslutning om byggestart

Selger er bundet av kontrakten dersom han ikke gjør forbehold for gjennomføring gjeldende senest innen 01.08.21.

Dersom selger gjør forbeholdene gjeldende har Kjøper rett til å få innbetalt beløp samt opptjente renter på klientkonto tilbakebetalt. Utover dette har selger intet ansvar overfor kjøper.

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum. Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen.

Selger forbeholder seg retten til å foreta nødvendige endringer som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Videre forbeholder Selger seg rett til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg samt innvendige og utvendige fellesarealer, uten at Kjøper har rett til å kreve endringer av avtalt pris. Dette gir

ikke Selger rett til endringer som fraviker de beskrivelser og illustrasjonsmateriell som er vedlagt denne kontrakt på en slik måte at Boligens standard objektivt sett forringes eller som objektivt svekker dens bruksverdi. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper om slike endringer.

Utbygger forbeholder seg også retten til å foreta endringer ved prosjektet knyttet til en eventuell deling/sammenslåing av usolgte seksjoner. Disse endringene kan medføre mindre endringer av fasaden og plassering av balkonger.

Tegninger animasjoner og fotografier i prospektet er av illustrativ karakter og definerer ikke nøyaktig innhold av selgers leveranse.
Det gjøres oppmerksom på at det i leveransen kan forekomme avvik fra beskrevet standard og selger har rett til å gjøre endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige, uten å forringe standarden på det endelige produktet.
Det tas også forbehold om endringer i plantegninger for fremføring av sjakter til ventilasjon, elektriske føringer, vann- og avløpsrør o.a. Dette vil kunne endre leilighetens areal (BRA og P-ROM).
Stiplede løsninger/ innredninger leveres ikke. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i standardleveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelstilling, da målestokkavvik kan forekomme ved trykking/ kopiering..
Entreprenøren har ansvaret for oppfølging av gjeldende krav, lover og forskrifter.

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av selger..
Kjøper har anledning til å be om samtykke til direkteoverskjøting, men selger står helt fritt til å avslå eller akseptere en slik forespørsel. Et eventuelt samtykke vil medføre gebyr til selger på kr 50.000,- inkl. mva. for merarbeid i forbindelse med salget. Dette skal innbetales til meglers konto før videresalg godkjennes. Ved videresalg vil selger i forhold til oppgjør og kontraktsvilkår for øvrig kunne forholde seg til kjøper 1.
Kjøpere som ikke regnes som forbrukere jf. loven vil ikke ha anledning til å transportere kontrakten, og vil kun ha anledning til å videreselge jf. bustadoppføringslova. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg.
Det forutsettes av skjøte tinglyses i kjøpers navn iht kjøpekontrakten. Evt endringer krever utbyggers samtykke og vil medføre et administrasjonsgebyr.

Selger forbeholder seg rett til endring av prisliste uten varsel på usolgte boliger.

Selger forbeholder seg rettet til å fordele boder og eventuelle parkeringsplasser.
Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet.

Selger kan ikke garantere at det ikke er insekter/smådyr som maur, skjeggkre eller perlekre i boligen ved overlevering.

Salgsvilkår

Kjøp i prosjektet baseres på nærværende dokument, samt følgende:

1) Prisliste
2) Leveransebeskrivelse datert 09.09.20
3) Plantegning datert 01.02.2019
4) Fasadetegninger datert 01.02.2019, snittegninger datert 30.01.2019 og etasjetegninger datert 08.09.2020
5) Situasjonsplan 12.06.2018
6) Utomhusplan datert 06.07.2018
7) Reguleringsplan m/bestemmelser datert 19.06.2012
8) Utkast sameievedtekter datert 03.09.2020
9) Utkast budsjett datert 09.01.2019

10) Salgsprospekt
11) Utbyggingsavtale
12) Grunnboksutskrift og kopi av tinglyste heftelser
13) Informasjonsskriv vedrørende skjeggkre

Dokumentnummer 10-12 fås ved henvendelse til megler. Ved avvik mellom informasjon gjelder dokumentene i den rekkefølge som er nevnt over. Lovpålagte opplysninger om eiendommen er ufullstendig uten alle ovennevnte dokumenter/vedlegg.

Salgsoppgavedato
Dette dokumentet er sist revidert dato: 10.09.20

VIKTIG INFORMASJON

Lovverket
Kjøpet reguleres av Lov om avtale med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) 13. juni 1997 nr. 43, i tilfeller hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier iht. bustadoppføringslova § 12.
I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova.

Bebyggelsens arealer
Arealer per bolig fremkommer i prislisten. Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er arealet innenfor boligens yttervegger inklusive eventuelle boder, samt P-ROM som er BRA fratrukket innvendig bod/sekundærrom. På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger.

Tilvalg og endringer
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 tillegg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles.

Kjøper vil bli invitert av entreprenøren til eget tilvalgsmøte. Det vil utarbeides en tilvalgsliste som angir muligheter for endringer og tilleggsarbeider. Priser kan inneholde påslag til selger for merarbeid knyttet til administrering av tilvalg og endringer fra underleverandører.

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jf. Bustadoppføringslova § 44.

Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 % jf. Bustadoppføringslova § 9.

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 er oppfordret til å ta forbehold i kjøpetilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg/endring som kjøper forutsetter skal være mulig å få levert av utbygger/selger.

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge skriftlig før overtagelse kan finne sted. I motsatt fall anbefaler megler at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar.

Formuesverdi
Eiendommens formuesverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Formuesverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. Se nærmere info på www.skatteetaten.no.

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling
I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktet art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

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

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfelle også ha plikt til å stanse gjennomføring av handel.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

Finansiering
Som et av landets største finanskonsern tilbyr DNB Bank ASA alle typer banktjenester til konkurransedyktige priser. Banken kan gi deg lånetilbud til finansiering av eiendommen. Våre meglere kan opprette kontakt mellom deg og en kunderådgiver i banken, og som kunde hos oss lover banken en hurtig behandling av din låneforespørsel.
DNB Eiendom mottar formidlingsprovisjon fra DNB Bank ASA for formidling av lånekunder. Dette gjelder kun personer som har samtykket til å bli formidlet til banken. Provisjonen er en internavregning mellom enheter i konsernet som ikke gir økte kostnader for kunden. Den enkelte megler mottar ingen godtgjørelse relatert kjøpers valg av finansiering, og mottar heller ingen godtgjørelse for formidling av kontakt til DNB lånekonsulenter.

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpetilbud:
Alle kjøpetilbud og relatert kommunikasjon med megler skal foregå skriftlig. Megler har ikke anledning til å formidle opplysninger om kjøpetilbud som ikke er gitt skriftlig. Megler vil likevel gi deg opplysninger og råd underveis i prosessen. Dette behøver ikke gjøres skriftlig.

Gi kun skriftlige kjøpetibud, og sett en tilstrekkelig lang akseptfrist. Uansett bør ikke kjøpetilbudet ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra det inngis.

Kjøpetilbudet skal inngis på DNB Eiendom sitt kjøpetilbudskjema påført din signatur. Samtidig må du legitimere deg. Det kan gjøres ved at du laster opp kopi av legitimasjon eller bruker bankID når du legger inn elektronisk kjøpetilbud på dnbeiendom.no, eller du kan vise legitimasjon direkte/personlig til megler som sørger for kopi. Annen oversendelse, eks. sms eller epost, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie. Dersom

dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne kjøpetilbudet og legitimere seg.

Du kan velge mellom følgende når du skal sende kjøpetilbud; levere direkte/personlig til megler eller benytte budknappen til DNB Eiendom som du finner i annonsen på finn.no eller på prosjektets side på dnbeiendom.no. Annen oversendendelse, eks. sms eller epost, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie.

Kjøpetilbud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag. Du har selv risikoen for at ditt kjøpetilbud kommer frem til megler. Megler vil straks kjøpetilbudet er mottatt bekrefte dette skriftlig til deg. Får du ikke slik bekreftelse, bør du ringe megler for å sjekke om kjøpetilbudet er mottatt.

Kjøpetilbudet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart.

Selger vil gi sin aksept av kjøpetilbud skriftlig til megler, som så videreformidler aksepten til den som får aksept. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud.

I følge forskrift om eiendomsmegling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og selger etter aksept. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør kjøpetilbudet fremmes gjennom fullmektig.

Andre som har levert inn kjøpetilbud på samme bolig kan få utlevert anonymisert budjournal.

LEVERANSEBESKRIVELSE
09.09.2020

1. Generelle opplysninger

Boligen vil organiseres som et boligsameie, bestående av 40 seksjoner med Eidsvoll Verk Tomteselskap AS som utbygger og selger av boligene.

1.1. Forvaltning/ drift/ vedlikehold

Eidsvoll Verk Tomteselskap AS forbeholder seg retten til å inngå 5-års kontrakt på forvaltning, drift, vedlikehold og BEVAR-tjeneste på vegne av boligsameie med Boligbyggelaget. Romerike

1.2. Betalingsbetingelser

Renter på alle beløp innbetalt før overtagelse tilfaller kjøper. Ved et kontraktsbrudd og eventuelt deknings-salg kan selger dekke deler av sine utlegg av de allerede innbetalte beløp.
Det tas forbehold om eventuelle feil i prospektet.

2. Teknisk beskrivelse

2.1. Generelt

Denne orienteringen er utarbeidet for å orientere om prosjektets og bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. På de enkelte tegningene vises forslag til plassering av møbler og utstyr. Dette er ikke med i leveransen. For øvrig skal offentlige lover, forskrifter og standarder legges til grunn for krav til utførelse og materialbruk. Alle opplysningene i denne beskrivelsen er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, uten å forringe den generelle standard. For å tilfredsstille tilgjengelighetskrav må seng plasseres i henhold til stiplet linje på plantegning.

2.2. Kjøkken

Leveres iht. plantegninger. Kjøkkenfronter fra Sigdal eller tilsvarende i hvit utførelse, med benkeplate i mørk laminat. Håndtak i rustfritt stål. Dempere på skuffer og skap. Underskap leveres med skuffer. Karusell i hjørner. Kjøkken leveres med integrerte hvitevarer inkludert stekeovn, keramisk platetopp med induksjon, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, og ventilator. Ved kjøp av leilighet før produksjon starter, gis det mulighet for valg av andre fronter på kjøkkeninnredningen. Det er ikke anledning til å flytte på elektriske installasjoner, samt avløp og vanntilførsel. Enkelte endringer i kjøkkenløsning kan komme i forbindelse med detaljprosjekteringen, dette gjelder spesielt plassering av hvitevarer.

2.3. Bad/ sanitær

Bad leveres med veggmontert servantskap med skuffer, topplate med ettgrepsarmatur, overskap og speil i henhold til tegning. Det leveres glassdører til dusjnisje. Dusj leveres med ettgreps termostatbatteri og dusj på stang. Veggmontert hvitt toalett med soft-close sete. Det er avsatt plass med opplegg for vaskemaskin og kondenstørketrommel.

2.4. Garderober

Det leveres 3x50cm skap per dobbeltsoverom, og 2x50cm per enkeltsoverom. Enkelte leiligheter har walk-in garderobe. Garderobeskap leveres i hvit utførelse med håndtak i rustfritt stål. Eventuelle andre garderobeskap i entré og/ eller boder/walk-in garderober inngår ikke i leveransen.

2.5. Innvendige dører

Hvite, glatte dørblader.

2.6. Vinduer/ vindusdører

Glass i vinduer og balkongdører leveres iht. lyd og energikrav.

2.7. Hovedinngangsdør til leilighet

Hovedinngangsdør fra anerkjent leverandør med sikkerhetslås og kikkhull med hvitmalte foringer og lister med synlige spikerhoder.

2.8. Vegger

På bad leveres hvite keramiske matte fliser. På ekstra WC leveres det sparklede/malte vegger. Innvendig bod leveres med malte overflater i betong eller gips. Øvrige vegger i leiligheten leveres som sparklet/ malt gipsplate/betongvegg malt i hvit farge.

2.9. Gulv

På bad og eventuelt WC skal det leveres lysegrå keramiske fliser 100 x 100 mm. Øvrige gulv i leiligheten leveres med 14 mm eik, trestav, hvitlasert.

2.10. Lister/ gerikter/ foringer/ karmer

I rom med eikeparkett leveres det hvitlasert eik gulvlister med synlige spikerhoder. For øvrig leveres lister, gerikter, foringer og karmer hvitmalte med synlige spikerhoder.

2.11. Himling

Hvit himling i alle rom. Det leveres ikke taklister.

2.12. Balkonger / terrasser

Alle leiligheter leveres med balkong eller terrasse som vist på plantegning. Balkongene leveres med dekke i betong. Terrasser i 1. etasje har betongheller eller impregnerte tremmer.

2.13. Ventilasjon

Alle leilighetene leveres med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

2.14. El-anlegg

El-anlegg i leilighetene leveres fortrinnsvis skjult, bortsett fra på betong- og lydvegger. Alle leiligheter har automatsikringer i eget sikringsskap, hovedsikring og måler i eget skap i kjeller eller trapperom. Garasjeanlegg, bodanlegg, fellesrom, heis/trapperom og utomhusanlegg har felles el-anlegg.

2.15. Varme

Leilighetene får oppvarming med vannbåren varme i radiatorer. Kostnadene for vannbåren varme avregnes iht. seksjoneringsbegjæring.

2.16. Brannslokking/brannvarsling

Leilighetene utstyres med røykvarsler og forskriftsmessig slokningsutstyr. Videre utstyres leilighetene med brannalarm direkte koblet til alarmsentral.

2.17. Telefon/ TV/ PC

Det installeres anlegg for kabel-tv/radio, telefon og bredbånd. Det leveres en grunnpakke for TV og bredbånd fra Canal Digital eller tilsvarende. Utbygger vil på vegne av sameiet tegne en 3-5 års kontrakt for signalleveranse og kollektiv grunnpakke avtale for TV og internett til alle leilighetene. Rør for TV/PC/mm til stue og alle soverom.

2.18. Renovasjon

Det anlegges nedgravde avfallsbrønner tilrettelagt for kildesortering. En for restavfall, en for plast og en for papp/ papir.

2.19. Energimerking

Boligene bygges etter TEK 2017, hvilket inne-bærer at boligen vil bli kategorisert med minimum energi merke C. Entreprenør skal sørge for at bygningen har en energiattest med energimerket og vil utstede dette senest ved overlevering av boligen.

2.20. Arealangivelser

Arealene angitt på tegninger og i prisliste er angitt i Bruksareal (BRA) og P-rom (primær-rom). BRA = Bruksareal som er leilighets innvendige mål, medregnet er innvendige boder, vegger og sjakter. P-ROM som er leilighetens BRA areal fratrukket boder og veggene til disse. Kjøper er innforstått med at arealanvisningene på de enkelte rom i leilighetene er et resultat av beregninger og er foreløpige.

2.21. Tilvalg

Ved kjøp av leilighet før produksjonen starter, gis det mulig
het for en del tilvalg som vil fremkomme i egen katalog. Det gis tilvalgsmuligheter på kjøkken, garderobe, bad, fliser og parkett. Tilvalgene er uansett begrenset inntil 15% av boligens verdi jf. Bustadoppføringslova, § 15. Det vil utarbeides egen tilvalgsliste med priser. Det er entreprenør som har ansvar for tilvalgsprosessen og kontrakt for tilvalg inngås med entreprenør.

2.22. Boder og fellesrom

Selger forbeholder seg retten til å bestemme plassering av boder i kjeller. Bod leveres med støvbundet gulv i betong, malte vegger i betong/gips og malt tak.

2.23. Fasader

Det tas forbehold om endelig godkjenning av materialvalg og farge for fasader i kommunen.

2.24. Inngangsforhold

Innvendig trapp og planfri adkomst via heis og svalgang.

2.25. Heis

Fra garasjeanlegg monteres heis til alle atkomstnivåer. Bygget har 1 heis.

2.26. Parkering/ garasje

Parkering etableres i garasjekjeller. Parkeringsplass kan kjøpes separat. P-plassens bredde vil variere fra 2.30 m til 2.80 m. Det er planlagt gjesteparkering på området, utomhus. Selger forbeholder seg retten til å bestemme organisering av p-plasser og garasjeplasser. Selger forbeholder seg retten til å bestemme organisering av sykkelparkering.

2.27. Uteområder

Området vil få en variert og mangfoldig utforming, med spennende torg, felles lekeplass, beplantning. Uteområdet får en blanding av harde og myke flater.

3. BORI BBL

BORI BBL er en medlemsorganisasjon som driver boligbygging og boligforvaltning med tilknyttet service til sine medlemmer. BORI`s ambisjoner er å skaffe sine medlemmer et best mulig tilbud av boliger, boligrelaterte tjenester og produkter. BORI kombinerer profesjonell byggevirksomhet, forvaltning, drift og vedlikehold.
www.bori.no

ROMSKJEMA

Rom	Gulv	Vegger	Tak	Elektro
Felles inn-gangssoner	Betongheller, asfalt eller tredekke.	Tre eller betong.		Utvendig belysning.
Adkomst og trapper	Gangveier/svalganger / trapperom med dekke av tre, betong, stål, el-ler fliser med tilpasset rekkverk.	Evt. brann /skjermvegger iht. off. krav.	Lett tak over deler av adkomstsoner.	Belysning.
Heis	Gjengs standard båreheis.	Gjengs standard båreheis.	Gjengs standard båreheis.	Belysning.
Stuer	Gulv med 14 mm parkett eik hvitlasert. Lakkerte gulvlister i eik, hvitlasert.	Sparklet gipsplater / betong og malt. Ferdig overflatebehandling på dører og vinduer med tilpasset listløsning.	Sparklet gipsplater / betong og malt.	Iht. NEK 400:2014 2 uttak pr. 4 kvm gulvareal + 6 uttak for TV / hjemmeki-no / og lignende i stue. Takpunkt med bryter. Røropplegg for TV.
Kjøkken	Som stuer.	Som stuer.	Som stuer.	Iht. NEK 400:2014 Uttak for hvert faste el. utstyr (kjøl, ovn, osv.) 2 uttak pr 2 m benk, 4 uttak ved spiseplass. Takpunkt med bryter. Lysarmatur under overskap.
Entré / VF	Som stuer.	Som stuer.	Som stuer.	Iht. NEK 400:2014 2 uttak pr. 6 kvm gulvareal. Takpunkt med bryter. Sikringsskap og lavspent-skap. Dørtelefon/ ringeklokke.
Soverom	Som stuer.	Som stuer.	Som stuer.	Iht. NEK 400:2014 2 uttak pr 4 kvm gulvflate. Takpunkt m/ bryter. Røropplegg for TV.
Bad / WC	Sklisikre keramiske fliser i farge lys grå, dimensjon 100 mm x 100 mm.	Matte keramiske fliser i farge lys grå, dimensjon 200 mm x 200 mm. Ferdig overflatebehandlede dører.	Som stuer.	Iht. NEK 400:2014 Dobbelt uttak for vaskemaskin og tørketrommel (gjelder kun bad der vaskemaskin er inntegnet). Takpunkt med bryter. Lysarmatur over speil m/ dobbel stikk. 1 dobbel uttak for hårføner, barbermaskin ol. Gulvvarme, termostatstyrt.

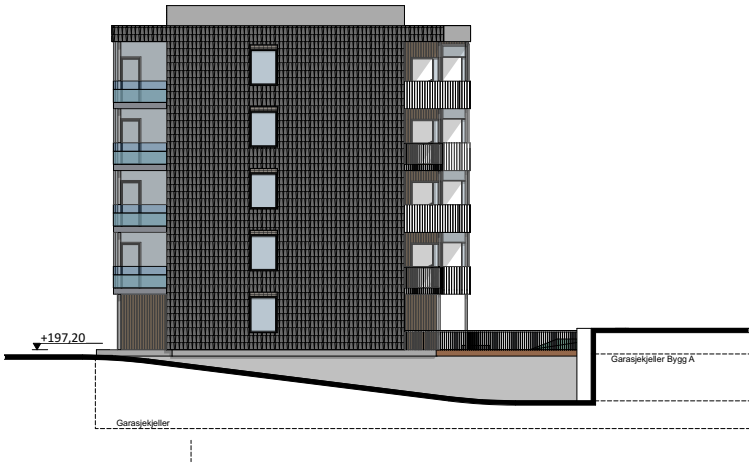
	Sanitær	Ventilasjon	Annet
			Tre, betong eller ståltrapper med tilpasset rekkverk iht. off. krav.
	Radiator.	Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.	Det kan bli synlige kanalkasser i himlinger ifbm ventilasjonen.
	Nedfelt dobbel oppvaskkum m/ ettgrepsarmatur. Stengeventil for oppvaskmaskin.	Kjøkkenventilator tilkoblet ventilasjonsanlegg.	Kjøkkeninnredning med hvite fronter m/børstet stålbøyle-grep. Mørk laminat benkeplate. Det leveres keramisk komfyrtopp med induksjon og innebygd ovn samt kjøl/ frys og oppvaskmaskin, hvitevarer integrert, skuffer i benkeskap, karusell i hjørner.
	Radiator.	Som stuer.	Pulverapparat. Garderobeskap i entré inngår ikke.
	Radiator.	Som stuer.	Det leveres 3x50cm skap per dobbeltsoverom, og 2x50cm per enkeltsoverom. Enkelte leiligheter har walk-in garderobe. Dørhåndtak i børstet stål. Kan evt. plasseres i andre rom (tilvalg).
	Servant. Ettgreps servantbatteri. Termostatbatteri til dusj/bad. Dusj på stang. Såpeholder. Dusjvegger i glass. Vegghengt WC, innebygd sisterne og totrinns spyling. Kran/avløp til vaskemaskin i bad hvor dette er vist på tegning. Utstyr leveres forkrommet.	Balansert ventilasjon m/ avsug.	Baderomsinnredning med hvite fronter m/ børstet stålbøylegrep med underskap med skuffer, m/ heldekkende servant og speil. Rør i rørskap. Ventilasjonsanlegget kan være montert i skap på bad.

Rom	Gulv	Vegger	Tak	Elektro
Bod innvendig	Som stuer	Som stuer	Som stuer	Iht. NEK 400:2014 2 uttak pr. 4 kvm gulvflate. Takpunkt med bryter.
Balkonger / terrasser	Tre, metall eller betong.	Rekkverk iht. tegninger	Jf. tegninger	Iht. NEK 400:2014 2 uttak pr 15 kvm gulvflate og lys.
Garasje-kjeller	Asfalt eller impregnert betong.	Støvbundet.	Støvbundet.	Iht. NEK 400:2014 God allmenn-belysning. 2 uttak for ca. hver 10. p-plass. Sentral bryter-funk-sjon, styrt av bevegelsesensorer.
Boder	Betong eller tregulv avhengig av plassering.	Vegger i betong eller tre uten overflatebehandling. Dør med lås.	Betong eller tretak.	Iht. NEK 400:2014 Dobbeltstikk og lampe.
Fellesrom	Betong i garasje. Fliser i fellesarealer.	Vegger i betong eller tre uten overflatebehandling. Dør med lås.	Betong eller tretak.	Iht. NEK 400:2014 El-uttak dimensjonert iht formålet. Takpunkt m./bryter. Åpent anlegg.

	Sanitær	Ventilasjon	Annet
			Ventilasjonsanlegget monteres vanligvis i bod.
			Ev. bod på balkong regnes som en del av balkongen.
	Brannskap med slange.	Ventilasjonsanlegg dimensjonert etter forskriftenes krav vedr. gass og fuktighet.	Oppmerkede oppstillingsplasser.
		Iht. TEK	Merking med tilknytning til leilighet.
		Iht. TEK	

TEGNINGER

NORD



SØR

ØST

VEST

UTKAST TIL VEDTEKTER

Forslag til vedtekter er utarbeidet i forbindelse med salg av boligene. De er å betrakte som foreløpige, og det tas forbehold om endringer i forbindelse med innsendelse av seksjoneringsbegjæring.

Vedtekter for Lokstallen Boligsameie (org. nr. <organisasjonsnummer>)
Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, dato xx.xx.xxxx

1. NAVN

1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Stasjonsløkka Boligsameie.
Sameiet består av 40 boligseksjoner fordelt på 1 bygning, i eiendommen gnr. 127 og bnr. 82 i Eidsvoll kommune. I garasjekjeller er det foruten et teknisk rom, boder og parkering.

Det er 40 parkeringsplasser i garasjekjeller. Dette kan organiseres som bruksrett, tilleggsdel eller som egen seksjon. Alle seksjonene får en bod i eget adskilt rom i garasjekjeller.

Det vil bli opparbeidet felles gjesteparkering for flere sameier på området. Stasjonsløkka boligsameie har tinglyst rett til bruk av gjesteparkeringsplasser etter regler fastsatt i fellesorganet som skal drifte fellesarealene internt på området. Sameiet plikter å være med og drifte gjesteparkeringen og fellesorganet.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en eller flere tilleggsdeler. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenhetene for bolig. Boligseksjonene i 1 etg har tilleggsdel på utearealene i 1. etg. Endeleilighetene i 2.-5. etg får tilleggsdel på svalgangen. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal.

Til fellesarealene hører således bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også balkongkonstruksjon), samt innglasning balkong, inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen og fellesanlegg av enhver art.

1-2 Tilknytning til BORI BBL

Sameiet er tilknyttet BORI BBL, noe som innebærer at bare medlemmer i BORI BBL kan bli seksjonseiere i sameiet.

2. RETTSLIG RÅDERETT

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre annet følger av lov, eller disse vedtektene.
Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overtagelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameie.
En seksjonseier blir fullt ansvarlig for leiernes handlinger eller unnlatelser eller andre forhold til sameiet.
Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.
Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én seksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:
a) staten,
b) fylkeskommuner,
c) kommuner,
d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått samarbeidsavtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

2-2 Rettslig råderett over garasjer

Garasjeplassen kan bare selges og leies ut til seksjonseiere i Stasjonen Boligsameie.
Garasjeplassen tildeles av utbygger ved overtagelse av boligen, det er ikke bytterett tilknyttet den ideelle andelen, unntak er regulert i punkt 2-3.

2-3 Parkeringsplasser for bevegelseshemmede, handicap-plasser

Noen av plassene i kjeller er tilpasset bevegelseshemmede (handicap-plasser). Seksjonseierne, samt andre som bor fast sammen med dem i deres husstand, som har behov for handicap-plass, har fortrinnsrett til bruk av disse plassene.

Seksjonseiere som har en handicap-plass tilknyttet sin seksjon og som ikke har behov for handicap-plass, plikter derfor å bytte sin plass med plassen til en seksjonseier som har slikt behov.

Dersom noen har behov for handicap-plass, skal dette behovet meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon (som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige handicap-plasser). Dersom vedkommende dokumenterer sitt behov, skal styret pålegge et bytte med den handicap-plass som ligger nærmest inngangen til den beboer som skal ha handicap-plassen.

Retten til bytte bortfaller, dvs at plassene byttes tilbake, når vedkommende som låner plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra sameiet.

2-4 Ladebunkt 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 sameier.

2-5 Godkjenningsordning

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

(2) Sameiet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det, og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 1-3 eller 2-3 i vedtektene.

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

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

2-6 Forkjøpsrett

(1) Dersom seksjonen skifter eier, har andre seksjonseiere i sameiet, og dernest medlemmene i boligbyggelaget, forkjøpsrett.

(2) Det er bare sameiet som kan gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av de forkjøpsberettigede.

(3) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når seksjonen overdras til ektefelle, til seksjonseiers eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren.

(4) Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når seksjonen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar seksjonen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(5) Styret i sameiet skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 2-6.

2-7 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende og hvem kravet skal fremsettes mot

(1) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra sameiet mottok melding om at seksjonen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår.

(2) Fristen er fem hverdager dersom sameiet har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at seksjonen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at seksjonen har skiftet eier.

(3) Krav om å gjøre forkjøpsrett gjeldende skal settes frem skriftlig overfor både erverver og avhender av seksjonen. Er forkjøpsretten utløst ved tvangssalg er det tilstrekkelig å sette frem kravet overfor erververen.

2-8 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i sameiet regnes fra dato for overtakelse av seksjonen. Står flere seksjonseiere i sameiet med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen seksjonseiere i sameiet melder seg, utpeker boligbyggelaget hvilket medlem i boligbyggelaget som skal få overta seksjonen.

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i sameiet eller på annen egnet måte.

2-9 Rettigheter og plikter

(1) Ved eierskifte ved salg overtar forkjøpshaveren de rettigheter og plikter som erververen har iht. avtalen.

(2) Mot å betale løsningssummen kan forkjøpsrettshaveren kreve å få overta boligen til den tiden som følger av avtalen med erververen, og i alle fall når seksjonseier eller ny eier har fått rimelig tid til å områ seg.

(3) Mot å overta boligen skal forkjøpshaveren betale løsningssummen senest 14 dager etter at løsningskravet ble satt frem, og løsningssummen er endelig fastsatt.

(4) Sameiet svarer for betaling av løsningssummen. Krav mot sameiet kan først settes frem dersom forkjøpsrettshaveren ikke har betalt innen 14 dager etter at påkrav er satt frem på, eller etter, forfallsdagen.

(5) Forkjøpsrettshaveren har rett til inntekter fra boligen fra overtakelse av bruken og svarer for kostnader fra samme tidspunkt.

2-10 Løsningssummen

(1) Løsningssummen skal settes til den sum seksjonen er solgt for, men der seksjonen er solgt til en åpenbar underpris, eller seksjonen skifter eier ved bytte, gave eller arv, skal løsningssummen fastsettes etter vanlig pris.

(2) Forkjøpsrettshaveren har ikke plikt til å ta over heftelser på seksjonen.

(3) Tvist om løsningssummen hører under skjønn. Skjønnet skal styres av lensmann, namsfogd eller politistasjonssjef med sivile rettspleieoppgaver.

2-11 Angrefrist og omgjøring

(1) Har boligen ikke vært tilgjengelig for visning før fristen for å bruke forkjøpsretten er ute, kan forkjøpsrettshaveren si seg ubundet av løsningskravet innen 2 uker etter at boligen ble overtatt.

(2) Dersom forkjøpsrettshaveren sier seg ubundet etter første punktum, faller sameiets ansvar for betaling av løsningssummen bort.

(3) Avtale som utløser forkjøpsrett kan avhenderen gjøre om, med virkning for forkjøpsrettshaveren, inntil sameiet har fått melding om at seksjonen har skiftet eier.

2-12 Forholdet mellom sameiet og de forkjøpsberettigede

(1) Når sameiet har fått melding eller forhåndsvarsel om eierskifte, skal sameiet oppfordre alle som ønsker å kunne benytte forkjøpsrett, om å melde seg til sameiet innen en fastsatt frist. Oppfordringen skal kunngjøres på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i sameiet eller på annen egnet måte.

(2) Brudd på reglene over endrer ikke fristene i pkt. 2-6.

(3) Sameiet kan stille som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren har betalt inn løsningssummen til sameiet eller har stilt selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby en slik tjeneste i Norge.

2-13 Gebyr

(1) Sameiet kan kreve et vederlag på opptil fem ganger rettsgebyret for å ta imot et forhåndsvarsel som beskrevet i pkt. 2-5. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende skal vederlaget betales tilbake.

(2) Sameiet kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren betaler et vederlag på opptil fem ganger rettsgebyret.

3. BRUKEN AV BOLIGEN OG FELLESAREALENE

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet 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) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(4) Parabolantenne, varmepumpe, aircondition eller lignende installasjoner tillates ikke montert uten etter flertallsvedtak i årsmøte.

(5) Sol- og vindskjerming, oppsett av levegger eller annen skjerming skal godkjennes av styret. Leiligheter i 1. etg. som har tilleggsdel kan ikke sette opp skillevegger, beplante eller lignende uten forhåndsgodkjennelse av styret. Membranen til garasjeanlegget kan skades, seksjonseier vil bli ansvarlig for evt. skader opp mot sameiet.

3-2 Ordensregler

Styret fastsetter ordensregler. Seksjonseierne plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene kan anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

3-3 Bygningsmessige arbeider mm

Utskifting av dører og vinduer, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan kun skje etter samlet plan for hele bygningen og etter forutgående vedtak i sameiet og /eller styret.

4. VEDLIKEHOLD

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive toalett, fjernvarme radiatorer/kraner og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger, ol.

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

(5) Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, innglassing balkong, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. I tillegg kommer fjernvarmeveksler/installasjoner felles for boligene. Sluk på tak og sluk på utearealer som er del av fellesarealer.

(4) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at 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 seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. FELLESKOSTNADER; PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

Som felleskostnader gjelder bl.a. felles strøm og fjernvarme, felles forsikring, gressklipping, vaktmesterkostnader, honorarer til forretningsfører, revisor, styrehonorarer, kabel-tv og internett o.l

(3) Kabel-tv fordeles etter nytte, dvs fordeles likt.

(4) Fjernvarme fordeles etter BRA, jfr. seksjoneringsbegjæringen.

(5) Kostnader til garasjeplass fordeles etter antall plasser man disponerer. Styret fastsetter en sum som kan avregnes som akontobeløp.

(6) Andel av kostnader for drift av fellesarealer, parkeringsområder ute, fordeles etter fordelingsbrøk. Det er pliktig medlemskap i realsameiet for Stasjonen Boligsameie.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2G, folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 39 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

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

7. STYRET OG DETS VEDTAK

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to – fire (2-4) andre medlemmer med en til tre (1-3) varamedlemmer.

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

(3) Årsmøte skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreleder skal velges særskilt. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

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

7-2 Styremøter

(1) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte 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 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.

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

7-3 Styrets oppgaver

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

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-5 Inhabilitet

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

7-6 Representasjon og fullmakt

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.

Styret kan gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

8 Årsmøte

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret
- valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

(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.

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta
beslutning om:
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som 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.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, 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.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over 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.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

9 Mislighold

9-1 Pålegg om salg

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

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

9-2 Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier (leier eller annen bruker).

10 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra BORI BBL:

a) vilkår for å være seksjonseier i sameiet

b) bestemmelser om forkjøpsrett til seksjon i sameiet

c) denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11 Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, eller dersom vedtektene strider mot ufravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017 1997 nr. 65.

12 Bruk av bruksenheter og fellesareal

Inntil sameiet er etablert, vil utbygger ha rett til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte, som å inngå samarbeidsavtaler, herunder serviceavtaler på heis, ventilasjon, kabel –TV ol. Utbygger har inngått forretningsførerkontrakt for 5 år og driftsavtale med NEAS i garantiperioden, 5 år fra siste innflytting.

BORI BBL har rett til synlig utvendig profilering på bygning.

BORI BBL 01.04.2019

BUDSJETT

Utkast normalbudsjett 2020 - ett driftsår hensyntatt samtlige boliger Pr. 09.01.2019

Konto	Inntekter	Kr.	Kommentar
3600	Felleskostnader drift	980.000,-	
3630	Kabel-tv	168.000,-	350,- pr. mnd pr. enhet
3601	Inntekt garasje	48.000,-	
8050	Renteinntekter bank	1.000	
	Sum inntekter	**1.197.000,-**	

Konto	Kostnader	Kr.	Kommentar
6700	Revisjonshonorar	6.000,-	
5330	Styrehonorar	40.000,-	
6710	Forretningsførerhonorar	80.000,-	
5390	Andre honorarer	14.000,-	Medlemsskap i BORI
5400	Arbeidsgiveravgift	5.640,-	
6200	Elektrisk energi	20.000	Felles areal
6290	Oppvarming	210.600,-	10,- pr. kvm
62##	Vaktmester	180.000,-	
Note 1	Generelt rep. og vedlikehold	169.000,-	
7500	Forsikringer	112.000,-	2.800,- x 40 enheter
7760	Kommunale avgifter	0	Eidsvoll kommune fakturerer direkte.
Note 2	Andre driftskostnader	273.000,-	
	Sum kostnader	**1.110.240,-**	
	Differanse inntekter - kostnader	86.760,-	
	Endring av disponible midler pr. 31.12	86.760,-	
	Innbetaling fra sameierne ved kjøp	280.000	Oppstartskapital til sameiet: 7000,- x 40 enheter
	Endring av disponible midler	**366.760,-**	
	Antall boliger	**40**	
	Sum m^2 BRA bolig	2106 kvm	

Driftskostnader pr. m^2/år, gjennomsnitt 465,-

Driftskostnader pr. m^2 / mnd, gjennomsnitt: ca. kr. 39,- / mnd.

Budsjetteter laget på grunnlag av estimerte kostnader, det er usikkerhetsfaktorer i budsjettet som bla forsikring, strøm/ fjernvarme samt serviceavtaler.

Felleskostnadene i dette budsjettet er ca. kr. 39,- pr kvm, inkl varmt vann, oppvarming, kabel-tv, mm i tillegg kommer kommunale avgifter som faktureres hver seksjonseier direkte fra Eidsvoll kommune, samt eventuelle kostnader for garasjeplass.

Note 1

Reparasjoner og vedlikehold:

			Pr. enhet pr. år
6603	Elektro	0,-	
6604	Utvendig vedlikehold	25.000,-	Skjøtsel utomhus
6605	Heis	25.000,-	Seviceavtale, 1 heis
6607	Garasjeanlegg	48.000,-	Porter/lås- og beslag
6613	Vedlikehold ventilasjon	20.000,-	Serviceavtale, inkl. skifte av filter
6614	Brannsikring	20.000,-	Brann/sprinkel/røykluker
6619	Annet vedlikehold	25.000,-	Nød- og ledelys
6630	Egenandeler forsikring	6.000,-	
6615	Dugnader	0,-	
	Sum rep. og vedlikehold	**169.000**	

Note 2

Andre driftskostnader:

6320	Renovasjon	7.000,-	Container
6340	Lyspærer og sikringer	0,-	
6950	Kabel TV anlegg / Internett	168.000,-	ca. 350,- pr. mnd pr. enhet
6780	Vaktmester/driftsavtaler	40.000,-	Fellessameie / realsameie
6781	Renholdskostnader	0,-	Fellessameie / realsameie
6782	Snøbrøyting	40.000,-	Fellessameie / realsameie
6860	Møter, kurs	5.000,-	
6870	Kostnader tillitsvalgte	5.000,-	
####	Administrasjonskostnader	5.000,-	Trykking av hefter
6940	Porto	0,-	
7770	Bank og kortgebyer	3000,-	
	Sum driftskostnader	**273.000,-**	

BORI UTBYGGING AS

Bjørnsonsgate 35, Lillestrøm
Postboks 323, 2001 Lillestrøm
Telefon +47 63 89 02 00
bolig@bori.no

Foto og illustrasjoner i dette prospektet er brukt for å gi et bilde av hvordan det endelige resultatet kan bli. De må ikke betraktes som en nøyaktig gjengivelse. For beskrivelse av leveranse og materialer, se leveranserbeskrivelse og romskjema i vedlegg til prospekt.

Vi tar forbehold om eventuelle trykkfeil.

© BORI Utbygging AS 2019